

**STADT LAUENBURG / ELBE
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
3. ÄNDERUNG**

FÜR DEN TEILBEREICH

"LAUENBURGER MÜHLE / BERGSTRASSE /
MÜHLENWEG NORD / HASENBERG"

GEMARKUNG LAUENBURG

FLUR 7

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Exemplar zum Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Planstand: 31.03.1994

Planverfasser im Auftrag der Stadt Lauenburg/Elbe ist die Planungsgemeinschaft:

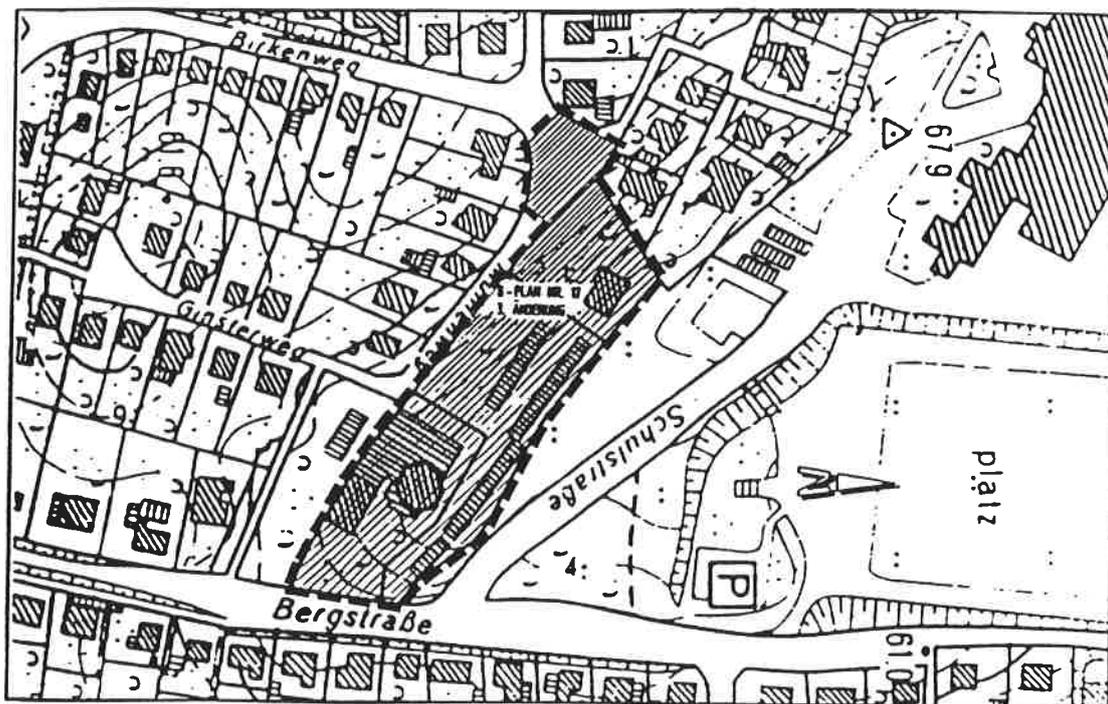
AGA Boizenburg-Lauenburg - Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau -

Büro: Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/E. - Telefon 04153/51783, Fax 04153/51667 -

Dipl.-Ing. Architekt Manfred Drell - Stadtplaner AK M.-V. Eintr.-Nr. 0068-91-1-a -

Plankontor Hamburg - Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH -

Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg 50, T. 040/391769, Fax 040/391770 - Dipl.-Ing. Jörg Lewin -



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
1. Lage und Umfang des Planungsgebietes	2	6. Erschließungskonzeption	6
2. Erfordernis und Aufstellung des Bebauungsplanes	2 - 3	7. Grünordnung	6 - 7
3. Grundlagen der Bauleitplanung	3 - 4	8. Textliche Festsetzungen	7 - 8
4. Zustand des Plangebietes	4	9. Gestalterische Festsetzungen	8 - 9
5. Städtebauliche Konzeption mit Beschreibung der planerischen Festsetzungen	5 - 6	10. Nachrichtliche Mitteilungen	9
		11. Flächenberechnung und Kostenangaben	9 - 10
		12. Planungsverfahren	10

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - 3. ÄNDERUNG
DER STADT LAUENBURG / ELBE

S-92/220-6

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 - 3. Änderung der Stadt Lauenburg/E.
für den Teilbereich
"Lauenburger Mühle / Bergstraße / Mühlenweg Nord / Hasenberg"

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1

Das Bebauungsplangebiet Nr. 17 befindet sich in der Oberstadt Lauenburgs. Es liegt ca. 500 m nordöstlich des Geschäftszentrums der Stadt und ca. 250 m nördlich einer der Hauptverkehrsachsen Lauenburgs, der Berliner Straße (B 5). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Flurstücke 4/15, 63/46, 63/43;
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 11/1;
- im Süden
durch die nördliche Grenze der vorhandenen Gemeindestraße Bergstraße;
- im Westen
durch die östliche Grenze der vorhandenen Gemeindestraße Mühlenweg bzw. des Flurstücks 7/3.

1.2

Mit der 3. Änderung wird im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Lauenburg/Elbe ein Teilbereich überplant. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 - 3. Änderung umfaßt insgesamt eine Plangebietsfläche von ca. 6.840 Quadratmetern (0,684 ha).

2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1

Um dem Bedarf an baureifen Mischbauflächen Rechnung zu tragen, hier insbesondere zur Unterbringung von touristischen Einrichtungen hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/E. in ihrer Sitzung am 08.12.1992 die Durchführung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen.

2.2

Die Eigentümer des dort etablierten Gastronomie- und Museumsbetriebes beabsichtigen durch die Erweiterung ihrer Betriebsflächen, eine Attraktivierung ihres Standortes herbeizuführen. Dieses würde gleichzeitig zu einer Verbesserung des touristischen Angebotes in der Stadt Lauenburg/E. beitragen.

2.3

In der Stadt Lauenburg besteht seit geraumer Zeit ein - durch das Fremdenverkehrsamt - belegbarer Bedarf an gewerblichen Beherbergungskapazitäten.

Wie eine im Auftrag der Stadt erarbeitete Untersuchung (GfK Nürnberg) ergibt, konkurriert die Stadt im Bereich des Fremdenverkehrs mit den umliegenden Städten Geesthacht, Mölln und Ratzeburg, die jedoch eine wesentlich höhere Bettenkapazität und Bettenauslastung aufweisen.

