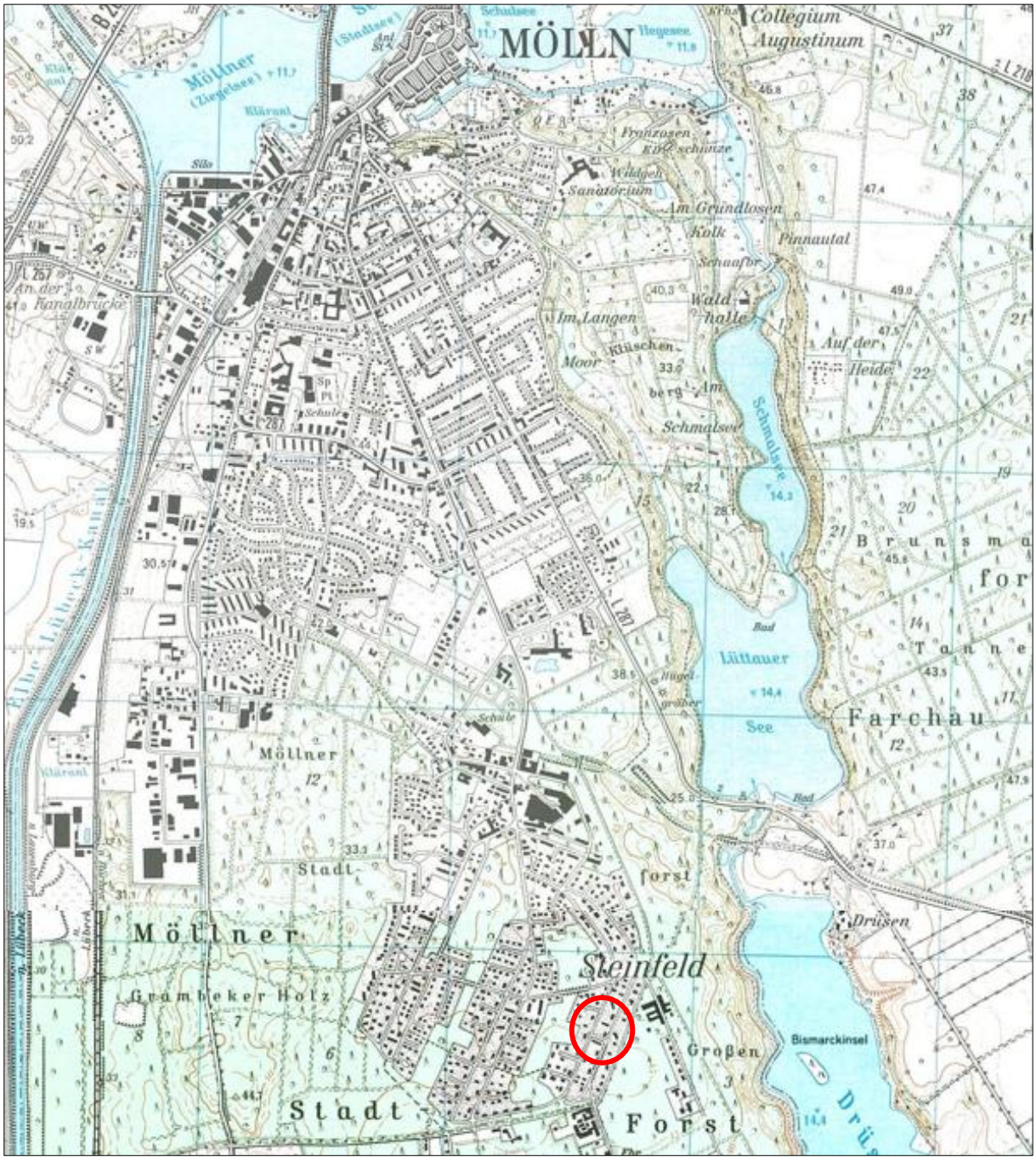
Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Mölln

für das Gebiet zwischen Posener- und Danziger Straße für Teilgebiet 1: Grundstück östlich des Pappelwegs und Teilgebiet 2: Grundstück nördlich des Verbindungswegs („Drüsenbuchen“)



