

Stadt Lauenburg/Elbe



Bebauungsplan Nr. 105

„Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße“

Begründung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	3
1.1	Planungsanlass und Ziele	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Planungsvorgaben	4
1.4	Plangebiet	5
2	Planinhalt.....	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünordnung	11
2.4	Naturschutz	12
3	Zusammenfassung und wesentliche Folgen der Planung	13
4	Verfahrensablauf.....	14
5	Billigung der Begründung.....	16

Anlage

10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
zum Bebauungsplan Nr. 105

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Ziele

Unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Stadtentwicklung hat die Stadt Lauenburg/Elbe bereits im Jahr 2006 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt verstärkt eine Nachverdichtung und Innenentwicklung vorgesehen. Die Stadt Lauenburg/Elbe will somit dem Ziel der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, gerecht werden. Die hier vorliegende Planung stellt dabei eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Das Plangebiet zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße ist von einer Freifläche geprägt und unterliegt lediglich einer äußerst geringen Nutzungsintensität. Um diese Lücke im Stadtkörper zu schließen und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben soll die Freifläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet auf ca. vier bis fünf Baugrundstücken eine überwiegend kleinteilige Wohnbebauung errichten zu können. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 3.200 m².

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung auf einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

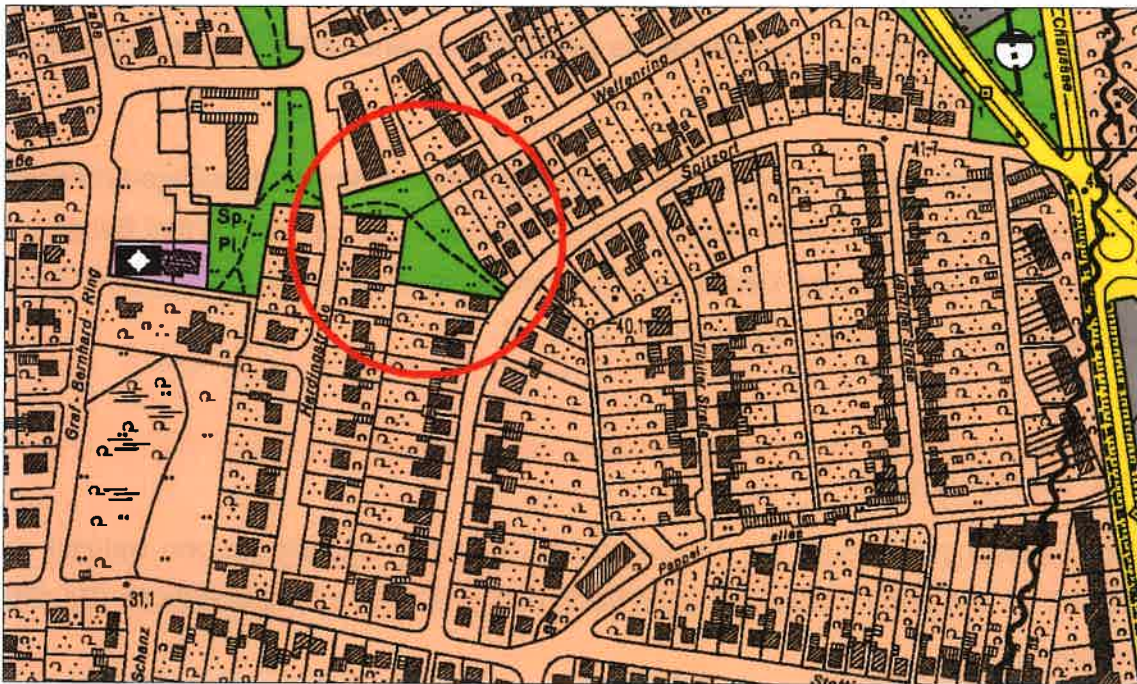
1.3 Planungsvorgaben

Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Planung nicht berührt. Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes (2010).

Vorgaben der Stadt Lauenburg / Elbe

Im städtischen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen wird das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. An dieser Stelle wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) 2 BauGB in Wohnbaufläche durch Berichtigung geändert. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit berücksichtigt. Die Flächennutzungsplanberichtigung ist in der Anlage zur Begründung ersichtlich.



