



Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den

# **Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbezentrum Lauenburg/Elbe" – 1. Änderung –**

für das Grundstück Triftweg/Ecke Lütauer Chaussee  
(B 209)

## **Begründung**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>- 4 -</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	- 4 -
1.2	Lage und Umgebung .....	- 4 -
1.3	Fachbeiträge.....	- 5 -
1.4	Rechtliche Grundlagen .....	- 5 -
<b>2</b>	<b>Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b> .....	<b>- 6 -</b>
2.1	Flächennutzungsplan.....	- 6 -
<b>3</b>	<b>Inhalt der des Bebauungsplans</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1	Übersicht über die geänderten Inhalte .....	- 7 -
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	- 7 -
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	- 8 -
3.4	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	- 8 -
3.5	Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	- 8 -
3.6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	- 8 -
3.7	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	- 9 -
3.8	Versickern der Niederschläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	- 9 -
3.9	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	- 9 -
3.10	Fläche für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	- 9 -
<b>4</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>- 10 -</b>
4.1	Grundstücksanbindung .....	- 10 -
4.2	Verkehrsabwicklung.....	- 11 -
4.3	Städtebau und Grünordnung .....	- 11 -
<b>5</b>	<b>Eingriffsbeurteilung</b> .....	<b>- 12 -</b>
5.1	Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung.....	- 13 -
5.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	- 13 -
5.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	- 14 -
<b>6</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>- 16 -</b>
8.1	Hinweis .....	- 16 -
8.2	Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden, Inkrafttreten.....	- 16 -

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes für die 1. Änderung (Auszug ALK, ohne Maßstab) ...	- 4 -
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe, Stand 2006 .....	- 6 -
Abbildung 3: Lage der Standorte der Laubbäume / Stammdurchmesser ab 25 cm .....	- 10 -
Abbildung 4: Lage der externen Ausgleichsfläche „Augrabenniederung“ .....	- 14 -

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Gegenüberstellung der geänderten Inhalte und der bisherigen Inhalte .....	- 7 -
Tabelle 2: Berechnung der Kompensationsflächen.....	- 14 -

# 1 Vorbemerkungen

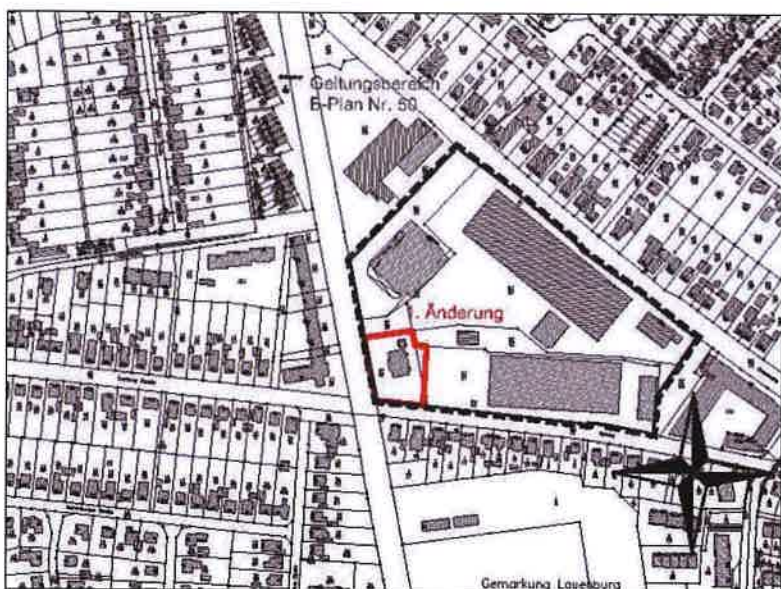
## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Gelände des Gewerbebezentrums Lauenburg/Elbe befindet sich neben verschiedenen größeren Gewerbebetrieben eine ältere, ortsbildprägende Stadtvilla, ursprünglich ein Wohngebäude, das zu den nördlich liegenden, ehemaligen Fabrikanlagen gehörte. Die Art der Nutzung ändert sich nicht. Mit Ausnahme des Dachgeschosses, in dem sich eine Wohnung befindet, werden die Räume gewerblich genutzt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um diesem Gebäude eine direkte Anbindung an die Verkehrserschließung zu ermöglichen. Bislang erfolgt die Erschließung über die (Hof-)Flächen des Gewerbebezentrums aus östlicher/nordöstlicher Richtung.

