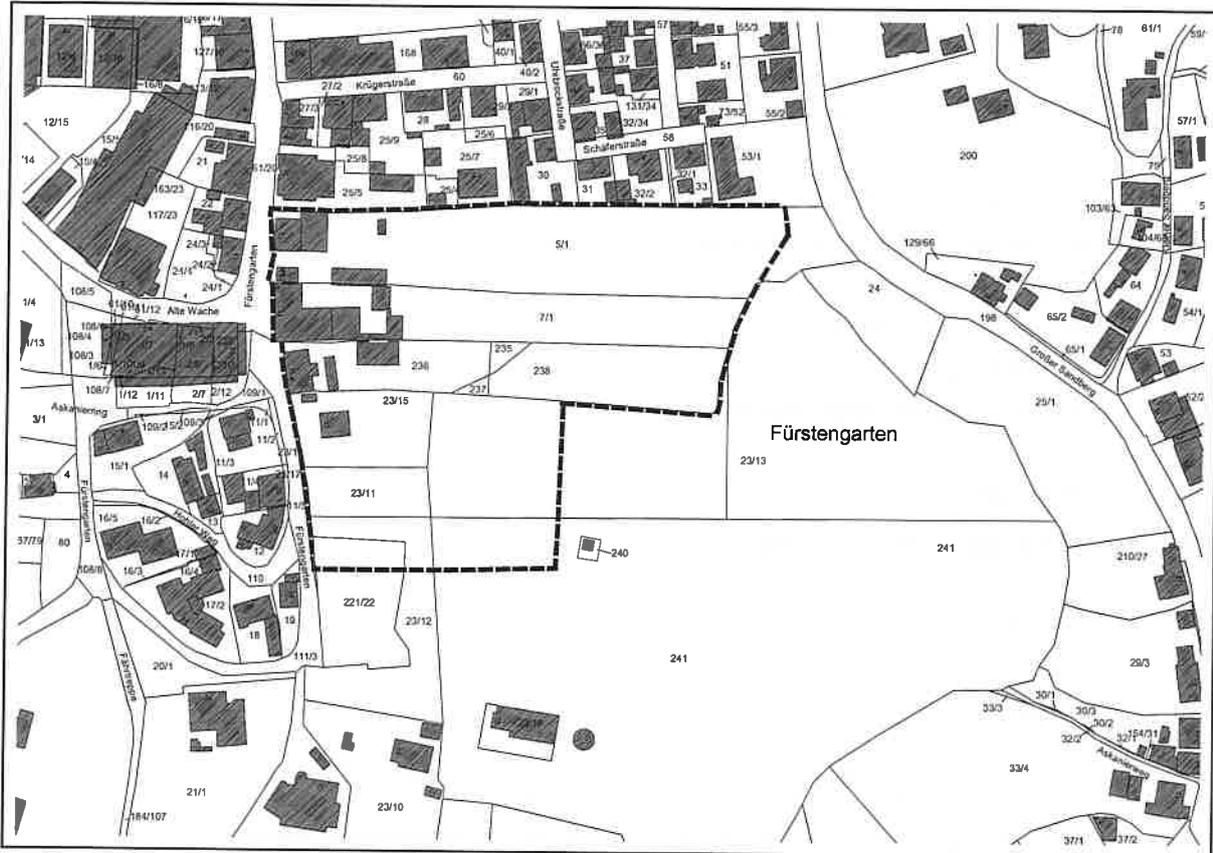


BEGRÜNDUNG

zur

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe für den Bereich "Fürstengarten"



Lageplan

Auftragnehmer:

September 2020

NWP Planungsgesellschaft
mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Lage und Geltungsbereich	3
3.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	3
4.	Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	4
5.	Rahmenbedingungen	5
5.1.1	Raumordnung und Landesplanung	5
5.1.2	Landschaftsplan	5
5.1.3	Flächennutzungsplan	5
5.1.4	Bebauungsplan	5
5.2	Archäologisches Interessengebiet	6
6.	Planinhalt	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.	Umweltbericht	6
7.1	Einleitung	6
7.1.1	Vorbemerkungen	6
7.1.2	Inhalt der Planänderung	7
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	7
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
7.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	7
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
7.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	11
7.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
7.2.5	Maßnahmen zur Überwachung	12
7.2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	12
7.3	Zusätzliche Angaben	12
7.3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten	12
7.3.2	Zusammenfassung des Umweltberichtes	12
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	13
8.1	Verfahrensübersicht	13
8.2	Rechtsgrundlagen	14
8.3	Fachgutachten	15

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe wurde von der Stadtvertretung am 29.03.2006 beschlossen und am 06.07.2006 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 14.07.2006 wirksam. Er ist gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 22.12.2011.