Flächennutzungsplanausschnitt mit kreisförmiger Standortmarkierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Landschaftsplan stellt für den Planbereich in der Bestandskarte - sonstige Grünfläche - dar. Mit der Planung wird von dieser Darstellung abgewichen. Diese Abweichung ist aus folgenden Gründen vertretbar: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, das zu überplanende Gebiet wird durch eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit einer sehr geringen Biotopwertigkeit geprägt, die Freifläche weist für die Allgemeinheit keine besonderen Aufenthaltsqualitäten auf und die vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, soweit diese dem wohnbaulichen Entwicklungsziel nicht entgegenstehen.

1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Abschnitt des Stadtkörpers. Der zu überplanende Bereich wird im Westen durch die Hardingstraße begrenzt, die weiter südlich in einer Sackgasse endet. Im Südosten verläuft die Straße Spitzort, welche einen geringen Anteil an Durchgangsverkehren aufweist. In südliche und östliche Richtungen befinden sich kleinteilige Wohnhäuser mit dazugehörigen, teils weitläufigen Gartenflächen. Nach Norden hin schließt sich am Graf-Bernhard-Ring ein Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen an.

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit vereinzelten Bäumen jüngeren, teilweise mittleren Aufwuchses. Durch das Gebiet verläuft



Luftbild mit Markierung der Plangebietsgrenze

ein schmaler Trampelpfad, welcher erkennbar von einer lediglich geringen Nutzungsfrequenz geprägt ist. An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich eine Gehölzgruppe aus vereinzelten Bäumen und teils ausgeprägten Büschen, die eine abschirmende Wirkung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken erzeugen. Besondere Aufenthaltsqualitäten liegen nicht vor.

Archäologie. Hinweis auf § 15 (1) Denkmalschutzgesetz: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

2 Planinhalt

2.1 Städtebau

Baugebiet WA 1

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es erfolgt ein Ausschluss sämtlicher im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Nutzungen würden im Baugebiet WA 1 zu den benachbarten kleinteiligen Wohnnutzungen im Spitzort eine allzu massive visuelle und auditive Kontrastwirkung darstellen. Zudem wäre auf dem in Aussicht genommenen Grundstück im Südosten ein Begegnungsverkehr von Personenkraftwagen auf der ca. 3,20 m breiten Grundstückszufahrt nicht möglich.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise werden im Baugebiet WA 1 ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, damit erfolgt eine Orientierung an der direkten Umgebung in der Straße Spitzort. Durch die Anordnung der Baugrenzen werden von der Größenausdehnung moderate Baufenster geschaffen und genügend Planungsspielraum für individuelle Wohnhäuser ermöglicht, in denen bspw. auch ein Mehrgenerationenwohnen stattfinden könnte.

Beim Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften wird im Baugebiet WA 1 der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Zusätzlich darf standardmäßig gem. § 19 (4) BauNVO die festgesetzte GRZ um 50% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch Nebenanlagen und Zufahrten überschritten werden. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Baufelder gewährleistet. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins und die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00 m begrenzt und damit eine überragungswirkung der neuen Baukörper gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung ausgeschlossen. Die Dachneigung wird innerhalb einer Spanne von 35 bis 50° zugelassen. Die Baufelder liegen von der Straße Spitzort zurückversetzt, die Erscheinungswirkung der neu entstehenden Baukörper vom öffentlichen Straßenraum aus, ist an dieser Stelle zu vernachlässigen.

Baugebiet WA 2

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es erfolgt ein Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Diese Nutzungen stellen ebenfalls einen starken Kontrast zu der Umgebung dar. Des Weiteren würden Verkehrsbewegungen entstehen, die durch das festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht zu bewerkstelligen wären.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wird im Baugebiet WA 2 sowohl die Errichtung eines Einzelhauses als auch eines Doppelhauses zugelassen. Damit erfolgt eine schrittweise baulich zunehmende Verdichtung in nördliche Plangebietsrichtung.

