

**SATZUNG DER STADT LAUENBURG / E.
ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66**

FÜR DEN BEREICH

**"WOHNGEBIET DORNHORST / NÖRDLICHER UND ÖSTLICHER
FLIEDERWEG / ÖSTLICHER DORNHORSTER WEG"**

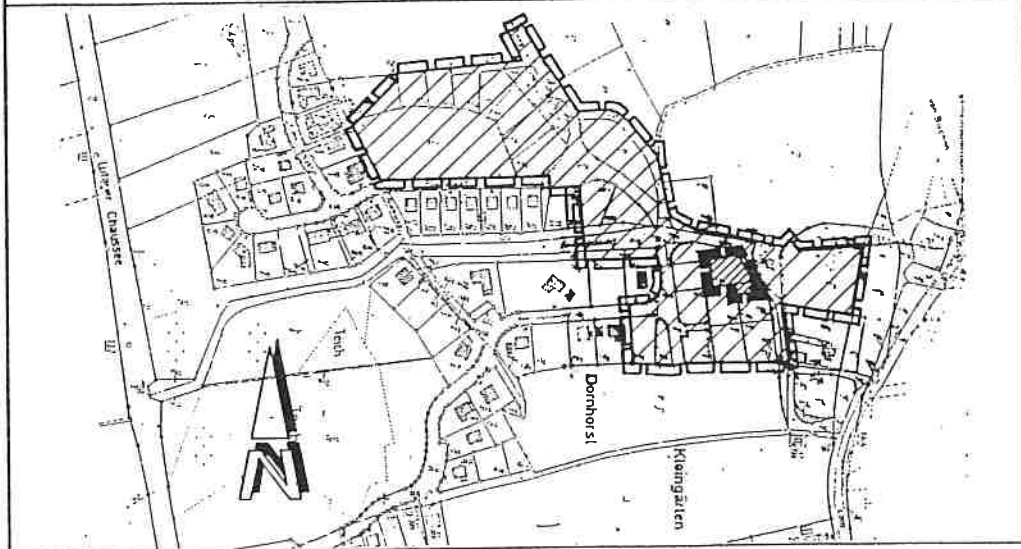
HIER: ÖSTLICHER DORNHORSTER WEG

B E G R Ü N D U N G

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
GEMARKUNG LAUENBURG**

**STADT LAUENBURG/ELBE
FLUR 4**

ÜBERSICHTSPLAN



Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>		<u>Seite</u>
1. Lage und Umfang des Plangebietes	2	6. Grünordnung	4
2. Planungserfordernis	2 - 3	7. Textteil B	
3. Plangebietszustand	3	Hinweise	4
4. Städtebauliche Konzeption	3	8. Flächen- u. Kostenbilanz	5
5. Erschließungskonzeption	4	9. Rechtsgrundlagen und Planungsverfahren	5

Planverfasser im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe ist das Planungsbüro:

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

Dipl.-Ing. Manfred Drell - Architekt und Stadtplaner - Stadtplaner AIK S.-H. Eintr.-Nr. 47 -

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 DER STADT LAUENBURG/ELBE - 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG -

S-00/200-5/Dr

Begründung

**zur Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe
über die 1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 66
für den Bereich
"Wohngebiet Dornhorst / nördlicher und östlicher
Fliederweg / östlicher Dornhorster Weg"
hier: Östlicher Dornhorster Weg**

Im Folgenden wird lediglich auf die begründungsrelevanten Punkte der hier in Rede stehenden 1. vereinfachten Änderung eingegangen. Ansonsten gilt für alle Belange weiterhin die Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Lauenburg/E..

Es erfolgen keinerlei Änderungen am Teil B des Bebauungsplanes Nr. 66 (textliche und gestalterische Festsetzungen); gleichfalls gelten weiterhin die Kennzeichnungen und Hinweise ohne Normcharakter.

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Lauenburg/E. ist Bestandteil der Ortslage Lauenburg und ca. 900 m nordwestlich des Stadtmittelpunktes belegen.

Der Planungsraum ist eine nordöstliche Arrondierung der Quartierslage "Neubaugebiet Dornhorst", die prägend durch individuelle Wohnbauten und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung liegt ausschließlich in der Flur 4 der Gemarkung Lauenburg und umfaßt lediglich das Flurstück 18/4.