Grundlage der 4. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden im Rahmen der 3. Änderung des FNP (genehmigt) und des Bebauungsplanverfahren Nr. 98 „Fürstengarten“, für den der Satzungsbeschluss besteht, über die Ziele und Zwecke der einer Planung, die von der jetzigen zwar abweicht, aber auch ähnliche Bebauungs- und Nutzungskomponenten enthält, unterrichtet. Die Schwerpunkte der Planung und auch die wesentlichen Anregungen und Bedenken hierzu, die neben anderen auch wichtige Themen zum Umwelt- und Denkmalschutz enthielten, sind einer breiteren Öffentlichkeit und Behörden und den TÖB bekannt.

Neben dem "Vorverfahren" der 3. FNP-Änderung liegen auch Erkenntnisse aus dem gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für das Sanierungsgebiet "Ortskern Oberstadt" aus dem Jahr 2016 vor. Auch darin wurden bereits ausreichende Informationen gegeben und im größeren Umfang Erkenntnisse gesammelt, die in die aktuelle Planung eingeflossen sind.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird deshalb in 4. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan verzichtet.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt zentral in der Stadt Lauenburg/Elbe und wird im Norden begrenzt durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Krügerstraße, im Westen durch die Straße Fürstengarten, im Süden durch den Fürstengarten und im Osten durch derzeit brachliegende Grünflächen.

Das Plangebiet ist ca. 0,52 ha groß.

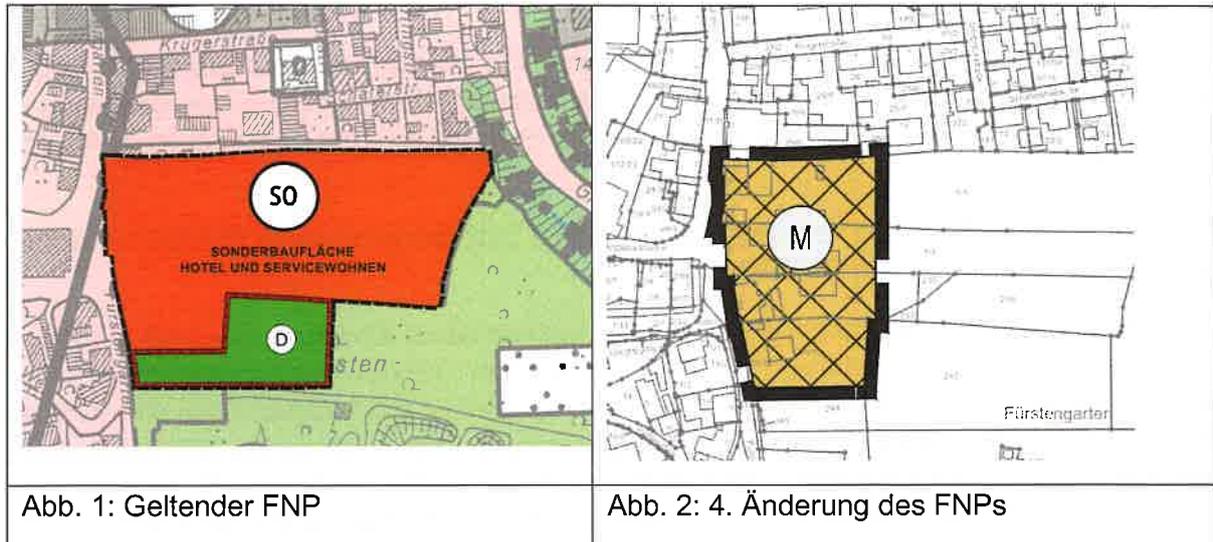
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP):

- Sonderbaufläche „Hotel und Servicewohnen“

Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans:

- Gemischte Baufläche



4. Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Oberstadt von Lauenburg/Elbe und grenzt nördlich an die Parkanlage Fürstengarten. Die Fläche liegt zurzeit größtenteils brach.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet angrenzend an einen geplanten Gebäudekomplex für ein Hotel mit Servicewohnen. Innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes soll der innerstädtisch allgemein übliche Nutzungsmix von Wohnen, Geschäften, Dienstleistungen etc. ermöglicht werden.