Bei der Anordnung der Baugrenzen ergibt sich ein Baufeld, welches zum östlichen Plangebietsrand einen teils größerer Abstand vorsieht. Dieses liegt zum einen an dem besonderen Zuschnitt des Plangebietes begründet, darüber hinaus wird durch diesen größeren Freibereich ein zusätzlicher Abstandspuffer zu der östlich des Plangebietes angrenzenden Hausgartenfläche erreicht.

Beim Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt, damit kann das Baufeld in Verbindung mit der angedachten Grundstücksaufteilung nahezu vollständig bebaut werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins und die Höhe der baulichen Anlagen im Baugebiet WA 2 auf 8,50 m begrenzt. Damit wird eine harmonische Höhenentwicklung der neuen Baukörper in Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden im Abschnitt Hardingstraße gewährleistet. Die Dachneigung wird bis 50° zugelassen, um wandartige Wirkungen auszuschließen. Die Dachform wird für dieses von den öffentlichen Straßen aus rückwärtige Baugebiet freigestellt. Das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper spielt in diesem, von den öffentlichen Straßen aus rückwärtigen Baugebiet, lediglich eine untergeordnete Rolle.

Baugebiet WA 3

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen weisen flächenmäßige und funktionale Ansprüche auf, die mit diesem Standort nicht vereinbar sind. Darüber hinaus würde diese Nutzungen Verkehrsbewegungen erzeugen, die in diesem Stadtgebiet untypisch wären und zu einer spürbaren Verschlechterung der Verkehrslärsituation führen würden.

Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wird ein möglichst großzügiges Baufeld vorgesehen. Damit kann ein größtmöglicher Planungsspielraum eingeräumt werden und sowohl bis zu zwei Einzelhäuser, ein Doppelhaus oder auch eine kleinere Hausgruppe bzw. ebenfalls ein Geschosswohnungsbau im moderaten Maßstab, mit zwei Vollgeschossen, ermöglicht werden. Mit der abweichenden (a) wird sichergestellt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen grundstücksübergreifend errichtet werden dürfen. Wird einer dieser Bautypen am Rand eines Grundstückes geplant und nicht grundstücksübergreifend über mehrere Grundstücke, ist weiterhin der seitliche Grenzabstand gem. Landesbauordnung einzuhalten.

Beim Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Damit kann eine stärkere städtebauliche Verdichtung in diesem Gebiet geschaffen werden. Darüber hinaus werden die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Zufahrten großzügig geregelt, gegenüber der standardmäßigen Überschreitung von 50% wird für das Baugebiet WA 3 eine Überschreitung von 100% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 zugestanden. Dies ist insbesondere aufgrund des hohen Anteils am festgelegten Privatweg (GFL-Recht) im Baugebiet WA 3 notwendig.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt, damit wird eine Höhenstaffelung zwischen dem nördlich angrenzenden dreigeschossigen Wohnblock und der südlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung erreicht. In diesem Zusammenhang wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Zur Vermeidung wandähnlicher Dachwirkungen wird zudem die zulässige Dachneigung auf 50° beschränkt.

Festlegungen für das Gesamtgebiet

Zur Vermeidung allzu massiver wandartiger Wirkungen haben die Außenwände des obersten Geschosses einen allseitigen Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses einzuhalten. Von dieser Festsetzung werden Ausnahmen zugestanden bei denen wandartige Wirkungen nicht zu erwarten sind, diese gilt bei Drempeiwänden, sowie bei Giebelseiten mit markanten Ortgängen bzw. Graten. Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung sind Flach- und flachgeneigte Dächer mit weniger als 10°Dachneigung auf mindestens der Hälfte ihrer Fläche zu begrünen.

