Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den

Bebauungsplan Nr. 31
„Kleiner Sandberg“
- 1. Änderung -

mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Lauenburg/Elbe

Begründung

eps erdmann pluschke stadtplanung
PartGmbB | Stadtplaner,
Dipl.-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Ilmenaustraße 10 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 88 44 345 oder -603954
www.eps-lg.de

Impressum

Auftraggeber: Stadt Lauenburg/Elbe
Amtsplatz 5
21481 Lauenburg/Elbe

Planverfasser: e|p|s erdmann pluschke stadtplanung
Stadtplaner, Diplom-Ingenieure
Raum- und Umweltplanung PartGmbB
- Bereich Bauleitplanung -
Bleckengrund 8
21335 Lüneburg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Birthe Erdmann

Luftbild Titel ©Google Earth Pro (Oktober 2019)

Lüneburg, 26.10.2020

Inhalt

1 Plangebiet und Umgebung - 5 -

2 Planungsziele und Vorgaben - 6 -

2.1 Anlass, Erfordernis, Konzeption der Planung - 6 -

2.2 Standorteignung, Planungsalternative - 7 -

2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung - 7 -

2.3.1 Regionalplan für den Planungsraum I (III) 1998 - 7 -

2.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe - 8 -

2.3.3 Bestehender Bebauungsplan - 8 -

3 Sonstige Vorgaben und Gutachten - 10 -

3.1 Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften - 10 -

3.2 Sonstige Informationsgrundlagen - 10 -

4 Verfahren - 11 -

5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB - 11 -

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 3 BauNVO) - 11 -

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO) - 12 -

5.2.1 Grundflächenzahl - 12 -

5.2.2 Gebäudehöhen - 12 -

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB) - 13 -

5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - 13 -

5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - 13 -

5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) - 13 -

6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 LBO) - 14 -

7 Auswirkungen der Planung - 14 -

7.1 Belange des Verkehrs - 14 -

7.1.1 Grundstücksanbindung - 14 -

7.1.2 Anbindung an den ÖPNV - 15 -

7.1.3 Ruhender Verkehr - 15 -

7.1.4 Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile etc. - 15 -

7.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, Unfälle, Katastrophen - 16 -

7.1.6 Belange von Natur und Landschaft, Wasser, Boden/Fläche - 16 -

7.1.7 Klima - 17 -

7.1.8 Belange des Immissionsschutzes - 17 -

7.2 Nachhaltigkeit - 17 -

7.3 Belange des Stadtbildes ..... - 18 -
7.4 Belange der Ver- und Entsorgung ..... - 18 -
7.4.1 Wasserwirtschaft ..... - 18 -
7.4.2 Energieversorgung ..... - 19 -
7.4.3 Telekommunikation ..... - 19 -
7.4.4 Abfallbeseitigung ..... - 19 -
8 Hinweise - 19 -
8.1 Kampfmittel ..... - 19 -
8.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde ..... - 19 -
9 Altlasten - 20 -
10 Städtebauliche Kennwerte - 20 -
11 Kosten - 20 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Ortslage ..... - 5 -
Abbildung 2: Veranschaulichung der Höhenentwicklung ..... - 6 -
Abbildung 3: Auszug Regionalplan für den Planungsraum I / III (1998) ..... - 7 -
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg ..... - 8 -
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 31 „Kleiner Sandberg“ ..... - 9 -