2.4

Die Stadt Lauenburg besitzt aufgrund ihres historischen Stadtbildes, der Nähe zur Elbe und der umgebenden Landschaft ein entwicklungsfähiges Potential im Bereich des Fremdenverkehr.

Zur Zeit bleiben die Mehrzahl der Besucher jedoch nur 1-2 Tage in der Stadt. Dies ist vor allem auf die unzureichende Bettenkapazität zurückzuführen.

Auch für Tagungsgesellschaften stehen bisher keine adäquaten Räumlichkeiten zur Verfügung.

2.5

Die Erweiterung des "Mühlenstandortes" um entsprechende Tagungsräume und Beherbergungsangebote könnte zu der erwünschten Ergänzung und deutlichen Aufwertung des touristischen Angebotes der Stadt Lauenburg führen.

Auch im Hinblick auf die verkehrsmäßige Erschließung ist dieser in der Oberstadt gelegene Standort für eine Weiterentwicklung prädestiniert.

2.6

Sowohl aus stadtplanerischen als auch unter infrastrukturellen Gesichtspunkten hat sich die Stadtvertretung dafür entschieden, hier durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine, den Erfordernissen angemessene Entwicklung zu ermöglichen und eine gebietsverträgliche Einpassung zu gewährleisten.

3. Grundlagen der Bauleitplanung

3.1

In der Vergangenheit wurde dieser Gebietsumgriff planungsrechtlich durch den

Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg sowie durch den aus dem F-Plan abgeleiteten Bebauungsplan Nr. 17 (rechtskräftig seit August 1968) geordnet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 sind für das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet im Umgriff der vorhandenen Restaurationsbetriebe Mischbauflächen sowie nach Norden daran anschließend (Flurstücke 10/4 und 10/6) Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Ausnutzung der westlich gelegenen Mischbauflächen wird durch die Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgaragen - GGa" eingeschränkt.

4. Zustand des Plangebietes

4.1

Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse der Stadt Lauenburg stellen die im Planungsraum anstehenden, natürlich gewachsenen Böden einen allgemein tragfähigen Baugrund dar.

Für den Bereich des Plangebietes sind der Stadt keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe bzw. durch Altlasten bekannt.

4.2

Das Plangebiet wird in seinem heutigen Zustand im wesentlichen durch zwei Bereiche geprägt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei benachbarte Restaurationsbetriebe unterschiedlicher Größe. Einen Teil des östliche gelegenen Betriebes bildet eine alte Mühle (Kulturdenkmal), die heute als Mühlenmuseum dient.

An diesen Standort grenzt nach Norden, Süden und Westen Wohnbebauung - überwiegend freistehende Einfamilienhäuser - an. Die Häuser sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und aufgesetzten Satteldächern.

Im Osten des Planungsgebietes schließt eine kleinere öffentliche Grünfläche, die den Übergang zum Schulzentrum "Hasenberg" der Stadt Lauenburg/E. bildet, an.

4.3

Der landschaftspflegerisch und grünordnerisch relevante Gebietszustand kann der als Anlage beigefügten Eingriffsbewertung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, erstellt durch Plankontor Elbe GmbH (i.G.) - Stadt- und Landschaftsplanung - Boizenburg/E., entnommen werden.

5. Städtebauliche Konzeption mit Beschreibung der planerischen Festsetzungen

5.1

Die Stadt Lauenburg/E. beabsichtigt, in dieser nordöstlichen Zentrums- lage einen bereits bestehenden verkehrsgünstigen Siedlungsschwerpunkt für den Fremdenver- kehr weiterzuentwickeln.

Der Planbereich ist über die Bergstraße direkt an das überörtliche Straßennetz an- gebunden.

5.2

Im gesamten Plangebiet werden ausschließlich Wohngebiete als **WA-Gebiete nach § 4 BauNVO** und Mischgebiete als **MI-Gebiete nach § 6 BauNVO** ausgewiesen. Für die festgesetzten WA-Gebiete wurden die Grundstückszuschnitte so gewählt, daß hier ein individueller Wohnungsbau zum Tragen kommen kann.

In diesem Gebiet wird zur Bestandssicherung, in Anlehnung an die bereits vor- handene sowie die angrenzende Bebauung, als verträgliches Maß der baulichen Nutzung

- **ein Vollgeschoß**, die GRZ mit **0,3** bei **offener Bebauung** festgesetzt.

Gestalterisch wird eine **Dachneigung** von **mindestens 30°** und **höchstens 45°** für Gebäude - nicht jedoch für Nebenanlagen, Garagen und Carports - festgesetzt.

5.3

In dem südlichen Bereich des Plangebietes, das als MI-Gebiet ausgewiesen wird, ist das Maß der baulichen Nutzung mit

- **maximal zwei Vollgeschossen**, einer GRZ von **0,5** und einer GFZ von **0,9** bei **geschlossener Bauweise** festgesetzt.

In einem kleineren Übergangsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung mit lediglich

- **einem Vollgeschoß** festgesetzt.

Eine geschlossene Bauweise wird hier gewählt, um Gebäudelängen über 50 m zu zulassen. Unverhältnismäßige und damit nicht einfügende Grenzbebauungen werden durch die entsprechende Baugrenzföhrung ausgeschlossen.

Gestalterisch wird eine **Dachneigung** von **mindestens 15°** bis **höchstens 30°** für Gebäude - auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports - festgesetzt.

5.4

Grundlage der gesamten städtebaulichen Planung ist ein begleitendes und wohn- wertsteigerndes Grünordnungskonzept - als Anlage dieser Begründung beigefügt -,

mit dem auch der Lage zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche "Hasenberg" Rechnung getragen wird.

5.5

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen, wurde in diesem Bereich dafür Sorge getragen, daß unverträgliche Beeinträchtigungen durch Schallschuttimmissionen ausgeschlossen werden.

6. Erschließungskonzeption

6.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße. Sie mündet nach ca. 250 m in die Berliner Straße (B 5), wodurch der Anschluß an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben ist.

Im Norden des Plangebietes wird über den Mühlenweg und den daran anschließenden verkehrsberuhigten Bereich - beide werden in ihrem jetzigen Zustand festgeschrieben - die Zufahrt zu den Wohngebieten sowie den neu ausgewiesenen MI-Flächen sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an das Plangebiet besteht eine direkte Anschlußmöglichkeit an öffentliche Kanalisationsleitungen, womit eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Regen - und Schmutzwassers gesichert ist.