Das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 810 Quadratmeter (0,081 ha).

2. Erfordernis zur Durchführung der 1. vereinfachten Änderung

Das Plangebiet ist Bestandteil des 1997 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Lauenburg/Elbe (Bekanntmachung vom 23.12.1997).

Festgesetzt war, was auch weiterhin gelten soll, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. einem zul. Vollgeschoß bei offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Die in den Jahren 1998 und 1999 vorgenommenen Realteilungen der Baugrundstücke führte leider für das Flurstück 18/4 dazu, daß eine Bebauung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen nur eingeschränkt und dann keinesfalls optimal möglich ist. Deshalb ist Gegenstand dieser Planung die geringfügige Verschiebung der nordöstlichen Baugrenze, was eine Reduzierung des dort auf dem Baugrundstück bestimmten Pflanzstreifen nach sich zieht.

Obwohl diese Abweichungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, hat sich die Stadt nach einer entspr. Abklärung mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde dafür entschieden, die wünschenswerte Vorhabensrealisierung auf dem Flurstück 18/4 mittels der hier in Rede stehenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nach Maßgabe des § 13 BauGB zu ermöglichen.

3. Plangebietsbestand

Mit Ausnahme des Flurstückes 18/4 wurden zwischenzeitlich auf sämtlichen angrenzenden Baugrundstücken des Quartiers die Baumaßnahmen (Einfamilienhäuser) entspr. den Festsetzungen des B-Planes Nr. 66 realisiert (bzw. sind im Bau). Eine Schutzbedürftigkeit i.S. des Landschafts- oder Naturschutzes besteht für den gem. § 9 (1) 25.b BauGB bestimmten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken nicht. Der landschaftspflegerisch und grünordnerisch relevante Gebietszustand ergibt sich weitergehend aus dem als Anlage 2 zur Begründung des B-Planes Nr. 66 beigefügten Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung.

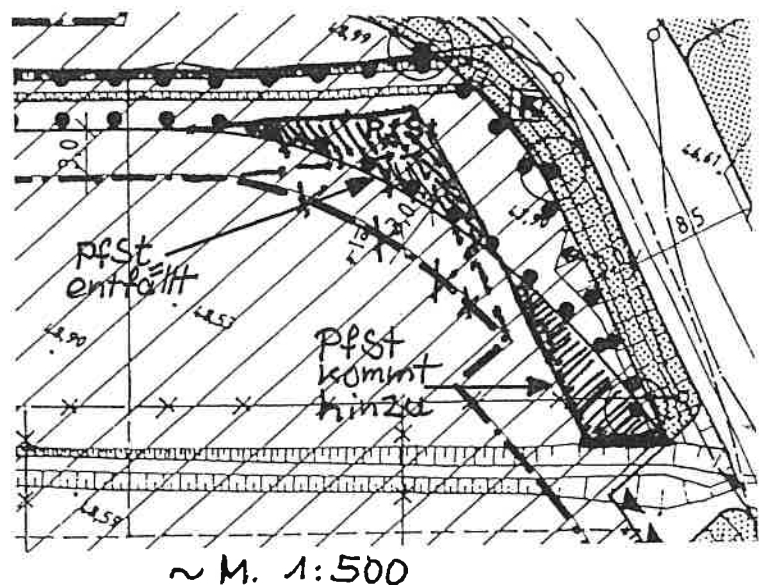
4. Städtebauliche Konzeption

Wie bereits unter Pkt. 2. ausgeführt, soll lediglich die vorhandene Baugrenze des Flurstückes 18/4 unter Einbeziehung eines kleinen Teiles des dort bestimmten Pflanzstreifens geringfügig in nordöstliche Richtung verschoben werden.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Weder die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66 bestimmte Art noch das bestimmte Maß der baulichen Nutzung werden verändert, so daß die ursprünglich angehaltenden Begründungsausführungen auch weiterhin gelten.

Bezüglich der Planungsauswirkungen für den bestimmten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken wird mit der nebenstehenden Skizze der Nachweis erbracht, daß durch die Verschiebung der Baugrenze der Pflanzstreifen im nordöstl. Bereich um ca. 40 qm reduziert wird, gleichfalls jedoch durch eine entspr. Vergrößerung in südöstlicher Richtung durch eine zusätzl. gesicherte Pflanzstreifenfläche zur gleichen Größe ihren Ersatz findet.