Da eine der beiden an das Grundstück anliegenden Straßen eine Bundesstraße ist (B 209) und somit weitgehend anbaufrei gehalten werden muss, erfolgt die Erschließung künftig über die andere angrenzende Straße, den Triftweg. Hierzu muss eine bislang festgesetzte Grünfläche mit Bereich ohne Ein- und Ausfahrt durch die Zufahrt unterbrochen werden. Vorliegende Änderung schafft hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

## 1.2 Lage und Umgebung



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes für die 1. Änderung (Auszug ALK, ohne Maßstab)**

Das Gewerbezentrum Lauenburg/Elbe, Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 50, besteht aus kleineren produzierenden Betrieben, aus Dienstleistungsbetrieben und aus einem größeren Einzelhandelsbetrieb. Der Bereich der Änderung umfasst ein Grundstück an der Ecke B 209 (Lütauer Chaussee)/Triftweg, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbezentrum Lauenburg/Elbe“ befindet (Flurstück Nr. 57/41).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.200 qm (ohne externe Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft). Es wird gewerblich genutzt. Das im Plangebiet stehende, zu erschließende Gebäude wird derzeit saniert.

### **1.3 Fachbeiträge**

#### **Eingriffsbeurteilung**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbezentrum Lauenburg/Elbe“ wurde eine Eingriffsbilanzierung (eps, Lüneburg, 2011) berücksichtigt.

#### **Umweltbericht**

Wegen der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entfällt der Umweltbericht.

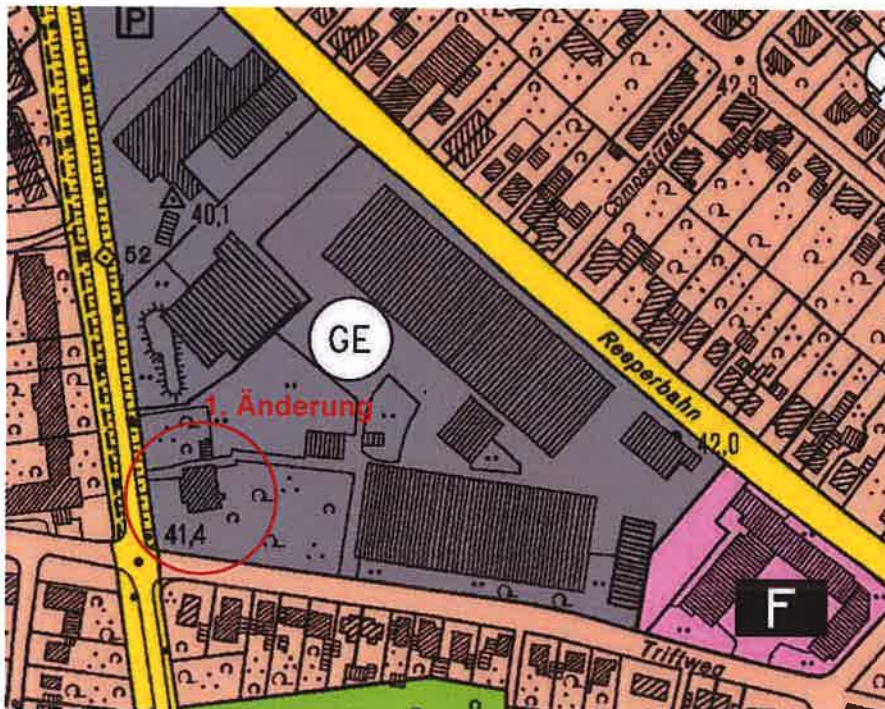
### **1.4 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz zum Schutz der Natur/Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010,301)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege/Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, (BGBl. I S. 2542)



## 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe, Stand 2006**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe in der Fassung vom 06.07.2006 stellt für den Bereich der Änderung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ein Gewerbegebiet dar. Die Art des Baugebietes bleibt durch die Änderung unberührt. Die von der Bebauungsplan-Änderung berührten Inhalte sind auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist somit entsprochen.