Die Kanalisation im gesamten Plangebiet wird grundsätzlich im Trennsystem - mit separaten Regen- und Schmutzwasserkanälen - ausgeführt.

Die Kanalleitungen werden im freien Gefälle geführt.

Grundsätzlich besteht die Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes mit Strom, Wasser (auch Löschwasser), Telefon und Gas.

7. Grünordnung

7.1

Für das Grünordnungskonzept dieses Plangebietes wurde eine Abwägung zwischen den landschaftspflegerischen und volkswirtschaftlichen Belangen durchgeführt.

Auszugehen war von der Tatsache, daß es sich bei den - zur zukünftigen Bebauung vorgesehenen - Flächen um bereits bebaute und stark versiegelte Flächen handelt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz wurde eine

Eingriffsbewertung erstellt (erarbeitet von Plankontor Elbe GmbH (i.G.) - Stadt- und Landschaftsplanung, Boizenburg/E.). Diese Begleitplanung (Stand: 24.03.1994), mit der eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt, wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung, so daß auf die inhaltlichen Ausführungen verwiesen wird.

7.2

Entsprechend dieses Begleitplanes (siehe Pkt: 7) wird

- die Neuanlage eines Knicks gem. § 9 (1) 20 BauGB
- der Erhalt und die Pflege des vorhandenen Baumbestandes gem. § 9 (1) 25 BauGB gesichert.

Ein vollständiger landschaftspflegerischer Ausgleich innerhalb des Gebietes für

- die zusätzliche Flächenversiegelung
- den notwendigen Bodenaushub

erfolgt durch die vorgenommenen Textlichen Festsetzungen der §§ 1 und 3 Textteil (Teil B) und der daraus resultierenden grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet selbst.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Textliche Festsetzungen (Textteil - Teil B des Bebauungsplanes)

Zu §§ 1 und 3

Zur Begründung der §§ 1 und 3 wird auf die Ausführungen unter 7. verwiesen.

Zu § 4

Um innergebietsliche Immissionsbeeinträchtigungen für Wohnungen und Aufenthaltsräume gering zu halten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume, die auch dem Schlafen dienen, an den von Garagen und Stellplätzen abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen sind. Sofern dies nicht möglich ist, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ungestörter Aufenthalt sicherzustellen.

Zu § 5

Unter Berücksichtigung der differenzierten Gestaltungsabsichten im Plangebiet soll es ermöglicht werden, daß geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne, genau bezeichnete, Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne daß gleich eine Befreiung i.S. von § 31 BauGB erforderlich wird.

Zu § 6

Der in der Regel große Flächenbedarf für die Anlage neuer Tankstellen widerspricht

dem planerischen Ziel einer baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung in diesem Planbereich, zumal von derartigen Tankanlagen übergeordnete Auswirkungen ausgehen.

Planungsrechtlicher Wille der Stadt Lauenburg ist es, im direkten Umfeld der Wohngebiete keine Vergnügungstätten und Spielhallen zuzulassen, da diese für die städtebauliche Entwicklung und für das Wohngebiet im besonderen als sozial unverträglich angesehen werden.

Zu § 7

Im Interesse einer großzügigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sollten diese möglichst weitgehend von der Bebauung mit Nebenanlagen freigehalten werden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß eine übermäßige Flächeninanspruchnahme - und damit auch eine zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche - nicht erfolgen kann. Durch Anordnungsverpflichtung von evtl. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wird hinzukommend ein baulicher Zusammenhang bzw. eine Zuordnung zu den Hauptgebäuden vorgegeben.

9. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen (§§ 1 bis 8) erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 82 der Bauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86). Sie dienen der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes, in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung einerseits und an die angrenzenden Freiräume andererseits.

Durch die Festsetzung der Mindestdachneigungen in allen Gebietsbereichen wird sichergestellt, daß eine Schrägdachausbildung, als maßgebliches Gestaltungselement der vorhandenen Wohn- und Mischgebiete, erfolgt. Grundsätzlich wird durch die Angabe

der Maximaldachneigungen bereits auch eine höhenmäßige Beschränkung der Gebäude bewirkt, ohne die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse auszuschließen.

In diesem Bereich wurde durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung für niedrigere Dachneigungen, wenn begrünte Dächer zur Ausführung gelangen, den landschaftspflegerischen Aspekten Rechnung getragen.

Die Bestimmung des Farbtones der Dacheindeckungen dient der Sicherung einer gestalterisch einfügenden Entwicklung der "Dachlandschaft" im Plangebiet.

Weitergehend entspricht dieses der vorhandenen Dachflächenentwicklung in den bestehenden Wohn- und Mischgebieten.

Bedingt durch die Prägung der bereits auf den Flächen bestehenden Gebäuden sowie der Umgebungsbebauung, die sich in rottönigen Ziegelbauwerken darstellt, wird

durch die Festsetzung von rot bis rotbraunen Fassadenflächen in Ziegelmauerwerk, mit maximal 20%igem Flächenanteil von anderen Materialien, für die Wohn- und Mischgebietsflächen eine Einfügung in das gegebene Stadtbild erreicht. Bei baulichen Maßnahmen an dem denkmalgeschützten Mühlengebäude darf im Interesse der getreuen Erhaltung dieses Kulturdenkmals nur Ziegelmauerwerk verwendet werden.

Die festgesetzten Einschränkungen für Dachaufbauten rechtfertigen sich im Interesse des zur Grundlage gemachten Gesamtgestaltungskonzeptes, da ansonsten maßstabssprengende Beeinträchtigungen der Dachlandschaft und der Gesamtbäudedarstellung nicht verhindert werden könnten.

Durch die restriktiven Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Wohn- und Mischgebieten, wird eine Einfügung in die gewachsene Bebauungsstruktur und Maßstäblichkeit des Quartiers erreicht, ohne Werbemöglichkeiten für dort ansässige Betriebe auszuschließen.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ergibt sich als konsequente Folge aus dem insgesamt für das Gebiet angestrebten Grünordnungskonzept (vergl. Textlichen Festsetzungen §§ 1 bis 3), so daß auf die entsprechenden Begründungen (Punkt 7 der Begründung) Bezug genommen wird.

