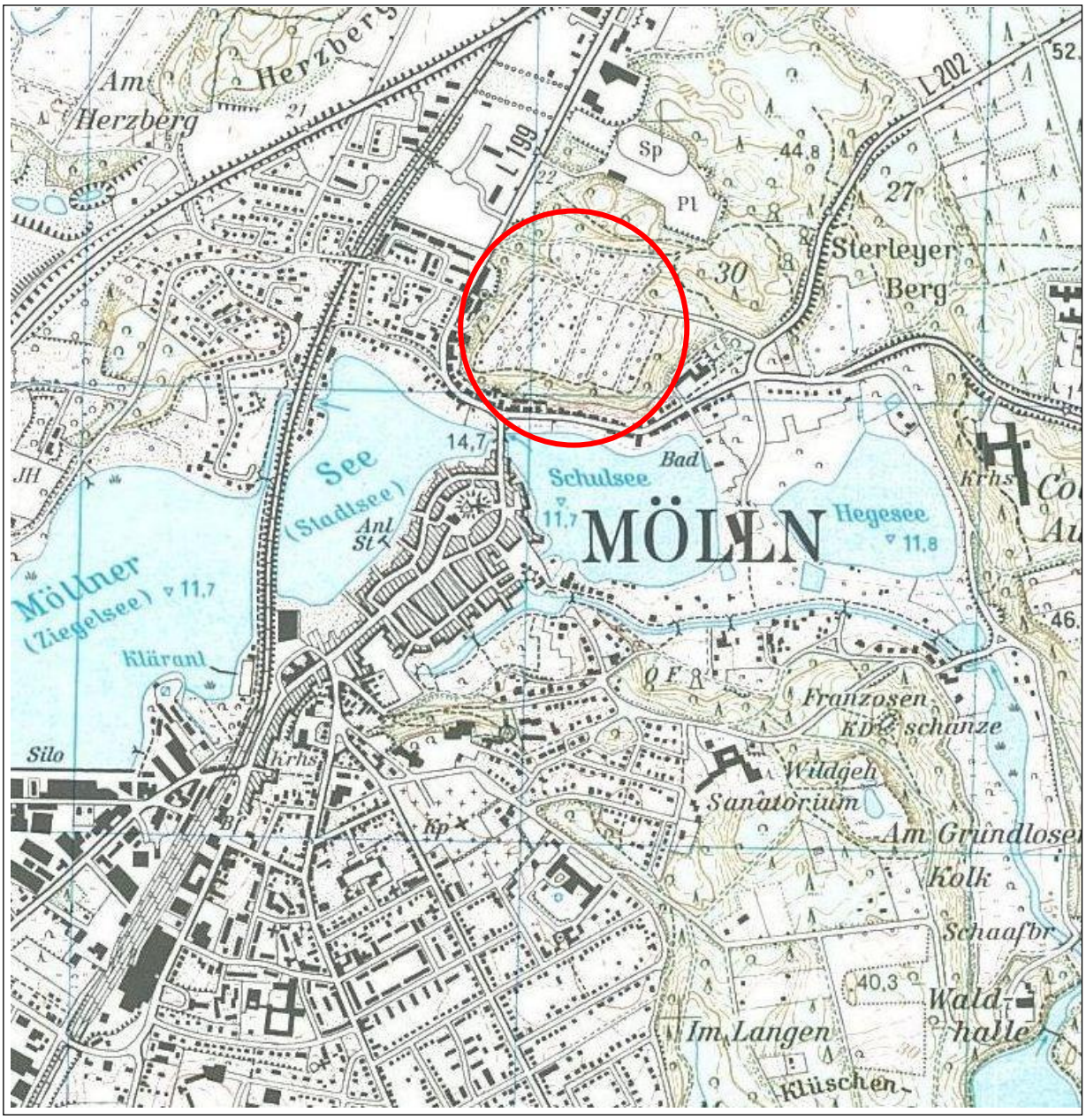
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Mölln

für das Gebiet „Heidberg“



Begründung (§ 9 (8) BauGB)