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

INHALT

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES 5

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL 6

4 PLANUNGSINHALT 7

4.1 Art der baulichen Nutzung 7

4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche 7

4.3 Gestaltung 8

4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung 8

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 9

5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung 9

5.2 Baumschutz 12

6 KLIMASCHUTZ 14

7 ARTENSCHUTZ 16

8 SONSTIGES 18

8.1 Störfallbetriebe 18

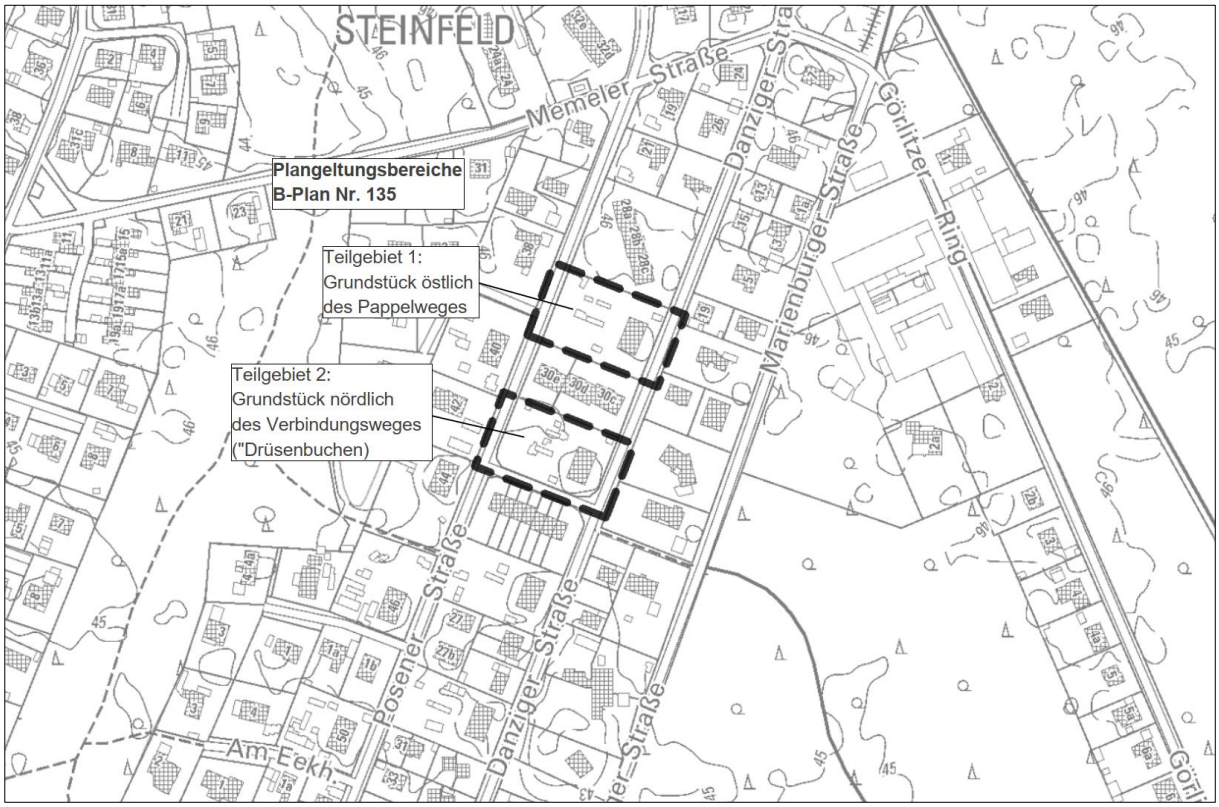
8.2 Archäologie 18

8.3 Kosten 18

9 BESCHLUSS 18

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 25. Juni 2026 beschlossen, für das Gebiet zwischen Posener- und Danziger Straße für Teilgebiet 1: Grundstück östlich des Pappelwegs und Teilgebiet 2: Grundstück nördlich des Verbindungswegs („Drüsenbuchen“) aufzustellen. Die Lage und Abgrenzung des insgesamt ca. 0,8 ha umfassenden Plangeltungsbereiches ist der aufgeführten Abbildung zu entnehmen.



Übersichtskarte mit schwarz-gestrichelter Markierung des Plangebietes (Karte genordet, ohne Maßstab)

Der Planung zugrundeliegende Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geänd. durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BgBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geänd. durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung (**LBO**) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

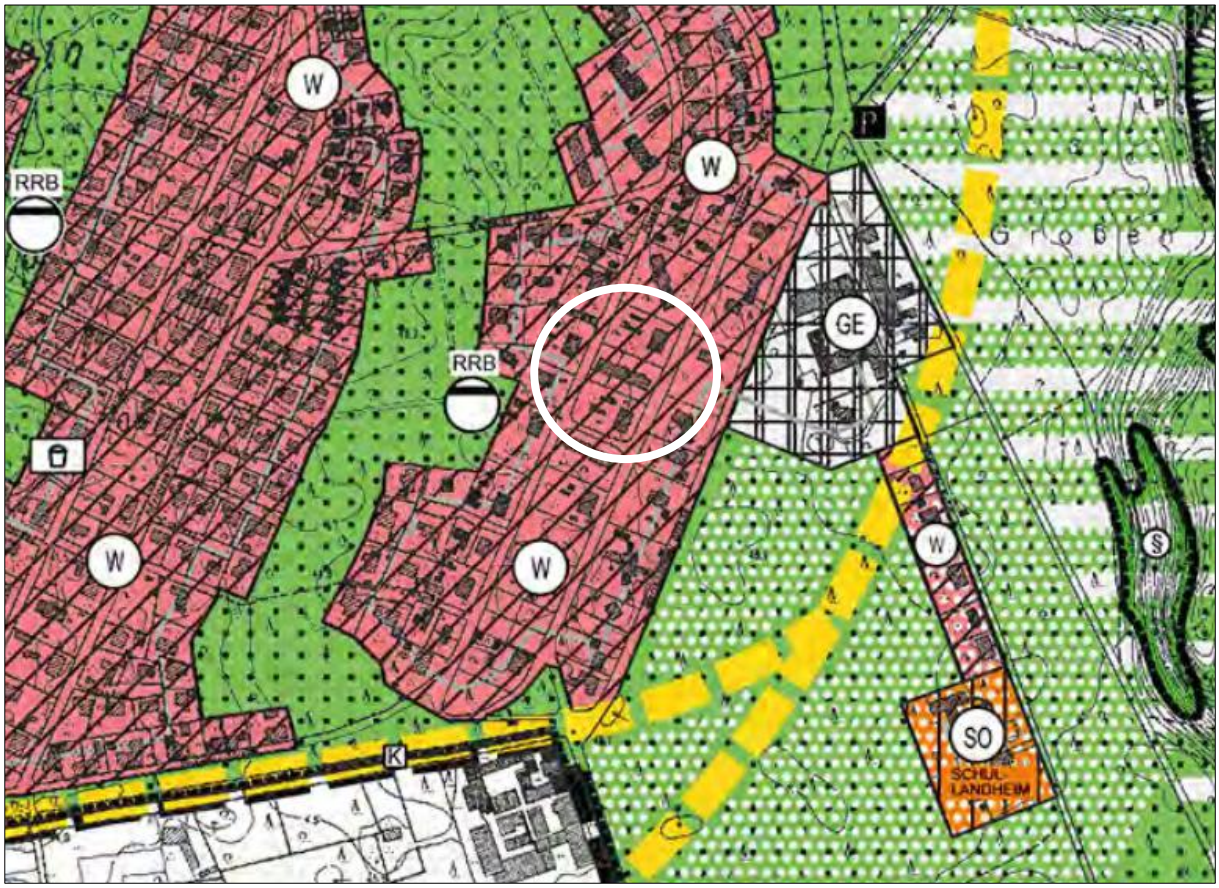
Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.
Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe (Störfallbetriebe) sind in der Nähe nicht vorhanden.
Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