10. Nachrichtliche Mitteilungen - ohne Normcharakter

In den Planentwurf wurden - ohne Normcharakter - als Mitteilungen aufgenommen:

- Hinweise zu Bodenfunden gem. der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.
- Hinweise auf das nach § 1 (2) des Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmal eingestufte Mühlengebäude

11. Flächenberechnungen und Kostenangaben

11.1 Flächenbilanz

01. MI - Gebiet	4.650 qm	
02. WA - Gebiet	935 qm	
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen		5.585 qm
03. Öffentliche Verkehrsflächen		
Mühlenweg	210 qm	
VB - Flächen	345 qm	
Zwischensumme - Verkehrsflächen		555 qm
		<u>Übertrag: 6.140 qm</u>

Übertrag: 6.140 qm

04. Öffentliche Grünflächen Verkehrsbegleitgrün (VBG)	185 qm
05. Private Grünflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Knick	515 qm
Zwischensumme - ausgewiesene öffentliche Grünflächen	700 qm
<hr/>	
Plangebietsfläche insgesamt	6.840 qm =====

11.2 Kostenangaben

Ansetzbare zusätzliche Kosten aus dieser 3. Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Lauenburg/E. nicht.

12. Planungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg hat in ihrer Sitzung am 16.02.1993 beschlossen, für ein Teilgebiet des Bebauungsplanes 17 die 3. Änderung durchzuführen; die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in ortsüblicher Art und Weise gemäß § 2 (1) BauGB am 27.04.1993 in der Lauenburgischen Landeszeitung.

Der weitere Verfahrensverlauf kann den auf dem Planteil, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen) - Teil B, angebrachten Verfahrensvermerken entnommen werden.

Lauenburg, den ..28.04.94.....

.....
(Sauer)
Bürgermeister



Anlage: Eingriffsbewertung gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Anlage
zum Bebauungsplan Nr. 17. 3 für den Teilbereich
" Lauenburger Mühle/ Bergstraße/ Mühlenweg Nord/ Hasenberg"

der Stadt Lauenburg/Elbe
Eingriffsbewertung
gemäß § 8 BNatSchG

24. März 1994

Dipl. Ing. Marianne Sommer
Plankontor Elbe GmbH (i.G.)
Stadt- und Landschaftsplanung
Metlitzer Weg 8
19258 Boizenburg/Elbe

Im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt
Lauenburg/Elbe

1. 0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 17 befindet sich in der Oberstadt Lauenburgs. Es liegt zwischen "Bergstraße" und "Birkenweg" im nordöstlichen Bereich der Bebauung nördlich der Bundesstraße 5. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird ein Teilbereich mit einer Größe von 0. 684 ha überplant. Die Plangebietsfläche umfaßt nördlich der Straße "Mühlenweg" und westlich der "Bergstraße" die Flurstücke 10/7, 10/8, 10/9, 10/4, 10/6, 10/5 und 11/2, sowie das Flurstück 4/15 des Mühlenweges in diesem Abschnitt.

Das Gebiet des Änderungsbereiches umfaßt die Gastronomiegebäude der "Lauenburger Mühle", das Mühlenmuseum und die dazugehörigen Wohngebäude und Garagen. Grund einer Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Eigentümer des dortigen Gastronomie- und Museumsbetriebes, zur Entwicklung des Betriebes das Angebot zu erweitern. Hierzu wird der Bau des Hotelbettenbetriebes und die Schaffung von Raumangeboten, die auch für Tagungen genutzt werden können erforderlich.

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für diesen Teilbereich ist erforderlich, da die westlich an das Mühlengebäude anschließende Grundstücksfläche zwar als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, jedoch durch die festgesetzte Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgaragen - GGa" in der Ausnutzung für die geplante Erweiterung des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes eine Einschränkung zur Folge hat, die die geplante Erweiterung nicht realisierbar werden läßt.

Mit ihrem Beschluß zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den betreffenden Teilbereich vom 8. 12. 1992 unterstützt die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg die geplante Erweiterung des "Mühlenstandortes" und die damit verbundene Erweiterung des touristischen Angebotes der Stadt.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Planungsgemeinschaft AGA - Boizenburg- Lauenburg, Lauenburg und plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg beauftragt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28. 10. 1993 durchgeführt worden. Die von den Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.01.1994 bis zum 03. 02. 1994.

Mit Schreiben vom 11. Februar 1994 macht der Kreis Herzogtum Lauenburg deutlich, daß als Grundlage der erforderlichen Abwägung und Bewertung der Eingriffssituation gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 6 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen hat.

Mit der Beurteilung und Bewertung der Eingriffssituation wurde das Büro Plankontor Elbe GmbH (i.G.) - Stadt- und Landschaftsplanung, Boizenburg/Elbe beauftragt.

2. 0 Vorgehensweise

Als Grundlage der Ermittlung der Eingriffssituation wurde Ende Februar 1994 eine Aufnahme des vorhandenen Vegetationsbestandes und eine Zustandsbeurteilung des Geländes durchgeführt.

Der Großteil der vorhandenen unbebauten Flächen des Geländes ist versiegelt oder als wassergebundene Decke hergestellt. Gehölzstreifen und Einzelbäume konnten unbeeinträchtigt der Witterung und Jahreszeit kartiert werden. Der Bestand in den Staudengärten der Ziergärten auf dem Gelände wurde - soweit es möglich war - eingeschätzt und durch Nachfragen bei den Eigentümern ergänzt. Es gibt auf dem gesamten Gelände keine ungenutzte Freifläche, auf der sich ein Vegetationsbestand hätte entwickeln können, der zu der jetzigen Jahreszeit nicht erkennbar gewesen wäre. Insofern ist es fachlich zu vertreten, die Bestandsaufnahme in den

Wintermonaten durchgeführt zu haben.

Die Zustandsbeschreibung des Geländes wird in der beiliegenden Karte zeichnerisch dargestellt.

3.0 Bestandsaufnahme

Das Gelände umfaßt das Mühlengebäude mit dem Gastronomiebetrieb "Lauenburger Mühle", das Mühlenmuseum und den Restaurantbetrieb "Il Sono" mit Bewirtschaftungsgebäuden, sowie drei langgestreckte Garagenreihen und das Wohnhaus der Eigentümer.

Die Zufahrten von der Bergstraße aus sind asphaltiert, ebenso der Parkplatz des Restaurants "Il Sogno". Die Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke hergestellt. Die Garagenanlage ist auch von der Mühlenwegseite aus mit Kraftfahrzeugen zu erreichen. Auch diese Zufahrt ist in wassergebundener Decke ausgeführt.