### 3 Inhalt der des Bebauungsplans

#### 3.1 Übersicht über die geänderten Inhalte

B-Plan Nr. 50 – 1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 50
(Begründung Pkt. 3.5) <b>Einfahrtbereich</b> im Triftweg (s. Planzeichen und textl. Festsetzung Nr. 1); Unterbrechung der Grünfläche hierfür zulässig (s. Planzeichen sowie textl. Festsetzungen Nr. 2 und 4)	bislang: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Grünfläche
(Begründung Pkt. 3.6) <b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b> entfällt im nun festgesetzten Einfahrtbereich	das Grundstück straßenseitig umschließende Grünfläche ist auf der ganzen Länge mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt versehen
(Begründung Pkt. 3.7) <b>private Grünfläche</b> , weitere Zweckbestimmung entfällt	private Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“
(Begründung Pkt. 3.8) <b>Niederschläge</b> auf der durch eine Zufahrt versiegelten Fläche sind zu <b>versickern</b>	obsolet (da innerhalb der Grünfläche keine Zufahrt zulässig war)
(Begründung Pkt. 3.9) <b>Entsiegelung</b> der bestehenden Zufahrt	Zufahrt nicht festgesetzt; erfolgt bislang über die östlich angrenzenden Hofflächen der Nachbargebäude
(Begründung Pkt. 3.9) <b>Aufwertung</b> des „Ausgleichsflächenpools in der <b>Augrabenniederung</b> “	obsolet (da innerhalb der Grünfläche keine Zufahrt zulässig war)
(Begründung Pkt. 3.10) Fläche für die <b>Erhaltung von Bäumen</b> zum Schutz der noch vorhandenen größeren Laubbäume	keine Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der geänderten Inhalte und der bisherigen Inhalte**

#### 3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt unverändert.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung (verschiedene Festsetzungen in den Nutzungsschablonen) ist mit Ausnahme einer Korrektur aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen worden.

Bei der Korrektur handelt es sich um die Bezeichnung „Geschossfläche“ (GF). Es ist davon auszugehen, dass im zugrundeliegenden Bebauungsplan die Geschossfläche, nicht die dort festgesetzte Grundfläche, gemeint war, da 750 qm Grundfläche innerhalb des zugehörigen Baufensters nicht zu realisieren wären.

### **3.4 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Baugrenze ist unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 50 übertragen.

### **3.5 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die Anlage einer Zufahrt zu besagtem Grundstück ist die Durchquerung der das Grundstück umschließenden, im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Grünfläche erforderlich. In dieser Grünfläche ist bislang ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 erlauben nicht, eine direkte Zufahrt von den angrenzenden Straßen zum Grundstück im Änderungsbereich zu errichten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Zufahrt geschaffen, indem an der künftigen südöstlichen Grenze des Grundstücks im Änderungsbereich ein Einfahrtbereich am Triftweg festgesetzt wird.

Da die Zufahrt keine Funktion als inoffizielle Straße (Abkürzung zur Reeperbahn über die Hofflächen der Nachbarn) übernehmen soll und hierfür auch nicht ausgelegt ist (textl. Festsetzung Nr. 2.1) ist eine eindeutige Zuordnung des Einfahrtbereichs für die alleinige Erschließung des Grundstücks im Änderungsbereich vorgenommen worden (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1).

Die Kombination des Einfahrtbereichs mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4 definiert zusätzliche Rahmenbedingungen, die bei der künftigen Zufahrt zu berücksichtigen sind.

### **3.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem Bebauungsplan Nr. 50 entfällt in dem neu festgesetzten Einfahrtbereich und bleibt ansonsten bestehen (Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 50).



### **3.7 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan Nr. 50 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies entspricht nicht dem heutigen Zustand und Zweck der Fläche.

Die Grünfläche wird in der 1. Änderung als „private Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung festgesetzt und damit im Rahmen der Bestandssicherung an die heutige Situation angepasst.

### **3.8 Versickern der Niederschläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Niederschlagswasser, das sich auf der Grundstückszufahrt sammelt, wird weiterhin auf dem Grundstück versickert. Damit trägt es zur Grundwasserneubildung bei und entlastet die öffentliche Kanalisation.