1 Plangebiet und Umgebung

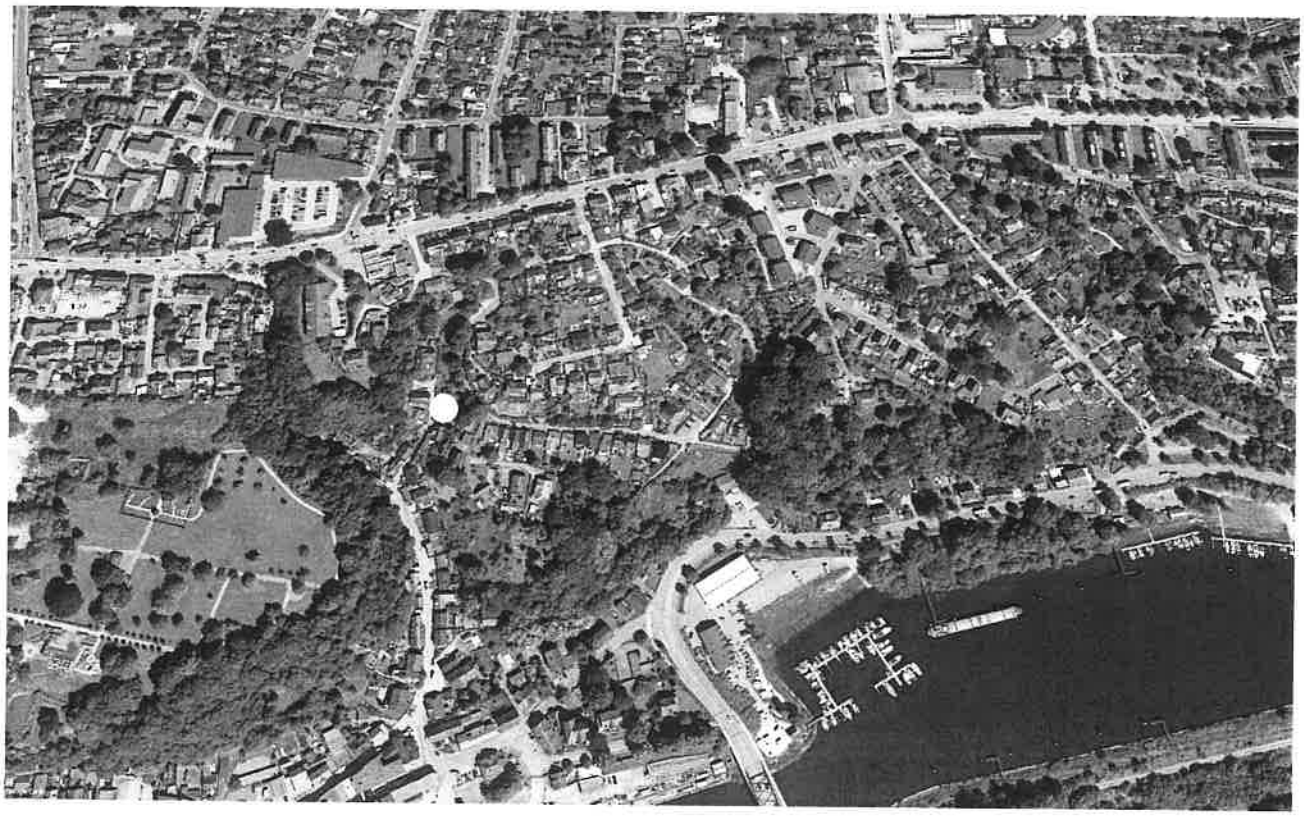

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Ortslage: weißer Punkt (Quelle: ©Google Earth Pro, 24.10.2019)

Das Plangebiet liegt nördlich des Bahnhofs und der Unterstadt bzw. östlich der Oberstadt/Fürstengarten an einem steilen Geesthang entlang der Elbe. Sowohl Bahnhof als auch Ober- und Unterstadt sind fußläufig erreichbar. Es ist mit Kraftfahrzeugen von Süden („unten") über eine schmale Straße „Kleiner Sandberg", erschlossen. Fußgänger können auch aus Richtung Norden über den ebenfalls minimal ausgebauten „Talweg" und dann weiter über den das Plangebiet westlich begleitenden Fußweg gehen, der „Talweg" und „Kleinen Sandberg" verbindet.

Vorherrschende Nutzung in der Umgebung des Plangebiets ist Wohnen. Es handelt sich dabei um Wohnhäuser älteren Datums mit einer, vereinzelt auch mehreren (aber wenigen) Wohneinheiten.

Die Topografie des Plangebiets selbst besteht aus zwei großen, in Nord-Süd-Richtung angeordneten und relativ ebenen Terrassen, die zum oberhalb des Grundstücks verlaufenden „Talweg" hin durch eine steile Böschung bzw. durch Stützmauern begrenzt werden. Hier befindet sich eine weitere, kleine Terrasse. Zwischen südlicher Grundstücksgrenze und nördlicher besteht ein Höhenunterschied von rund vier bis fünf Metern.

Der nachfolgend abgebildete Höhen- und Lageplan mit Stand 2018 veranschaulicht zwar den grundsätzlichen Geländeverlauf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bereits Erdbewegungen stattgefunden haben.

