

**SATZUNG DER STADT LAUENBURG / E.
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 6**

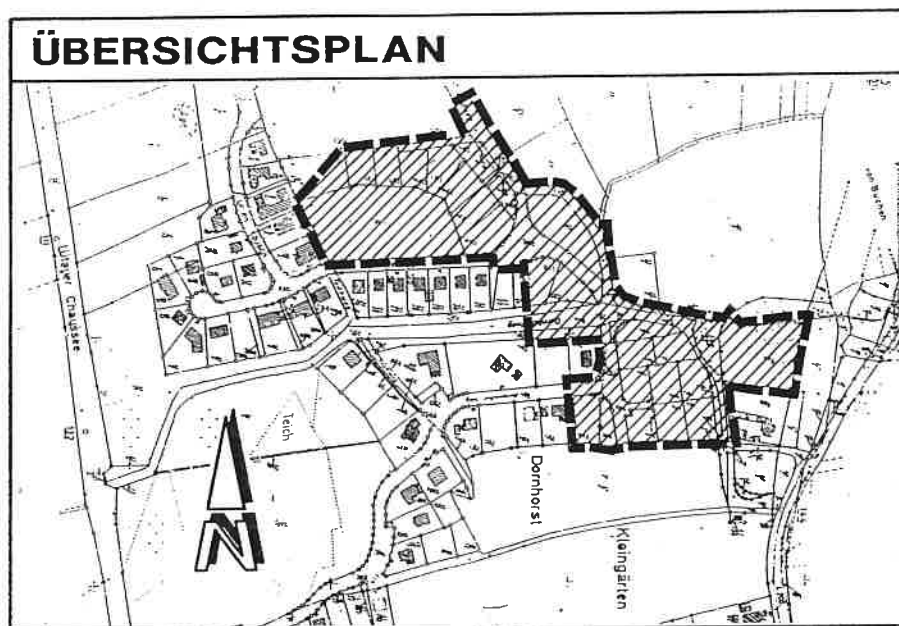
FÜR DEN BEREICH

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

B E G R Ü N D U N G

**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
GEMARKUNG LAUENBURG**

**STADT LAUENBURG/ELBE
FLUR 4**



Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>		<u>Seite</u>
1. Lage und Umfang des Plangebietes	2	5. Erschließungskonzeption	17 - 19
2. Planungsanlaß und Erfordernis der Planaufstellung	2 - 5	6. Grünordnung	20 - 21
3. Zustand des Plangebietes	5 - 11	7. Textteil B	21 - 23
4. Städtebaulich Konzeption mit Be- schreibung der planerischen Festsetzungen	11 - 17	8. Hinweise - ohne Normcharakter	23 - 24
		9. Flächen- und Kostenbilanz	24 - 25
		10. Planungsverfahren	25 - 27

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

AGA Boizenburg-Lauenburg - Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau -
Büro Lauenburg - Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/E. - Telefon 04153/51783, Fax 04153/51667 -
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Drell - Stadtplaner AIK S.-H. Eintr.-Listenr. 47 -

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 DER STADT LAUENBURG/ELBE

S-96/203-6/Dr

Begründung

**zur Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe
über den Bebauungsplan Nr. 66
für den Bereich
"Wohngebiet Dornhorst / nördlicher und östlicher
Fliederweg / östlicher Dornhorster Weg"**

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1

Das Bebauungsplangebiet 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 liegt ausschließlich in der Flur 4 der Gemarkung Lauenburg.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Lauenburg/E., den Verlauf des Feldweges Uhlenbusch und die Südgrenzen der sich nach Norden hin entwickelnden Wiesenflächen (Flurstücke 35/4 und 35/9).
- Im Osten durch den Verlauf des Feldweges Uhlenbusch, des Büchener Weges und die Westgrenze des Flurstückes 37/10.
- Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 37/10, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Lauenburg/E., die Nordgrenzen der Flurstücke 20/3, 20/4, 21/33 und 21/34 sowie den Verlauf des Fliederweges.
- Im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 12/12, 21/13 (neu), 8/5, 10/2, 10/3, 21/34, 20/3 und 20/9.

1.2

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 38.290 Quadratmetern (3,829 ha).

2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1

Das Plangebiet ist Bestandteil der 1984 zur Rechtskraft geführten Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 42 der Stadt Lauenburg/Elbe.

Festgesetzt waren Allgemeine Wohngebiete mit den entspr. Erschließungsanlagen. Als problematisch für die Anwendung der B-Pläne Nr. 41 und 42 mußte erkannt werden, daß diese mit einem sogenannten Ausfertigungs- bzw. Bekanntmachungsmangel behaftet sind.

Mit Bescheid vom 11.04.1997 hat der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg - als höhere Verwaltungsbehörde - den B-Plan Nr. 42 gemäß § 4 (3) Gemeindeordnung S.-H. gerügt, so daß der Plan nicht mehr anwendbar ist. Auch für den B-Plan Nr. 41 muß eine Rüge erwartet werden, so daß auf die Anwendung dieses Planes gleichfalls zu verzichten ist.

Da die Stadt bereits vor der Rüge des Landrats keinesfalls das Risiko eingehen wollte, unwirksame Bebauungspläne zur Grundlage der weiteren, für die Stadt dringend erforderlichen baulichen Entwicklung zu machen, stellt sie für die bisher nicht bebauten Bereiche der ehem. Bebauungspläne Nr. 41 und 42 diesen Bebauungsplan Nr. 66 neu auf.

Damit können rechtsgesichert und zweifelsfrei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Nördlich angrenzend hat die Stadt aus den gleichen Gründen bereits den Bebauungsplan Nr. 67 aufgestellt und zur Rechtskraft geführt.

Im Jahre 1996 wurde schon südlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 61 zum Satzungsbeschluß gebracht. Die dazu erforderliche Genehmigung der F-Planänderung wurde bereits öffentlich bekannt gemacht, so daß nunmehr stadtseits die Genehmigung für den B-Plan Nr. 61 eingeholt werden kann.

2.2

Als Einzugsgebiet des südöstlichen Kreises Herzogtum Lauenburg und Unterzentrum mit ca. 11.500 Einwohnern deckt die Stadt Lauenburg/E. derzeit einen Versorgungsraum für ca. 25.000 Einwohner ab.

Im Bereich der Stadt Lauenburg/E. bestehen derzeit Probleme im Hinblick auf eine ausreichende und an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierte Baulandbereitstellung für den individuellen Wohnungsbau, hier insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zumal baurechtlich gesicherte Grundstücksflächen nur noch sehr begrenzt mobilisiert werden können.

Bereits seit geraumer Zeit verstärkt sich der Druck auf die Verwaltung und die städtischen Gremien hinsichtlich der Schaffung von Neubauf Flächen für verschiedene Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Wohnungsbaues, hier insbesondere hinsichtlich von individuellen Wohnformen des Einfamilienhausbaues in innenstadtnaher Lage.

Verstärkt wird dieses durch einen - in der Verwaltung eindeutig belegbaren - akuten Wohnbedarf in der Stadt selbst und in den - zum Versorgungsgebiet - gehörenden Dorflagen.

Diesen Anforderungen an die städtische Infrastruktur und den örtlichen Wohnungsmarkt muß nunmehr durch Schaffung entsprechender Baugebiete Rechnung getragen werden, da ansonsten die Gefahr der Abwanderung von Einwohnern besteht, hier vor allem von jüngeren Familien. Konfrontationen - auch im sozialen Bereich sind sonst ggfl. nicht mehr abwendbar. Ein Ausweichen von Bauwilligen in den umgebenden ländlichen und den niedersächsischen Raum wäre die Folge, womit eine Zersiedlung der Landschaft bzw. eine Schwächung der städtischen Siedlungsstruktur einhergehen würde.

Ein wichtiges Moment ist hier die Anreizschaffung für Investoren, Wohnungsbauunternehmen und private Bauwillige, um den bereits jetzt in der Stadt vorhandenen dringenden Wohnbedarf mit Erfolg begegnen zu können.

