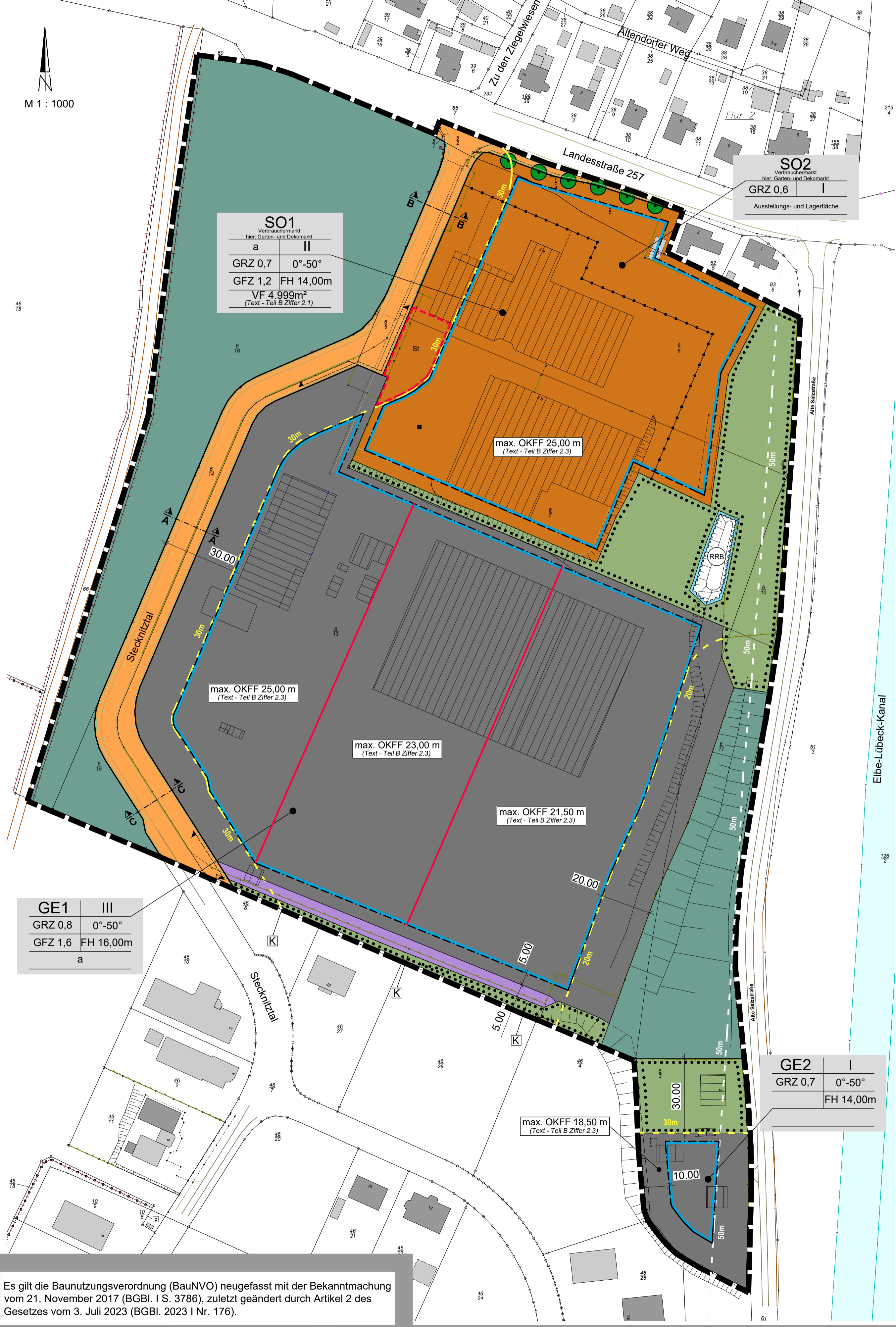


PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

SATZUNG DER GEMEINDE ALT-MÖLLN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 5

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. Includes SO1 (Verkaufsmarkt), SO2 (Verbrauchermarkt), GE1 (Gewerbegebiet 1), and GE2 (Gewerbegebiet 2).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 2 columns: Parameter and Value. Includes GRZ 0,6 / 0,7 / 0,8, GFZ 1,2 / GFZ 1,6, VF 4.999 m², and OKFF 23,00 m.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for abweichende Bauweise and 'b' for Baugrenze.

VERKEHRSLÄCHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Straßenbegrenzungslinie and 'b' for Straßenverkehrsfläche.

GRÜNFLÄCHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Grünfläche (privat).

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft.

LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Wald.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.

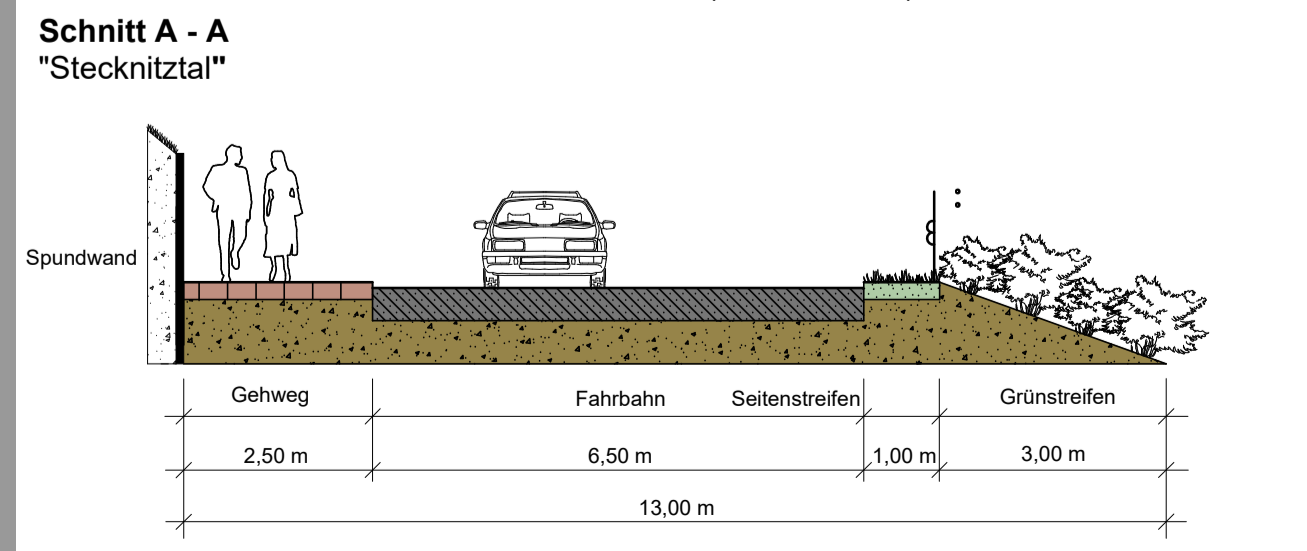
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Gewässerschutzstreifen, 'b' for Waldabstand, 'c' for gesetzlich geschützter Knick, 'd' for Knickschutzstreifen.

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'a' for Flurstücksnummern, 'b' for vorhandene Flurstücksgrenzen, 'c' for vorhandene bauliche Anlagen, 'd' for Trennungslinie unterschiedlicher Höhen.

STRASSENPROFILE M 1:100 (nicht bindend)



TEXT - TEIL B

1. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.1 Im Pflanzbereich darf die Gebäudelänge in den Gebieten SO1 und GE1 bei ansonsten offener Bauweise abweichend von § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Sondergebiet 1 (SO1) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Das gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

2.2 Sondergebiet 2 (SO2) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Der Bereich SO2 beinhaltet nur eine Außenfläche, die als Ausstellungsfläche und Lagerfläche festgesetzt ist. Für dieses Gebiet wird eine Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf Normalhöhennull (NN) kann für Gebäude, die über die Trennungslinie gehen, maximal so hoch ankommen werden, wie der höhere Wert.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