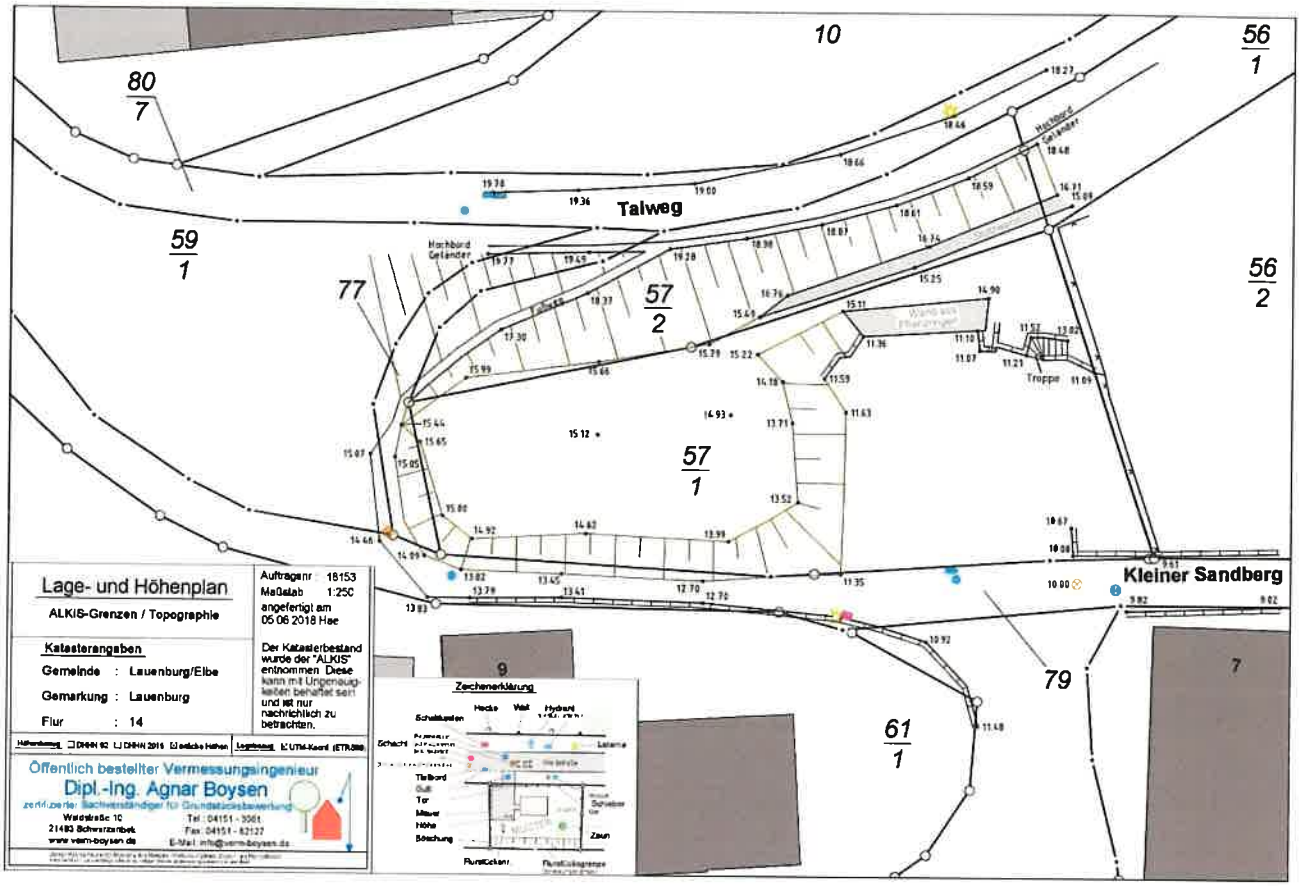

Abbildung 2: Veranschaulichung der Höhenentwicklung, Stand 2018: ohne Maßstab, nicht genordet (Norden liegt „links"), keine NHN-Höhen (Quelle: Vermessungsbüro Boysen, Schwarzenbek)

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Anlass, Erfordernis, Konzeption der Planung

Die Baulücke, die in Folge eines Brandes entstanden war, soll geschlossen werden. Hierzu ist der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorgesehen. Der Standort liegt im Bereich des früher dort stehenden Gebäudes. Jedoch ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse eine Veränderung des Baufensters sinnvoll und damit erforderlich, um das Grundstück für die Gewährleistung heutiger Wohnansprüche nutzen zu können und ein angemessenes Maß an Effektivität bei der Ausnutzung des zentrumnahen Grundstücks zu erreichen.

Eine im alten Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Fläche ist mittlerweile nicht mehr als Grünfläche vorhanden (mit Ausnahme der Böschung kein Bewuchs mehr im Plangebiet, lediglich Schotter oder Rohboden). Sie wird im Zuge der B-Plan-Änderung dem Wohngebiet und damit dem Baugrundstück zugeschlagen und künftig als Garten angelegt und gepflegt.

Auch ein Fußweg entfällt, der – würde er beibehalten – quer durch den Geltungsbereich der Änderung führen würde. Der zugunsten des Wohnbaugrundstücks wegfallende Fußweg wird bislang als Abkürzung zwischen dem Fußweg in Verlängerung des „Kleinen Sandwegs" und östlichem Abschnitt des „Talwegs" genutzt. Die Zeitersparnis über die Abkürzung ist überschaubar, und der westlich des Grundstücks in Verlängerung des „Kleinen Sandwegs" verlaufende Fußweg, der

ebenfalls zum „Talweg" führt, bleibt als Verbindung zwischen den beiden Straßen auch in Zukunft bestehen.

2.2 Standorteignung, Planungsalternative

Das Vorhaben fügt sich in eine bestehende Wohnbebauung ein und setzt diese Nutzung fort. Da die Stadt Lauenburg/'Elbe die regionalplanerische Funktion eines Oberzentrums am Rande des Verdichtungsraums um Hamburg wahrnimmt, ist der Bau neuer Wohnungen in integrierter, sogar zentrumsnaher Lage ein zentrales Planungsziel für die Stadt. „Integrierte Lage" heißt hier: fußläufige Entfernung zu Bahnhof, Innenstadt, Bildungseinrichtungen, Naherholung etc.

Es besteht keine gleichwertige Planungsalternative. Das Vorhaben stellt eine Folgenutzung nach Aufgabe einer bisherigen wohnbaulichen Nutzung dar. Auch ist das Grundstück wegen der Erschließungsverhältnisse lediglich für eine möglichst sparsam frequentierte Nutzung wie ein Gebäude mit wenigen Wohneinheiten geeignet.