Es ist zu erwarten, daß auch weiterhin bauwillige Neubürger entsprechend adäquate Baugrundstücke am Grundstücksmarkt in Lauenburg/E. abfragen.

2.3

Zwecks öffentlich-rechtlicher Sicherung von Neubauf Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, der unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen i.S. des § 1 BauGB-Maßnahmengesetz festzustellen ist, wird es daher erforderlich, durch Führung entsprechender Bebauungsplanverfahren, die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorzugeben. Hierbei sollte eine Baulandmobilisierung vorzugsweise in Bereichen erfolgen, die strukturell bereits in die Ortslage eingegliedert sind bzw. die durch Arrondierungen ohne erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft einbezogen werden können.

2.4

Nach den zu berücksichtigenden übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lauenburg, der das Plangebiet als Wohngebiet ausweist, bietet sich zur Wohnbauflächenschaffung der hier in Rede stehende Planungsraum an, da sämtliche Erschließungsvoraussetzungen im Hinblick auf eine Bebauung der Gebiete nach den bisher geltenden B-Plänen Nr. 41 und 42 bereits auf das Gebiet ausgerichtet sowie an das Gebiet herangeführt wurden. Die Grundstückseigentümer der derzeitigen Wiesenflächen im südöstlichen Plangebiet (Dornhorster Weg) möchten diese einer Bebauung zuführen; die Flächen im nordwestlichen Plangebiet stehen im Eigentum der Stadt Lauenburg/E. und sollen aufgrund der äußerst mangelhaften Bauplatzversorgung im Stadtgebiet gleichfalls zu Wohnbauzwecken mobilisiert werden.

Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde bereits zwischen der Stadt Lauenburg/E. und den Privateigentümern der Flächen im südöstlichen Plangebiet ein städtebauliche Vertragsregelung i.S. von § 6 BauGB-MaßnahmenG getroffen.

2.5

Für die hier vorgeschlagene Bebauungsplanentwicklung spricht aus städtebaulichen Überlegungen weiterhin, daß das derzeit recht diffus endende Neubaugebiet Dornhorst in diesem östlichen Bereich verträglich für das Stadt- und Landschaftsbild arrondiert werden kann.

Als weitere Planungsziele sind angehalten:

- Sicherung einer ordnungsgemäßen und kostengünstigen Erschließung, hier vor allem im Bereich der abwassermäßigen Entsorgung.
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Kurzfristige Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit.
- Verträgliche Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Stadt, der direkten Umgebungsbebauung und des nach Norden hin vorhandenen Landschaftsraumes.

2.6

Da ausweislich der Darlegungen unter den vorstehenden Pkt. 2.1 bis 2.5 der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wird, sollen die Regelungen nach Maßgabe des § 2 BauGB-MaßnahmenG für die Durchführung des Planverfahrens Anwendung finden.

2.7

Zur öffentlich-rechtlichen Plansicherung der Gesamtmaßnahme, zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklungsvorgabe für die Umgriffsflächen und zur einwandfreien Schaffung von Baurecht für die beabsichtigten Siedlungsvorhaben, bedarf es der Durchführung dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

Hiermit wird auch der städtischen Priorität zur Schaffung von ortsnahen und eingebundenen Siedlungserweiterungsflächen, ohne Ausweitungen in den freien Landschaftsraum, Rechnung getragen.

3. Zustand des Plangebietes - Bestandsbewertung, auch Auswirkungen

3.1

Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse der Stadt Lauenburg/E. stellen die im Planungsraum anstehenden, natürlich gewachsenen Böden einen allgemein tragfähigen Baugrund dar (siehe Bodengutachten - Anlage 1 zu dieser Begründung). Eine Ausnahme bildet lediglich der nordwestliche Planbereich - siehe hierzu nachfolgenden Pkt. 3.1.1.

Das Plangebiet liegt inmitten der Altmoränenlandschaft der "Hohen Geest", einem von Endmoränen eingeschlossenen Grundmoränengebiet.

Oberflächennah ist überwiegend mit dem Aufschluß von Geschiebemergel und Sand zu rechnen.

Zu erwarten ist, daß ggf. Sedimente eine glazilimnische Ton-/Schlufffolge, die über dem Geschiebemergel der Grundmoräne lagert, anzutreffen sind.

Sand, Geschiebemergel, Schluff und Ton sind generell tragfähige Böden.

Im hangenden Verwitterungsbereich der bindigen Sedimente kann es zu Staunässebildungen kommen. Organische Böden sind setzungsgefährdet.

Deshalb kann es durch die Oszillation zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellen könnte.

Es werden daher Empfehlungen ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen, wonach vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten - III. Hinweise a) -.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wurde jedoch unter III. Hinweise b) Empfehlungen für den Fall gegeben, daß bisher nicht entdeckte oder bekannte Bodendenkmale aufgefunden werden sollten.

3.1.1

Für den Bereich des Plangebietes sind der Stadt, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches (nördlich des Fliederweges) keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe bzw. durch Altlasten bekannt.

Die nördlich des Fliederweges belegenen städtischen Flurstücke 21/14 sowie 21/4 bis 21/11 waren zu früheren Zeiten Bestandteil eines Austonungsgebietes.

Da diese Austonungsflächen Ende der 70er Jahre mit Bauschutt verfüllt worden sind, was zur Vermutung einer Altlastfläche führte, wurde zur weiteren Abklärung, ob und in welchem Umfang von diesen Verdachtsflächen evtl. Gefahren für Mensch und Tier, für Sachgüter bzw. auch für eine Bebauung und bauliche Nutzung ausgehen, das als Anlage 1 zu dieser Begründung genommene "Gutachten zur Untersuchung einer verfüllten Bodenentnahme mit Stellungnahme zur Bebaubarkeit sowie zur Möglichkeit der Kontamination des Untergrundes" durch das Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen Dipl.-Ing. Neumann, 24340 Eckernförde, erstellt.

Danach konnte im Ergebnis festgestellt werden, daß die Verdachtsflächen trotz der vorhandenen Verfüllungen für eine bauliche oder sonstige Nutzung in Anspruch genommen werden können. Ausweislich Pkt. 7. Gutachtens gehen von ihnen keine Gefährdung für Schutzgüter aus. Ein entsprechender Hinweis wurde unter III. Hinweise - ohne Normcharakter - als Pkt. f) in den Plan aufgenommen.

Daher und als Ergebnis der erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden im Rahmen des im Sommer 1997 durgeführten Beteiligungsverfahrens gem. § 4 BauGB (z.B. Stellungnahme des Landrats des Kreises Herzogtum Lauenburg vom

08.08.97) war auf die Kennzeichnung der Flächen nach Maßgabe des § 9 (5) 3 BauGB als "für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastverdachtsflächen (Verdacht auf Kontamination des Bodens)" zu verzichten.

3.2

3.2.1

In der Vergangenheit wurde dieser Gebietsumgriff planungsrechtlich auf Ebene der übergeordneten Bauleitplanung geordnet. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg als auch im derzeit sich in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanentwurf wurden für das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet (gemäß §§ 3 und 4 BauNVO) Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen nördlich des Fliederweges wurde zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Die geplante Regenrückhaltung im östlichen Plangebiet, angrenzend an den Büchener Weg, ist gleichfalls im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung bereits vorgesehen worden.

Öffentl.-rechtl. verbindlich für die derzeitige Entwicklung der verbindlichen Bauleitpläne ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe.

Es ist hier das "Entwicklungsgebot" gem. § 8 (2) BauGB anzuwenden.

Ausweislich des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Lauenburg/E. sind die als Bauland überplanten Gebietsflächen als Wohnbaufläche, die Flächen des nordöstlich angrenzenden Bereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

3.2.2

Eine relevante Nähe zu Waldflächen i.S. des LWaldG ist nicht gegeben.

Im Vorentwurf des stadtseits in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes (Stand: August 1996 - abgestimmt mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange) wurden die Flächen nördlich des Fliederweges als Sukzessions- bzw. Ruderalflächen im Bestand erfaßt, wobei von der Wertigkeit jedoch die ehemaligen Baugrundstücke nach dem B-Plan Nr. 42 (Flurstücke 21/4 bis 21/11) ein landschaftspflegerisch bedeutsamerer Status als "erhaltenswerte Sukzessionsgebüschbereiche" zugeordnet worden ist.