Bei der Anwendung des § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend, dabei entfallen die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Darstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)

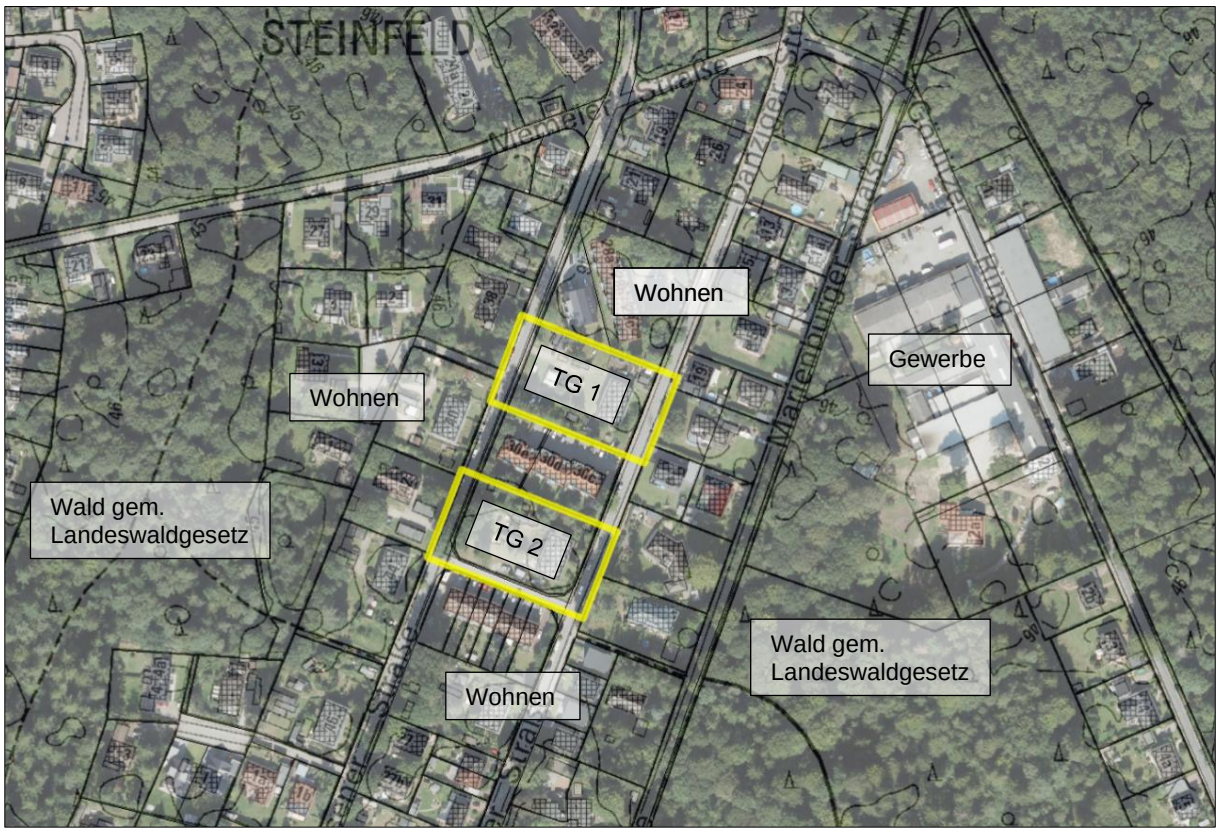
Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes, wo in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach B-Pläne aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln sind, wird damit eingehalten.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES



Luftbild mit gelber Umrandung des Plangebietes und dessen Teilgebiete (TG) (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich in der Waldstadt im Süden des Möllner Stadtgebietes (siehe auch Deckblatt des Dokumentes). Die beiden Teilgebiete des Plangebietes sind umgeben von Wohngrundstücken, überwiegend von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Vollgeschossen.