2.3 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.3.1 Regionalplan für den Planungsraum I (III) 1998

Abbildung 3: Auszug Regionalplan für den Planungsraum I / III (1998)

Der Regionalplan weist Lauenburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu. Widersprüchliche Inhalte mit Relevanz für die Änderung des Bebauungsplans gibt es keine. (Das Plangebiet liegt etwa in der rechten unteren Ecke des roten Quadrats).

2.3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg (wirksame Fassung von 2006), Plangebiet: weißer Kreis

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

2.3.3 Bestehender Bebauungsplan

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Kleiner Sandberg" ist auf der nächsten Seite abgebildet.

Der Geltungsbereich der Änderung wird in etwa durch die rote Linie gekennzeichnet. Inzwischen haben sich die Parzellengrenzen geändert, so dass es Abweichungen geben kann. Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet mit einer maximalen GFZ von 0,3 bei offener Bauweise. Der Bebauungsplan stammt von 1979; Rechtsgrundlage waren das damals geltende Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 sowie der Vorgänger zu § 84 LBO, das Gesetz über baugestalterische Festsetzungen (§ 1) von 1969.

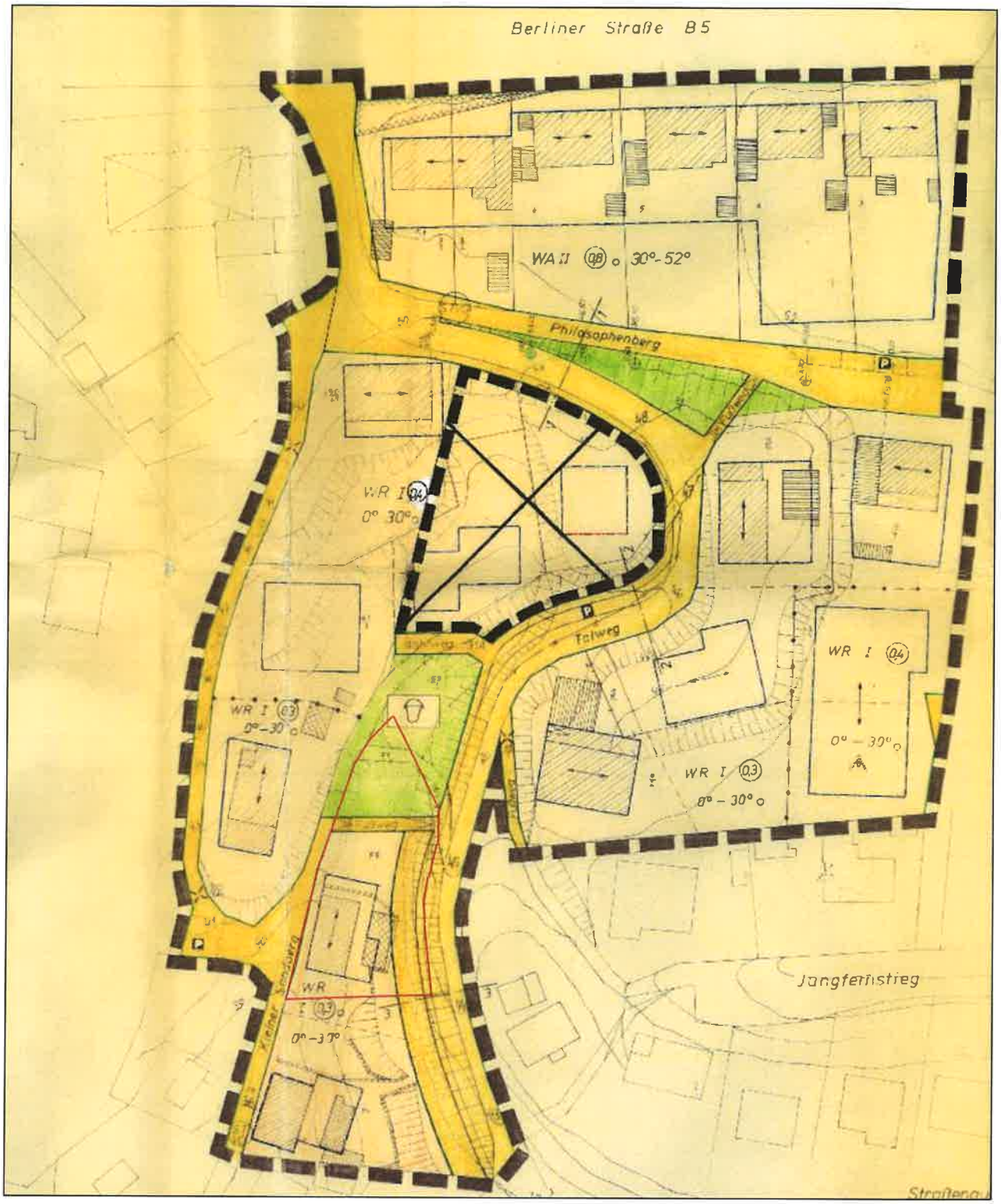

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 31 „Kleiner Sandberg" (Bereich Plangebiet: rote Linie)

3 Sonstige Vorgaben und Gutachten

3.1 Rechtsgrundlagen, Verwaltungsvorschriften

Die Änderung des Bebauungsplans wurde unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO) vom 22. Januar 2009 vom 25.10.2019 bis 31.12.2019, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