Die insgesamt zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet wurden im Ergebnis als Bauflächen aufgenommen.

In Folge daraus hat die Stadt in ihrem neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (derzeit Vorentwurfskonzept) die diesbezüglichen Empfehlungen des Landschaftsplanentwurfes aufgenommen und entspr. integriert.

Es ist also festzustellen, daß der hier in Rede stehende Bebauungsplan sowohl dem derzeit noch rechtsverbindlichen als auch dem im Vorentwurfskonzept erarbeiteten Flächennutzungsplan sowie auch dem Vorentwurf des städt. Landschaftsplanes entspricht.

Mit Bescheid vom 04.04.97 (Az.: 610/61702-41) teilt der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg auf Anfrage der Stadt Lauenburg/E. u.a. mit, daß der Bereich des nunmehr nicht mehr anwendbaren B-Pl. Nr. 41 , soweit er sich beidseits des noch nicht ausgebauten Dornhorster Weges im Bereich der Bebauung befindet, als Ortslage gem. § 34 BauGB anzusehen ist.

Im Rahmen des im Sommer 1997 durchgeführten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB hat das Landesamt für Umwelt und Natur des Landes S.-H. auf Veranlassung des Landrats des Kreises Herzogtum Lauenburg am 03.07.97 eine Gebietsbegehung durchgeführt und die Flächen nördlich des Fliederweges als gesetzlich geschützte Biotope erfaßt sowie in das Naturschutzbuch gemäß § 15 a (3) LNatSchG eingetragen.

3.2.3

Das südlich, westlich und nördlich umgebende Quartier ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt, in die sich das Plangebiet direkt integriert und dieses nach Nordosten und Osten arrondiert und insofern abgrenzt.

Um die, in diesem Fall für den Eigenbedarf notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen, werden die Bauflächen insgesamt als allgemeines Wohngebiet nach Maßgabe des § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.3

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bebauung entlang der Gemeinestraßen Fliederweg und Dornhorster Weg sowie der im Gang befindlichen, nördlich angrenzenden Bebauung (B-Plan Nr. 67) ausgehend geprägt.

Die vorhandenen Gebäude (Einzelhausbebauungen) entlang dieser Straßen in eingeschossiger Bauweise, mit mehr oder weniger geneigten Schrägdächern versehen, dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

Die vorhandenen Hauptgebäude haben überwiegend Sattel- und Walmdachaufbauten mit Neigungen zwischen 20° und 45°; die Dachgeschosse sind zu großen Teilen zu Wohn bzw. Nutzzwecken ausgebaut.

Eine weitere Prägung des Plangebietes resultiert aus

- der nördlich angrenzenden Entwicklung des B-Planes Nr. 67, in dessen Bereich gleichfalls ausschließlich eine Wohnbebauung - WA-Gebiet - zum Tragen kommt (mit 17 Einzelhausbauplätzen);

- dem südlich angrenzenden in 1996 entwickelten B-Plan Nr. 61, durch den eine Mischbauflächennutzung mit zul. zweigeschossiger Bebauung, vorzugsweise für die Ansiedlung des Wasser- und Schiffsamtes, gesichert werden sollte.

3.4

3.4.1

Durch das Landesamt für Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein wurde auf Anfrage der Stadt mit Schreiben vom 25.09.96 mitgeteilt, daß lediglich im Bereich nördlich des Plangebietes des B-Planes Nr. 67, der eine nördliche Fortsetzung des hier in Rede stehenden Plangebietes darstellt, Ruderalflächen mit Schutzfunktion gem. § 15a LNatSchG erkennbar sind (Tongruben nördlich Dornhorst).

Demgegenüber und davon ableitend sieht die Stadt die Ruderalflächen im nordöstlichen Gebietsbereich sowie von dort aus weitergehend, als wohnungsnaher Pufferzonen mit Erholungswert für die im Quartier ansässigen Bewohner an und mißt ihnen hinzukommend als "verbuschte Sukzessionsflächen" eine Übergangsfunktion zwischen der Wohnbebauungsnutzung einerseits und der freien Flur andererseits bei. Die Zäsur erfolgt durch den dort vorhandenen Feldweg Uhlenbusch.

3.4.2

An der Auffassung der Stadt ändert auch die im Sommer 1997 vom Landesamt für Umwelt und Natur eiligst (vergl. Ziffer 3.2.2 dieser Begründung) vorgenommene Aufnahme der Flächen in das Naturschutzbuch nichts, wogegen sich die Stadt außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erwehrt. Die formelle Bekanntgabe der Eintragung in das Naturschutzbuch ist bislang unterblieben. Stadtseits bestehen erhebliche Zweifel am Vorhandensein von Biotopen zumindest in Teilbereichen nördlich des Fliederweges.

Um jedoch vor dem Hintergrund des akuten Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet weitere Verzögerungen auszuschließen, hat die Stadt am 12.09.97 ungeachtet dessen, mit dem Vorbehalt eines evtl. Feststellungsklageverfahrens gegen die Aufnahme einiger Flächen in das Naturschutzbuch, einen entspr. Antrag auf Ausnahme gem. § 15 a (5) Ziffer 1 LNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde für die zukünftigen Wohnbauflächen nördlich des Fliederweges gestellt.

In Konsenz mit der unteren Naturschutzbehörde sollen die erforderlichen Ersatzflächen auf der Grundlage einer eigenständigen Ermittlung außerhalb dieses Planverfahrens im Bereich des Augrabens (Gemarkung Lauenburg, Flur 1, Teil aus Flurstück 17/1) bereitgestellt werden.

3.4.3

Eine evtl. Schutzbedürftigkeit i.S. des Landschafts- oder Naturschutzes wird für Teilflächen (östlich der geplanten Neubebauung nördlich des Fliederweges) gesehen, bisher jedoch ist bezeichnenderweise eine Unterschutzstellung dieser Flächen nicht erfolgt.

Damit genießen sie im Rahmen der Abwägung keinen Vorrang, werden aber gleichwohl nach der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Erst wenn entsprechende Landschaftsteile und Naturräume wegen ihrer Bedeutung ausdrücklich unter Schutz gestellt sind, sollen diese Festsetzungen nachrichtlich gem. §§ 5 (4) und 9 (4) BauGB in den Bauleitplan übernommen werden.

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Aus den vorbeschriebenen und im weiteren dargelegten Gründen kann eine vorrangige Schutzbedürftigkeit für die hier fragliche Pufferzone, zumindest im nordöstlichen Plangebiet, bis angrenzend an den vorhandenen Verlauf des Feldweges Uhlenbusch nicht erkannt werden. Dafür spricht auch, daß das Landesamt anlässlich seiner Besichtigung am 03.07.97 lediglich die Flächen direkt nördlich des Fliederweges in das Naturschutzbuch aufnahm, nicht jedoch die Bereiche nordöstlich davon.

Ein hervorzuhebender Belang wird stadtseits in dem Aspekt zum Erhalt einer naturnahen Erholungseignung in unmittelbarer Stadtnähe und Nähe zu den Wohnquartieren gesehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt die nordöstlichen Bereiche als "Sonstige Sukzessionsgebüsch - SSG -" festgesetzt (vergl. hierzu auch Ziffer 1. der textlichen Festsetzungen - Teil B).

3.4.4

Der landschaftspflegerisch und grünordnerisch relevante Gebietszustand kann weitergehend

- dem als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügten Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung, erstellt vom Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Ackermann BDLA, 30449 Hannover, erstellt im April 1997, ergänzt im Oktober 1997;
- der als Anlage 4 zu dieser Begründung beigefügten avifaunistische, herpetologische und floristische Einschätzung und Bewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes, erstellt vom Büro biologisch-landschaftsökologische Gutachten (BioLaGu), 21354 Bleckede, erstellt im September 1997;
- der als Anlage 5 zu dieser Begründung beigefügten Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen im Bereich der Augrabenniederung der Stadt Lauenburg/E., erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Matthiessen, 24161 Altenholz, erstellt im Oktober 1997;

entnommen werden.