Im Plangebiet selbst befindet sich in den beiden Teilgebieten entlang der Danziger Straße jeweils ein älteres Mehrfamilienhaus. Im nördlichen Teilgebiet erfolgt die verkehrliche Erschließung von der Posener Straße, im südlichen Teilgebiet über den Verbindungsweg Drüsenbuchen.

Auf den Grundstücken stehen einige Nebenanlagen, teilweise aneinandergebaut. Stellplätze sind an mehreren verschiedenen Stellen vorhanden. Darüber hinaus sind Teile des Plangebietes in einigen Bereichen von markantem Gehölzbewuchs in Form von Gebüschen und Bäumen / Baumgruppen gekennzeichnet.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Das im Mai 2021 für die Stadt Mölln erstellte Wohnungsmarktkonzept geht bis 2035 von einem in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Neubaubedarf aus.

Neubaubedarfsanalyse Stadt Mölln
(einschl. Ersatzbedarfe)

	Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus	**Wohneinheiten im Einfamilienhaus**
Kurzfristig (2020 – 2025)	301	275
Mittelfristig (2025 – 2030)	244	179
Kurz- bis mittelfristig (2020 – 2030)	*545*	*454*
Langfristig (2030 – 2035)	95	57

Prognose CIMA 2021

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.
Eine flächenintensive Wohnbebauung in die „Freie Landschaft“ hinein ist innerhalb des Stadtgebietes von Mölln nicht mehr bzw. lediglich in äußerst geringem Umfang möglich und sowohl unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, als auch im Sinne einer städtischerseits angestrebten klimafreundlichen, nachhaltigen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege) nicht gewollt. Wälder und Gewässer bilden in der Stadt Mölln eine natürliche Begrenzung für flächenhaftes bauliches Wachstum. In diesem Sinne muss die Nachnutzung bereits bebauter Bereiche bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung Möllns im Vordergrund stehen.

Im Jahr 2019 gab es 356 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet. Damit standen rund 3,6% des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Der Bestand hat über das Auslaufen der Belegungsbindungen gegenüber 2014 kontinuierlich abgenommen. Auch die zwischen 2014 und 2019 neu geschaffenen, 62 geförderten Wohnungen konnten diesen Trend nicht aufhalten.

Die IWO ist im Besitz der Grundstücke Danziger Straße 30 und 32 und möchte zeitnah auf diesen unter größtmöglichem Erhalt des vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes im Sinne einer Nachverdichtung jeweils ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach mit überwiegend Sozialwohnungen errichten.
Geplant sind insgesamt 54 Wohnungen in zwei Gebäuden (27 Wohnungen je Gebäude), von denen jeweils 18, also insgesamt 36 Wohnungen, im Rahmen der Sozialraumförderung gefördert werden sollen. Unter Erfüllung der Förderauflagen können dadurch pro Gebäude 6 Wohnungen für eine Person, 10 Wohnungen für zwei Personen, 9 Wohnungen für 3 Personen und 2 Wohnungen für vier Personen entstehen.

Seitens der IWO soll hierzu zeitnah ein Förderantrag gestellt werden. Bei einer Förderzusage muss dann innerhalb eines Jahres mit dem Bau begonnen werden.
Baurechtlich ist für die Umsetzung der Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird jeweils ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere Nutzungen die gem. BauNVO ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein könnten, werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Dazu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für derartige Nutzungen bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignete Standorte. Das vorliegende Plangebiet weist aus gesamtstädtischer Sicht eine dezentrale und ruhige Lage auf. Deshalb sollen Nutzungen die über das Wohnen hinausgehen nur soweit zugelassen werden, wie diese keine größeren Verkehrsbewegungen und keine erheblichen Immissionsbelastungen erwarten lassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Für jedes Teilgebiet wird über die Festlegung der in blau dargestellten **Baugrenzen** jeweils ein **Baufenster** mit einer Länge von knapp über 50 m geschaffen. In diesem jeweiligen Fenster ist die Errichtung der Hauptgebäude möglich. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb dieser Baufenster errichtet werden. Flächen / Streifen die nicht mit einem Baufenster überplant werden, sichern einen größeren Abstand zur Bestandsbebauung, um damit ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Gebäude und gesunde Wohnverhältnisse zu begünstigen.

Mit der festgelegten **offenen Bauweise** (**o**) in Kombination mit der Festlegung **Einzelhaus** (**E**) wird bestimmt, dass die Gebäude als Einzelhäuser errichtet werden dürfen und dass die max. Gebäudelänge höchstens 50 Meter betragen darf.