2.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bestandstraßen „Spitzort“ und „Hardingstraße“ an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die weiter zurückliegenden Baugebiete werden über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) erschlossen. Die Herstellung dieses Privatweges obliegt den Begünstigten der jeweiligen Baugrundstücke. Das GFL-Recht verläuft gradlinig mit einer Breite von 5,00 m bzw. 4,00 m und ist damit ausreichend groß dimensioniert um die jeweiligen erwarteten Verkehrsmengen aufzunehmen und Pkw-Pkw-Begegnungsverkehr bzw. Pkw-Rad-Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Durch die beabsichtigte individuelle und weitestgehend kleinteilige Wohnbebauung mit ca. vier bis fünf Baugrundstücken entsteht durch die zusätzlich zu erwartenden Pkw-Bewegungen keine erhebliche Mehrbelastung für die umliegenden Bestandsstraßen. Öffentliche Besucherparkplätze werden aufgrund der moderaten Größe des Plangebietes und der beabsichtigten weitestgehend kleinteiligen Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes WA 3 wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Baugebiete WA 2 und WA 3 vorgesehen. Der anteilige Anspruch auf Nutzung der Stellplätze soll sich dabei aus der Relation der in den jeweiligen Baugebieten geschaffenen Wohneinheiten ergeben. Auch außerhalb dieser Stellplatzanlage dürfen Pkw's abgestellt werden. Je Wohneinheit wird mindestens ein Pkw-Stellplatz für erforderlich gehalten.

Versorgung (Trink- und Löschwasser, Energie, Telekommunikation)

Die Erschließung der Medien Strom, Gas, Wasser und Breitband kann aus den angrenzenden Straßen realisiert werden. Durch die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer sind die entsprechenden Leitungen bis an die Anschlüsse in Bereich der Bestandsstraßen Spitzort und Hardingstraße herzustellen. Dabei sind im Rahmen der Erschließungsplanung die Anforderungen aller Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Zur Bereitstellung von Löschwasser kann aus dem Wasserversorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH nur eine anteilige Löschwassermenge von ca. 48 m³/h für den Erstangriff bereitgestellt werden. Aufgrund dessen sind gem. Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) als Bauart feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen zu verwenden sind. Die Definitionen bzw. Bestimmungen zu den Bauartanforderungen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein definiert.

Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)

Das Abwasser und Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken über getrennte Leitungen bis zu den bestehenden Entsorgungsanlagen in den Straßen Spitzort und Hardingstraße zu führen. Für die Baugrundstücke die nicht direkt an die Bestandsstraßen angrenzen dient das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Korridor für die zu verlegenden Leitungssysteme.

Sollte im Rahmen der zukünftig durchzuführenden Baugrunduntersuchungen festgestellt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich sein sollte, kann unter Vorbehalt der Zustimmung durch die untere Wasserbehörde und der Beteiligung der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