5. Erschließungskonzeption

Diese 1. vereinfachte Änderung wirkt sich nicht auf die Erschließungskonzeption aus, so daß diese nach Maßgabe des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 66 weiterhin angehalten wird.

Die ordnungsgemäße Wasser-, Strom- und Gasversorgung wird durch den Versorgungsträger Stadtwerke Lauenburg/E. sichergestellt. Für die Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie die Telefon- und Breitbandnetzversorgung sind sämtliche Versorgungsleitungen bereits bis an das Baugrundstück angrenzend vorhanden. Die Müllentsorgung ist durch den Versorgungsträger Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH sichergestellt.

Die Stadt Lauenburg/E. ist Träger der Abwasserentsorgung. Zur Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung wurden bereits innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensionierte Kanalleitungen verlegt.

Das hier planungsbetroffene Flurstück 18/4 ist mittels einer planungsrechtlich gesicherten und örtl. auch vorhandenen Ein- und Ausfahrt direkt an die Gemeindestraße Dornhorster Weg angebunden.

6. Grünordnung

Nach Maßgabe des § 8 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S.-H. - wurde ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vom Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Ackermann BDLA, 30449 Hannover, erarbeitet - erstellt im April 1997, ergänzt im Oktober 1997 - und als Anlage 2 Bestandteil der Planbegründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66.

Da mit dieser 1. vereinfachten Änderung auch keine Grundzüge der Grünordnungsplanung betroffen werden, kann diese weiterhin angehalten werden.

Die gutachterlichen Vorgaben für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit den Ziffern 1. bis 8. der textlichen Festsetzungen zum Bestandteil des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 66 (Teil B).

Wie unter Pkt. 4. nachgewiesen, wird innerhalb des hier planungsbetroffenen Baugrundstückes (Flurstück 18/4) die Reduzierung des Pflanzstreifens an anderer Stelle direkt wieder durch eine Erweiterung ausgeglichen. Erhöhte Anforderungen an diesen Pflanzstreifen wurden weder in den textl. Festsetzungen des B-Planes Nr. 66 noch im GOP als grünordnerische Festsetzungen gestellt, vielmehr sollen diese Flächen lediglich der Sukzession überlassen werden.

7. Textteil B - textliche und gestalterische Festsetzungen

Hinweise und Kennzeichnungen - ohne Normcharakter

Die getroffenen Festsetzungen im Textteil B des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 sowie die aufgeführten Hinweise und Kennzeichnungen ohne Normcharakter gelten weiterhin auch für diese 1. vereinfachte Änderung ohne jegliche Einschränkungen.

8. Flächen- und Kostenbilanz

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 66

- umfaßt lediglich eine Baufläche des WA-Gebietes Dornhorster Weg zur Größe von ca. 810 qm;
- ist für die Stadt Lauenburg/E. kostenneutral, da kein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entsteht bzw. vorh. Erhebungskriterien verändert werden;
- löst für die Stadt Lauenburg/E. keinerlei Planungskosten aus, da der planungsbetroffene Investor sich im Rahmen einer Regelung nach Maßgabe des § 11 BauGB zur Übernahme sämtl. Kosten bereit erklärt hat.

9. Rechtsgrundlagen und Planungsverfahren

Grundlage des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. F S. 2141, ber. I. S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Inv-WoBauIG) vom 22. April 1993 (BGbl. I S. 466,479);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58);
- Paragraph 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 321);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl. I S. 1458), i.V.m. dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 16.06.93 (GVOBl. Schl.-H. S. 215);
- Paragraph 9 (4) BauGB i.V.m. Paragraph 92 (1) und (4) Nr. 1 LBO für die gestalterischen Festsetzungen des Textteiles B als örtliche Bauvorschriften.

Der Verfahrensverlauf kann den Verfahrensvermerken, die kein Satzungsbestandteil sind, angebracht auf der Planzeichnung (Teile A und B), entnommen werden.

Lauenburg/Elbe, den 10. Juli 2000



(Nieberg)

Bauamtsleiter



(Siegel)