

**SATZUNG DER STADT LAUENBURG / E.
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67**

FÜR DEN BEREICH

"WOHNGEBIET DORNHORST / NÖRDLICHER UHLENBUSCH"

B E G R Ü N D U N G

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

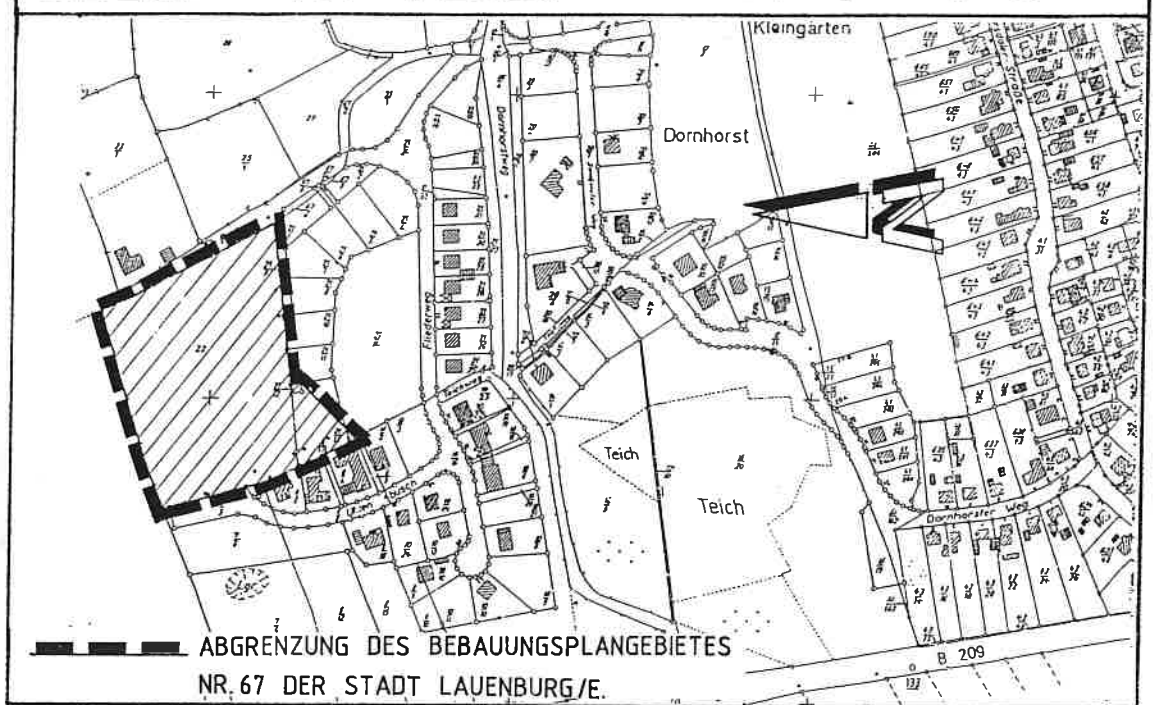
STADT LAUENBURG/ELBE

GEMARKUNG LAUENBURG

FLUR 4

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 5.000



Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>		<u>Seite</u>
1. Lage und Umfang des Plangebietes	2	5. Erschließungskonzeption	14 - 16
2. Planungsanlaß und Erfordernis der Planaufstellung	2 - 5	6. Grünordnung	16 - 18
3. Zustand des Plangebietes	5 - 10	7. Textteil B	18 - 20
4. Städtebaulich Konzeption mit Be- schreibung der planerischen Festsetzungen	10 - 14	8. Hinweise - ohne Normcharakter	21
		9. Flächen- und Kostenbilanz	21 - 22
		10. Planungsverfahren	22 - 24

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.-Listennr. 47 -

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER STADT LAUENBURG/ELBE

S-96/202-6/Dr

B e g r ü n d u n g

**zur Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe
über den Bebauungsplan Nr. 67**

**für den Bereich
"Wohngebiet Dornhorst / nördlicher Uhlenbusch"**

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1

Das Bebauungsplangebiet Nr. 67 der Stadt Lauenburg/E. ist Bestandteil der Ortslage Lauenburg und ca. 950 m nordwestlich des Stadtmittelpunktes belegen.

Der Planungsraum ist eine nordwestliche 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 und besteht aus den Flurstücken 22 und 21/12 sowie zum geringen Umfang aus Teilflächen der Flurstücke 21/13 und 21/14.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die knickbegleitende Fußwegverbindung.
- Im Osten durch den Verlauf des Uhlenbusch (als Feldweg - unbefestigt).
- Im Süden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Lauenburg/Elbe.
- Im Westen durch den vorh. öffentlichen Parkplatz bzw. die Ostgrenzen der bebauten Flurstücke 7/2, 8/2, 8/16, 8/17 und 8/4 (Hausgrundstücke Uhlenbusch Nr. 27, 29 und 31).

1.2

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 17.000 Quadratmetern (1,7 ha).

2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1

Das Plangebiet ist Bestandteil des 1984 zur Rechtskraft geführten Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Lauenburg/Elbe.

Festgesetzt war ein Allgemeines Wohngebiet mit den entspr. Erschließungsanlagen. Als problematisch für die Anwendung des B-Planes Nr. 42 mußte erkannt werden, daß der Plan einen sogenannten Ausfertigungs- bzw. Bekanntmachungsmangel aufweist.