INHALT

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES 4

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL 4

4 PLANUNGSINHALT 5

4.1 Art der Nutzung 5

4.2 Maß der Nutzung 5

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 8

5.1 Biotopschutz 8

5.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung 8

6 ARTENSCHUTZ 9

7 KLIMASCHUTZ 10

8 WALD 10

9 IMMISSIONSSCHUTZ 11

10 DENKMALSCHUTZ 11

11 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 11

12 VER- UND ENTSORGUNG 12

13 STÖRFALLBETRIEB 12

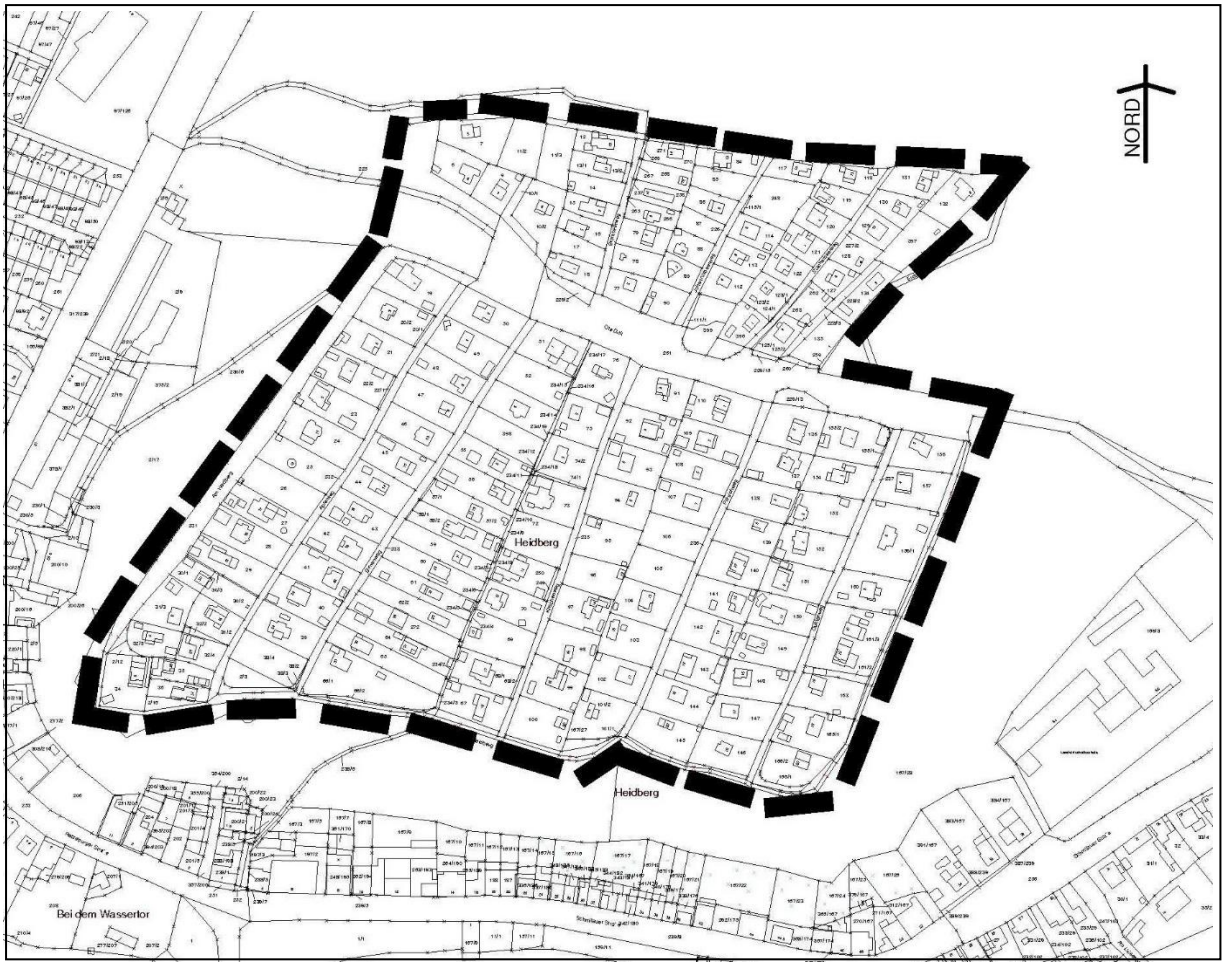
14 KOSTEN 12

15 BESCHLUSS 12

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Heidberg“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 43 sowie seiner 2. und 3. Änderung und ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Die durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzungen werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird daher weiterhin Folge geleistet.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- 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. 03.07.2023 (BgBl. 2023 I S. 176)

- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

- 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)

Die Inhalte der Planänderung fallen 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. Es sind auch keine Hinweise 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 sind in der Nähe nicht vorhanden.