Die alte Mühle (Kulturdenkmal) liegt auf einer Kuppe. Das Gelände fällt nach allen Seiten ab. Vor allem in Richtung Mühlenweg ist der Höhenunterschied beachtlich. In nordöstlicher Richtung zum Schulzentrum Hasenberg hin hält sich das Höhengniveau und das Relief wird flächiger.

3.1 Kartiereinheiten

Entlang der nordöstlichen Grenze sind noch Fragmente eines ehemaligen Knicks erkennbar. Der Wall ist degradiert und nur noch in einzelnen Abschnitten auf ca. zwei mal 5 m Länge erhalten. Der Wurzelbereich ist durchlässig. Der Gehölzbesatz besteht überwiegend aus überaltertem Flieder (*Syringa vulgaris*), durchwirkt mit Holunder (*Sambucus nigra*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Einzelne Birken und Fichten runden das Bild ab.

Auf dem Gelände selbst sind folgende einzelstehende Gehölze vorhanden:

Fagus sylvatica "pendula" - Hängebuche - am Parkplatz des italienischen Restaurants

Pinus sylvestris - Sandkiefer/Waldkiefer - am Parkplatz zu Mühlenrestaurant

Betula pendula - Birke - im Versatz der Garagenreihen.

Oberhalb der Böschungskante der Auffahrt vom Mühlenweg:

Prunus domestica - Pflaume

Prunus cerasus - Sauerkirsche

Rosa canina - Hundsrose

Nördlich der Zufahrt Mühlenweg, südlich der oberen ersten Garagenreihe:

Picea abies - Fichten

Im Hausgarten des westlich liegenden Wohnhauses:

Quercus rubra - amerikanische Roteiche

Quercus robur - Stieleiche

Picea abies - Fichte

Larix decidua - Lärche

Juglans regia - Walnußbaum

Douglasie.

Überwiegend bestimmt wird die Gartenanlage durch im Nordosten stehende Fichten und der östlichen Böschungsabpflanzung, bestehend aus Cotoneaster - Zwergstrauchmispel -, die als Bodendecker verwendet wird.

Südlich der zum Wohnhaus gehörenden Terrasse erstreckt sich eine gepflegte Zierrasenfläche. Die Böschung zum Mühlenweg hin ist abschnittsweise mit Betonverbundstein gesichert.

4. 0 Bewertung der vorhandenen Vegetationsstrukturen

Ausgehend von einem Bewertungsmaßstab, der Flächen jedweder Vegetation höher einstuft als versiegelte Flächen sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen als sehr eingeschränkt bis gering wertvoll zu bezeichnen.

Einzelne größere Bäume mit einem Stammdurchmesser von bis zu 30 cm sollten erhalten bleiben. Die Wurzelbereiche der Einzelbäume sind bis zum Stammfuß versiegelt. Daher konnten sich die Solitäre nicht entsprechend entwickeln und unterliegen sichtbaren Beeinträchtigungen.

Entwicklungspotential für eine Verbesserung der Struktur im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes wird in der sich entlang der nordöstlichen Grenze erstreckenden degradierten Bepflanzung gesehen, da sie zumindest auf der Nordseite an die dort vorhandene Freifläche anschließt.

5. 0 Flächenbilanzierung

5. 1 Bestand

Gesamtfläche	6 480 qm
davon	
Asphaltfläche Mühlenweg	732 qm
Asphaltfläche auf dem Gelände	782 qm
überbaute Fläche	1 680 qm
Pflasterfläche	185 qm
wassergebundene Decke	1 455 qm
unversiegelte Gartenfläche	2 006 qm

5. 2 Planung

ausgewiesene Baufläche	
MI - Gebiet mit GRZ 0, 5	4. 650 qm
WA - Gebiet mit GRZ 0, 3	935 qm

Verkehrsflächen bleiben erhalten
innerhalb der Verkehrsflächen wurden 185 qm öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Festsetzung "Knick"	515 qm
--	--------

5. 3 Bilanzierung

Neu überbaut werden können
für den geplanten Erweiterungsbau 648 qm
heute wassergebundene Decke und Böschungskante mit Fichtenbestand,
die zwischen der Zufahrt über den Mühlenweg und der oberen Garagenreihe liegt.

Der Neuversiegelungsgrad wird hier mit 30 % angesetzt = 206 qm.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 16. August 1993) vorgesehene Fläche für eine mögliche Erweiterung des Wohnhauses entfällt ganz.
Stattdessen bleibt hier der Garten erhalten.

5. 4 Auszugleichen ist somit

• eine zusätzliche Versiegelung von 206 qm und die Bodenaushubarbeiten für den Bau einer Tiefgarage unter dem geplanten Hotelbau.

Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stehen auf dem Gelände 515 qm zusammenhängende Fläche zur Verfügung.

Da das Mühlenmuseum als Kulturdenkmal einzustufen ist, wird davon ausgegangen, daß das Landschaftsbild / Stadtgestalt über Festsetzungen und Vorgaben der Denkmalpflege erhalten bleibt oder verbessert wird.

6. 0 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Bodenaushub für den geplanten Bau von Tiefgaragen und die Aushebung der Fundamente ist vor Ort wiederzuverwenden.

Die überbaubare Fläche für das Wohnhaus auf dem Flurstück 10/4 ist zu verringern und auf ein Minimum zu beschränken.

Der geplante Erweiterungsbau wird auf einer bereits mit wassergebundener Decke teilversiegelten Fläche errichtet.

7. 0 Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen sollten möglichst in unmittelbarer Nähe und unmittelbarem Bezug zur Eingriffssituation erfolgen.

1. Neuanlage eines Knicks

Das Gebäude des Mühlenmuseums ist als Kulturdenkmal einzustufen. Durch die Neuanlage eines Knicks entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze wird das Ensemble durch die Wiederherstellung eines kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementes ergänzt. Der Knick ist in seiner klassischen Form aufzubauen und als artenreicher Schlehen - Hasel - Knick anzulegen. Schlehen-Hasel-Knicks sind typisch für den Landschaftsraum " Geest" und den dort vorhandenen Moränenböden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte, gemäß § 9 (1) 20 BauGB gesicherte Fläche wird die nordöstlich entlang des Flurstücks führende degradierte Gehölzpflanzung aufgewertet, gepflegt und als Knick in seiner Funktionstüchtigkeit - sofern dies innerörtlich möglich ist - her-

gestellt.

Zur Wiederherstellung des Knicks ist der vor Ort anstehende Oberboden und Mineralboden zu verwenden, der aus dem Baustellenaushub anfallen wird.