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Natur gemäß Naturschutzgesetzen wird die Entsiegelung der bisherigen Zufahrt festgesetzt sowie die Breite auf max. 3 m begrenzt. Des Weiteren ist eine gerade Linienführung zu wählen vgl. textl. Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2).

Die Stadt Lauenburg/Elbe unterhält einen Ausgleichflächenpool, in dem sich auch für kleinere Eingriffen in Natur und Landschaft die Möglichkeit bietet, in einem größeren Zusammenhang einen sinnvollen Beitrag zur Aufwertung von ökologisch wertvollen Bereichen zu leisten.

In diesem Fall handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 50 zusätzlich versiegelt werden darf (ca. 75 qm). Der Ausgleich hierfür wird Naturschutzmaßnahmen im Ausgleichflächenpool zugeordnet.

### **3.10 Fläche für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Das Grundstück weist aufgrund des Baumbestands den für das Stadtbild, die Stadtökologie und das Kleinklima wertvollen Charakter eines „Hausgartens mit Großbäumen“ auf. Entlang des Triftwegs wurden bereits zahlreiche Großbäume auf dem Grundstück gefällt, was dort zu einer Beeinträchtigung dieser Besonderheit geführt hat.

Aus diesem Grund wird mittels einer Fläche zum Erhalt von Bäumen in Kombination mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB der noch vorhandene Großbaumbestand geschützt.

Die Lage und Ausdehnung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen ergibt sich aus der Kartierung im Rahmen der Bestandsaufnahme (siehe nächste Seite).



Abbildung 3: Lage der Standorte der Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm

## 4 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 4.1 Grundstücksanbindung

#### Erforderlichkeit

Das Grundstück im Bereich der 1. Änderung ist ein Eckgrundstück, grenzt an zwei Straßen an: die B 209 (Lütauer Chaussee) und den Triftweg. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist derzeit mit Kraftfahrzeugen nur indirekt von der Reeperbahn aus, dann weiter über die Hofflächen des Gewerbebezentrums zu erreichen.

Diese Anbindung an die Verkehrswege mit Fahrrechten über Fremdgrundstücke ist nicht optimal. Bevorzugt wird in der Stadtplanung soweit möglich eine direkte Grundstückserschließung über angrenzende öffentliche Verkehrsflächen. Hintergrund hierfür sind u.a. Belange des Nachbarnschutzes und des Brandschutzes. Auch die Attraktivität des Grundstücks für den Eigentümer und die Nutzer wird durch eine eigene direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gesteigert. Die Erhöhung bzw. der Erhalt der Attraktivität von innerstädtischen Grundstücken zählen zu den wichtigen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Zufahrt soll durch vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 geschaffen werden.

## **B 209 oder Triftweg**

Eine Erschließung über die Bundesstraße scheidet aus. In erster Linie, weil Bundesstraßen grundsätzlich weitgehend anbaufrei zu halten sind. Zudem besteht eine Höhendifferenz von der Bundesstraße zum Grundstück (ca. 1 m). Schließlich befindet sich an der Lütauer Chaussee ein straßenraumprägender Großbaumbestand, der von seinem ökologischen und stadtgestalterischen Wert abgesehen, auch zu Sichteinschränkungen bei der Ausfahrt auf die Straße führen würde.

Der Triftweg ist als Wohnstraße mit untergeordnetem Charakter hingegen für die verkehrliche Erschließung des Grundstücks unproblematisch.

### **4.2 Verkehrsabwicklung**

Die Anbindung wird im Triftweg aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst weit von der Einmündung in die Bundesstraße entfernt gelegt, also an die künftige südöstliche Grenze des Grundstücks im Änderungsbereich. Der Abstand zur Kreuzung ist ausreichend, so dass eine Gefährdung des Verkehrs durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht gegeben ist.

Aufgrund der Größe des Gebäudes ist keine starke Frequentierung durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Entstehung eines „Schleichwegs“ zwischen neuer Zufahrt und Reeperbahn (4.308 Kfz/24h; Stand Feb. 2011) ist nicht zu befürchten, da dies als Nebeneffekt der stadtökologischen Maßnahmen ausgeschlossen wird: Die Entsiegelung der bisherigen Zufahrt kappt die Verbindung zu den Hofflächen der Nachbargebäude; die max. Breite der neuen Zufahrt von 3 m ermöglicht keinen Begegnungsfall von zwei Pkw; die wasser-durchlässige Befestigung ist nicht für größere Verkehrsmengen ausgelegt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1). Ergänzend ist der Einfahrtbereich konkret dem Grundstück 57/41 zugeordnet (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1).

### **4.3 Städtebau und Grünordnung**

Zusätzlich zu den genannten verkehrsplanerischen Aspekten spricht auch die Organisation des Grundstücks selbst, die Anordnung der Parkplätze und Garagenzufahrten, für einen Einfahrtbereich, der an der östlichen Grundstücksgrenze zum Triftweg hin liegt.

Eine über das erforderliche Maß hinausgehende Breite der Zufahrt innerhalb der Grünfläche wird durch eine Begrenzung der Zufahrtsbreite auf 3 m ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Gründe hierfür liegen darin, dass die Grünfläche so weit wie möglich erhalten bleiben soll und die versiegelte Fläche minimiert werden soll. Dies wird weiterhin dadurch gewährleistet, dass die Lage des Einfahrtbereiches so gewählt ist, dass er zu einem möglichst kurzen Weg zu den Stellplätzen führt. Die nicht für die Zufahrt benötigten Flächen innerhalb des Streifens, in dem die Zufahrt errichtet werden kann, sind zu begrünen und zu pflegen (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Damit werden sie der Grünfläche wieder zugeschlagen.

## 5 Eingriffsbeurteilung

### Ausgleichserfordernis

Bei der Beurteilung der Ausgleichspflicht werden bei einer Bebauungsplan-Änderung das ursprünglich zulässige Maß an Eingriffen in die Natur und das nach Inkrafttreten der Änderung zulässige Maß an Eingriffen gegenübergestellt. Die Differenz ist die Bemessungsgröße für den zu leistenden Ausgleich.

In diesem Fall ist lediglich der Bereich der Grünfläche maßgeblich, da eine Zufahrt außerhalb der Grünfläche sowohl vor der Änderung als auch nach der Änderung zulässig war bzw. ist. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche hingegen war im B-Plan Nr. 50 keine Zufahrt zulässig; durch die 1. Änderung des Bebauungsplans können nunmehr im Bereich der Grünfläche bis zu etwa 75 m<sup>2</sup> für die Anlage einer Grundstückszufahrt versiegelt werden. Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz des Baugesetzbuchs ist somit ein Ausgleich erforderlich, da durch die 1. Änderung gegenüber dem B-Plan Nr. 50 ein zusätzlicher Eingriff in die Natur zulässig wird.

### Allgemeines zur Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a BauGB sowie den entsprechenden Vorschriften der Naturschutzgesetze sind Eingriffe in Natur und Landschaft zunächst zu vermeiden, dann zu minimieren und schließlich die Eingriffe, die nicht minimiert werden können auszugleichen.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 1a Abs. 3 BauGB) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten folgende Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich zu beeinträchtigen im Sinne der Eingriffsregelung des § 8 LNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III/2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes

hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).

- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1 : 1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1 : 0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung, hierzu zählen auch die Böden, die durch den Bodenauftrag beeinträchtigt werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden wie Versiegelung sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.

## **5.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu minimieren wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Entsiegelung der bisherigen Zufahrt
- Minimieren der zulässigen Breite der Zufahrt auf das Erforderliche (3 m)
- Minimieren der versiegelten Fläche durch eine gerade Linienführung
- Minimieren der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch einen wasserdurchlässigen Belag für die Zufahrt

## **5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen, sind auszugleichen. Quantität und Qualität des Ausgleichs werden nachfolgend ermittelt.

### **Schutzgut Boden**

Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung des Bodenstandortes mit besonderer Bedeutung planungsrechtlich ermöglicht. Im südöstlichen Bereich des derzeit als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) genutzten Fläche (B-Plan: private Grünfläche ca. 1.100 m<sup>2</sup>) ist zukünftig eine maximale Versiegelung von ca. 75 m<sup>2</sup> zulässig.

Nach BREUER (1994) soll bei der Versiegelung von Böden mit „besonderer Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Verhältnis für den Ausgleich von Gebäudeflächen und sonstigen versiegelten Flächen zur Ausgleichsfläche 1 : 1 betragen.