3.5

Der BÜchener Weg (Landesstraße - L 200) verläuft in einem Abstand von ca. 60 m von der östlichsten Plangebietsgrenze, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Dazwischen angeordnet befindet sich ein, mit z.T. starkem Buschbewuchs versehene Grünfläche (zukünftig als Regenrückhaltung genutzt) bzw. bereits umfangreich bebaute Hausgrundstücke.

Der Planbereich befindet sich an seiner dichtesten Nähe zur L 200 auf einer Höhe von ca. + 43,00 m üNN. Dem gegenüber befindet sich die L 200 auf ca. + 46,00 m üNN.

Das Plangebiet befindet sich im auf 50 km/h geschwindigkeitsreduzierten Bereich der L 200.

Die vorgesehenen Bauflächen im nordwestlichen Plangebiet (Fliederweg) weisen eine Entfernung (Luftlinie) zur L 200 von mind. 210 m auf, so daß diese in den weiteren Betrachtungen vernachlässigt werden können.

Im Plangebiet sollen nur Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, für die auf der Grundlage der DIN 18005, der TA Lärm und der VDI 2058 ein Immissionsrichtwert außen von Tag 55 dB(A) und Nacht 40 dB(A) anzuhalten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert

- am Tage um bis zu 30 dB(A)
- in der Nacht um bis zu 20 dB(A)
- im Beurteilungszeitraum Nacht den Immissionsrichtwert - innen - bis zu 10 dB(A)

überschreiten dürfen.

Hinzukommend können gemäß DIN 18005 bei der Beurteilung von Straßenlärm, wie in diesem Fall, um 5 dB(A) höhere Werte zugelassen werden.

Nach überschläglicher Ermittlung nach dem Runderlaß des Innenministers vom 23.09.87 (Schallschutz im Städtebau) ergibt sich, daß im Bereich des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wurden die Gebäude im östlichen Plangebiet (Dornhorster Weg), bezogen auf den "maßgeblichen Außenlärmpegel" in den Lärmpegelbereich II eingestuft. Das resultierende Schalldämm-Maß beträgt demnach erf $R'_{w, res} = 30$ dB.

Diese Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile werden bei einem Massivbau und normalen Isolierglasfenstern ohne weiteres erreicht, so daß diesbezüglich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 66 sind bezüglich der Immissionen von der Straße L 200 keine unvertretbaren Beeinflussungen zu erwarten.

Besondere Auflagen im Bebauungsplan bezüglich zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Konzeption mit Beschreibung der planerischen Festsetzungen

4.1

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauungsstrukturen südlich des Fliederweges und entlang der Straße Dornhorster Weg und seiner Erschließungswegefortsetzung eingeleitet.

Durch die zentrale und direkte Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an den vorhandenen Fliederweg und den Dornhorster Weg einerseits und im weiteren Verlauf

an den Büchener Weg (L 200) andererseits wird dieses Plangebiet weiterentwickelt. Es soll eine harmonische Fortsetzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen im Süden und Westen bilden. Eine Abrundung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes "Baugebiet Dornhorst" nach Nordosten und Osten ist Ziel der städtebaulichen Planung.

4.2

Die grundlegenden Planungsansätze orientieren sich an Kriterien

- einer kurzfristigen Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit,
- einer verträglichen Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Umgebung,
- einer vertretbaren Lösungsmöglichkeit zwischen den städtebaulichen und den grünordnerischen Anforderungsprofilen,
- der Übereinstimmung mit den derzeit vorliegenden übergeordneten Planungszielen und Planungszusammenhängen, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan, dem Vor-entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Lauenburg/E. und den ehemaligen B-Plänen Nr. 41 und 42 der Stadt Lauenburg/Elbe.

4.3

Aufgrund der bereits vehement vorgetragenen Bürger- und Bauherrenwünsche zur Gebietsentwicklung, der weiterführenden Planungsziele der Stadt Lauenburg/E. zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen ist hier ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden, um eine städtebaulich geordnete Zukunftsentwicklung vorzugeben und eine verträgliche Entwicklung der Umgebungsstruktur zu erreichen. Ziel der Stadt ist es, die öffentlich-rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine ortsverträgliche und geordnete kleinere Siedlungseinheit vorzugeben, wobei unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes der Bevölkerung ansprechende Neubaugrundstücke für den Individualwohnungsbau entstehen können.

Die Bebauungsplankonzeption ist so ausgerichtet, daß als Gesamtcharakteristik für das Plangebiet eine kleinformatische, an den vorhandenen, quartiersbezogenen Gegebenheiten orientierte, Maßstäblichkeit prägend werden kann.

Eine einheitliche Fassadendarstellung, so z.B. nur Klinkerfassaden, wird bewußt nicht angestrebt. Vielmehr soll das Plangebiet durch die unterschiedlichsten Fassadenformen belebt werden, zumal auch im gesamten Stadtbild Lauenburgs z.B. fortwährend ein Wechsel unterschiedlicher Fassadenoberflächen historisch belegt ist.

Vielfältige Gestaltungen der Fassaden beleben nachhaltig den ansonsten evtl. als uniform einzuordnenden Gebietscharakter. Die Bestimmung, ausschließlich Klinkerfassaden zuzulassen, entspricht nicht den Gestaltungszielen der Stadt, zumal keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die diese Restriktion rechtfertigen würden.

Die Regelung von Baustilen ist nicht Ziel der Planung. Harmonie aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird nicht durch eine (geschlossene) Vereinheitlichung erreicht, sondern durch eine vielgestalterische, den heutigen Ansprüchen an ein Wohnumfeld

Rechnung tragende Bebauung, die in jedem Fall auch noch Raum läßt für individuelle Gestaltungsvorstellungen der einzelnen Bauwilligen und zukünftigen Bewohner, ohne dadurch gleich den "Charakter" eines Wohngebietes zu verändern.

Diesem trägt die Planung Rechnung.

Durch die nachhaltige Stärkung des Wohngebietes mittels dieser Planung wird bewirkt, daß der derzeit recht diffuse und zusammenhanglose Baugebietsübergang im östlichen Fliederweg zur freien Landschaft einen verträglichen Abschluß findet.

4.4

Eine verkehrsmäßige Haupterschließung des Gebietes erfolgt im westlichen Bereich des Plangebietes über die Anbindung an den Fliederweg und den Dornhorster Weg. Mit weiterem östlichen Verlauf werden diese beiden Straßenräume in einem Kreuzungspunkt zusammengefaßt und als Dornhorster Weg mit östlichem und dann mit südlich abknickendem Verlauf an das südlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 61 angebunden. Von dort aus wird der Dornhorster Weg dann in einem Anschlußpunkt, der Bestandteil des B-Planes Nr. 61 ist, an den Büchener Weg angebunden. Die Stadt ist daran interessiert, ordnungsgemäße und den heutigen Verkehrsanforderungen angepaßte Straßenräume dem Bürger anzubieten und damit gleichfalls eine Wertigkeit für das Stadt- und Straßenbild vorzugeben.

Für die im Plangebiet vorgesehene Verlängerung des Fliederweges mit östlichem Verlauf wird eine Ausbaubreite von 8,50 m vorgesehen (2 Fahrspuren und einseitiger Gehweg - siehe auch Systemquerschnitt im Planteil).

Die Verlängerung des Dornhorster Weges (bis zur Zusammenführung mit dem Fliederweg) wird in einer Ausbaubreite von 6,00 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -, vorgesehen.

Zur internen Erschließung

- der nördlich des Fliederweges vorgesehenen Bauflächen werden für 3 private Anliegerwohnwege die erforderlichen Geh-, Fahr- Leitungsrechte durch entspr. Festsetzungen gesichert;
- des südöstlich des Dornhorster Weges vorgesehenen Baufeldes wird ein öffentlicher befahrbarer Anliegerwohnweg (AWW) mit 5,5 m Breite und ca. 40 m Länge angelegt; Über diesen Wohnweg erschließen sich 4 Einzelbauplätze.
Der Anliegerwohnweg wird gleichfalls als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche angelegt.

In den Anbindungspunkten aller Anliegerwohnwege an die Gemeindestraßen wurden entspr. Mülltonnen- Aufstellflächen vorgesehen.

Durch entspr. Festsetzungen gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB wurde sichergestellt, daß die Bereiche zwischen den Anliegerwohnwegen entlang des Fliederweges keinerlei Ein- und Ausfahrten erhalten.

Auch vor dem Hintergrund des Anliegerschutzes für die bereits im Verlauf der Straßen Fliederweg und Dornhorster Weg ansässigen Anlieger wurde, ausgehend und unter Berücksichtigung der gesonderten Bebauungsentwicklung im B-Plangebiet Nr. 67, zur Überprüfung der gewählten verkehrlichen Erschließungssystematik zusätzlich eine gutachterliche Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros Dr.-Ing. Theine, Hannover, datierend vom 17.04.97, eingeholt; die Stellungnahme wird als Anlage 3 Bestandteil dieser Planbegründung.

Danach wurde die von der Stadt gewählte verkehrsplanerische Planungslösung bestätigt; sie entspricht den zulässigen Bestimmungen zur verkehrlichen Erschließung von Wohngebieten gem. den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 -.

Der Anregung aus Reihen der Anlieger das Baugebiet nördlich des Fliederweges über eine gesonderte Straße aus östlicher Richtung (parallel zum Fliederweg) zu erschließen wird aus dem Gesichtspunkt eines schonenden Umganges mit Grund und Boden (die angeregte Lösung würde zu höheren Versiegelungsflächen für Verkehrsflächen führen) sowie aus Erschließungskostengründen nicht gefolgt. Die zugrundeliegende Erschließungskonzeption ist gerade wegen ihrer umweltschonenden und kostengünstigen Ausführung gewählt worden. Durch entspr. Festsetzungen entlang des Fliederweges (keine Ein- und Ausfahrten) wurde jedoch sichergestellt, daß Fahrzeuge ausschließlich über die Wohnwege geführt werden können.

Der Anliegerverkehr innerhalb allgemeiner Wohngebiete, auch bei deren Erweiterung, ist von den vorhandenen Bewohnern hinzunehmen, soweit die daraus resultierenden Auswirkungen (wie z.B. Erhöhung der Verkehrsfrequenz mit den daraus zwangsläufig resultierenden Folgen wie die Lärm-, Abgaswert- und Gefährdungserhöhung) zumutbar und als nicht in unvertretbarem Maße belastend sind.

Im vorliegenden Fall ist die zusätzliche Erschließung von lediglich 14 Einzelhausbauplätzen am Fliederweg bzw. von 11 Einzelhausbauplätzen am Dornhorster Weg im Sinne der geltenden Richtlinien und Regelwerke als zumutbar einzuordnen.

Die Gemeindestraße Uhlenbusch-Feldweg (in nordöstlicher Lage des Plangebietes) wurde bis zu seiner nördlichen Anbindung an den Uhlenbusch, der als ausgebaute Erschließungsstraße des rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes Nr. 67 endet, Bestandteil der Planung. Damit wurde einem vielfach vorgetragenen Wunsch der direkten Anlieger des Fliederweges entsprochen.

Zur Vermeidung jeglicher baulicher Eingriffe in die vorh. Wegeführung wird aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes die vorhandene Fahrbahnbreite mit 4,50 m festgeschrieben und weitergehend bestimmt, daß die Oberflächengestaltung nur in wassergebundener Form erfolgen darf.

Damit erfolgt eine weitere Verkehrsfrequenzentlastung für die vorh. Bebauung südl. des Fliederweges sowie im Verlauf des Uhlenbusches.

4.5

Im gesamten Plangebiet werden ausschließlich Wohngebiete als **WA-Gebiete** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen gliedern sich entspr. der vorh. Gebietssituation in insgesamt 2 Baufeldeinheiten sowie durch die Bestimmung der zukünftigen Gebäudehöhenentwicklung (durch Festsetzungen zur Geschoßbildung und Dachneigung).

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Gestaltungszielsetzungen, hier vor allem auch zur Standortintegration und zur Sicherung einer kleinmaßstäblichen und farblich abgestimmten Baukörperentwicklung, werden entsprechende Festsetzungen durch die Ziffern 12 bis 16 der gestalterischen Festsetzungen (Textteil - Teil B) getroffen - vergl. hierzu auch die Ausführungen unter vorstehendem Pkt. 4.3 -.

In den als **WA-Gebiet** bestimmten Baugebieten wurden die Grundstückszuschnitte in Bezug auf die ausgewiesenen, überbaubaren Flächen so gewählt, daß vorzugsweise Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zum Tragen kommen können.

Für die festgesetzten **WA-Gebiete** wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

a. Gebiete nördlicher Fliederweg - östlich und nördlich des priv. Erschließungsweges (GFL 1) und nördlich des priv. Erschließungsweges (GFL 2)

Ein Vollgeschoß und eine **GRZ** von **0,35**, bei **offener Bauweise**.

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

Mit diesen Festsetzungen wird der topografischen Lage der Grundstücke, die gekennzeichnet ist durch die Kuppe des Höhenrückens und der direkten Angrenzung an die Sukzessionsgebüschflächen mit Übergangsfunktionen zur freien Flur, Rechnung getragen. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden auf eingeschossige Gebäude mit relativ flachgeneigten Schrägdächern begrenzt, so daß daraus eine Verträglichkeit für das Landschaftsbild (auch bei Fernsicht) entsteht. Zur Aufrechterhaltung dieser Zielsetzungen sollen Ausnahmen und Befreiungen i.S. § 31 BauGB für evtl. späterhin von Eigentümern gewünschte steilere Dachneigungen nicht gewährt werden.

b. Gebiete nördlicher Fliederweg, ausgenommen der Gebiete nach vorstehendem Pkt. a.

Maximal ein Vollgeschoß, eine **GRZ** von **0,35**, bei **offener Bauweise**.

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

Die Festsetzungen bilden einen städtebaulich gewünschten Übergang zwischen der exponierteren Lage nach vorstehendem Pkt. a. und den südlich des Fliederweges

aufstehenden Siedlungshausstrukturen, die geprägt sind durch eine relativ engstehende Bebauung.

Zu den vorstehenden Pkt. a. und b.

Zusätzlich wurden hier die Hauptfirstrichtungen bestimmt.

Die Bestimmung der Hauptfirstrichtung erfolgte zum Schutz des Landschaftsbildes in den Bauflächen nach Pkt. a., da sich die betroffene Bauzeile an eine Geländekuppe (Wasserscheide) annähert. Es soll vermieden werden, daß großauftragende Giebelfelder dem Kuppenrand zugewandt entstehen und diesen überragen, da im Gegensatz dazu geneigte Dachflächen eine integrativere und damit verträglichere Wirkung auslösen.

Dem gegenüber wird die Bauzeile nach Pkt. b. in einer Giebelständigkeit zum Fliederweg bestimmt, was mit der direkt gegenüber liegenden vorhandenen Bebauung entlang dieses Straßenraumes korrespondiert.

c. Baufläche südlich des Fliederweges

Es gelten die gleichen Festsetzungen wie zum Gebiet nach Pkt. b., analog des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der bereits vorh. Bebauung südlich des Fliederweges wird jedoch eine **GRZ von 0,4** bestimmt.

d. Gebiete Dornhorster Weg

Es gelten analog die Festsetzungen zum Gebiet nach Pkt. b. aufgrund der identischen Begründungsvoraussetzungen. Weiterhin entspricht dieses der bereits erfolgten Bebauungsentwicklung im Bereich des Dornhorster Weges direkt westlich angrenzend.

Zu a. bis d.

Als Ausnahmeregelung werden in allen Gebieten

- bei Ausführung von begrünten Dächern die Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigungen zugelassen
(vergl. Ziffern 12 und 13 der gestalterischen Festsetzungen (Textteil/Teil B);
- Solar- und Photovoltaikanlagen innerhalb von Dachflächen, auch in Teilbereichen, zulässig
(vergl. Ziffer 15. der gestalterischen Festsetzungen (Textteil/Teil B).

4.6

Unter Berücksichtigung der städtischen Planungsziele für die zukünftige Strukturentwicklung in diesem Quartier und zur Wahrung der Maßstäblichkeit des umgebenden Wohnquartiers hinsichtlich der Einfügung von neuen baulichen Anlagen, wird lediglich eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Gewollt ist, daß die geschaffenen Wohnflächen in den Dachgeschossen nicht auf die GFZ anrechenbar sind, womit eine grund- und grundstücksflächensparende Wohnraumschaffung ermöglicht wird.

In jedem Fall wird mit dem gewählten Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen gemäß § 17 BauNVO und der relevanten Bestandsvorgaben der vorhandenen Bauungsstrukturen entsprochen.

Gleichfalls wird damit eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und eine großzügige Freiraumdarstellung in ländlich typischer Prägung bewirkt.

5. Erschließungskonzeption

5.1 - Versorgungsträger

Die ordnungsgemäße Wasser-, Strom- und Gasversorgung wird durch den Versorgungsträger Stadtwerke Lauenburg/E. sichergestellt.

Für die Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind entsprechende Versorgungsleitungen entweder bereits bis angrenzend vorhanden bzw. in Richtung des Plangebietes vorgesehen.

Im Ostteil des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der u.a. auch erforderliche betriebstechnische Einrichtungen (Stationen, Schalt-schränke etc.) der Versorgungsträger plaziert werden können.

Durch die Telekom AG, deren Leitungsnetze gleichfalls bereits westlich bis an das Plangebiet herangeführt wurden, kann die Versorgung mit Telefon und Breitbandnetz (TV-Radio) sichergestellt werden.

5.2 - Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Versorgungsträger Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH.

Sämtliche Erschließungsstraßen sind mit Müllentsorgungsfahrzeugen befahrbar.

Im Anbindungsbereich der Wohnwege wurde jeweils ein ausreichend dimensionierter Mülltonnenabstellplatz vorgesehen, auf dem die Anwohner im Bereich der Wohnwege an Müllabfuhrtagen ihre Müllbehältnisse aufstellen können.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen im östlichen Plangebiet wurden Flächen für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehälter vorgesehen.

5.3 - Abwasserentsorgung

Die Stadt Lauenburg/E. ist Träger der Abwasserentsorgung.

Zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung wird die Stadt innerhalb des Plangebietes ausreichend dimensionierte Kanalleitungen verlegen.

Die Kapazität des Zentralklärwerks Lauenburg/E., welches gerade mit der 4. Klärstufe ausgestattet wird, ist zur Aufnahme dieses Gebietes ausreichend.

Da aufgrund der vorhandenen Topografie (Gelände fällt von West nach Ost) insgesamt im Plangebiet das anfallende Abwasser nicht in freiem Gefälle in den öffentlichen SW-Kanal des Büchener Weges eingeleitet werden kann, wird im östlichen, am tiefsten gelegenen Plangebietsbereich, im Verbund mit der dort vorgesehenen Regenrückhalteeinrichtung ein entspr. Abwasser-Hebwerk installiert; die benötigten Flächen wurden gem. § 9 (1) 12 und 14 BauGB im B-Plan festgesetzt.

Damit können alle Grundstücke in freiem Gefälle hin zum Hebwerk einleiten.

Gleichfalls zu diesem tiefsten Punkt des Plangebietes werden von allen Baugebieten im Freigefälle die anfallenden Oberflächenwässer in die dort vorgesehene Regenrückhalteeinrichtung, in diesem Fall eine ausreichend dimensionierte Regenwasser-rückhaltebecken, geleitet. Mittels des RW-Rückhaltebeckens wird das anfallende Oberflächenwasser bedarfsgerecht bei größeren Regenereignissen zurückgehalten und sukzessiv der direkt nördlich angrenzenden Vorflut schadlos zugeleitet.

Durch einen bereits stadtseits beauftragten Fachingenieur werden die entspr. hydraulischen Nachweise und Fachplanungsunterlagen, außerhalb dieses Planverfahrens, erstellt und veranlaßt, daß die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt werden.

Die Entwässerungsleitungsführungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können im freien Gefälle im Trennsystem erfolgen.

5.4 Verkehr

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes wird auf die bereits dargelegten Begründungsausführungen unter Pkt 4.4 dieser Begründung verwiesen.

Zum Schutz der Wohnfunktion erhält der Dornhorster Weg (bis zum Kreuzungspunkt mit dem Fliederweg) und der dazugehörige Wohnweg die planerische Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich - Straßenverkehrsordnung StVO VZ 325/326).

In den verkehrsberuhigten Straßenräumen werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dieses soll durch bauliche Maßnahmen (Materialwechsel, Einzelbäume, Beschilderung etc.) erfolgen. Durch die vorgesehenen Verkehrslenkungsmaßnahmen und Parkplatzanordnungen werden die angestrebten Fahrspurverschwenkungen ausgelöst.

Mit der zuständigen Verkehrsaufsicht wird die Stadt im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnungen, außerhalb dieses Verfahrens, weitergehend prüfen, inwieweit die Verkehrsflächen des Plangebietes insgesamt als "Spielstraße" bestimmt werden können.

Zur Vermeidung von Einengungen der öffentlichen Straßenräume durch bis an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen herangesetzte Garagen, was eine Beeinträchtigung des Straßenbildes darstellt, wurde unter Ziffer 10. der textl. Festsetzungen u.a. bestimmt, daß Garagen und Carports von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten haben; maßgeblich ist der Abstand zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Garage an der dichtesten Stelle.

Im Verlauf des vorh. Uhlenbusches (westlich dem B-Plangebiet Nr. 67 vorgelagert) befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 20 Plätzen, im Verlauf des Dornhorster Weges, Ecke Teichweg, mit ca. 6 Plätzen.

Diese wurden seinerzeit auf der Grundlage der B-Pläne Nr. 41 und 42 als ausreichender Nachweis erstellt. Sie dienen damit auch dem hier in Rede stehenden Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes selbst werden zusätzlich insgesamt 10 öffentliche Parkplätze geschaffen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich kann eine Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser (auch Löschwasser), Telefon, Breitbandkabel und Abwasser sichergestellt werden - siehe vorstehende Ausführungen unter Pkt. 5.1. bis 5.4 -.

5.6 Öffentlicher Spielplatz

Angesichts der primären Einfamilienhausgrundstücksbildung sowie des direkt angrenzenden Naturraumes steht ausreichend Platz für das kindliche Spiel zur Verfügung.

Da jedoch 1990 durch die Stadt nördlich des Fliederweges eine Fläche mit Spielgeräten ausgestattet worden ist und die Anlieger im Rahmen einer Bürgerveranstaltung zum Plangebiet den Wunsch zum Erhalt eines Spielplatzes im Gebiet vehement vortrugen, wurde ein Spielplatz Bestandteil der Planung.

Den Elternwünschen entsprechend von der öffentlichen Verkehrsfläche gut einsehbar wurde eine ausreichend dimensionierte Spielplatzfläche südwestlich der Bauflächen nördlich des Fliederweges ausgewiesen. Eine hintere Randlage des Spielplatzes, der Anlaß für Befürchtungen hinsichtlich eines möglichen Kindsmißbrauchs geben könnte, konnte damit ausgeschlossen werden.

Der Spielplatz soll vorwiegend dem Spiel jüngerer Kinder dienen, da insbesondere für ältere Kinder in unmittelbarer Nähe genügend Freiflächen zum Spiel zur Verfügung stehen. Diese Gesichtspunkte werden bei der Spielplatzgestaltung berücksichtigt.

6. Grünordnung

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

Auf die Begründungsausführungen unter Pkt. 3.4 wird Bezug genommen.