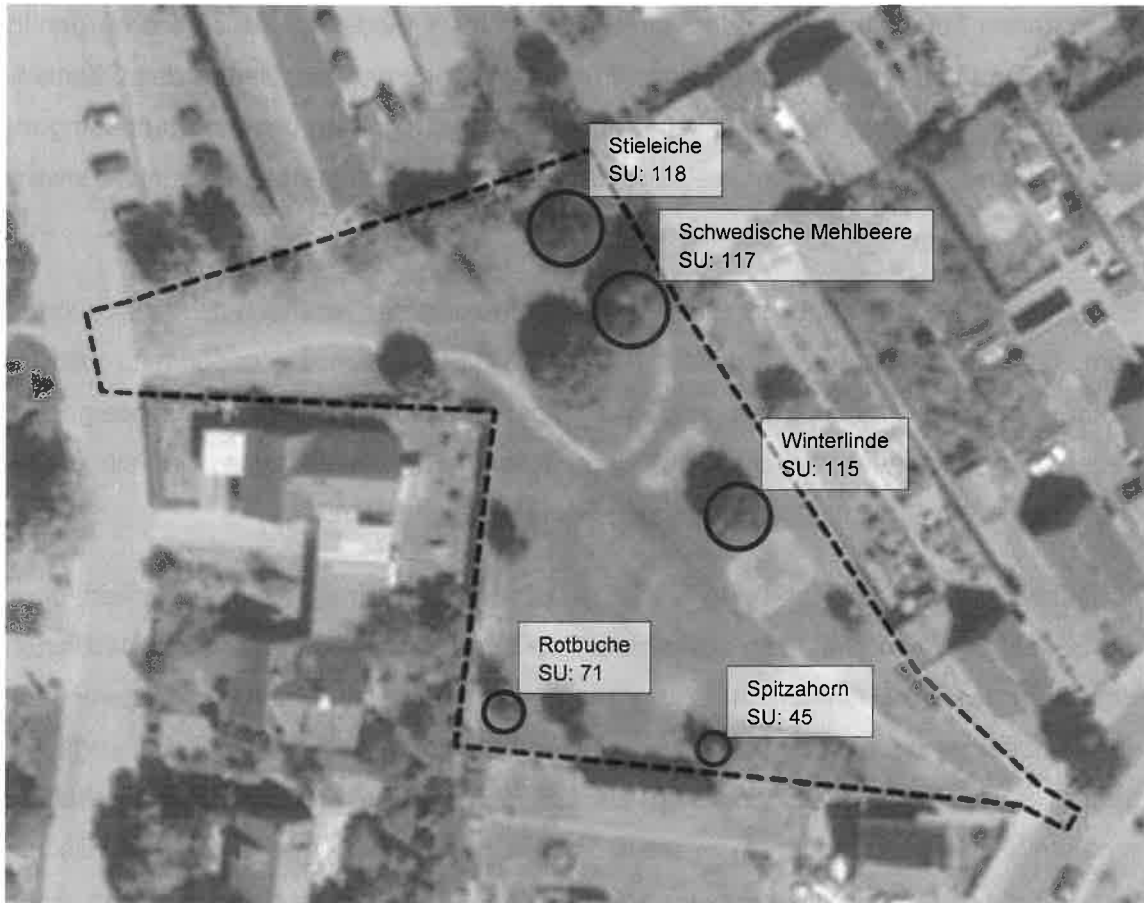
Abfallbeseitigung

Eine Befahrung der geplanten Privatwege mit Müllfahrzeugen ist ausgeschlossen. Die Müllabholung findet im Bereich der Straßen Spitzort und Hardingstraße statt. Aufgrund der moderaten wohnbaulichen Entwicklung, dem ausreichend vorhandenen Straßenraum in den Bestandsstraßen, sowie den geringen Verkehrsbewegungen ist die Festlegung eines eigenständigen Müllsammelplatzes nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH). Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

2.3 Grünordnung

Baumerhalt

Die im Plangebiet vorkommenden Bestandsbäume werden, soweit diese sich nicht mit den festgesetzten Baufeldern bzw. dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überschneiden, zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume können dadurch sinnvoll in die Planung integriert werden und leisten einen Beitrag zur allgemeinen Durchgrünung der Baugrundstücke.



Luftbild mit Markierung der zu erhaltenden Bäume und Angabe von Baumart / Stammumfang (SU) in cm

Private Grünfläche - Abstandsrün

Entlang der nordöstlichen und der südlichen Plangebietsgrenze wird als räumlicher Abstandspuffer zu den angrenzenden Hausgartenflächen ein 2,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Bauliche Anlagen und flächenhafte Versiegelungen des Bodens sind auf diesem Streifen nicht zulässig. Die Grünstreifen können nach den individuellen Vorstellungen der zukünftigen Grundstückseigentümer bepflanzt und gestaltet werden. Grundstückseinfriedungen dürfen vorgenommen werden.

Angrenzend an das Baugebiet WA 3 wird zudem ein größerer Abstandsbereich zur kleinteiligen Bebauung im Bereich Welfenring vorgehalten. Damit kann insbesondere eine ausreichende Belichtung der bestehenden Hausgärten sichergestellt werden.

2.4 Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bestandsgebäude und keine strukturreichen Altbäume in denen Totholzbereiche oder Höhlen vorkommen. Fledermausquartiere werden in diesem Zusammenhang nicht erwartet. Für Haselmäuse und Vogelarten des Offenlandes sind im Plangebiet ebenfalls keine ausreichend geeigneten Lebensraumbedingungen vorzufinden. Ein Vorkommen dieser Arten wird demzufolge ebenfalls nicht erwartet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Für besonders geschützte wild lebende Tier- und Pflanzenarten, sind im Plangebiet keine ausreichend gut geeigneten Lebensraumbedingungen ersichtlich. Unter diesen Voraussetzungen wird ein eigenständiges Artenschutzgutachten für nicht erforderlich gehalten.