Es werden bis zu 3 (**III**) **Vollgeschosse** ermöglicht. Die Bestandsbebauung in der Umgebung weist zumeist zwei bis drei Geschosse auf. In den Plangebieten wird die maximale Gebäudehöhe (**GH**) der Neubauten auf 11 m beschränkt. Damit können 3 Vollgeschosse realisiert werden. Und es ist genug Spielraum vorhanden, um das Kellergeschoss bis zu ca. 1 m oberirdisch zu legen, dadurch kann dieses Geschoss das Tageslicht nutzen und für die Bewohner des Erdgeschosses wird durch eine höhere Lage des Geschosses ein besserer Schutz der Privatsphäre gefördert.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**), also der **Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche,** wird mit 0,4 vom jeweiligen Gesamtgrundstück festgelegt und entspricht damit dem empfohlenen Höchstmaß der Haupt-GRZ für allgemeine Wohngebiete gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten wird im Plan so festgesetzt, dass es über den gesetzlichen Standard hinaus mehr als die üblichen 50% der GRZ betragen darf, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung des Grundstückes von 80 % führt. Diese Überschreitung liegt insbesondere in den Ausmaßen der Grundstücke im Zusammenhang mit den beabsichtigen Baukörpern begründet. Eine möglichst große Ausnutzung der Bestandsgrundstücke ist in Mölln dauerhaft zu beachten. Damit wird einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ entgegengewirkt und stattdessen dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege gefolgt.

4.3 Gestaltung

Um den Schutz des Ortsbildes zu sichern und störende Blendwirkungen für Nachbarn und den Straßenverkehr zu mindern wird die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen bis zu einem Reflexionsgrad von 16 % begrenzt. Der Reflexionsgrad bei Dreifachverglasung von Fenstern beträgt 12 – 15%. Bei der Verwendung von Verbundsicherheitsglas (VSG) erhöht sich die verbundene Reflexion auf 16%. Um für einzelne stärker reflektierende Bauteile keinen enormen Änderungsaufwand zu verursachen und einen gewissen Planungsspielraum zuzugestehen, dürfen 5 % der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfläche von der vorgenannten Regelung abweichend gestaltet werden. Darüber hinaus sind Solarenergieanlagen aufgrund der höheren Gewichtung des Klimaschutzes von den genannten Vorgaben vollständig befreit.
Dachaufbauten, die regelmäßig notwendig sind, werden im geringen Ausmaße zugelassen und dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überragen. Solarenergieanlagen dürfen aus optischen Gründen die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen.

4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Posener- und die Danziger Straße. Je zu schaffender Wohnung sind 9 m² anteilige Stellplatzfläche zzgl. erforderlicher Fahrfläche zu errichten (Gesamtstellplatzgröße beträgt 12,5 m²). Da zwei Drittel der Wohnungen mit Sozialbindungen entstehen sollen, wird der gesetzlich vorgegebene Faktor von 0,7 bei der erforderlichen Stellplatzermittlung angewendet. Hierbei erfolgt eine Abweichung von den baupolitischen Grundsätzen, welche einen Stellplatzschlüssel von 1 zu 1 vorsehen. Die 9 m² Stellplatzfläche beziehen sich auf die flächenhafte Ermittlung der Gesamtfläche, die herzustellen ist.

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021 gilt: Bei neu errichteten Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen muss jeder Stellplatz mit einer Kabelführung (Leitungsinfrastruktur) für Elektromobilität ausgestattet werden. Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über eine Buslinie über die in der Nähe befindlichen Haltestellen „Posener Straße“ und „Danziger Straße“ gegeben.



Liniennetzplan Stadtverkehr mit kreisförmiger Standortmarkierung des Plangebiets (ohne Maßstab, genordet)

Die Straßen im Plangebiet und dessen Umgebung weisen den Charakter einer Tempo-30-Zone auf. Für Radfahrer ist somit das Fahren auf der Straße ohne Probleme möglich. Für Fußgänger gibt es sowohl in der Posener- als auch in der Danziger Straße jeweils einen Bürgersteig mit einer, in Anbetracht der wohnbaulichen Dichte des Gebietes, angemessenen Breite. Darüber hinaus ist über den öffentlichen Verbindungsweg Drüsenbuchen am südlichen Rand des Teilgebietes 2 eine fußläufige Verbindung der Posener- und Danziger Straße gegeben. Eine weitere Verbindung dieser Straßen kann am nördlichen Rand des Teilgebietes 1 entstehen, da hier eine durchgängige Fahrgasse auf dem Grundstück vorgesehen ist.

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten in bzw. an den Gebäuden wird durch die Vorgaben der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Mölln geregelt. Die Hälfte der Fahrradbügel sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. Fahrradabstellanlagen, die außerhalb der Gebäude bzw. einer Parkpalette angeordnet werden, sollen in Eingangsnähe, ebenerdig und überdacht hergestellt werden. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird von den Vereinigten Stadtwerken mit min. 48 m³ / h gewährleistet.

Oberflächennahe Geothermie. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wassereinzugsgebietes. Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde rechtzeitig einzureichen.

Gem. dem städtischen Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (2020) handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen auf denen das anfallende Niederschlagswasser direkt versickert wird. Die Kenntnisse vom Baugrund in der Waldstadt bestätigen diese Einschätzung. Der endgültige Nachweis der Bodenversickerungseigenschaften wird durch Bodengutachten im Zuge der Hochbaumaßnahme erbracht. Im B-Plan wird begleitend dazu festgesetzt, dass Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen so herzustellen sind, dass Niederschläge vollständig auf dem Grundstück versickern können.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH). Die Mülltonen sind rechtzeitig am Tag der Abholung an die Straße zu stellen.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.
Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Bäume als prägende Landschaftsbestandteile.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen

Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.
Durch die vorliegende Planung entsteht eine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Gegenüber der derzeit insgesamt versiegelten Fläche von ca. 1.500 m^2 erhöht sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelbare Fläche auf 4.000 m^2. Dementsprechend sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Planung Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden.