Größe, Aufbau und Bepflanzung des Knicks sind in der anliegenden Maßnahmenkarte dargestellt. Der Knick wird auf einer Länge von ca. 172 m hergestellt.

2. Pflege des vorhandenen Baumbestandes

Weiterhin sind an den zu erhaltenden und gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Bäumen folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen: Sie erhalten eine Baumscheibe von mindestens 9 qm. Die durch die Versiegelung degradierten Wurzelräume müssen belüftet werden. Eventuell sind baumpflegerische Maßnahmen erforderlich.

3. Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen mit Bedeutung für Natur und Landschaft

Künftige Böschungskanten sollen in Naturstein ausgeführt werden und mit Hundsrosen bepflanzt werden. Soweit es die Erfordernisse der Böschungssicherung zulassen, sind die Mauern als Trockenmauern anzulegen.

Für künftige Hecken sollen Rotbuche, Liguster, Hundsrose oder Obstgehölze als Halbsträucher verwendet werden.

7. 1 Pflanzenauswahl

Die Bepflanzung des Knicks ist so zu gestalten, daß mindestens 60 Pflanzen pro 100 qm Knickfläche eingebracht werden. Die Anpflanzung erfolgt dreireihig auf Lücke. Es werden Forstpflanzen, Heister und Sträucher verwendet. Im Abstand von 25 m werden Hochstämme gesetzt, die als Überhälter zu entwickeln sind. Der Knick verläuft in Ost-West-Richtung. Entsprechend der Sonnen- und Schattenverträglichkeit der Gehölze werden die Anpflanzungen leicht unterschiedlich gewichtet. Jedoch muß die bunte Artenmischung erhalten bleiben.

Schlehe, Weißdorn, Hasel, Flieder und Brombeere sowie Hundsrose eher auf die "Südseite", Vogelbeere, Holunder, Pfaffenhütchen und Waldgeißblatt eher auf die Nordseite.

7. 2 Pflanzliste

Sträucher (2 x verpflanzt)

Name	Größe	Anzahl	Prozentualer Anteil
Corylus avellana	100 - 125	30	10 %
Crateagus spec.	100 - 125	30	10 %
Prunus spinosa	100 - 150	30	10 %
Rosa canina	60 - 100	15	5 %
Euonymus europaeus	60 - 100	15	5 %
Sambucus nigra	60 - 100	30	10 %
Syringa vulgaris	60 - 100	30	10 %

Leichte Heister (Alternativ :Forstpflanzen, 2/ 3 j. v.)

Acer campestre	(100-120)	15	5 %
Acer pseudoplatanus	(100- 120)	15	5 %
Carpinus betulus	(80 - 120)	45	15 %
Sorbus aucuparia	(100 - 120)	30	10 %
Corylus avellana	(100 - 125)	15	5 %
Anzahl (Heister und Sträucher)		300	100%

Hochstämme als Überhälter

Fagus sylvatica	ø12 - 14 cm	2
Malus silvestris	ø12 - 14 cm	2
Quercus robur	ø12 - 14 cm	3

Sträucher (Tb)

Rubus fruticosus	40 - 60	8
Hedera helix	40 - 60	8
Lonicera periclymenum	40 - 60	8

8. Pflegemaßnahmen

- Der Knick wird etwa aller 10 Jahre "auf den Stock gesetzt". Dabei werden die Knickgehölze etwa eine handbreit über dem Boden am Sotckausschlag abgeschnitten.
- Die als Überhälter zu entwickelnden Bäume bleiben stehen.
- In unmittelbarer Nähe des Knicks ist das Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmittel und Düngmittel unzulässig.
- Bei Erdarbeiten muß mindestens 1 m Abstand zum Knickfuß gehalten werden.
- Das ablagern von organischen und nicht organischen Abfällen ist unzulässig. Dennoch gelagerte Abfälle sind zu entfernen.

9. 0 Kostenschätzung

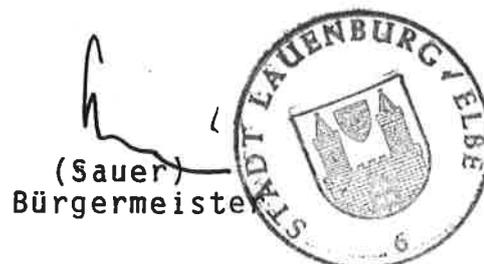
Für die Herstellung eines Knickwalls von 172 m Länge werden Kosten in Höhe von DM 35. 000,-- in Ansatz gebracht.