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 Planänderung eine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.
Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Dadurch entfallen gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Die Planänderung umfasst die Änderung und Ergänzung von Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) sowie des Textes (Teil B) der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Im Übrigen gelten die nicht von der vorliegenden Änderung und Ergänzung betroffenen Teile der Planzeichnung (Teil A) sowie des Textes (Teil B) der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das festgesetzte, ca. 10 ha große, fast vollständig bebaute Wohngebiet auf dem Heidberg befindet sich in einer Kuppenlage und ist komplett von Waldflächen umgeben. In weiten Teilen grenzt darüber hinaus ein gem. Landesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop (Steilhang) an dieses Gebiet an. Das Gebiet ist überwiegend mit kleinen Wohn- bzw. Wochenendhäusern bebaut. Kleingartenlauben sind in untergeordnetem Maß ebenfalls vorhanden.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 resultierende Möglichkeit zur Umwandlung von genehmigten Wochenendhäusern zu Wohnhäusern hat in der Praxis zu Problemen geführt.
Ziel der Planaufstellung ist es, die Umnutzung von innerhalb des Reinen Wohngebietes genehmigten Wochenendhäusern zu Wohnhäusern zu erleichtern bzw. einen entsprechend zeitgerechten Rahmen für den künftigen Neubau von Wohngebäuden auf dem Heidberg zu schaffen.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 jeweils festgesetzte Art der Nutzung hat weiterhin Bestand und ist deshalb nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

4.2 Maß der Nutzung

4.2.1 Hauptanlagen - Terrassen, Dachüberstände und Wintergärten

Für die Hauptgebäude ist in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Grundfläche von 55 qm festgesetzt. Auf Grund der heute anzuwendenden Rechtsgrundlage gehören Terrassen und Dachüberstände zu den jeweiligen Hauptanlagen. In der Vergangenheit waren diese Teile der Nebenanlagen. Dies führt nun zu Problemen bei Nutzungsänderungen von Wochenend- zu Wohnhäusern, da sie anders als zum Genehmigungszeitpunkt der jeweiligen Wochenendhäuser in die Grundfläche von 55 qm eingerechnet werden müssen und damit in vielen Fällen diese maximal zulässige Grundfläche deutlich überschreiten.
Eine entsprechende Erhöhung der Grundfläche scheidet als Lösungsmöglichkeit aus, da aus städtebaulicher Sicht entsprechend den beschlossenen Planinhalten der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 das Entstehen überdimensionierter Hauptgebäude weiterhin verhindert und damit der historisch gewachsene, besondere Charakter des Heidberges mit seiner kleinteiligen Bebauung gesichert werden soll. Unter der Kleinteiligkeit in einem Baugebiet wird die Parzellierung in kleine Baugrundstücke sowie die kleinteilige Anordnung von Gebäuden, Wegen und Freiflächen verstanden. Letztere betrifft insbesondere das Gebiet des Heidberges in Form der baulichen Anlagen mit kleinen begrenzten Grundflächen.
Der Erhalt einer kleinteiligen Bebauung auf dem Heidberg dient nicht nur dem Erhalt des gewachsenen Gebietscharakters auf dem Heidberg, sondern explizit der Errichtung kleinerer kompakter Häuser und ermöglicht es so auch Einkommensschwächeren, ein Eigenheim errichten zu können, das zum Siedlungscharakter passt. Ein eigenes kleines Haus bietet gegenüber einer gleich großen Wohnung deutlich mehr Lebensqualität, Platzflexibilität und finanzielle Unabhängigkeit. Während 55 m^2 Wohnfläche meist für Singles oder Paare reichen, eignet sich ein Haus mit 92 m^2 Wohnfläche bereits ideal für kleine Familien oder Home-Office-Konzepte. Eine barrierefreie Herstellung entsprechender Häuser ist ebenfalls möglich.
Vor diesem Hintergrund soll das Heidberger Wohngebiet mit seinem besonderen Charakter zur Bereicherung der Vielfalt der im Möllner Stadtgebiet bestehenden Wohngebiete beitragen. Gleichzeitig soll aber auch die Verlässlichkeit der damals erstellten Ortssatzung, wie von der Stadt grundsätzlich bei jeder Satzung angestrebt, erhalten und der nachträglichen Genehmigung von Schwarzbauten im Sinne der Gleichbehandlung entgegengewirkt werden. Eine über 55 qm größere Grundfläche für Hauptgebäude ist auf dem Heidberg in der Vergangenheit zu keiner Zeit zulässig gewesen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt nachstehende Änderung des Textes (Teil B):