Arten und Lebensgemeinschaften
Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Siedlungsgebiet) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Tiere

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist aufgrund der Raumausstattung nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Biodiversität

Ebenfalls das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften betreffend sind auf 20 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Aufgrund der angestrebten notwendigen hohen Grundstücksausnutzung werden abweichend von den baupolitischen Grundsätzen bei der Ermittlung der 20 % - Fläche die Stellplatzflächen ebenfalls nicht herangezogen. Mögliche Maßnahmen sind:

Ansaat und naturschutzfachlich orientierte Pflege einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung

Es werden von regionalen Anbietern verschiedene zertifiziert gebietsheimische Saatgutmischungen angeboten. Die Ansaatstärke soll nach Angaben des Herstellers erfolgen. Die

Pflege der Bestände soll sich ebenfalls an den Angaben der Hersteller orientieren, es soll jedoch maximal zweimal pro Jahr eine Mahd der Bestände (oder ein ähnlicher Eingriff) vorgenommen werden.

Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten

In der gebietsheimischen Flora gibt es einige Staudenarten, die aufgrund ihres Nektar- und Pollenangebotes besonders attraktiv für blütenbesuchende Insektenarten sind. Das im Folgenden beispielhaft aufgeführte Sortiment dient als Empfehlung, es können aber auch andere zertifiziert gebietsheimische, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden eingesetzt werden.

Staudenart (deutsch)	**Staudenart (wissensch.)**	**Anmerkungen**
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolia	Heilpflanze
Genfer Günsel	Ajuga genevensis	Sehr dürretolerant, für trockene Standorte geeignet
Kriechender Günsel	Ajuga reptans	Bildet wurzelnde Ausläufer
Wald-Engelwurz	Angelica sylvestris	Bevorzugt frische und feuchte Standorte
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris	Essbar, als würzige Salatzutat
Große Klette	Arctium lappa	Sehr große Staude
Gewöhnliche Schwarznessel	Ballota nigra	
Echtes Barbarakraut	Barbarea vulgaris	Essbar, hoher Vitamin C - Gehalt
Graukresse	Bereroa incarna	Robust, lange Blühdauer
Heilziest	Betonica officinalis	Aromatischer Geruch
Pfirsichblättrige Glockenblume	Campanula persicifolia	Wärmeliebend, gern im Halbschatten
Acker-Glockenblume	Campanula rapunculoides	Robust, kräftige Pfahlwurzel
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea	
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	
Wegwarte	Cichorium intybus	Pionierpflanze, schöne blaue Blüten
Kohl-Kratzdistel	Cirsium oleraceum	Frische und feuchte Standorte
Woll-Kratzdistel	Cirsium eriophorum	Sehr stachelig
Sumpf-Kratzdistel	Cirsium palustre	Stachelig
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare	Spätblühend
Wilde Karde	Dipsacus fullonum	Zweijährig, selbstaussäend
Drüsenblättrige Kugeldistel	Echinops sphaerocephalus	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare	Zweijährig, Pionierpflanze
Gewöhnliche Sichelmöhre	Falcaria vulgaris	Wärmeliebend
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca	Ausläuferbildend
Wiesen-Storchschnabel	Geranium Pratense	Robuste Staude
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphonylium	Zweijährig, selbstaussäend, liebt nährstoffreiche Böden
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Trockenheitstolerant, niedrigwüchsig
Weidenblättriger Alant	Inula salicina	Trockenheitstolerant
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	
Weiße Taubnessel	Lamium album	Besonders attraktiv für Hummeln
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum	Besonders attraktiv für Hummeln
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis	Kaltkeimer und Tiefwurzler
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus	Lange Blühdauer
Etc.		

Anlage einer Wildnisfläche (natürliche Sukzession)

Der Begriff „Wildnis“ bezeichnet Gebiete, in denen der Einfluss des Menschen weitgehend minimiert ist. Natürlich ist der Einfluss des Menschen im Siedlungsbereich nicht zu vermeiden, trotzdem kann auch mit kleinen Wildnis-Parzellen der Natur ein Stück Raum zur Eigenentwicklung zurückgegeben werden. Hierfür wird eine entsprechende Fläche einfach der Natur überlassen, d. h. es darf keinerlei Nutzung oder Pflege erfolgen. Falls auf dem Areal vor Beginn der Maßnahme nicht gebietsheimische Pflanzenarten vorhanden sind, müssen diese vorher samt Wurzeln entfernt werden. Die Besiedlung mit gebietsheimischen Arten erfolgt ganz von selbst durch Samenflug oder im Boden vorhandene Samen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Schottergärten gemäß der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein (LBO) verboten sind.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Ersatzpflanzungen für gemäß Baumschutzsatzung zu fällende Bäume
- Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen bzw. im Abstand von max. 2 m ein standortgerechter Baum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu wählen. Die zu verwendenden Arten sind der Liste gemäß Baumschutzsatzung (siehe unter Punkt 5.2 der Begründung) zu entnehmen.