Im Bebauungsplan wird im Text (Teil B) ein gesonderter Hinweis aufgenommen, dass die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden darf. Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollte durch Naturereignisse wie bspw. Sturm, Blitzeinschlag oder Ähnlichem die Standfestigkeit eines Baumes nicht mehr gegeben sein und dieses durch einen Fachgutachter nachgewiesen werden können, ist eine Baumentnahme möglich. Dabei sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.

Anhaltspunkte, dass Bestimmungen zum gesetzlichen Artenschutz berührt sein könnten, liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von einer eigenständigen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

3 Zusammenfassung und wesentliche Folgen der Planung

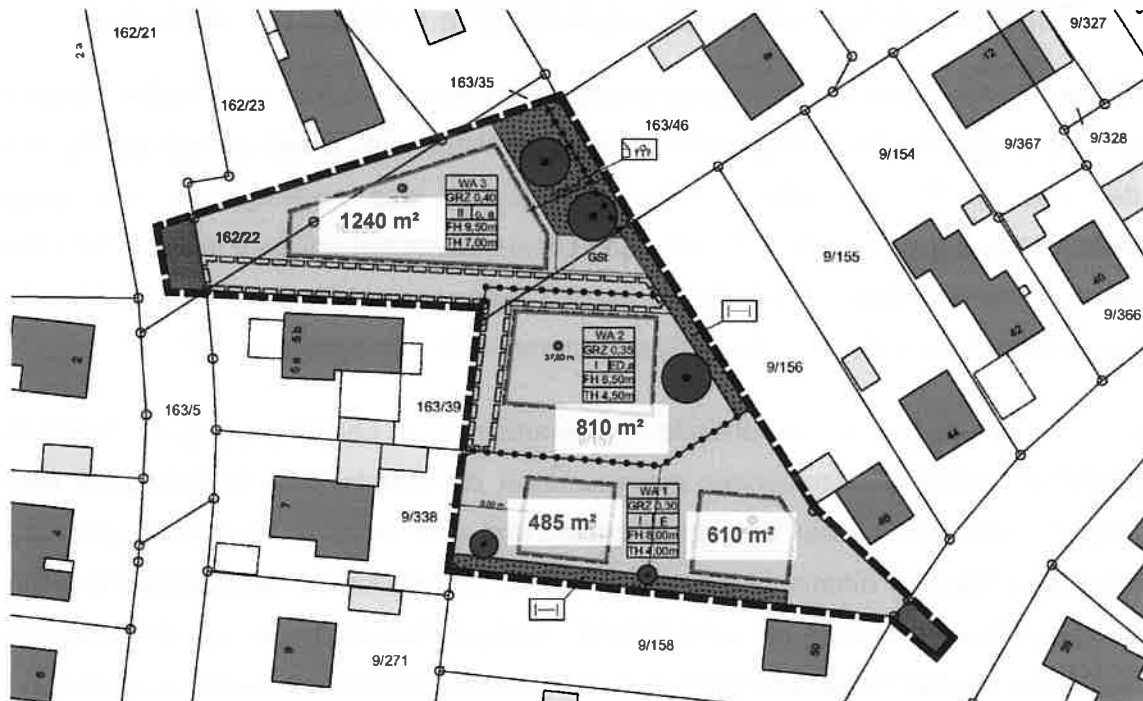
Mit der Planung wird die bislang bestehende Freifläche zwischen den Straßen Spitzort und Hardingstraße für eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Dabei ist beabsichtigt, auf den vier bis fünf entstehenden Baugrundstücken eine weitestgehend kleinteilige Wohnbebauung zu schaffen. In dem nördlichsten Baugebiet soll eine größere bauliche Verdichtung stattfinden und damit ein baulich stufenweiser Übergang zu dem benachbarten Geschosswohnungsbau im Graf-Bernhard-Ring ermöglicht werden.