Die Belebung der Oberstadt durch die angrenzend geplante Hotelnutzung ist ein wichtiges Projekt für die touristische Entwicklung der Stadt Lauenburg/Elbe. Der Tourismus hat für die Stadt Lauenburg eine wachsende Bedeutung als Wirtschaftsfaktor und schafft damit neue Arbeitsplätze. Eine Bebauung der heute brachliegenden Flächen trägt außerdem zu einer Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbilds in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Parkanlage des Fürstengartens bei.

In Ergänzung der Hotelnutzung soll eine Servicewohnanlage entstehen, die unter anderem auch die zunehmende Nachfrage der älteren Generationen nach einer eigenen, dauerhaften Wohnung mit besonderen Serviceleistungen befriedigen kann. Die Serviceleistungen könnten die Mitbenutzung besonderer Bereiche des Hotels sowie Dienstleistungen umfassen.

In Ergänzung zu diesen Nutzungen und auch der städtischen Angebote soll entlang der Straße Fürstengarten eine gemischte, urbane Nutzungsstruktur entstehen. Dafür ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg eine gemischte Baufläche darzustellen.

Der Änderungsbereich weist aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof Lauenburg/Elbe (ca. 250 m Fußwegedistanz) eine sehr gute ÖPNV-Erschließung auf.

5. Rahmenbedingungen

5.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Lauenburg/Elbe als Unterzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Entlang der Elbe und des Elbe-Seitenkanals verlaufen Biotopverbundachsen, die jedoch das Plangebiet selbst nicht erfassen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998) stellt Lauenburg innerhalb der Abgrenzung als Entwicklungs- und Entlastungsort dar. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Angrenzend an den Siedlungsbereich liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft, Vorranggebiete für den Naturschutz und Naturschutzgebiete. Aufgrund des besonderen Landschafts- und Naturraums sind hier ebenso Schwerpunktbereiche für die Erholung und Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Die Altstadt, das Hohe Elbufer, die Stecknitz-Delvenau-Niederung und das Wassersportzentrum am Elbe-Lübeck-Kanal bieten gute Ansatzpunkte für den weiteren Ausbau der Stadt Lauenburg/Elbe als Erholungs- und Tourismusort. Die Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Unterstadt sind fortzusetzen.

5.1.2 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan (Karte Entwicklungsplan) vom 21.01.1999 sind für den Bereich der zukünftigen Sonderbaufläche keine Aussagen getroffen.

Im Landschaftsplan ist der Fürstengarten als öffentliche Parkanlage dargestellt sowie als „Sehenswürdigkeit“ vermerkt. Für die Parkanlage ist das Ziel einer „Extensivierung der Pflege“ getroffen.

Im kleinen Teilbereich des derzeitigen Parkplatzes kann die Darstellung der Grünfläche im Wege der Berichtigung nachgeführt werden.

Der östlich an das Plangebiet begrenzende Elbwald am Elbhang ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatschG dargestellt.

Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Lauenburg/Elbe, 6.7.2006 genehmigt, zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 14.12.2018, stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Hotel und Servicewohnen“ dar.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist der angrenzende Fürstengarten seinem Bestand entsprechend als Parkanlage dargestellt. Direkt östlich grenzen die Darstellungen des Hotels mit Servicewohnen an. Südlich und östlich des Fürstengartens sind die bewaldeten Elbhangbereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

5.1.4 Bebauungsplan

Verbindliches Bauplanungsrecht existiert derzeit für den Bereich der 4. FNP-Änderung nicht.

Für den Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 98 – Fürstengarten – in Aufstellung.

5.2 Archäologisches Interessengebiet

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, das sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DSchG sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Verweis auf § 15 DSchG: 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.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke 5/1, 7/1 und 236, jeweils teilweise, sollen als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 (4) BauGB).

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

Für die 3. Änderung des FNPs, innerhalb derer die hier vorgesehene Änderung einen Teilbereich darstellt, wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ein Scoping durchgeführt. Die Inhalte dieses Termins wurden in die 3. Änderung übernommen und dienen auch als Grundlage der hier vorliegenden Planung.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur erneuten Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 98 – 'Fürstengarten' durchgeführt.

7.1.2 Inhalt der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auf insgesamt ca. 0,52 ha bisher als Sonderbaufläche Hotel und Servicewohnen' dargestellter Fläche die Ausweisung von gemischten Bauflächen. Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Komplexes als Wohn- und Geschäftshaus mit Dienstleistungsangeboten erreicht werden. Diesbezüglich wird der Flächennutzungsplan von einer Sonderbaufläche in eine gemischte Baufläche geändert.

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in der Oberstadt der Stadt Lauenburg/Elbe. Es wird begrenzt durch die Straße Fürstengarten im Westen, durch Wohngrundstücke der Uhrbrocksiedlung im Norden, die Öffentliche Grünanlage Fürstengarten im Süden und Brachflächen im Osten. Die Flächen wurden bisher z.T. als Wohnbauflächen, genutzt. Nach Abriss der Häuser im Winter 2015 und Frühjahr 2016 stellen sich die Flächen der ehemaligen Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken entlang der Straße Fürstengarten aktuell als Brache dar.

Relevante umweltbezogene Aussagen für das Planänderungsgebiet selbst werden weder auf der Ebene des Landesentwicklungsplanes (2010) noch im Regionalplan (Planungsraum I, 1998) und im Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, 1998) getroffen. Im Umfeld stellt der Regionalplan südwestlich und südöstlich (Elbufer und Lauenburger Elbvorland) und nordöstlich (Delvenau-Niederung) des Siedlungsbereiches Naturschutzgebiet' bzw. Vorranggebiet für den Naturschutz' sowie Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung' dar. Lauenburg selbst ist als "Entwicklungs- und Entlastungsort" verzeichnet. Im Landschaftsrahmenplan ist das Elbsteilufer südlich des Planänderungsgebietes als Geotop Nr. 49' gekennzeichnet. Im Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe (1998) sind die überwiegenden Teilflächen nicht mit Aussagen belegt; lediglich die südöstlichen Flächen des Gebietes sind als Teil des Fürstengartens als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage' mit der Zielsetzung Extensivierung der Pflege' dargestellt. Der Fürstengarten ist als Sehenswürdigkeit hervorgehoben.

Nördlich an den Änderungsbereich schließt sich das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ortskern Oberstadt' an, Bekanntmachung 11.02.2016.

Der Änderungsbereich verfügt insgesamt über eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Fläche, Boden

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,52 ha, wobei es sich um eine ehemals bebaute, aber mittlerweile abgeräumte Fläche im zentralen Bereich der Stadt Lauenburg und um rückwärtige, brachliegende Gartenflächen handelt. Die Fläche liegt unmittelbar östlich der Straße Fürstengarten.

Der z.T. durch anthropogene Belastungen (ehemalige Bebauung und Versiegelung, kleinflächige Aufschüttungen und Verdichtung) gekennzeichnete Änderungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen.

Die Bodenverhältnisse sind durch anstehenden Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm geprägt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines durch die Siedlungsgeschichte der Stadt über

Jahrhunderte vielfältig geprägten Arealen und ist somit bezüglich der der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (AF) als bedeutsam einzustufen. Dies schlägt sich auch in der Ausweisung eines archäologischen Interessensgebietes nieder.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Flächen weisen überwiegend hohe Flurabstände auf. Der Änderungsbereich ist bezogen auf die oberflächennahen Wasserleiter Teil des hydrogeologischen Raums und Teilraums: 0167 Südholstein-Hamburger Geest (vgl. Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, LLUR 2016). Der Änderungsbereich liegt in einem großflächig gefährdeten Grundwasserkörper. Die hiermit angesprochenen Schutzmaßnahmen – insbesondere in Bezug auf land- und grünlandwirtschaftliche Maßnahmen – kommen aufgrund der siedlungsbezogenen Flächenausweisung nicht zum Tragen.

Aufgrund der vorhandenen überwiegend bindigen, wenig versickerungsfähigen Bodenverhältnisse wird von einer eher eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate ausgegangen.

Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsbereich verfügt über keine Hauptverkehrsstraßen und keine in Nachbarschaft liegende Emittenten. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten.

Wesentliche Vorbelastungen bezogen auf das Kleinklima bestehen innerhalb des Gebietes und seiner Umgebung nicht. Das Planänderungsgebiet ist in Zuordnung zu den angrenzenden offenen und gut durchlüfteten Siedlungsflächen von mittlerer klimaökologischer Bedeutung.

Schutzgut Tiere- und Pflanzen

Der Änderungsbereich unterliegt keinem Gebietsschutz, es befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds.

Die einzelnen innerhalb des Änderungsbereichs festgestellten Biotope sind naturschutzfachlich von allgemeiner oder nur geringer Bedeutung. In der Gesamtbetrachtung wird der Änderungsbereich aufgrund des reichhaltigen Bestandes an wertvollen Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der räumlichen Verknüpfung mit dem z. T. geschützten Elbhang als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Der östlich an das Plangebiet grenzende Elbhang wird als 'artenreicher Steilhang' angesehen und unterliegt gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlichem Schutz. Im Bereich des Hangs befindet sich ein Wald, der nach dem Landeswaldgesetz geschützt ist. Hier besteht ein Waldschutzstreifen gemäß § 24 (1 Landeswaldgesetz). Weitere geschützte Biotope kommen nicht vor.

Als zusammenhängender Grünbereich mit dem bewaldeten Elbsteilhang, der mit Großbäumen und Obstgehölzen bestandenen historischen Parkanlage und den reichhaltig strukturierten Gartenbrachen stellt das Gebiet jedoch einen wertvollen innerstädtischen Rückzugsraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar.

Unter den streng geschützten Säugetieren sind vier nachgewiesene bzw. potenziell vorkommende Fledermausarten gegebenenfalls von der Planung betroffen (Breitfügelfledermaus, Wasserfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus). Sie nutzen die verwilderten Gartenparzellen der einstmaligen Bebauung und den Fürstengarten als Jagdquartier bzw. als Flug-

straße. Es bestand Quartiersverdacht in den 2015/2016 abgerissenen Gebäuden. Das Vorkommen bundesrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ist potenziell möglich, von denen einige von der Planung betroffen sein könnten (54 Brutvogelarten, Fledermaus, Haselmaus).

Schutzgut Landschaft

Die Lagequalität des Planänderungsgebietes ist im Zusammenwirken mit seiner Umgebung aufgrund des stark ausgeprägten Reliefs, dem weithin das Landschaftsbild bestimmenden Elbhänge und der vorgelagert an der Elbe liegenden Altstadt von hoher landschaftlicher Attraktivität. Von der im Süden liegenden niedersächsischen Elbseite (Hohnstorf) ergeben sich landschaftsbildprägende Stadtansichten mit einer Panoramaabfolge aus der kleinstrukturierten historischen Unterstadtbebauung, der Grünkulisse des bewaldeten Elbhanges und des Schlossflügelbaus mit Fürstengarten auf dem Hangkopf. Das Gebiet ist zentraler Bestandteil dieser Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Nach dem Abriss des Gebäudebestands stellen sich die Flächen des Planänderungsgebietes als Baubrache dar. Die Gärten mit Obstbäumen und kleinen Wäldchen unterliegen keinerlei Pflege mehr.

Das Umfeld weist sehr heterogene Strukturen auf. Im Westen schließt im Übergang zum Schlossbereich die kleinteilige Baustruktur am Hohlen Weg an, gefolgt von einer großmaßstäblichen bis zu 8-geschossigen Hochhausbebauung zwischen Askanerring und Alter Wache. Im Nordwesten und Norden reihen sich kleine 1 bis 2 geschossige Altbauten entlang schmaler Straßenzüge in der Oberstadt. Den Übergang zur im Einschnitt liegenden Straße 'Am Sandberg' im Osten bildet ein zum Elbhänge gehörender Steilhänge. Nach Süden öffnet sich das weite Plateau des Fürstengartens.

Den besonderen Stadt- und Landschaftsbildqualitäten hat die Stadt Lauenburg bereits in den 1980er Jahren durch die Aufstellung einer Ortsgestaltungssatzung („Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Lauenburg/Elbe“ vom 27.04.1984 /1. Änderung vom 29.10.1996), die auch die Straße Fürstengarten einbezieht, entsprochen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Der südlich angrenzende Bereich liegt innerhalb der in der Denkmalliste (Stand 01.10.2015) erfassten Sachgesamtheit Nr. 32863 "Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten". Der Änderungsbereich selber liegt im Umgebungsschutzbereich dieser denkmalgeschützten Sachgesamtheit. Für die Errichtung von Neubauten und für die Freiflächengestaltung besteht daher nach § 12 (1) 3 DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Der Änderungsbereich zählt mit Ausnahme eines ca. 45 m tiefen Streifens entlang der Straße 'Fürstengarten' zum archäologischen Interessensgebiet IG 1 'Historischer Altstadt kern'. Mit archäologischer Substanz und archäologischen Denkmalen ist daher zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr oder angrenzende Nutzungen ausgehende Lärmimmissionen zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan weist durch die Darstellungen 'Hotel und Servicewohnen' im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung den Funktionen Freizeit/Tourismus und Wohnen einen hohen Stellenwert zu. Eine besonders hohe Bedeutung für Freizeit, Erholung und Landschaftserleben sowohl für die ortsansässige Bevölkerung als auch unter touristischen

Gesichtspunkten ist dem angrenzenden Fürstengarten als öffentlich zugängliche Grünanlage mit Restaurant besonders attraktiver Elbhanglage zuzuschreiben.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Zustand der Umwelt im Plangebiet zunächst nicht grundlegend ändern – der überwiegende Teil der Flächen wird weiterhin brach liegen. Die bisherige Darstellung als 'Sonderbaufläche' ermöglicht allerdings bereits Nutzungen mit z.T. vergleichbaren Auswirkungen, wie die, die im Weiteren aufgezeigt werden (s.u.).

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Das nachfolgende Kapitel enthält Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen ist Schutzgutbezogen und gemäß o.g. Auswirkungen im Anhang zusammengefasst dargelegt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Änderung der rechtswirksamen FNP-Darstellung von Sondergebiet in eine gemischte Baufläche. Mit der Änderung der Darstellung werden aber weder neue Bauflächen dargestellt, noch kommt es zu einer Erhöhung der Flächeninanspruchnahme. Ein über die bisherigen Darstellungen hinausgehender Eingriff ist somit nicht abzuleiten. Doch werden mit der Darstellung der Bauflächen weiterhin Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die im Folgenden ausgeführt werden und in der tabellarischen Übersicht im Anhang aufgezeigt sind.

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen werden neben einst bebauten Flächen auch ehemals gärtnerisch genutzte Areale baulich beansprucht. Dies ist mit einer zunehmenden Versiegelung und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden. Planerisch ergibt sich allerdings keine grundlegende Veränderung, da die Flächen bisher im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind.

Durch die geplante Bebauung kann es für angrenzende, schutzwürdige Nutzungen zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen, der Luftqualität durch Schadstoffe und Geruchsemissionen und zu Störungen durch erforderliche künstliche Lichtquellen kommen. Letzteres betrifft auch Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere.

Der Verlust von Vegetationsflächen der Gartenbereiche stellt für die Erholungsnutzung keine Beeinträchtigung dar, da die Flächen nicht öffentlich zugänglich sind. Er kann jedoch im Zusammenwirken mit der folgenden flächigen Versiegelung zu kleinklimatischen Veränderungen führen, die aber keine Auswirkungen auf das übergeordnete Klima erwarten lassen.

Durch die mit der vorgesehenen baulichen Nutzung verbundenen Abgrabungen, Überbauung und Versiegelungen des Bodens kommt es zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit

der natürlichen Bodenfunktionen. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung der Böden sinken.

Das Landschaftsbild wird sich auf Grundlage des Bestandes mit ehemals bebauten und gärtnerisch genutzten Flächen erheblich verändern: Das durch Gehölze geprägte, kleinteilige Landschaftsbild im Randbereich des denkmalgeschützten Fürstengartens wird einem baulich bestimmten Stadtbild mit hochragender Gebäudekulisse weichen und somit auch weithin wirksam sein.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, soweit wie möglich zu mindern. Entsprechende Maßnahmen können sein: Bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung, Verwendung von Lampen mit Blendschutz u.ä., Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken und Lärmschutzwänden, Festsetzung von Anpflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Wohnbebauung am nördlichen Rand des Plangebiets sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Änderungsbereiches.

Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden können sein: die Begrünung von Gebäudedächern und Tiefgaragen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets.

Durch die planerische Sicherung von Heckenstrukturen im Übergang zum Fürstengarten, durch Dachbegrünung sowie andere Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Gleichzeitig wird eine Stadt-/Landschaftsbild verträgliche Einbindung der Bebauung erreicht.

Zudem leisten Festsetzungen zur gestalterischen Ausformung der Baukörper, unter Beachtung des denkmalgeschützten Umfeldes, einen Beitrag zur angepassten Neugestaltung des Stadt-/Landschaftsbilds und mindern negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung des Hotels am gewählten Standort ist ein wichtiges Projekt zur Entwicklung der touristischen Bedeutung der Stadt Lauenburg/Elbe als Wirtschaftsfaktor und zur Belebung der Oberstadt. Auch ist damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden.

Der gewählte Standort zeichnet sich durch verschiedene Vorteile aus. Hierzu zählen insbesondere:

- die Nähe zu touristisch attraktiven Stadtbereichen (historische Unterstadt, Schloss und Fürstengarten),
- die gute ÖPNV-Erschließung durch die fußläufige Verbindung zum ca. 250 m entfernten ZOB sowie
- die geringe Entfernung zur Lauenburger Innenstadt.

Von der Prüfung weiterer Standortalternativen wird abgesehen, da für den angestrebten Nutzungszweck geeignete Flächen vergleichbarer Lagequalität und Größe in der Oberstadt nicht vorhanden sind.

7.2.5 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind Teil der nachgeordneten Planverfahren.

7.2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Urbanen Gebietes nicht abgeleitet. Es liegen für diese Teilfläche im zentralen Bereich der Stadt Lauenburg (Oberstadt) auch keine besonderen Standorteigenschaften (z.B. extreme Hanglage, Überschwemmungsbereich) vor, die eine besondere Anfälligkeit des Standortes gegenüber Unfällen und Katastrophen bedingen würden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen nur teilweise vor. Detaillierte Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren zu klären. Baugrunduntersuchungen aus 2006 ergaben ab einer Tiefe von 0,3 bis 1,0 m anstehende Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm, Wasserstände wurden nur an den südlichsten Bohrpunkten in Tiefen von 3 bzw. 3,3 m festgestellt.

7.3.2 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 durch die Stadt Lauenburg/Elbe erfordert im Vorfeld eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Urbanen Gebietes geschaffen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich zentral in der Oberstadt der Stadt Lauenburg/Elbe.

Die übergeordneten räumlichen Planungsebenen der Landes-, Regional- und Landschaftsrahmenplanung treffen für den Änderungsbereich selbst keine relevanten umweltbezogenen Aussagen.

Für das Schutzgut Fläche und Boden ist der Änderungsbereich aufgrund anthropogener Vorbelastungen von mittlerer Bedeutung. Es ist jedoch bezüglich der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (AF) als bedeutsam einzustufen und als Archäologisches Interessensgebietes ausgewiesen.

Für das Schutzgut Wasser ist den Änderungsbereich aufgrund anthropogener Belastung von geringer Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, die Grundwasserflurabstände sind überwiegend hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist vermutlich eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/Luft ist den Änderungsbereich von mittlerer klimaökologischer Bedeutung. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere- und Pflanzen ist den Änderungsbereich von mittlerer Bedeutung. Es unterliegt keinem Gebietsschutz und befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds. Es wurden keine Vorkommen von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen festgestellt, es können jedoch streng geschützte Tierarten potenziell von den Planungen betroffen sein.

Für das Schutzgut Landschaft ist der Änderungsbereich von hoher Bedeutung. Das Gebiet ist zentraler Bestandteil einer Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist der Änderungsbereich von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Es ist bereichsweise als Sachgesamtheit denkmalrechtlich geschützt bzw. liegt innerhalb des zugehörigen Umgebungsschutzbereiches und ist zudem Archäologisches Interessensgebiet.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die Flächen des Fürstengartens von besonders hoher Bedeutung für Freizeit, Erholung und Landschaftserleben der ortsansässigen Bevölkerung und für den Tourismus.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich neben Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt vor allem Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen und für die denkmalpflegerisch bedeutsame Substanz mit Rückkopplung auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Frühzeitige Beteiligung

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verzichtet, weil für diesen Teil des Stadtgebietes bereits eine Reihe von Untersuchungen stattgefunden haben und auf das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen werden kann.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wird die Planung mit Schreiben vom 31.01.2020 angezeigt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung haben in der Zeit vom 12.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 stattgefunden.

Beschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2020 geprüft. Das Ergebnis

wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans am 29.09.2020 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Genehmigung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe wurde am durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298,1303)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. Schl.-H. S. 369)

8.3 Fachgutachten

Zur 4. FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz für den B-Plan 98, PGM 2015
- Verkehrstechnische Untersuchung Hotel im Fürstengarten, Lauenburg, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, Hamburg, 09/2017
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 09/2017

Stadt Lauenburg/Elbe

Stadtentwicklungsamt

in Zusammenarbeit mit

NWP Planungsgesellschaft mbH

Lauenburg, den.....22. Okt. 2020.....

Rüb

.....
Amtleiter



Anhang: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß aa bis hh)

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Planungsrechtliche Umnutzung des Bereiches als Urbanes Gebiet. Vorheriger baulicher Bestand ist bereits abgeräumt wurden, so dass sich weitere Abrissarbeiten nicht ergeben.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf einer Fläche von rd. 0,52 ha eine Sonderbaufläche Hotel und Servicewohnen in ein Urbanes Gebiet geändert. Betroffen sind innerstädtische, ehemals bebaute und abgeräumte Flächen und rückwärtig ausgeprägte, brachliegende Gartenflächen. Die dauerhaft betroffenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung nicht mehr zur Verfügung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingte Emissionen werden im Flächennutzungsplan nicht geregelt. Doch liegen Gutachten vor, wie ein schalltechnisches Gutachten, in dem Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm und Veranstaltungslärm, vorgeschlagen werden. Auch können Vermeidungsgrundsätze zur Verwendung von blendfreien Lampen, Begrünungsmaßnahmen etc. umgesetzt werden.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Flächennutzungsplan begründet weder ein Baurecht noch ein konkretes Vorhaben, so dass Angaben zu Art und Menge erzeugter Abfälle nicht getroffen werden können (Baugenehmigung).
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Flächennutzungsplan bereitet kein konkretes Vorhaben vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt sind jedoch nicht ersichtlich.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungszusammenhang im zentralen Bereich der Oberstadt. Es handelt sich um einen Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist und auch im Umfeld von weiteren Bauflächen eingerahmt wird. Ein Gebiet besonderer Umweltrelevanz liegt nicht vor. Die angrenzende, als Grünfläche geschützte Parkanlage Fürstengarten ist nicht betroffen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Flächennutzungsplan regelt keine konkreten Vorhaben. Gegenüber der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung werden keine Auswirkungen vorbereitet. Jedoch können auf der Umsetzungsebene Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimawandel getroffen werden, wie Erhalt von Gehölzstrukturen, Dachbegrünung etc.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitpläne sind Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht relevant. Zudem erfolgt eine Änderung bestehender Bauflächendarstellungen.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 7.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Inanspruchnahme von bebauten Flächen und ehemals gärtnerisch genutzten Flächen; Lebensraumverlust siedlungstoleranter Arten; gegenüber rechtswirksamer Darstellung keine erhebliche Änderung.
Pflanzen	X	o	x	x	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Inanspruchnahme von bebauten Flächen und ehemals gärtnerisch genutzten Flächen; Verlust von Brachflächen; gegenüber rechtswirksamer Darstellung keine erhebliche Änderung.
Fläche	X	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Fläche durch die Flächennutzungsplanänderung
Boden	X	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	o	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf den Boden im Vergleich zum Ursprungsplan; jedoch werden insgesamt erhebliche Auswirkungen vorbereitet
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	Durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Überformung von Brach- und Gehölzbeständen, jedoch rechtwirksame Bauflächendarstellung ohne erhebliche Auswirkung
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Gutachterliche Erfassung zum Arten- und Biotopschutz zur verbindlichen Bauleitplanung.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiete: FFH-Gebiet Elbe mit Hohem Elbufer von Tesperhude bis Lauenburg mit angr. Fl. in etwa 230 m südlich. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes wird aufgrund der Entfernung und der Lage des Pangebietes im Siedlungszusammenhang ausgegangen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Schalltechnische Begutachtung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ... Kulturgüter sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	Hohe denkmalpflegerische Bedeutung. archäologisches Interessensgebiet.
e) Vermeidung von Emissionen sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Aussagen auf FNP-Ebene (Baugenehmigung)
f) Nutzung erneuerbarer Energien sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor. Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen. Südöstlich Fürstengarten als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit der Zielsetzung Extensivierung der Pflege.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine umweltbezogenen Aussagen für das Änderungsgebiet
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.