5.2 Baumschutz

Die zu fällenden Bäume besitzen gem. dem Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.02.2013 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und sind durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt. Nicht alle zum Entfall festgesetzten Bäume im Bebauungsplan sind zwangsläufig zu fällen, sondern können auch im Rahmen der Realisierung der entsprechenden Vorhaben erhalten werden. Bei Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:

Nummer in der Planzeichnung	Baumart Deutscher Name	Stammdurch-messer in cm	Stammumfang in cm	Umfang der Ersatzpflan-zungen
1	Birke	2 x 40	252	5
2	Nadelbaum	45	141	2
3	Nadelbaum	70	220	4
4	Laubbaum	45	141	2
5	Laubbaum	40	126	2
6	Laubbaum	40	126	2
7	Eiche	110	345	6
8	Eiche	40	126	2
9	Eiche	50	157	3
10	Eiche	45	141	2
11	Eiche	2 x 65	408	8
12	Laubbaum	40	126	2
			Summe	**40**

Ersatzbäume sind dabei grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang 5 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Die Ersatzpflanzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu leisten, auf denen der Baum gefällt wurde. Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzungen haben jeweils 12 m² zu betragen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden gem. der Liste der städtischen Baumschutzsatzung:

Baumart	Botanischer Name	
Apfeldorn	Crataegus lavallei	in Sorten
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	in Sorten
Amerikanische Linde	Tilia americana	in Sorten
Blumenesche	Fraxinus ornus	in Sorten
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	
Baumhasel	Corylus colurna	in Sorten
Baummagnolie	Magnolia kobus	
Dreilappiger Apfel	Eriolobus trilobatus	
Feld-Ahorn	Acer campestre	in Sorten
Felsenbirne	Amelanchier Arborea "Robin Hill"	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Grünesche	Fraxinus pennsylvanica	in Sorten
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	In dornenlosen Sorten
Ginkgo	Ginkgo biloba	in Sorten
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Hainbuche	Carpinus betulus	in Sorten

Baumart	Botanischer Name	
Kaiserlinde	Tilia x europaea	in Sorten
Kegellinde	Tilia x flavescens	in Sorten
Kulturpflaume	Prunus domestica	in Sorten
Kornelkirsche	Cornus Mas	
Krimlinde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	in Sorten
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica	
Purpurerle	Alnus x spaethii	
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia	
Roteiche	Quercus rubra	in Sorten
Robinie	Robinia pseudoacacia	in Sorten
Schnurbaum	Sophora japonica	in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	in Sorten
Stadtulme	Ulmus-Hybride	in Sorten
Silberlinde	Tilia tomentosa	in Sorten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	in Sorten
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides	in Sorten
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	Prunus avium	in Sorten
Wildapfel /„Kulturapfel“	Malus sylvestris	in Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	Pyrus communis	in Sorten
Wollapfel	Malus tschonowskii	
Weißesche	Fraxinus americana	in Sorten
Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata	in Sorten
Zürgelbaum	Celtis australis	
Zerreiche	Quercus cerris	

6 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.

Die geplante Bebauung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich:

- der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) (2015)
- der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln (2019)
- dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln (2022) sowie
- den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022)

entsprechend zu entwickeln.

Standortwahl	
Ökologische Faktoren *- im Sinne des Natur und Umweltschutzes -*	keine Schutzgebiete betroffen kein Gebiet mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion
Städtebauliche Faktoren	wenig Flächeninanspruchnahme durch Bebauung eines bereits durch Menschen in Anspruch genommenen Gebietes Keine Bebauung „auf der Grünen Wiese“ Anbindung an vorhandene Bebauung
Verkehrsanbindung	ÖPNV Anbindung über Bushaltestellen des Stadtverkehres, jeweils in ca. 4 Minuten Entfernung nördlich und südlich des Plangebietes
Versorgung	Fußläufige Nähe zu einem Lebensmittelsupermarkt (Edeka) im Norden der Waldstadt

Energetische Anforderungen	
Ausrichtung der Gebäude	Durch die Anordnung der Baufenster erfolgt eine Südausrichtung der geplanten Baukörper. Dadurch können sich die nach Süden ausgerichteten Wohnräume im Winter gut erwärmen. Solarenergieanlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind möglich, werden jedoch beim Bau von Sozialwohnungen nicht gefördert. Deshalb wird im vorliegenden Fall, abweichend von den baupolitischen Grundsätzen auf eine derartige Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen verzichtet.
Vermeidung der Verschattung	Größtmögliche Vermeidung von Verschattungen durch großzügige Abstände der geplanten Baukörper zueinander
Kompaktheit	Steigerung der Kompaktheit der Gebäude durch Festsetzung von 3-geschossigen Gebäuden; Einschränkung von Gebäudeversatzen durch die Wahl kleiner Baufenster zur Verringerung von Wärmeverlusten
Energetische Maßnahmen	Solarenergieanlagen werden zugelassen, soweit diese die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen. Auf eine Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen wird entgegen der baupolitischen Grundsätze verzichtet, aufgrund fehlender Förderungen derartiger Anlagen beim Sozialwohnungsbau. Die Wirtschaftlichkeit wäre nicht gegeben.
Wärmeversorgung	Entgegen der baupolitischen Grundsätze ist auf den Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung in der vorliegenden Planung zu verzichten. Bei Sozialwohnungsbau gibt es keine Förderung für die Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien. Diese ohne Förderung zu errichten ist aus wirtschaftlicher Sicht derzeit nicht möglich.