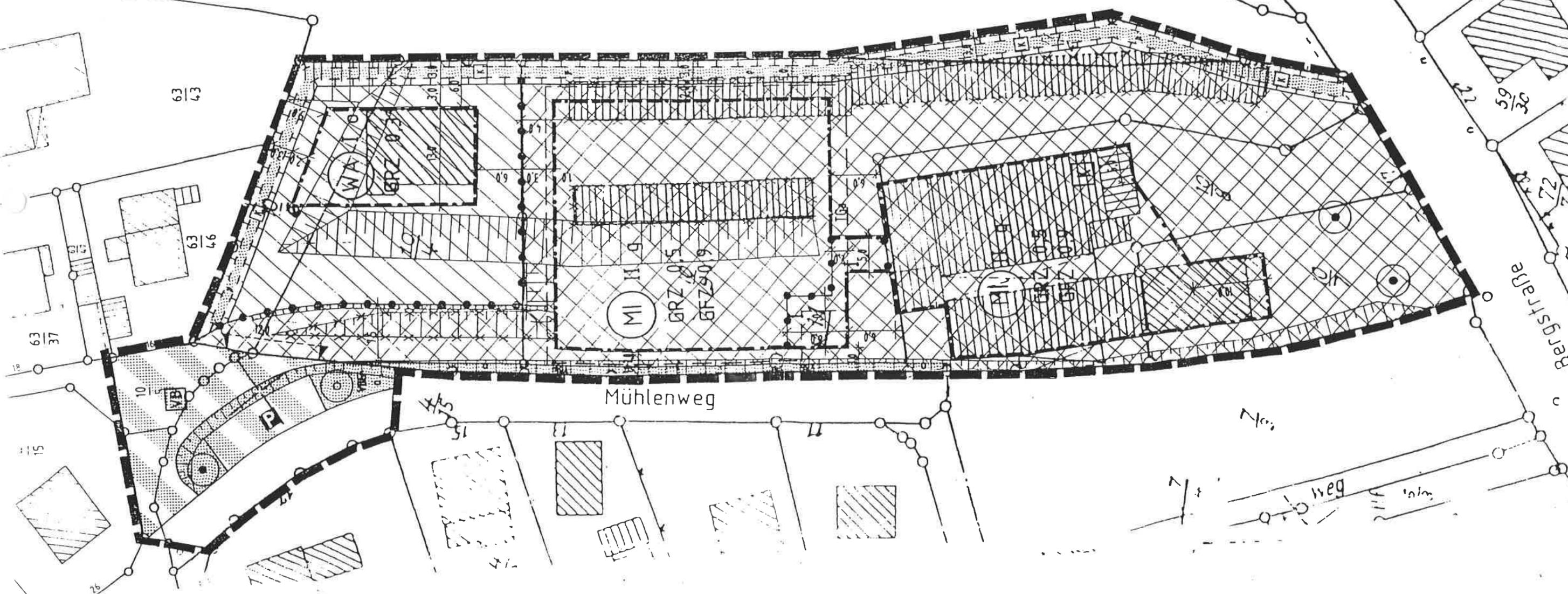
10. 0 Plananlagen

10. 1 Bestandsaufnahme

10. 2 Maßnahmen mit schematischem Knickaufbau und beispielhaftem Bepflanzungsschema.

Lauenburg, den 28.04.94





Neuanlage eines Knickwalls bis zur nördlichen Bebauungsgrenze.
 Festsetzung dieser Verlängerung gemäß § 9 (1) 20 BauGB.

Erhalt der einzigen noch im Gebiet vorhandenen Gartenfläche. Daher Orientierung der Baugrenzen am Bestand.

Wiederherstellung eines Knickwalls entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze als Ausgleich des vorzunehmenden Bodenaushubs durch den Bau der Tiefgarage und die Versiegelung von bislang in wassergebundener Decke hergestellten Zufahrtsbereichen.

Die Artenzusammensetzung ist in § 1 der textlichen Festsetzungen Teil B zum Bebauungsplan festgesetzt. (wie z. B. Bergahorn, Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Schlehe, Holunder, Flieder, Eberesche)

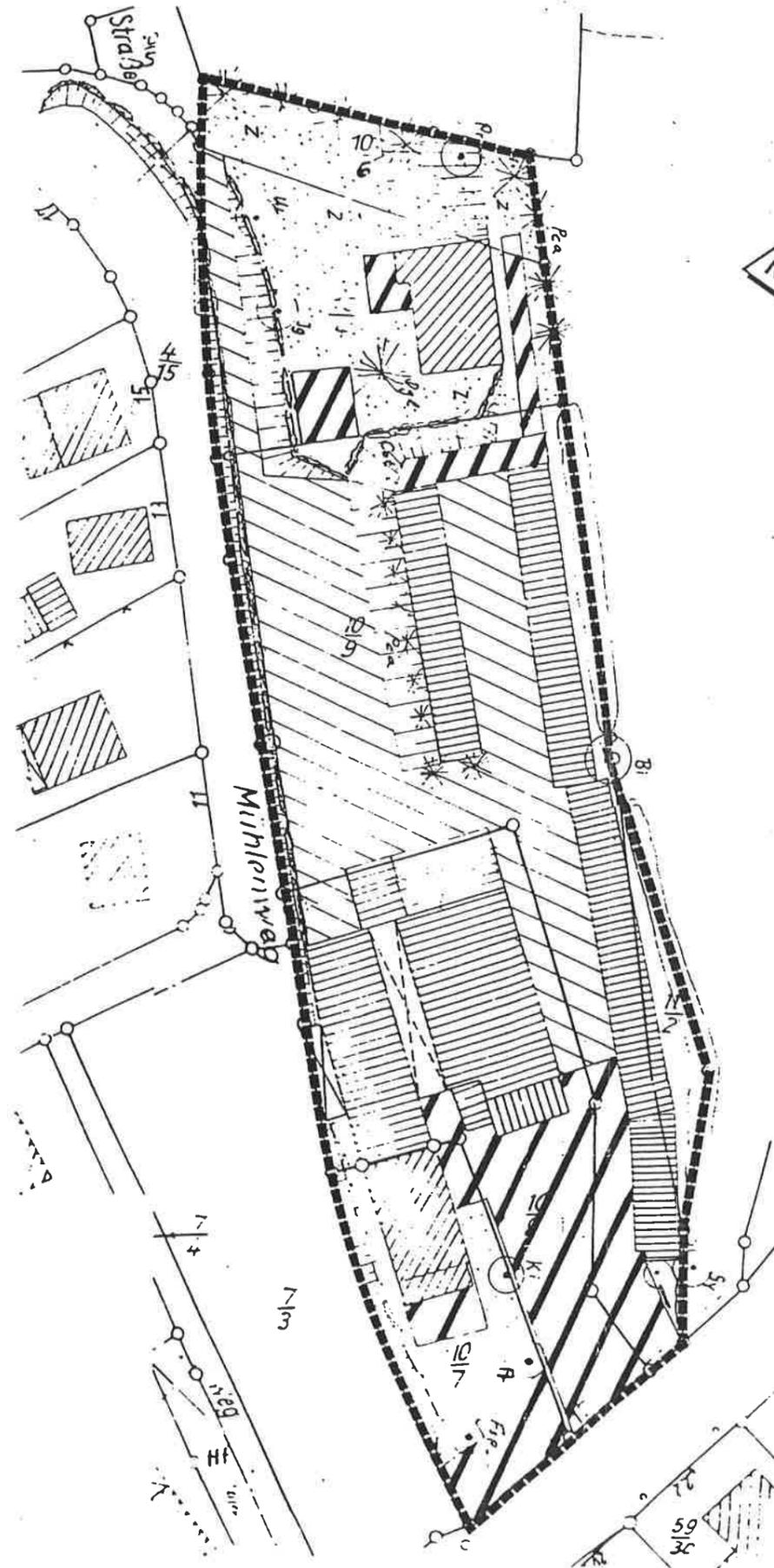
Herstellung von Baumscheiben von mindestens 9 qm für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

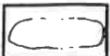
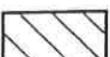
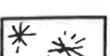
Plangrundlage : Bebauungsplan Nr. 17.
 Stand 23. 03. 1994

aufgestellt: *V. G. Müller*

Plankontor Elbe GmbH (i.G.)
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Mellitzer Weg 8 • 19258 Boizenburg/Elbe