Um die Planung mit den bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung verträglich zu gestalten, wurden Festsetzungen aufgenommen, die eine Höhenentwicklung der Baukörper in den Kontext der Umgebung stellen und allzu massive Wandwirkungen ausschließen. Darüber hinaus wurden am südlichen und östlichen Plangebietsrand Grünstreifen mitaufgenommen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind und dadurch zu den benachbarten Hausgartenflächen einen zusätzlichen Abstandspuffer erzeugen.

Durch die Schaffung der privaten Baugrundstücke wird die bislang vorhandene öffentliche Wegeverbindung zwischen den Straßen Spitzort und Hardingstraße entfallen. Diese Verbindung besteht aus einem schmalen Trampelpfad, der dadurch entstehende Umweg zwischen den Bestandsstraßen stellt keine unzumutbar weite Wegstrecke dar.

Flächenfestsetzungen	Flächengrößen (gerundete Werte)
Baugebiet WA 1	1.000 m ² (Baufeld südwest 150m ² , südost 170 m ²)
Zuzuordnende Grünfläche - Abstandsgrün -	90m ²
Baugebiet WA 2	780 m ² (Baufeld 290 m ² , GFL-Recht 140 m ²)
Zuzuordnende Grünfläche - Abstandsgrün	40 m ²
Baugebiet WA 3	1.000 m ² (Baufeld 450 m ² , GFL-Recht 260 m ²)
Zuzuordnende Grünfläche - Hausgarten	160 m ²
Zuzuordnende Grünfläche - Abstandsgrün	60 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	70 m ²
Gesamtplangebiet	3.200 m ²

Tabellarische Zuordnung von Flächenfestsetzungen und jeweils zugeordneter Flächengröße



Übersichtsplan mit Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen

Kostenaufwand

Die Stadt Lauenburg/Elbe führt das Bebauungsplanverfahren selbst durch. Die geschaffenen Baugrundstücke werden nach Abschluss des Verfahrens veräußert. Die Durchführung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken obliegt den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Seveso-III-Richtlinie

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet.

4 Verfahrensablauf

Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2018 bis 19.12.2018 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. Es lag kein wichtiger Grund dafür vor die Auslegungsfrist zu verlängern. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.11.2018 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenbug.de ins Internet eingestellt.

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 12.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.09.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 105, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.10.2019 ausgefertigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 07.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.11.2019 in Kraft getreten.

5 Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Lauenburg / Elbe wurde von der Stadtvertretersitzung in der Sitzung am 27.03.2019 gebilligt.