Erschließung	
Verkehrsflächen	Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung der Planung benötigt.

	Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Grundstücken versickern können.

Klimaanpassung	
Vegetation	Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades Entfallende Bäume sind gem. städtischer Baumschutzsatzung auszugleichen. Festsetzung aufgenommen, dass je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

7 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet. (Anlage: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse B-Plan 135 Mölln, Felix Kwasny – Biotope-Studio, Hamburg, 11.08.2026).

Die vorliegende Potenzialanalyse schichtet über Verbreitungsgrenzen und Habitatansprüche das im Wirkbereich des Vorhabens potenziell vorkommende Artenspektrum ab. Aufgrund der Privilegierung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt sich die Betrachtung auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten ist im Wirkbereich nicht auszuschließen. Die Bestandsgebäude und die gemauerten Geräteschuppen weisen Spalten und Hohlräume auf, die als Sommer- oder Winterquartier genutzt werden können. Besonders relevant sind die Kellerräume der Geräteschuppen sowie die Dachbereiche der Wohnhäuser. Alle übrigen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen, z.B. insbesondere der fehlenden Gewässer und Altbäume oder aufgrund ihrer Verbreitungsgrenzen auszuschließen.

Europäische Vogelarten
Potenziell betroffen sind Brutvögel der Bruthabitate „Gehölze und sonstige Baumstrukturen" (Nr. 12) und „Siedlungsbiotope" (Nr. 21). Da die vorhandenen Bäume keine nutzbaren Höhlen oder Spalten aufweisen, beschränkt sich das Nistpotenzial im Gehölzbestand auf Freibrüter und Höhlen- und Nischenbrüter, welche an den Bestandsgebäuden und Geräteschuppen vorkommen könnten. Die Betrachtung erfolgt auf Gildenniveau. Rastvögel sind nicht betroffen.

Weiteres Vorgehen
Die Potenzialanalyse ersetzt keine Bestandserfassung. Zur abschließenden Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden empfohlen:

- Fledermäuse: Kontrolle der Bestandsgebäude und Geräteschuppen auf Quartierstrukturen und Quartiernachweise (Kotspuren, Fraßreste, Fettflecken). Bei festgestelltem Quartierpotenzial Ausflugszählungen mit begleitender Detektorerfassung im Zeitraum Mai bis August.

- Brutvögel: Erfassung der Gebäude- und Gehölzbrüter im Zeitraum März bis Juni, fokussiert auf die relevanten Strukturen. Eine flächendeckende Revierkartierung ist bei Betrachtung auf Gildenniveau nicht erforderlich.

Um den für die Stadt Mölln unbedingt notwendigen Bau von Sozialwohnungen zu ermöglichen, sind die dafür erforderlichen Förderungen noch in diesem Jahr 2026 zu beantragen. Dafür erfordert es jedoch einen rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich. Die vorgenannten Erfassungen können jahreszyklusbedingt jedoch erst im Frühjahr / Sommer 2027 durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Durchführung der Tierkartierungen auf die Vorhabenebene zu verlagern. Folgende Festsetzungen müssen daher im Bebauungsplan getroffen werden:

- Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeiten, nach der Zugzeit bzw. bei Fledermäusen in der Zeit vom 15. September bis Ende Februar durchzuführen.

- Der Verlust von potenziellen Quartieren und Nestern in und an Gebäuden ist durch künstliche Quartiere und Nester in entsprechender Anzahl in der Umgebung auszugleichen. Zur Vorbereitung und Umsetzung der Baumaßnahme ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.

Ergänzend wird zur Sicherung dieser Vorgehensweise ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geschlossen.

Lichtverschmutzung

Über die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ist darauf zu achten, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen sind, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Im „Leitpfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung -Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (Quelle: Bayerisches Staatministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020) werden dazu u. a. folgende Hinweise gegeben:

- Leuchtkörper sollten so abgeschirmt bzw. ausgerichtet werden, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es benötigt wird. Objekte sollten nur so stark wie wirklich nötig beleuchtet werden.
- Die Leuchten sollten umweltgerecht mit Zeitschaltungen betrieben werden. Nicht jede Leuchte muss die ganze Nacht brennen. Insbesondere in der Nähe ökologisch sensibler Gebiete sollte die Beleuchtung, wenn möglich nach 22 Uhr vollständig abgeschaltet werden.
- Die Leuchten sollten eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen aufweisen. Falls der Boden stark beleuchtet wird, soll darauf geachtet werden, dass dieser keinen hellen oder gar reflektierenden Farbton hat.
- Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin (Grenzwert gemäß Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz (BfN)) und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

8 SONSTIGES

8.1 Störfallbetriebe

Mit der Störfallverordnung, der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretender Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln. Sie gilt für alle Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden, auftretende Störfalle sofort zu erkennen und entsprechend zu handeln sowie deren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

8.2 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.3 Kosten

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

9 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 135 am __.__.2026 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 der Stadt Mölln wurde am __.__.2026 gebilligt.

Mölln, den

Siegel

……
Bürgermeister

ANLAGE

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse B-Plan 135 Mölln, Felix Kwasny – Biotope-Studio, Hamburg, 11.08.2026