Legende

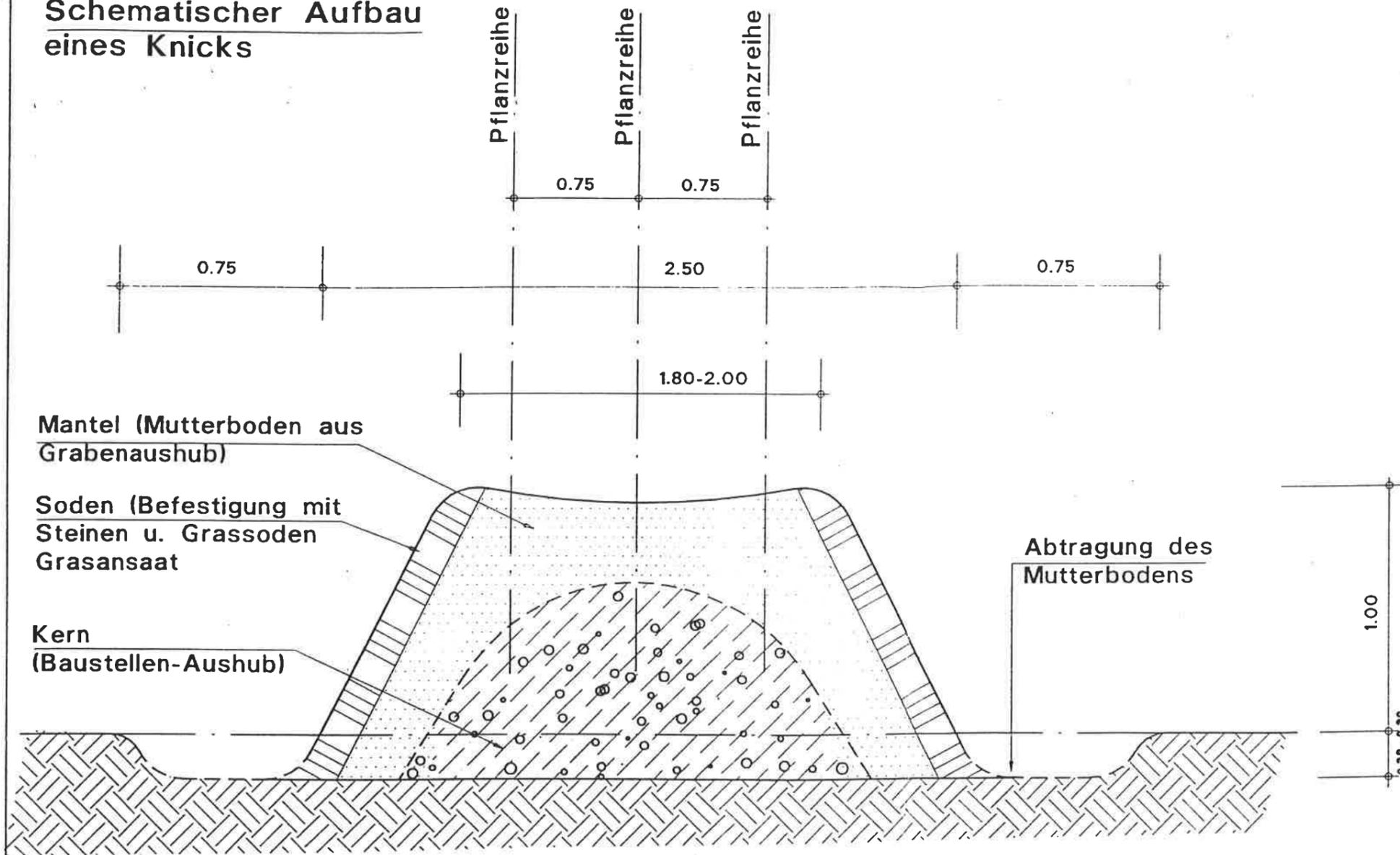
-  Asphalt/Pflaster
 -  Ziergarten
 -  Zierrasen
 -  degradierter Knick (haupts. Flieder)
 -  Hundsrose/Ziergehölze
 -  wassergebundene Decke
 -  überbaute Flächen
 -  Nadelgehölze
 -  Einzelbäume (Laub)
 -  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-
- Bi Sandbirke
 - Cot Cotoneaster
 - Dgl Douglasie
 - Fsp Hängebuche
 - Jg Walnuß
 - Ki Kiefer
 - Pr Zierkirsche
 - Pca Fichte
 - Sy Flieder
 - Ul Ulme

Stadt Lauenburg/Elbe Bebauungsplan Nr. 17.3

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Bestandsaufnahme

Projekt-Nr	12/94
Maßstab	1:500
Blatt-Nr	1
Datum	5.3.1994
Gezeichnet	SoHa

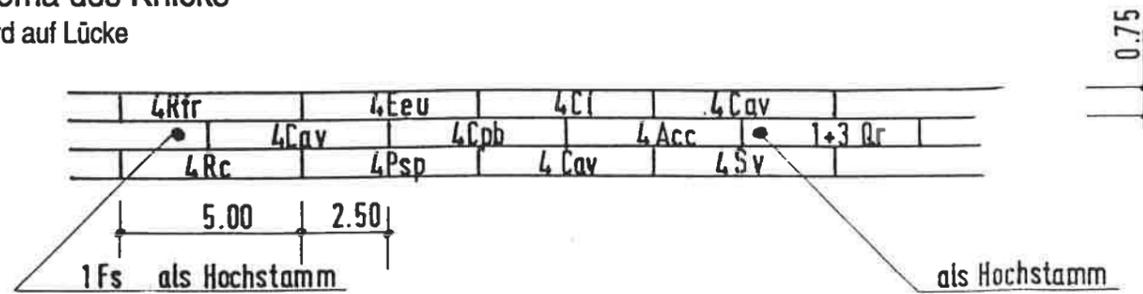
Schematischer Aufbau eines Knicks



Legende

Acc	Feldahorn
Cav	Hasel
Cl	Weißdom
Cpb	Hainbuche
Eeu	Pfaffenhütchen
Psp	Schlehe
Rc	Hundsrose
Rfr	Brombeere
Sv	Flieder
Qr	Stieleiche

Planzschema des Knicks gepflanzt wird auf Lücke



Aufbau des Knickwalls Pflanzplan - Ausschnitt

aufgestellt:

B. J. J. J.

Plankontor Elbe GmbH (i.G.)
Stadt- und Landschaftsplanung
Mettitzer Weg 8 • 19258 Boizenburg/Elbe