3.2 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a) BauGB: Gehölzstrukturen, Knick, Einzelbäume und Grünfläche. Die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Knick, Einzelbäume und mit standortheimischen Laubgehölzen bestandenen Grünflächen) sind durch Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB): Bodenschutzmaßnahmen. Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

4.3 Anlage von Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 14, 16 BauGB): Im örtlichen Planbereich sind jeweils für das Sondergebiet und für das Gewerbegebiet Flächen als Fläche zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser anzulegen.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB): Vegetationsflächen. Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.5 Knickenschutzstreifen: Die 5 m Knickenschutzstreifen sind als extensive Gras- und Krautflur vorzusehen. Die Knickenschutzstreifen sind alle 3 Jahre im August/September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.1.1 Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermause: Eine Gefährdung von Tieren ist zu vermeiden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Quartiernutzung durchgeführt werden.

5.1.2 Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermause: Für den B-Plan ist ein Beleuchtungskonzept vorzusehen. 1. Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 2700 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden.

2. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche und in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das beleuchtete Objekt treffen.

3. Es sind staubdichte Leuchteingänge mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

4. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

5.1.3 Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermause:

Eine Gefährdung von Tieren ist zu vermeiden, indem die Eingriffe in Gebäude außerhalb der Zeit der Quartiernutzung durchgeführt werden. Diese reicht für Sommerquartiere von Mitte März bis Ende November.

5.1.4 Vermeidungsmaßnahme 4 Bauzeitenregelung Brutvögel: Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (wie Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden) außerhalb der Brutperiode stattfinden und dementsprechend zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

5.1.5 Vermeidungsmaßnahme 5 Vogelschlag an Glasfronten: Es sind Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steof & C. Wegworth (2022)) zu ergreifen.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion: Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

5.2.1 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 1 Gehölzfledermause: Herstellung von Ersatzquartieren für angenommen 1 Höhle mit Wochenstuben-Winterquartiernutzung: Ersatz 3 Großhöhlenkästen, 1 Spaltenkasten, 1 Ganzjahresquartier.

5.2.2 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 2 Gebäudefledermause: Herstellung von Ersatzquartieren für angenommen 3 Wochenstuben-Winterquartiernutzung in Gebäuden: Ersatz 9 Großhöhlenkästen, 3 Spaltenkästen, 3 Ganzjahresquartiere.

5.2.3 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 3 Star: Vorgezogene Herstellung von Ersatzraststätten durch Starenkästen. Angenommen werden hier 5 Reviere, die durch 10 Kästen auszugleichen sind.

5.2.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Mehlschwalbe: Ersatz von 5 Brutplätzen x 5 = Anbringung von 25 Mehlschwalben-Kunstnestern in Gebäuden im Geltungsbereich.

5.2.5 Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2 Rauchschnalbe: Ersatz von 5 Brutplätzen x 5 = Anbringung von 25 Rauchschnalben-Kunstnestern in Gebäuden im Geltungsbereich.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

2. Waldabstand: Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuches im Waldabstand durchzuführen, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

3. Gewässerschutzstreifen: Der Gewässerschutzstreifen ist in einem Abstand von 50,0 m landeinwärts von der Errichtung und wesentlichen Erweiterungen baulicher Anlagen freizuhalten.