Auszugehen war von der Tatsache, daß es sich bei den zur zukünftigen Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes um ausschließlich intensiv genutztes Weideland (Bereich Dornhorster Weg) oder aber um Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen handelt.

Auf die Ausführungen unter Ziffern 3.2.2 und 3.4.2 dieser Begründung zur Unterschützstellung von Teilflächen nördlich des Fliederweges gemäß § 15 a (3) LNatSchG wird einleitend hingewiesen.

Danach werden die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für eine Ausnahmegewährung gemäß § 15 a (5) Ziffer 1 LNatSchG außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geregelt.

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 - (siehe hierzu Anlage 2 der Planbegründung). Zusätzlich wurde eine avifaunistische, herpetologische und floristische Einschätzung und Bewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes vom Büro biologisch-landschaftsökologische Gutachten (BioLaGu), 21354 Bleckede, im September 1997 (siehe Anlage 4) erstellt sowie eine Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen im Bereich der Augrabenniederung der Stadt Lauenburg/E. vom Landschaftsarchitekturbüro Matthiessen, 24161 Altenholz, erstellt im Oktober 1997, gefertigt.

Gemäß der Kompensationsberechnung nach den erarbeiteten Anlagen 2, 4 und 5 ist davon auszugehen, daß eine Versiegelungsfläche im Plangebiet von 3.300 qm zu berücksichtigen ist.

Dem stehen im Plangebiet Ausgleichsflächen (interner Ausgleich) von 1.200 qm gegenüber.

Daraus ergibt sich, daß externe Ersatzflächen von 2.100 qm bereitgestellt werden müssen.

Die benötigte Kompensationsfläche von 2.100 qm Ackerfläche wird von der Stadt, im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband, im Bereich des Augrabens - Gemarkung Lauenburg, Flur 1, Teil aus Flurstück 17/1 - zur Verfügung gestellt. Eine entspr. Festschreibung erfolgte mit Ziffer 7. der textlichen Festsetzungen - Teil B -; ein Flurkartenauszug mit Darstellung der Fläche wurde in den Planteil übernommen.

Ziel der Ersatzmaßnahme ist eine Umwandlung der stadtseits bereitzustellenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mittels

- Einrichtung eines 5 m breiten Knicksaumes entlang der westlichen Wallhecke (Mahd im mehrjährigen Abstand zulässig);
- Einrichtung eines ca. 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Augrabens (Mahd im mehrjährigen Abstand zulässig);
- Gehölzinitialpflanzung aus Schwarzerlen entlang des Augrabens;
- Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung (Extensive Dauerweide mit max. 1,5 Großvieheinheiten/ha entspr. den Auflagen der Biotopprogramme im Agrarbereich oder einschürige Wiese).

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

Besondere städtebauliche Gründe, in diesem Fall hinsichtlich des Planungswillens zur Herstellung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Übergangsfunktionen zur freien Flur sowie auch der Wille der, mittels städtebaulicher Vertragsmodalität gem. § 6 BauGB-MaßnahmenG beteiligten Investoren, die sämtliche betroffenen Baugrundstücksflächen im südöstlichen Plangebiet in ihrem Eigentum haben (alle sonstigen Bauflächen stehen im Eigentum der Stadt selbst), rechtfertigen auch in Kenntnis des Schreibens des Landrats (als höhere Verwaltungsbehörde) v. 25.06.96 (Az.:610/61702) das Festhalten an den textlichen Festsetzungen der Ziff. 1 bis 8. des Teiles B. Dieses ist einvernehmlicher Wille der Stadt und der Investoren.

Abschließend kann damit festgestellt werden, daß ein Ausgleich der Planungseingriffe in Natur und Landschaft durch die bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen wird.

7. Textteil B - textliche und gestalterische Festsetzungen

7.1. Textliche Festsetzungen

Zu Ziffer 1. bis 8.

Zur Begründung wird auf die Begründungsausführungen unter Pkt. 6. i.V.m. den Anlagen 2, 4 und 5 zu dieser Begründung verwiesen.

Eine nachrichtliche Übernahme der Knicks, der Sukzessionsgebüschbereiche sowie des Sumpfbereiches gem. § 9 (6) BauGB wurde vorgenommen.

Zu Ziffer 9.

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 gemäß § 31 BauGB erforderlich wird.

Zu Ziffer 10.

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. Mit einer Mindestabstandregelung von öffentlichen Verkehrsflächen für Garagen und Carports (mind. 2 m Abstand) wird sichergestellt, daß der Straßenraum nicht eingengt und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Zu Ziffer 11.

Zusätzlich zur Festlegung der Dachneigungen (siehe Ziffer 12. und 13. der gestalterischen Festsetzungen) wird zur weitergehenden Sicherstellung der gewollten höhenmäßigen und maßstäblichen Gebietsentwicklung eine Bestimmung der Vollgeschoßhöhen vorgenommen. Damit die Gebäude nicht in gestalterisch unverträgliche Höhen gebaut werden und eine Einfügung in die vorhandenen Vollgeschoßbildungen der umgebenden Wohnquartiere selbst erfolgt, rechtfertigen sich die Festsetzungen von maximalen Geschoßhöhen.

Die explizite Bestimmung maximaler Geschoßhöhen in m, insofern weitergehend als die Definierung nach § 2 der LBO S.-H., rechtfertigt sich hier nach Maßgabe des § 16 (5) BauNVO (vergl. in einer rechtssystematischen Zusammenschau der § 16 (2) Ziffer 4 und 16 (5) BauNVO) gemäß § 9 (3) BauGB.

Hierbei geht die Stadt von sachgerechten Kriterien aus, die sie in ihren Abwägungsprozeß öffentlicher und privater Belange einbezieht. Die insoweit angestellten Erwägungen, restriktive Einwirkungen mittels der alternativ ansonsten vorzunehmenden Bestimmung von Trauf- und Firsthöhen für die zukünftigen Bauherren zu vermeiden, ist legitim und sachgerecht. Zugleich wird durch die gewählte Festsetzung maximaler Geschoßhöhen eine bestimmte einheitliche städtebauliche Gestaltung erreicht, die sich im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgegebenen Planungsziele und Planungsgrundsätze bewegt.

Daher bleibt festzustellen, daß auch § 9 (3) BauGB der gewünschten Festsetzung von maximalen Geschoßhöhen im Teil B dieses Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Eine Festsetzung von Sockelhöhen ist kein unabdingbares Erfordernis, so daß im Sinne der vorstehenden Einlassungen in diesem Fall bewußt darauf verzichtet worden.

7.2 Gestalterische Festsetzungen (Textteil - Teil B)

Die gestalterischen Festsetzungen (Ziffern 12 bis 16) erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) vom 11.07.94 (GVBl. Schl.-H. S. 321). Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes, in direkter Angrenzung an die vorhandene Ortslage einerseits und an die angrenzenden Freiräume andererseits.

Durch die Festsetzung der Minstdachneigungen in allen Gebietsbereichen wird sichergestellt, daß eine Schrägdachausbildung als maßgebliches Gestaltungselement des gesamten Orts- und Stadtbildes erfolgt. Grundsätzlich wird durch die Angabe der Maximaldachneigungen bereits auch eine höhenmäßige Beschränkung der Gebäude bewirkt, ohne die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse auszuschließen. In diesem Randlagenbereich wurde durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung für niedrigere Dachneigungen, wenn begrünte Dächer zur Ausführung gelangen, den landschaftspflegerischen Aspekten Rechnung getragen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen sollen eine Qualitätssteigerung für die öffentlichen Straßenräume - und hier vor allem hinsichtlich einer gewissen Großzügigkeit - bewirken.

Einer "Einmauerung" der Vorgärten - und damit ein Entzug dieser Flächen aus dem straßenraumwirksamen Blickfeld - wird damit entgegengewirkt.

Lediglich im Wege der Ausnahme sollten für Hecken - als Einfriedigung - Höhen von mehr als 60 cm zugelassen werden, was letztendlich gleichfalls zu einer intensiven Durchgrünung der Gebiete und der Grüngestaltung der Straßenräume beiträgt. Hinzukommend stellen Hecken - gerade in Bebauungsgebieten - einen ökologisch nicht zu unterschätzenden Wert als Rückzugsrefugium für Vögel und Kleinsttiere dar.