3.2 Sonstige Informationsgrundlagen

- http://www.geoportal.metropolregion.hamburg.de/

4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Hierzu ist eine Überprüfung der rechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Im Einzelnen sind dies:

Kriterium	**erfüllt**
Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung	X
zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung / Größe der Grundfläche (ggf. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird) von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind ODER 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)	X
kein Begründen der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen / Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich	X
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (einschl. Seveso III)	X
bei Abweichen vom FNP: keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung	X
angemessene Berücksichtigung des Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung	X

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 3 BauNVO)

Aus dem alten Bebauungsplan wird die Festsetzung eines reinen Wohngebiets übernommen. Andere Nutzungen als Wohnen sind aufgrund der schwierigen Erschließungssituation nicht zulässig; die Straße "Kleiner Sandberg" weist zum Teil lediglich eine Breite von 2 m auf.

Gewerbliche Nutzungen sind daher durch den B-Plan nicht betroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl

Statt einer GFZ wird eine GRZ von bis zu 0,4 festgesetzt (vorher GFZ max. 0,3 bei einem Vollgeschoss).

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass bei der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans geltenden und noch maßgeblichen BauNVO – im Gegensatz zur derzeit geltenden Fassung – Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen etc. nicht mitgerechnet werden müssen.

Die Stadt strebt in zentralen Lagen eine effektive Grundstücksausnutzung an und ist an der Mobilisierung des bereits einige Zeit brachliegenden Grundstücks interessiert (Nutzung von Innenbereichspotenzialen). Die Erhöhung der GRZ gegenüber der vorigen Fassung des B-Plans liegt im üblichen Rahmen der BauNVO und ist auch ein Zugeständnis an veränderte Wohnansprüche, die sich u.a. in einer Zunahme der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche niederschlagen. Auf Möglichkeiten der Nichtanrechnung von Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird verzichtet.

5.2.2 Gebäudehöhen, Vollgeschosse

Festgesetzt werden Gebäudehöhen, bezogen auf einen definierten unteren Bezugspunkt (einen Schachtdeckel in der Straße „Kleiner Sandberg") und zwei obere Bezugspunkte, die Traufe und die Gebäudehöhe als oberste Gebäudebegrenzung. Da eine Dachneigung nur für den First des Hauptbaukörpers vorgeschrieben ist, wird die Gebäudehöhe, nicht die Firsthöhe angegeben. Um zweideutigen Fallkonstellationen vorzubeugen, wurden die oberen Bezugspunkte ebenfalls näher definiert.

Mit zwei unterschiedlichen Gebäudehöhen wird auf die Lage des Plangebiets am Steilhang reagiert. Zu beachten ist, dass der untere Bezugspunkt tiefer liegt als das Baufenster, so dass bei der Festsetzung relativ große Höhen zustande kommen. Da die Gebäudehöhe in aller Regel horizontal verläuft, ist für die Gebäudehöhe über Gelände also jeweils der Höhenunterschied des Geländes zum Gullydeckel abzuziehen. Das Gelände steigt besonders im nördlichen Drittel des Baufensters steil an, so dass dort nur relativ wenig vom Gebäude aus dem Erdreich herausguckt. Die Nordwestecke des neu hinzukommenden Gebäudes – also die Traufe – wird außerdem einen Abstand von etwa 10 m zum Nachbargebäude Kleiner Sandberg 9 aufweisen. Die Südwestecke des neu hinzukommenden Gebäudes wird etwa sieben Meter von der nächsten Gebäudeecke entfernt liegen, und zwar der des höchsten Nachbargebäudes Kleiner Sandberg 7, das 10,50 m hoch ist.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Die umgebenden Wohnhäuser haben überwiegend ein Vollgeschoss, vereinzelt auch zwei Vollgeschosse. Regelmäßig zulässig sind zwei

Vollgeschosse hingegen am oberen Ende des Talwegs, ebenfalls unweit des Plangebiets. Im Kleinen Sandberg wirken aufgrund der Hanglage einige Gebäude je nach Standpunkt des Betrachters mal ein-, mal zweigeschossig. Da die vorhandene Bebauung insgesamt sehr inhomogen wirkt und das neue Gebäude in der Höhe gestaffelt sein wird, auch aus Gründen einer effektiven Nutzung bzw. einer Mobilisierung der zentral gelegenen Fläche, erscheinen zwei Vollgeschosse vertretbar.

Um auch kleinere technische Aufbauten wie Schornsteine und Kamine oder kleinere Antennen zu ermöglichen, die sich nicht störend auf das Ortsbild auswirken, dürfen diese die die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu einem Meter überschreiten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Es kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze in nördlicher Richtung zugelassen werden, um dort untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. eine Außentreppe mit kleinem Vorbalkon errichten zu können. Die Überschreitung muss jedoch in ihren Ausmaßen begrenzt sein auf eine Tiefe von maximal 1,50 m und darf nur auf bis zu 6 m der Baugrenzenlänge erfolgen. Mit der Überschreitungsoption wird den nicht einfachen Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen, u.a. der geringen West-Ost-Ausdehnung.