VERFAHRENSHINWEIS

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

PRÄAMBEL

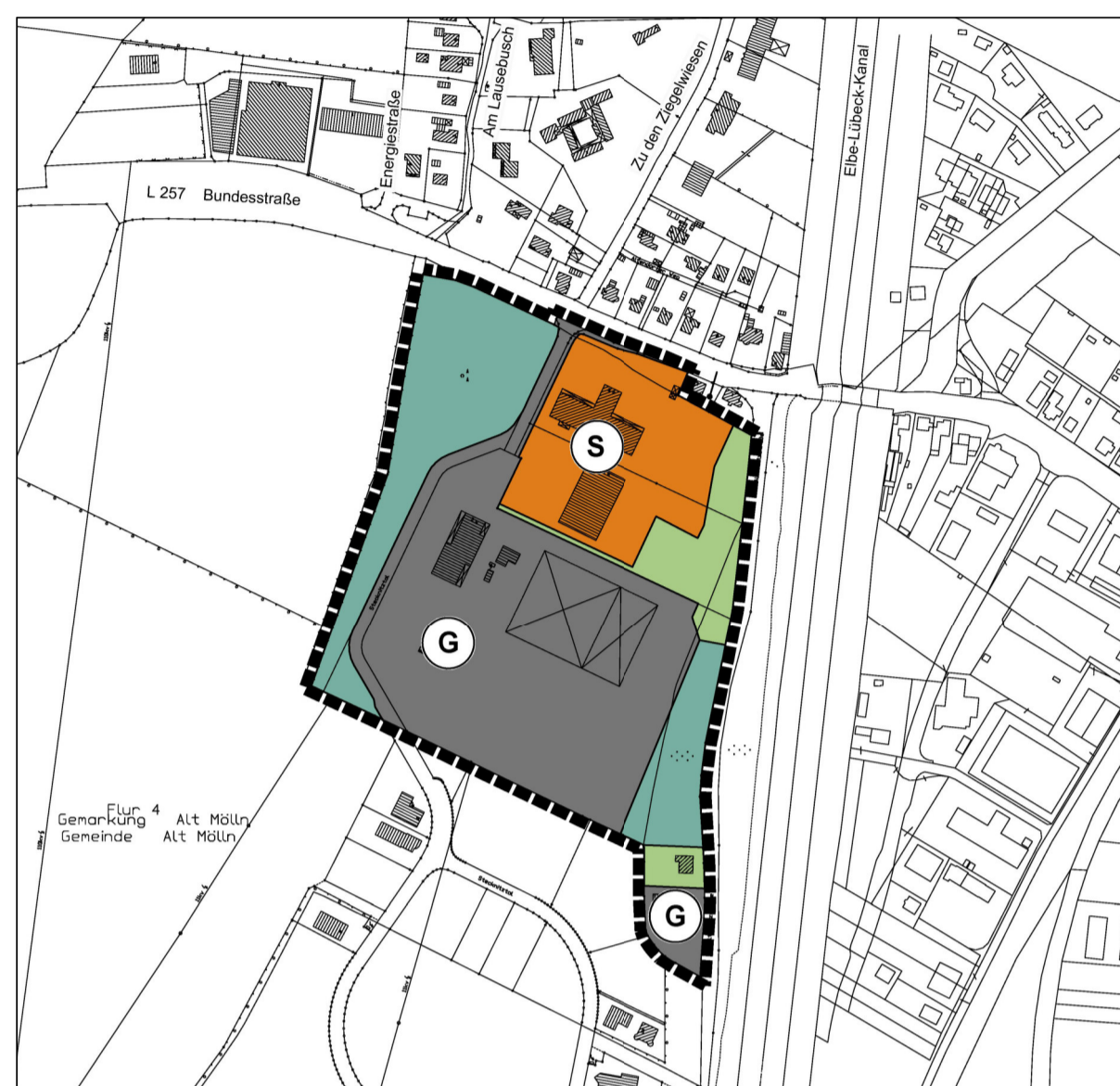
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Alt-Mölln, für das Gebiet, das direkt südlich der Landesstraße 257, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 6, liegt, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