Lauenburg / Elbe, den 07.11 2019

Dübe
Amtsleiter

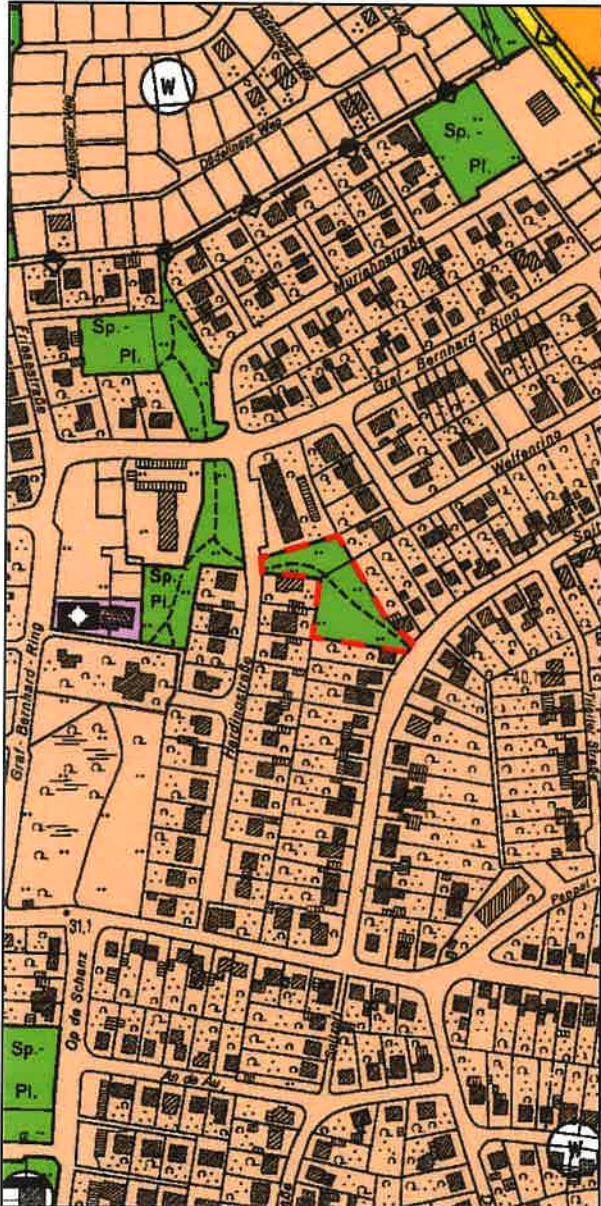


Stadt Lauenburg/Elbe

10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. 105

„Zwischen Spitzort Nr. 46 und 50 bis zur Hardingstraße“

Ausschnitt aus dem FNP 2006



Maßstab 1:5.000

Planzeichenerklärung
(PlanZV 90)

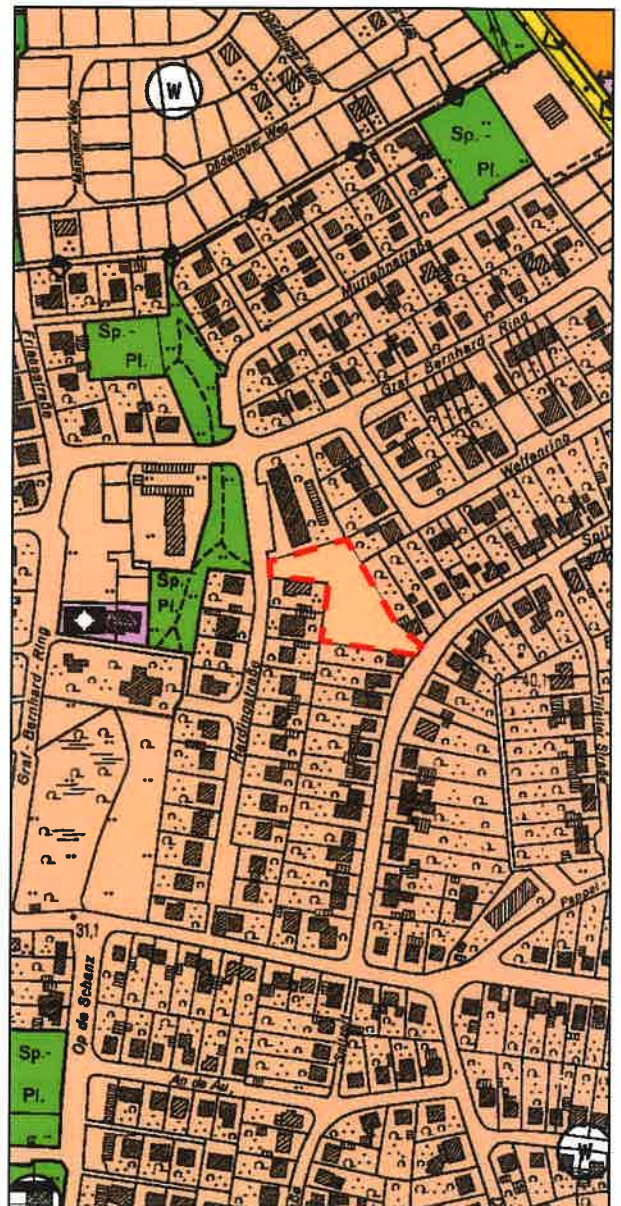
Grünflächen § 5 (2) 5 BauGB



Grünflächen

--- Bereich der 10. Änderung

10. Änderung des FNP



Maßstab 1:5.000

Planzeichenerklärung
(PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 BauGB



Wohnbauflächen § 1 (1) BauNVO

--- Bereich der 10. Änderung