5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Ermöglicht werden bis zu zwei Wohneinheiten, um für das Gebäude eine angemessene Flexibilität und Ausnutzung zu ermöglichen. Mehr Wohneinheiten werden aufgrund der engen Erschließungsverhältnisse bzw. der Platzverhältnisse auf dem Baugrundstück selbst als unverträglich angesehen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass jede Wohnung auch Nebenanlagen wie Stellplätze nach sich zieht.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Anpflanzen von 15 % der Grundstücksfreifläche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern soll das Entstehen von Trittsteinbiotopen fördern, um wiederum die Vernetzung der verschiedenen am Geesthang verlaufenden Grünflächen und –streifen zu verbessern. Weiter ist Ziel, ein Mindestmaß an Lebensraum für die heimische Flora und Fauna auch in den Privatgärten herzustellen. Die Fläche liegt zwar im Innenbereich gem. § 34 BauGB, war jedoch, wie älteren Aufnahmen zu entnehmen ist, im nördlichen Teil früher dicht begrünt.

5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die festgesetzten Stützmauern und Böschungen sind im Wesentlichen bereits im Bestand so vorhanden wie festgesetzt – Abweichungen im kleinen einstelligen Zentimeterbereich sind möglich,

da die Vermessung der Topographie in Gauss-Krüger-Koordinaten vorliegt, nicht wie die Plangrundlage in ETRS 89. Sie kann somit nicht passgenau in die Zeichnung eingefügt werden. Die vorhandenen Böschungen und Mauern stützen den oberhalb verlaufenden „Talweg", ein schmales Sträßchen mit wenig Verkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Böschung begrünt gehalten werden muss, um ein Abrutschen des Hangs zu vermeiden. Eine separate Festsetzung hierzu ist wegen § 8 Abs. 1 LBO nicht erforderlich („Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen ...").

Der Übergang von neuer Bebauung zu den vorhandenen Stützmauern bzw. Böschungen erfolgt über eine neue, kurze Natursteinmauer, die im Bebauungsplan vom Baufenster aus rechtwinklig auf den nördlichen Teil der breitesten Stützmauer zuläuft. Sie ist in der Planzeichnung als „neue Mauer" bezeichnet.

6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 LBO)

Die Festsetzung zu Stützmauern ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen aus Naturstein sein.

Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan wird die Dachneigung für den First des Hauptbaukörpers auf den Bereich von 25° - 45° festgesetzt. Der Hintergrund hierfür ist, dass im umgebenden Bestand tatsächlich ausschließlich geneigte Dächer entstanden sind mit Ausnahme eines einzigen Gebäudes am Talweg, das jedoch schon in einiger Entfernung zum Plangebiet liegt. Hinzu kommt, dass die Lage am Hang große Fernwirkung entfaltet und dass zugleich auch für den gesamten Geesthang Lauenburgs flachere Dächer oder gar Flachdächer lediglich in Einzelfällen zu finden sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Verkehrs

7.1.1 Grundstücksanbindung

Die Grundstücksanbindung erfolgt über die Straße „Kleiner Sandberg", eine lediglich von unten bzw. Süden befahrbare Sackgasse die wiederum über den „Großen Sandberg" mit übergeordneten Straßen verbunden ist.

Der „Kleine Sandberg" weist Breiten von rund 2 – 3 m auf. Begegnungsfälle von zwei Pkw sind also nicht möglich. Eine Erschließung des Plangebiets für Kfz-Verkehr aus Richtung Norden, vom „Talweg" her, ist nicht vorgesehen. Fußgänger oder Radfahrer können hingegen den Fußweg zwischen „Kleinem Sandberg" und „Talweg" benutzen.

Als Anbindung für wenig Kfz-frequentierte Nutzungen ist der „Kleine Sandberg" ausreichend, für andere Nutzungen ist die Lage des Plangebiets ungünstig. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) berücksichtigt dies, indem lediglich Wohnnutzung mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen wird.

Der Baustellenverkehr ist von Norden her über den etwas besser ausgebauten westlichen Abschnitt des Talwegs geplant.

7.1.2 Anbindung an den ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung ist im Bereich der Einmündung des „Kleinen Sandbergs" in den „Großen Sandberg" in Gestalt einer Bushaltestelle vorhanden. Auch der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen.

7.1.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden.

7.1.4 Belange des Nachbarschutzes

Im Beteiligungsverfahren wurde von zwei direkten Nachbarn der Vorwurf geäußert, die neue Bebauung wirke bedrängend. In diesem Zusammenhang sei zunächst auf das Kapitel zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen: zu Höhen und Vollgeschossen sowie zur GRZ: siehe Kap. 5.2. Eine bedrängende Wirkung wird auch angesichts der dicht bebauten Umgebung nicht gesehen: gerade die Grundstücke am Kleinen Sandberg sind vollgestellt mit unzähligen Nebenanlagen und das neue Gebäude hat die üblichen Abstände einzuhalten. Nach Süden hin bzw. hangabwärts ist die Höhe abgestaffelt. Auch lässt das Baufenster mit 8,6 m Breite nur ein ungewöhnlich schmales Gebäude zu. Das Gebäude sollte also nicht zu wuchtig wirken.

Es ist kein vertretbarer Grund festzustellen, dem Bauherrn u.a. in Anbetracht der schwierigen Grundstücksverhältnisse die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in den Abstandsflächen zu untersagen. Zumal in den umliegenden Grundstücken diese teilweise auch in Abstandsflächen untergebracht sind.

Weiterhin befürchten die Nachbarn kleinklimatische Probleme wie eingeschränktes Tageslicht, fehlende Luftzirkulation und Feuchtigkeitsstau. Das Gelände ist zwar von Steilhängen umschlossen und es ist sicherlich richtig, dass gewisse Abstriche bei Besonnung und Belüftung gemacht werden müssen. Dies war den Nachbarn jedoch bereits bei Kauf ihrer Grundstücke ersichtlich, wie auch der Umstand, dass die Topographie in gewisser Hinsicht eine einengende Wirkung besitzt, und hat nichts mit vorliegendem B-Plan zu tun. Positiv ist sogar festzustellen, dass es sich um eine ausgesprochen gut durchgrünte Gegend handelt, die Frisch- und Kaltluft produziert. Die Hanglage bewirkt außerdem Windströme, die zwar aufgrund der (vorhandenen) Bebauung nicht ungehindert fließen können, aber trotzdem Vorteile gegenüber ebenen Baugebieten haben.

Es ist nicht realistisch, dass das hinzukommende Gebäude an der Situation erhebliche oder gar unzumutbare Verschlechterung bewirkt. Auch ein gewisses Maß an Verschattung ist hinzunehmen, wenn ein nach einem Brand brachliegendes Grundstück wieder bebaut wird. Dass die Verschattung unzumutbar sein wird, wird nicht für realistisch gehalten: der Abstand zum Gebäude Kleiner Sandberg 9, das als einziges von einer Verschattung betroffen sein kann, beträgt an der nächstliegenden Ecke, einem Traufbereich, etwa zehn Meter.

Da der südliche Nachbar seinen Garten in nördlicher Richtung hat, ist durch die (Wieder-)Bebauung des Grundstücks natürlich die Privatsphäre gegenüber dem vorigen Zustand beeinträchtigt. Dies ist jedoch gerade bei einem innenstadtnahen Grundstück in Kauf zu nehmen; ggf. sind entsprechende Maßnahmen zum Sichtschutz zu ergreifen.

7.1.5 Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile etc.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.1.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, Unfälle, Katastrophen

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Risiken für die menschliche Gesundheit entstehen. Die Seveso-III-Richtlinie hat für die Planung keine Bedeutung.

7.1.7 Belange von Natur und Landschaft, Wasser, Boden/Fläche

Im Plangebiet sind keine Flächen bekannt, für die eine Schutzwürdigkeit gem. § 30 BNatSchG besteht (gesetzlich geschützte Biotope). Im Plangebiet selbst oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft zwar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen. Doch entbindet dies nicht von der Pflicht, die Auswirkungen auf Belange der Umwelt zu ermitteln, diese – im Interesse einer sachgerechten Abwägung und ausgewogenen Planung – möglichst zu vermeiden und ggf. zu kompensieren. Hierzu sind im Plan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft sind, ebenfalls analog zu einer Eingriffsbeurteilung, auf den heutigen Zustand des Geländes zu beziehen.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ist das das komplette Plangebiet bereits eingeebnet, abgezogen und z.T. gekiest mit Ausnahme des Böschungsbereichs zum Talweg hin. Letzterer darf/soll nicht verändert werden, da dies die Stabilität des oberhalb verlaufenden Talwegs beeinträchtigen könnte.

Die oben am „Talweg" stehenden Bäume sind durch den Steilhang und die umgebende Eingrünung vor Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr ausreichend geschützt bzw. nicht gefährdet.

Da der Geesthang großräumig innerhalb des Stadtgebiets durch Grünflächen und Grünzüge gegliedert ist, sollen mindestens 15% der Gartenfläche mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen begrünt werden. Das Grundstück ist insgesamt relativ klein, so dass die 15 % als absolute Fläche gesehen einen geringen Umfang haben. Sie stellen nicht das Optimum für Natur und Landschaft dar, sondern sind ein Kompromiss ebenfalls gewichtiger Belange, die gegen eine Erhöhung dieses Anteils sprechen: Es handelt sich um ein Grundstück, das in der Vergangenheit wohnbaulich genutzt wurde. Dies ist weiterhin unverändert geplant. Nennenswerter Grünbestand ist also nicht vorhanden. Der bestehende bzw. ursprüngliche Bebauungsplan sieht keinen Anteil an standortheimischen Pflanzen vor. Hinzu kommen Erschwernisse durch die topografischen Verhältnisse bzw. den Grundstückszuschnitt; sowohl für die bauliche als auch für eine freiflächenbezogene Nutzung verbleibt aufgrund der Böschung nur ein kleiner Bereich, der relativ frei gestaltet werden kann. Der Beitrag, den das Grundstück für die Grünvernetzung leisten kann, ist also vergleichsweise gering. Auch kann insbesondere an Luftbildern, die vor Einrichtung der Baustraße auf einem Grundstück im Norden des Plangebiets aufgenommen wurden, abgelesen werden, dass der Schwerpunkt der Grünvernetzung oberhalb, also nördlich, des Plangebiets verläuft. Die dort eingerichtete Baustraße soll nach Abschluss der Baumaßnahmen, welche Kanalbauarbeiten der Stadtbetriebe einschließen, wieder dauerhaft begrünt werden. Daher ist damit zu rechnen, dass die Grünvernetzung am Hang künftig wieder effektiv verbessert wird.

Insgesamt gibt es, gemessen am IST-Zustand und ausgelöst durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, keine Veränderungen jenseits der Marginalitätsgrenze, werden die in einer Eingriffsbeurteilung zu betrachtenden Schutzgüter betrachtet. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung auf dem Grundstück zu versickern.

7.1.8 Klima

Durch das Vorhaben erfolgen keine wahrnehmbaren Klimaveränderungen. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig und vom Bauherrn geplant (Solarenergie zur Warmwassererzeugung).

Ein Abschwemmen des Erdreichs bei den zunehmenden Starkregenfällen, das wegen der steilen Hanglage zu bedenken ist, wird durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage der Freiflächen verhindert (siehe Landesbauordnung § 8 Abs. 1).

7.1.9 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt inmitten eines reinen Wohngebiets. Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

7.2 Nachhaltigkeit

Die innerstädtische Verdichtung auf einer frei gewordenen, zentral gelegenen und ÖPNV-nahen Innenbereichsfläche durch ein Wohngebäude, das das schmale Grundstück effektiv ausnutzt, ist mit Blick auf die Kriterien der Nachhaltigkeit zu begrüßen.

7.3 Belange des Stadtbildes

Die Berücksichtigung der Belange des Stadtbildes wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet.

7.4 Belange der Ver- und Entsorgung

7.4.1 Wasserwirtschaft

Die Einrichtungen der Wasserwirtschaft sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Das Grundstück kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Träger der Wasserversorgung ist die VersorgungsBetriebe Elbe GmbH.

Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung sind vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert.

Löschwasser und Brandschutz

Die Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser ist in ausreichender Menge gesichert. Laut VersorgungsBetriebe Elbe GmbH steht hierfür eine Menge von 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtbetriebe Lauenburg. Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert.

Oberflächenentwässerung

Die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers ist festgesetzt.

Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.

Das Niederschlagswasser sollte möglichst am Ort des Anfalls entsorgt werden, daher ist die Regenwasserversickerung allen anderen Entsorgungsvarianten vorzuziehen. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. einzuhalten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Zur Minimierung des zu entsorgenden Niederschlagswassers von Dachflächen können eventuell besondere Maßnahmen, wie der Einbau von Regenwasserspeichern oder einer Dachbegrünung, ergriffen werden. So halten beispielsweise begrünte Dachflächen bis zu ¾ der dort anfallenden Niederschlagswassermengen zurück.

In allen Fällen sollte eine vor der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung Bodenuntersuchung zur Feststellung der Sickerfähigkeit und des Grundwasserabstands durchgeführt werden, wenn eine Versickerung in Frage kommt.

Für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist ein Anschluss an die Kanalisation gegeben.

7.4.2 Energieversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie ist möglich. Die Schleswig-Holstein Netz AG weist im Beteiligungsverfahren auf ihr Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" hin (einzusehen z.B. über www.sh-netz.com). Leitungsbestandspläne sind erhältlich unter leitungsauskunft@sh-netz.com. Träger der Energieversorgung ist die VersorgungsBetriebe Elbe GmbH.

7.4.3 Telekommunikation

Es ist möglich, das Plangebiet an Einrichtungen zur Telekommunikation anzuschließen.

Das Unternehmen Kabel Deutschland GmbH weist regelmäßig darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, dass sie nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Außerdem ist für Baumaßnahmen, die Leitungen der Telekom Deutschland GmbH betreffen können, eine frühzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH vorzunehmen.

Im Bereich des Bebauungsplans bzw. seiner unmittelbaren Umgebung liegen auch Leitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Das Unternehmen verweist auf seine Anweisungen zum Kabelschutz und wird im Zuge der „objektkonkreten" Planungen eine weitere Stellungnahme abgeben.

7.4.4 Abfallbeseitigung

An Entleerungstagen werden die Abfallbehälter an die Straße "Großer Sandberg" gestellt. Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg.

8 Hinweise

8.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen.

8.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Es besteht eine Meldepflicht von archäologischen Funden gem. § 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."

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

9 Altlasten

Über ein Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

Der Planungsträger bzw. Vorhabenträger hat bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt ist oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich mitzuteilen.

10 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern, gerundet.

Plangebiet	635 m²
Reines Wohngebiet	635 m²
hiervon Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern für Straßenkörper	ca. 150 m²
überbaubare Grundstücksfläche	150 m²
hiervon GH1 mit 8 m / TH1 -	50 m²
und GH2 mit 12 m / TH2 mit 9,5 m	100 m²

11 Kosten

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Stadt Lauenburg/Elbe.

Lauenburg/Elbe, den 10. Nov. 2020

STADT LAUENBURG / ELBE 6

Amtsleiter