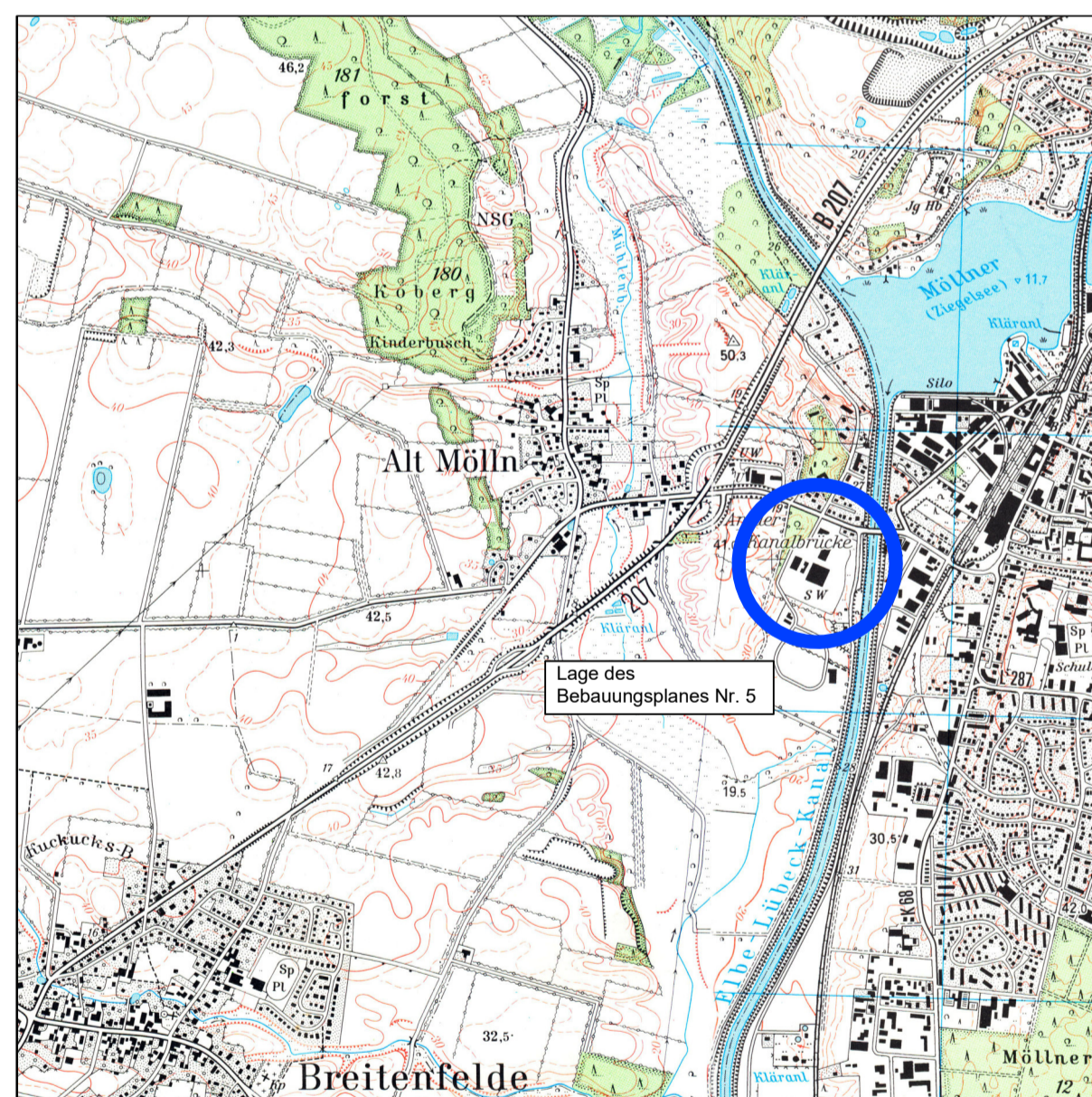
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
7. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
8. Es wird bescheinigt, dass der alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
12. Der Bebauungsplan Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Entwurf für: § 3 (1) BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB Beteiligung der Behörden

14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung



Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE ALT-MÖLLN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 für das Gebiet: südlich der Landesstraße 257 und westlich direkt angrenzend an den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie beidseitig der Gemeindestraße Stecknitztal liegend.

Stand: Juni 2026. Planungsbüro: BSK BAU + STADTLAND KONTOR ARCHITECTEN + INGENIEURE

Entwurf für die: Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB