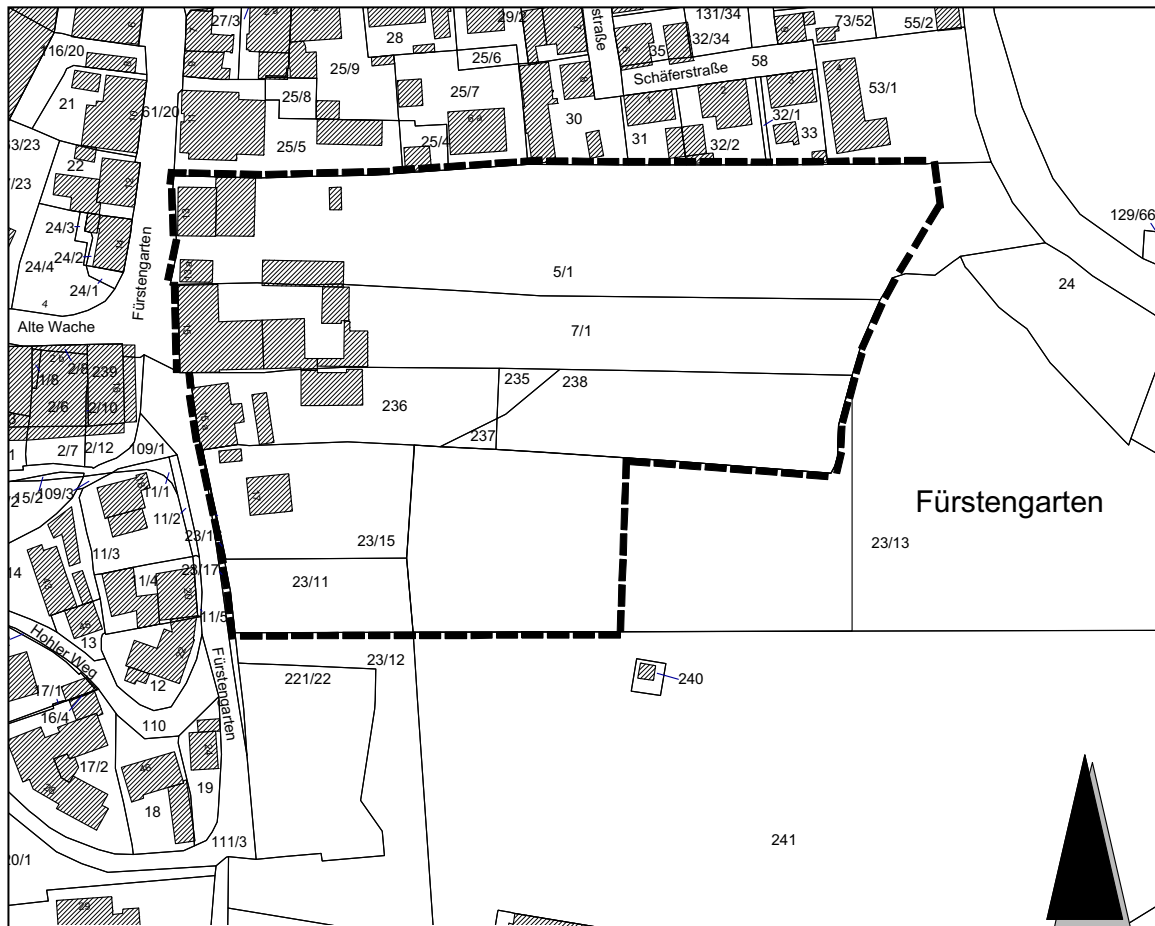


BEGRÜNDUNG

zur

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



Lageplan

Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt

Amtsplatz 5
21481 Lauenburg/Elbe
Fon: 0 4153/5909 0
Fax: 0 4153/5909 199
Email: info@lauenburg-elbe.de

Planungsbüro:
claussen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43
Email: mail@claussen-seggelke.de

Umweltbericht:
Schaper+Steffen+Runtsch
Garten- und Landschaftsarchitekten

Celsiusweg 15
22761 Hamburg
Fon: 0 40/850 62 23
Fax: 040/850 81 25
Email: info@ssr-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Lage und Geltungsbereich	3
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	3
4. Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	3
5. Rahmenbedingungen	4
5.1.1 Raumordnung und Landesplanung	4
5.1.2 Landschaftsplan	4
5.1.3 Flächennutzungsplan	5
5.1.4 Bebauungsplan	5
5.2 Archäologisches Interessensgebiet	5
6. Planinhalt	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Nachrichtliche Übernahme	6
7. Umweltbericht	6
7.1 Vorbemerkungen	6
7.2 Inhalt der Planänderung	6
7.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	6
7.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	9
7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	10
7.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten	11
7.9 Maßnahmen zur Überwachung	11
7.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes	11
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	12
8.1 Verfahrensübersicht	12
8.2 Rechtsgrundlagen	13
8.3 Fachgutachten	13

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.

Grundlage der 3. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in zentral in der Stadt Lauenburg/Elbe und wird im Norden begrenzt durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Straßen Krügerstraße, Uhrbrockstraße, Schäferstraße, im Westen durch die Straße Fürstengarten, im Süden durch den Fürstengarten und im Osten durch die Hangkante der Gartenanlage Fürstengarten.

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans:

- Wohnbaufläche

Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans:

- Sonderbaufläche „Hotel und Servicewohnen“
- Grünfläche
- Umgrenzung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“ als nachrichtliche Übernahme

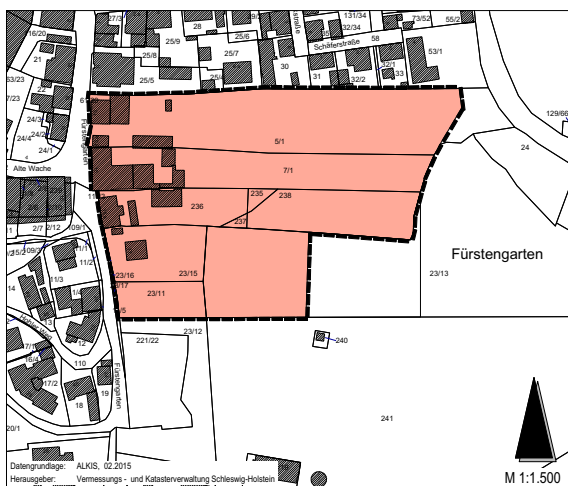


Abb. 1: Geltender Flächennutzungsplan

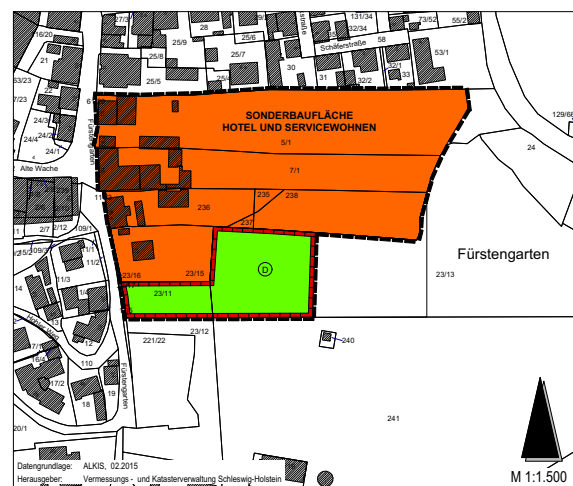


Abb. 2: Änderung des Flächennutzungsplans

4. Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Oberstadt von Lauenburg/Elbe und grenzt nördlich an die Parkanlage Fürstengarten. Die Fläche liegt zurzeit größtenteils brach.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hotels und angegliederter Servicewohnanlage geschaffen werden. Zudem soll die Entwicklung einer Grünfläche zur Arrondierung der Parkanlage Fürstengarten vorbereitet werden.

Der Fürstengarten als Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“ soll nachrichtlich in die Darstellung übernommen werden.

Die Belegung der Oberstadt durch eine 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 in einem Teilgebiet des Plangebiets 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. Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentralen Omnibus-Bahnhof Lauenburg/Elbe (ca. 250 m Fußwegdistanz) 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 Untermittelpunkt 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 Entwicklung- 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 grenzende Elbhänge unterliegt als ‚artenreicher Steilhang‘ gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlichem Schutz.

Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Lauenburg/Elbe, 06.07.2006 genehmigt, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist der angrenzende Fürstengarten seinem Bestand entsprechend als Parkanlage dargestellt. Südlich und östlich des Fürstengartens sind die bewaldeten Elbhängebereiche 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 3. FNP-Änderung nicht. Für den Bereich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 98 – Fürstengarten – in Aufstellung.

5.2 Archäologisches Interessensgebiet

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass 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 (tlw.), 7/1, 236, 237, 235, 238 und 23/15 sollen als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Das Flurstück 244 sowie ein Teil des Flurstücks 242 sollen als Grünfläche dargestellt werden.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

Die Flurstücke 244 und 242 sind Teil des Fürstengartens und somit Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit, die nachrichtlich in die Darstellung übernommen werden soll.

7. Umweltbericht

7.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird für die 3. 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 Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde ein Scoping zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung durchgeführt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bebauungsverfahren Nr. 98 – ‚Fürstengarten‘ durchgeführt.

7.2 Inhalt der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auf insgesamt ca. 1,5 ha bisher als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellter Fläche die Ausweisung von ‚Sonderbaufläche Hotel und Servicewohnen‘ (1,2 ha), und ‚Grünfläche‘ (0,3 ha). Durch die Änderung sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels mit angeschlossenem Servicewohnen geschaffen sowie eine Arrondierung der öffentlichen Parkanlage ‚Fürstengarten‘ erreicht werden.

7.3 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 Geesthangkante zur Straße ‚Großer Sandberg‘ im Osten und die Öffentliche Grünanlage Fürstengarten im Süden. Die Flächen wurden bisher z. T. als Wohnbauflächen, z. T. als Öffentliche Grünfläche und Parkplatz 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. Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG ist der östlich angrenzende Elbhang als ‚artenreicher Steilhang‘ gesetzlich geschützt. Im Bereich des Steilhangs befindet sich gesetzlich geschützter Wald. 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 das Planänderungsgebiet schließt sich das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ‚Ortskern Oberstadt‘ an, Bekanntmachung 11.02.2016.

Das Planänderungsgebiet verfügt insgesamt über eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung.

7.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

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

Die Bodenverhältnisse sind durch anstehenden Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch die Siedlungsgeschichte der Stadt über Jahrhunderte vielfältig geprägten Areal 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 Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Flächen weisen überwiegend hohe Flurabstände auf. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers ‚El19 - Elbe-Lübeck Kanal-Geest‘. Das Vorhabengebiet 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

Das Planänderungsgebiet 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

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

Die einzelnen innerhalb des Bebauungsplangebietes festgestellten Biotope sind naturschutzfachlich von allgemeiner oder nur geringer Bedeutung. In der Gesamtbetrachtung wird der Geltungsbereich aufgrund des reichhaltigen Bestandes an wertvollen Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der engen räumli-

chen Verknüpfung mit dem z. T. geschützten Elbhange als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

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

Als zusammenhängender Grünbereich mit dem bewaldeten Elbsteilhange, 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 (Breitfügel-Fledermaus, Wasserfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus). Sie nutzen die verwilderten Gartenparzellen der einstmaligen Bebauung und den Fürstengarten als Jagdquartier bzw. als Flugstraße. 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, Fledermäuse, Haselmaus). Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an den geschützten Steilhange, so dass auch hier eine potenzielle Betroffenheit besteht.

Schutzgut Landschaft

Die Lagequalität des Planänderungsgebietes ist im Zusammenwirken mit seiner Umgebung aufgrund des stark ausgeprägten Reliefs, dem weithin das Landschaftsbild bestimmenden Elbhange 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 Askaniering 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 Elbhange gehörender Steilhange. 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Änderung des Geltungsbereichs der Satzung vorgesehen, die den Bereich der Neubebauung nicht mehr umfasst.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Das Plangebiet 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 Denkmälern 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 ‚Wohnbaufläche‘ und ‚Öffentliche Grünfläche‘ im Planänderungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung den Funktionen Wohnen und Erholen 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 Fürstengarten als öffentlich zugängliche Grünanlage mit Restaurant in besonders attraktiver Elbhanglage zuzuschreiben.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Zuge der geplanten Errichtung eines Hotelkomplexes mit zugeordnetem Service-Wohnen 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 ‚Wohnbauflächen‘ dargestellt sind. Zusätzlich werden die südlichen Flächen, die bisher eine baubezogene Ausweisung haben und im Bestand als versiegelter Parkplatz genutzt werden, dem Fürstengarten zugeschlagen und als ‚Öffentliche Grünfläche‘ gesichert.

Durch den Hotelbetrieb kann es für angrenzende, schutzwürdige Nutzungen zu Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen 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. Durch den Rückbau des Parkplatzes in eine versiegelungsarme Grünfläche wird dieser Eingriff gemindert.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand erheblich verändern: Das durch Gehölze geprägte, kleinteilige Landschaftsbild im Randbereich des denkmalgeschützten Fürstengartens wird einem baulich bestimmten Stadtbild mit gestaffelter maximal 4-5-geschossiger Gebäudekulisse weichen.

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 ‚Wohnbaufläche‘ ermöglicht allerdings Nutzungen mit z. T. vergleichbaren Auswirkungen. Es ist wahrscheinlicher, dass auf den Flächen neue Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend des Altbestandes errichtet werden. Im Fürstengarten selbst gäbe es keine Änderungen des Bestandes.

7.6 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 Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Wohnbebauung am nördlichen Rand des Plangebiets sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebiets.

Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden können sein: die Begrünung von Gebäudedächern und Tiefgaragen, die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets sowie die Entsiegelung des Parkplatzes an der Straße Fürstengarten.

Durch die planerische Sicherung von Heckenstrukturen im Übergang zum Fürstengarten, durch Dachbegrünung, weitere 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 Staffelung und 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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 nachfolgenden Planverfahren.

7.10 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 Hotels mit angeschlossenen Servicewohnen geschaffen sowie eine Arrondierung der öffentlichen Parkanlage ‚Fürstengarten‘ erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Oberstadt der Stadt Lauenburg/Elbe.

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

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

Für das Schutzgut Wasser ist das Planänderungsgebiet von geringer Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, die Grundwasserflurabstände sind überwiegend hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist vermutlich eingeschränkt.

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

Schutzgut Tiere- und Pflanzen ist das das Planänderungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Es unterliegt keinem Gebietsschutz und befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds. Vorkommen von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (artenreicher Steilhang) finden sich angrenzend an den Geltungsbereich. Eine Betroffenheit streng geschützter Tierarten durch die Planungen ist potenziell möglich.

Für das Schutzgut Landschaft ist das Planänderungsgebiet 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 das Plangebiet 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 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.07.2017 angezeigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 09.10.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 09.10.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 27.11.2017 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 – 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.10.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 18.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beschluss

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.12.2017 beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Genehmigung

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom genehmigt.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (DSchG) vom 30. Dezember 2014
- 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)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. S. 161)

8.3 Fachgutachten

Zur FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz für den B-Plan 98, PGM 2015
- Verkehrstechnische Untersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr, 09/2017
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 09/2017

Stadt Lauenburg/Elbe

Stadtentwicklungsamt

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Schaper+Steffen+Runtsch, Hamburg

Lauenburg/Elbe, den

Siegel

Amtsleiter