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 angrenzenden Wohnquartieren. Mit der Ausnahmegewährung für Solar- und Photovoltaikanlagen wird der Unterstützung von regenerierbaren Energiequellen Rechnung getragen.

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

Zusätzlich zur Festlegung der Dachneigungen wird zur weitergehenden Sicherstellung der gewollten höhenmäßigen und maßstäblichen Gebietsentwicklung als Maß der baulichen Nutzung die Bestimmung der Vollgeschoßhöhen vorgenommen (vergl. Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen).

Aufgrund restriktiver Auswirkungen wird im Gegenzug auf die zusätzliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Gerade in Bezug auf First- und Traufhöhen sollen den zukünftigen Bauherrn Freiräume für die eigene Objektgestaltung eingeräumt werden, auch vor dem Hintergrund zur Vermeidung uniformer Baukörper "in annähernd einer Höhe".

8. Hinweise und Kennzeichnungen - ohne Normcharakter

Die Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen und Kennzeichnungen ohne Normcharakter steht in der Entscheidungskompetenz der Stadt.

Da durch diese wichtige Informationen an zukünftig Bauwillige vermittelt werden und die Stadt selbst dadurch einer weitergehenden Informationspflicht gegenüber ihren Bürgern nachkommen will, werden in den Planentwurf - ohne Normcharakter - als Hinweise aufgenommen:

- Hinweise auf die, zum Bestandteil der Planbegründung gemachten Fachgutachten und Nachweise.
- Hinweise zu Bodendenkmalfunden.
- Hinweise zu übergeordnet bekannten Bodenverhältnissen im Planungsraum, in diesem Fall verbunden mit der Empfehlung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen.
- Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen.
- Hinweise zur vorhandenen Altlastverdachtsfläche einschl. Kennzeichnungen.
- Hinweise zum Umgang mit Mutterboden und zur Muldenversickerung.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächenangaben

Bauflächen		
01.	WA-Gebiete nördlich des Fliederweges	9.850 qm
02.	WA-Gebiete südlich des Fliederweges	740 qm
03.	WA-Gebiete Dornhorster Weg	7.090 qm
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen		17.680 qm
Öffentliche Grünflächen		
04.	Straßenrandbegrünung (SRG)	260 qm
05.	Knickanlagen (K)	4.040 qm
06.	Regenwasserrückhaltebecken (RRB)	1.380 qm
07.	Sumpfflächen (S)	1.940 qm
08.	Parkanlagen	1.620 qm
09.	Spielplatz	660 qm
10.	Sukzessionsgebüschflächen (SSG)	5.640 qm
Zwischensumme - öffentliche Grünflächen		15.540 qm
11.	Öffentliche Versorgungsflächen	120 qm
Öffentliche Verkehrsflächen		
12.	Fliederweg	1.020 qm
13.	Dornhorster Weg	1.830 qm
14.	Anliegerwohnweg Dornhorster Weg (AWW)	240 qm
15.	Uhlenbusch (Feldweg)	1.220 qm
16.	Parkplätze	110 qm
17.	Geh- und Radwege	530 qm
Zwischensumme öffentliche Verkehrsflächen		4.950 qm
Plangebietsflächen insgesamt		38.290 qm.

9.2 Kostenangaben

Sämtliche benötigten öffentlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Lauenburg; Erwerbskosten für öffentliche Flächen bleiben daher hier außer Betracht. Nach einer groben, lediglich überschläglichen und daher noch unverbindlichen Kostenvorschätzung kann von einem zu erwartenden Gesamtaufwand für die innergebietliche Erschließung i.S. des BauGB (Straßen, Wege, Plätze) und des KAG (Kanalbaukosten) von ca. 1.350.000 DM ausgegangen werden.

Demgegenüber kann mit insgesamt ca. 17.680 qm neu erschlossenen Brutto-Bau-landflächen gerechnet werden.

Daraus resultiert ein zu erwartender pauschalierter Gesamterschließungskosten-
aufwand von 1.350.000 DM : 17.680 qm, **somit ca. 76,35 DM/qm.**

Der gesetzliche kommunale Eigenanteil von 10 % würde demnach pauschaliert 135.000 DM betragen.

Ohne zusätzliche Haushaltsinanspruchnahme erfolgt eine Eigenanteilkostendeckung durch die Verkaufserlöse aus den im Eigentum der Stadt stehenden Bauflächen.

Maßgeblich für die Erhebung der Erschließungs- und Kanalbaukosten sind die entsprechenden Ortssatzungen der Stadt Lauenburg/Elbe.

Die anfallenden Versorgungsträger-Kosten für die Elektro-, Gas-, Wasser- und Telefonversorgung werden hier nicht berücksichtigt, da die spätere Veranlagung durch die jeweiligen Versorgungsträger über entsprechende Anschlußbeiträge erfolgt.

10. Planungsverfahren

Grundlage des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486);
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622);
- 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 11.07.1994 (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.

10.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/E. hat in ihrer Sitzung am 26.02.1997 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen; eine ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck im bestimmten Bekanntmachungsorgan gemäß Hauptsatzung.

10.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 (2) Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dieses ist erfolgt, der Flächennutzungsplan stellt die hier in Rede stehenden Bauflächen als W-Gebiete (Wohngebiete) dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte lediglich eine Differenzierung nach Maßgabe des § 4 BauNVO als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

10.3 Anwendung des § 2 des BauGB-MaßnahmenG

Die Notwendigkeit zur Anwendung des § 2 BauGB-MaßnahmenG (Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung) wurde in der vorstehenden Planbegründung ausführlich dargelegt.

Damit entspricht die Planungsnotwendigkeit den Bestimmungen des § 2 (1) des BauGB-MaßnahmenG.

Der Bebauungsplan steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lauenburg/E. entgegen; vielmehr stärkt er nachhaltig die Weiterentwicklung der Stadt und trägt zur Mobilisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen, auch um einer Bevölkerungsabwanderung entgegenzuwirken, bei.

10.4 Verzicht auf die Anwendung des § 3 (1) BauGB

Nach Maßgabe des § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG wurde auf die Anwendung des § 3 (1) BauGB verzichtet.

10.5 Planungsbearbeitung

Das Planungsbüro AGA Boizenburg-Lauenburg - Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau, Büro 21481 Lauenburg/Elbe - Uhlenbusch 31, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Manfred Dreil - Architekt und Stadtplaner AIK S.-H., Eintragunglistennr. 47 - wurde mit den stadtplanerischen Arbeiten dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Weiterer Verlauf des Planverfahrens

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

Lauenburg/Elbe, den 17. Dezember 1997



(Nieberg)
Bauamtsleiter



Anlagen:

- Anlage 1
Gutachten zur Untersuchung einer verfüllten Bodenentnahme hinsichtlich von möglichen Schadstoffen mit Stellungnahme zur Bebaubarkeit, erstellt vom Ing.-Büro für Baugrunduntersuchungen Dipl.-Ing. Neumann, 24340 Eckernförde, Gutachten Nr. 402/054/97 vom 13.03.1997 einschl. Ergänzungsschreiben vom 28.05.1997.
- Anlage 2
Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung, erstellt vom Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur Ackermann BDLA, 30449 Hannover, erstellt im April 1997, ergänzt im Oktober 1997.
- Anlage 3
Verkehrliche Fachstellungnahme der Planungsgemeinschaft PGT Dr.-Ing. Theine, 30161 Hannover, mit Stand vom April 1997.
- Anlage 4
Avifaunistische, herpetologische und floristische Einschätzung und Bewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes, erstellt vom Büro biologisch-landschafts-ökologische Gutachten (BioLaGu), 21354 Bleckede, erstellt im September 1997.
- Anlage 5
Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen im Bereich der Augrabenniederung der Stadt Lauenburg/E., erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Matthiessen, 24161 Altenholz, erstellt im Oktober 1997.