- Zu den Hauptgebäuden mit der festgesetzten maximalen Grundfläche dürfen Terrassen mit einer Größe von maximal 30 qm errichtet werden. Die Terrassen dürfen überdacht werden, müssen aber zu 3 Seiten hin offen sein - mobile sowie faltbare, fächerartige oder nur teilweise geschlossenen Seiten(wand)elemente (halb-hoch) sind unzulässig.

⇨ Analog zur bestehenden Festsetzung zur Gestaltung von Carports sollen überdachte Terrassen zu 3 Seiten hin offen sein, um auch hier die Entstehung geschlossener Räume und damit eine veränderte bauliche Wirkung auf das Ortsbild zu verhindern.

- Zu den Hauptgebäuden mit der festgesetzten maximalen Grundfläche dürfen darüber hinaus Dachüberstände bis zu einer Breite von 2 m errichtet werden.

⇨ Eine wesentliche Änderung des Ortsbildes ist durch diese Änderung nicht zu erwarten.

Wintergärten zählten schon immer zu den Hauptanlagen und sind daher auch weiterhin in der maximalen Grundfläche zu berücksichtigen.

Energetische Maßnahmen:
Energetische Verbesserungen an Bestandsgebäuden in Form von Außendämmungen können bei Gebäuden, die bereits die maximal zulässige Grundfläche von 55 m^2 besitzen nicht durchgeführt werden, da sie zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche führen.
Der Umsetzung von sich außerhalb der Gebäude befindlichen energetische Maßnahmen wird durch die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung vergrößerten Nebenanlagen (Flächen) bereits entsprechend Rechnung getragen.
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. Vor diesem Hintergrund sowie der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln am 20.06.2019 und dem am 21.04.2022 beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept sollen jedoch entsprechende energetischen Verbesserungen an den Bestandsgebäuden umgesetzt werden können.
Die Festsetzung einer Überschreitung der maximalen Grundfläche durch Außendämmungen für Bestandsgebäude ist in der Umsetzung schwierig, da der Bebauungsplan als eine auf Dauer ausgelegte Ortssatzung grundsätzlich nicht zwischen Bestand und Neubau unterscheidet.
Um Außendämmungen verschiedener Dicken sowie die Errichtung von Wärmepumpen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu ermöglichen, wird daher die maximal zulässig Grundfläche von 55 m^2 auf 65 m^2 erhöht und so die Möglichkeit gegeben, entsprechende nachträgliche energetische Maßnahmen umzusetzen.

Die Verlässlichkeit der damals erstellten Ortssatzung, wie von der Stadt grundsätzlich bei jeder Satzung angestrebt, ist in Anbetracht des relativ geringen Umfanges der Erhöhung weiterhin hinreichend gegeben, insbesondere vor dem Hintergrund, da diese Erhöhung energetischen Maßnahmen dienen soll.
Aufgrund der relativ geringen Erhöhung der maximalen Grundfläche kann der nachträglichen Genehmigung von Schwarzbauten im Sinne der Gleichbehandlung noch in angemessenem Umfang entgegengewirkt werden.
Das Entstehen überdimensionierter Hauptgebäude kann bei dieser Erhöhung weiterhin verhindert und damit der historisch gewachsene, besondere Charakter des Heidberges mit seiner kleinteiligen Bebauung weiterhin gesichert werden.

4.2.1 Nebenanlagen (Gebäude), Nebenanlagen (Nicht-Gebäude) und Stellplätze/ Carports

Die tatsächlichen Größen der sich auf vielen Grundstücken befindlichen Nebenanlagen (Gebäude), Nebenanlagen (Nicht-Gebäude, wie z. B. offene Mülltonnenstellplätze, offene Holzlagerplätze, Spielhäuser- und Gewächshäuser, Schwimmbecken) und Stellplätze / Carports machen bei der Umnutzung der jeweiligen Wochenendhäuser zu Wohnhäusern Probleme.
Durch die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist derzeit eine maximale Fläche von 40 qm für Stellplätze / Carports festgesetzt. Maximal 20 qm dieser Fläche kann auch durch Nebenanlagen (Gebäude) genutzt werden. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2017 war die Fläche gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 2004 festgesetzten von 20 auf 40 qm aufgrund der

geänderten Gebietsfunktion vom Wochenendhausgebiet zum Reinen Wohngebiet erhöht worden.
Im Laufe der Jahre hat sich jedoch herausgestellt, dass auch diese Fläche für eine Wohnnutzung der Grundstücke insbesondere für kleine Familien nicht reicht.

Vor diesem Hintergrund erfolgen nachstehende Änderungen des Textes (Teil B):

- Erhöhung der Flächen für Nebenanlagen (Nicht-Gebäude) und Stellplätze / Carports um 16 qm auf 56 qm

⇨ Dadurch besteht die Möglichkeit, sowohl ein Nebengebäude von 20 qm als auch 2 Stellplätze / Carports zu errichten.

- Nebenanlagen (Gebäude und Nicht-Gebäude) sowie offene Stellpolätze und Carports dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche (GR) von 56 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen (Gebäude) sind dabei bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm zulässig.
  Zufahrten und Gehwege dürfen bis zu einer maximale Fläche von 46 qm eingerichtet werden.

⇨ Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, sowohl entsprechende Zufahrten zu Doppelstellplätzen / Doppelcarports also auch erforderliche Zuwegungen zu den Gebäuden zu realisieren.
Die Erhöhung dieser Flächen ist möglich, da hierdurch keine Gebäude entstehen können, die zur Veränderung des Heidberg-Charakters beitragen können.
An den maximal 20 qm für Nebenanlagen (Gebäude) soll festgehalten werden, da im Fall einer Erhöhung dieser Zahl größere Nebengebäude zulässig wären, die das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigen können.

Nachstehende Tabelle ordnet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) ergänzend gängige Flächennutzungen auf wohnbaulich genutzten Grundstücken den v. g. Begrifflichkeiten zu:

Stellplätze / Carports	**Nebenanlagen (Nicht-Gebäude)**	**Nebenanlagen (Gebäude) = max. 20 qm**
Stellplätze / Carports Fahrradstellplätze	Mülltonnenstellplatz (nicht überdacht) Holzlagerplatz (nicht überdacht) Terrassen (nicht am Gebäude = Freisitz), nicht überdacht Schwimmbecken	Mülltonnenstellplatz (überdacht) Holzlagerplatz (überdacht) Terrassen (nicht am Gebäude = Freisitz), überdacht Spielhaus Gewächshaus Sauna, Fasssauna

Hochbeete gehören zu Gartenanlagen und sind hier nicht geregelt.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Biotopschutz

Das Plangebiet liegt exponiert und ist umgeben von Buchen- und Mischwaldbeständen, die gleichzeitig großflächig angrenzend an den Geltungsbereich als artenreiche Steilhänge nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt sind. Diese werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

5.2 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:

<u>Schutzgut Boden und Wasser</u>

Gegenüber der rechtlichen Bestandssituation ergibt sich durch die vorliegende Planänderung folgende, überschlägig ermittelte Möglichkeit zur Erhöhung der Oberflächenversiegelung:

	Neuversiegelungen pro Grundstück
Terrassen	30 m^2
Nebenflächen (ohne Gebäude)	16 m^2
Zufahrten und Gehwege	46 m^2
Dachüberstände überschlägig	68 m^2
Maximal zulässige Grundfläche (GR) 55 qm => 65 qm	10 m^2
Gesamtfläche	**162 m^2**

⇨ Pro Grundstück 162 m^2 x ca. 126 Grundstücke mit Baufenstern => ca. 20.412 m^2 Neuversiegelung

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: Gartenland) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Tiere

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

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, wird folgende Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

- Analog zur bestehenden Festsetzung zur Gestaltung von Carports im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sollen die nun zulässigen überdachten Terrassen zu 3 Seiten hin offen sein, um auch hier die Entstehung geschlossener Räume und damit eine veränderte bauliche Wirkung auf das Ortsbild zu verhindern.

6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich liegt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 hinsichtlich der Entfernung größerer Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse vor. Die Potenzialanalyse bezog sich hierbei auf

Vögel und Fledermäuse, da die anderen Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden konnten. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen, um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG zu verhindern, wurden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese haben weiterhin Bestand. Die vorliegende Planänderung besitzt keine artenschutzrechtliche Relevanz.

7 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 Planung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich

- 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.

Aufgrund der durch die vorliegende Planung erweiterten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken des Reinen Wohngebietes (WR) lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ableiten. Der Umsetzung energetischer Maßnahme (siehe unter 4.2.1) wird entsprechend Rechnung getragen.

8 WALD

Innerhalb des Planbereiches befindet sich im nordwestlichen Bereich des festgesetzten Reinen Wohngebietes Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Das Plangebiet ist darüber hinaus vollständig von v. g. Waldflächen umgeben.
Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Außerhalb des Bestandsschutzes kann daher innerhalb dieser Bereiche eine weitere Bebauung nicht erfolgen. Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldes entsteht kraft Gesetzes. Die zuständige Forstbehörde stellt in Zweifelsfällen auf der Grundlage des § 2 LWaldG das Vorliegen der Waldeigenschaft nach rein fachlichen Gesichtspunkten fest. Die Festlegung der Bemessungsgrenzen des Waldabstandes wird ebenfalls seitens der Forstbehörde vorgegeben. Dabei wird der Waldabstand ausgehend von dem, was die Forstbehörde als Wald definiert, unabhängig von irgendwelchen Grundstücks- bzw. Gebäudegrenzen, aus in entsprechender Breite gemessen.
Die Festlegung des Waldabstandes auf dem Heidberg wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 wie dargelegt durchgeführt. Die gem. § 24 LWaldG einzuhaltenden 30 m Waldabstand durften dabei auf 20 m reduziert werden. Bei der Darstellung des Waldabstandes handelt es sich um eine rein nachrichtliche Übernahme.
Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurden eine Rodung und eine damit verbundene Waldumwandlung zur weiteren Verlagerung des Waldabstandes seitens der Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Inhaltlich betreffen die Änderungen ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Festsetzung des Waldes sowie der nachrichtlichen Übernahme des Waldabstandes und sind daher auch nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der besonderen Lage zum bestehenden Verkehrsnetz wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.
Die durch die Ratzeburger Straße auftretenden verkehrlich bedingten Immissionen wurden im Rahmen des Lärmaktionsplanes der Stadt Mölln (Ergebnisse der Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Schleswig-Holstein) eingeschätzt. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Reinen Wohngebiet (WR) eingehalten.
Die zur Festsetzung eines Reinen Wohngebietes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 gutachterlich erstellte schalltechnische Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass keine Konfliktsituation zwischen den von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen und der Festsetzung von Reinen Wohngebieten für die Bebauung auf dem Heidberg entsteht.

Bei der vorliegende Planänderung handelt es sich um Änderungen des Textes (Teil B). Die für das Gebiet „Heidberg“ in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 festgesetzte Art der Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) hat weiterhin Bestand und ist deshalb nicht Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die textlichen Änderungen das Maß der baulichen Nutzung betreffen besitzen keine Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen.

10 DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gilt, 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 Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

11 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung gibt es gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 keine Änderungen. Sie ist daher auch nicht Bestand der vorliegenden Planänderung.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 gibt es keine Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.

13 STÖRFALLBETRIEB

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet ist gewährleistet, dass keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, entstehen können. Es besteht daher auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der Bebauungsplanaufstellung ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 8 der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.
Vor diesem Hintergrund werden durch den vorliegenden Bebauungsplan durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen vorbereitet. Damit verbunden können sich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7a – d und i BauGB ergeben. Damit ist auch die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen nicht erforderlich.
Es sind auch keine Hinweise 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 sind in der Nähe nicht vorhanden.

14 KOSTEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

15 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 am …… beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Mölln wurde am …….. gebilligt.

Mölln, den ……

Siegel

……
Bürgermeister