Damit ergibt sich bezogen auf das Plangebiet folgender Kompensationsbedarf:

Areal	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensations- verhältnis	Kompensationsfläche in m <sup>2</sup>
Zu- und Abfahrts- bereich	75 m <sup>2</sup>	1 : 1	75 m <sup>2</sup>
Summe gesamt			75 m <sup>2</sup>

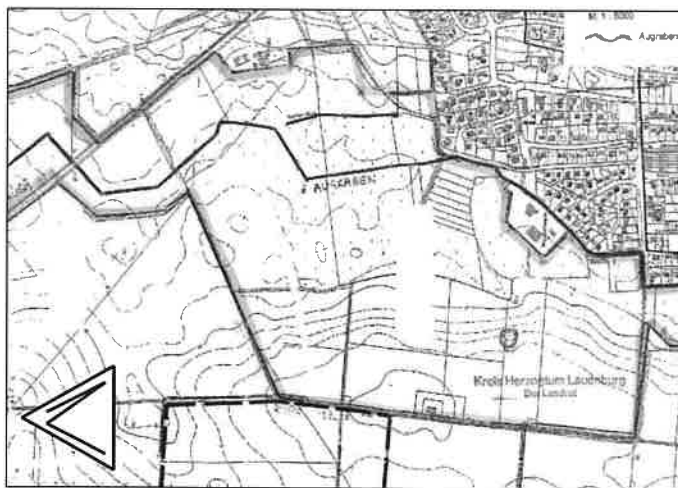
**Tabelle 2: Berechnung der Kompensationsflächen**

### Ergebnis

Insgesamt entsteht ein Bedarf an Kompensation hinsichtlich des Schutzgutes Boden von 75 m<sup>2</sup> unter Zugrundelegung der maximal zulässigen Versiegelung für die vorliegende Planung.

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Lauenburg/Elbe sieht bei kleineren Kompensationsaufwendungen Maßnahmen auf externen Flächen vor. Für Ausgleichsmaßnahmen hat die Stadt Lauenburg/Elbe im Jahre 2002 den „Ausgleichsflächenpool in der Augrabenniederung“ im Westen der Stadt eingerichtet. Ziel des Ausgleichsflächenpools ist die Entwicklung und Pflege einer halboffenen Weidelandschaft mit dem besonderen Schwerpunkt einer offenen Niederung durch extensive Beweidung. Zwischen der Stadt Lauenburg/Elbe und dem Kreis Herzogtum Lauenburg wurde im Jahr 2002 ein entsprechender Vertrag geschlossen.



**Abbildung 4: Lage der externen Ausgleichsfläche „Augrabenniederung“**



## **Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation der berechneten 75 m<sup>2</sup> Beeinträchtigungen soll eine der folgenden externen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Poolfläche „Ausgleichsflächenpool in der Augrabenniederung“ genutzt werden:

- Ausdehnung der extensiven Weidenutzung,
- Förderung der Gehölzsukzession mittels Initialpflanzung,
- Schaffung neuer Feuchtbereiche,
- Aufwertung der vorhandenen Kleingewässer.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Durchführung einer der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen die durch die Bauleitplanung vorbereitete Beeinträchtigung an dem Schutzgut Boden als ausgeglichen gelten kann.

## **6 Altlasten / Kampfmittel**

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Kampfmittel bekannt. Sollte bei den Bauarbeiten dennoch diesbezüglich Verdacht aufkommen, sind sofort die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

## **7 Kosten**

Der Stadt Lauenburg/Elbe entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 8 Verfahrensvermerke

### 8.1 Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbezentrum Lauenburg/Elbe“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan in zeichnerischer (Teil A) und textlicher (Teil B) Form dargestellt.

### 8.2 Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden, Inkrafttreten

Die Stadtvertretung hat am 08.08.2011 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2011 bis 28.09.2011 während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.08.2011 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 19.08.2011 in der Lauenburgischen Landeszeitung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15. Dez. 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 16.12.2011 in Kraft getreten.

Lauenburg, den 15. Dez. 2011 gez. Nihs  
(Siegelabdruck)  Stadtentwicklungsamt (Amtsleitung)