Mit Bescheid vom 11.04.1997 hat der Landrat des Kreises Herzogtum - als höhere Verwaltungsbehörde - den B-Plan Nr. 42 gemäß § 4 (3) Gemeindeordnung S.-H. gerügt, so daß der Plan nicht mehr anwendbar ist.

Da die Stadt bereits vor der Rüge des Landrats keinesfalls das Risiko eingehen wollte, einen unwirksamen Bebauungsplan Nr. 42 zur Grundlage der weiteren, für die Stadt dringend erforderlichen baulichen Entwicklung zu machen, hatte sie vorausschauend für diesen, bisher nicht bebauten Bereich des ehem. Bebauungsplanes Nr. 42 den Bebauungsplan Nr. 67 als Neuaufstellung eingeleitet.

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

Südlich angrenzend wird die Stadt aus den gleichen Gründen den Bebauungsplan Nr. 66 aufstellen.

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, Wohnungsbaunternehmen 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 des Gebietes nach dem bisher geltenden B-Plan Nr. 42 bereits auf das Gebiet ausgerichtet sowie an das Gebiet herangeführt wurden und der ehem. Grundstückseigentümer die derzeitigen Ackerflächen einer Bebauung zuführen wird.

Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde bereits zwischen der Stadt Lauenburg/E. und dem zukünftigen Eigentümer der Flächen ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG und ein Erschließungsvertrag nach Maßgabe des § 124 BauGB geschlossen.

2.5

Für die hier vorgeschlagene Bebauungsplanentwicklung spricht aus städtebaulichen Überlegungen weiterhin, daß das derzeit recht diffus endende Neubaugebiet Dornhorst in diesem 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 und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Hinblick auf den ehem. B-Plan Nr. 42.

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Kurzfristige Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit.
- Verträgliche Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Stadt, der direkten Umgebungsbebauung und des nach Norden und Osten 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).

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 Staunäsebildungen 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) -.

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

Eine Bestätigung dafür ist der als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügten Baugrunduntersuchung zu entnehmen. Obwohl insgesamt 16 Bohrungen auf jeweils 8 m Tiefe über das Gebiet verteilt niedergebracht wurden, gab es an keinem Punkt nur irgend welche Anhalte für einen Altlastverdacht. Im Gegenteil wurden durchgängig ungestörte und sehr gut tragfähige Baugrundverhältnisse angetroffen.

Unter III. Hinweise c) wurden vorsorglich Empfehlungen für den Fall gegeben, daß wider Erwarten bisher nicht erkannte Altlasten oder verdeckte Müllablagerungen aufgefunden werden sollten.

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.

3.2

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.

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 Ackerflächen als Wohnbaufläche, die Flächen des nördlich und nordwestlich angrenzenden Bereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der nächstgelegene Wald (in nordwestlicher Richtung) hält einen Mindestabstand (an der dichtesten Stelle) von 50 m zum Plangebiet ein.

Im Vorentwurf des stadtseits in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wurden die Flächen nördlich des B-Planes Nr. 67 als Sukzessions- bzw. Ruderalflächen festgelegt; die zur Bebauung des Ackers (B-Plan Nr. 67) vorgesehenen Flächen wurden als Bauflächen aufgenommen.

In Folge daraus hat die Stadt in ihrem neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (derzeit Vorentwurfskonzept) diese Flächen folgerichtig als "öffentliche Grünflächen" bzw. "Wohnbauflächen" dargestellt.

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.

Das südlich und westlich umgebende Quartier ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt, in die sich das Plangebiet direkt integriert und dieses nach Nordosten 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 Gemeindestraße Uhlenbusch ausgehend, geprägt.

Die vorhandenen Gebäude (Einzelhausbebauungen) entlang der Straße Uhlenbusch in eingeschossiger Bauweise, mit flachgeneigten Schrägdächern versehen, dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

Die vorhandenen Hauptgebäude haben überwiegend Sattel- und Walmdachaufbauten mit Neigungen zwischen 20° und 30°; die Dachgeschosse sind nicht zu Wohn bzw.. Nutzzwecken ausgebaut.

3.4

Durch das Landesamt für Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein wurde der Stadt Lauenburg/E. auf Anfrage hin mit Schreiben vom 25.09.96 mitgeteilt, daß der Bereich nördlich des Plangebietes als Ruderalflächen mit Schutzfunktion gemäß § 15a LNatSchG eingeordnet wird.

Danach sind Ruderalfluren die typischen Gesellschaften, die sich während der Sukzession auf mittleren Standorten einstellen.

Weitergehend handelt es sich lt. Ausführungen des Landesamtes bei den sich frei entwickelnden, auch verbuschten Flächen (Anmerkung: Ruderalflächen nördlich des Plangebietes) um geschützte Biotope (Tongrube nördlich Dornhorst).

Lt. Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde wird derzeit geprüft, ob die Flächen nördlich des Plangebietes als Pufferzone für die weiter nördlich gelegenen Ton-teichbiotope unter Landschaftsschutz gestellt werden sollten.

Die Stadt hat die angekündigten Prüfungsverfahren zur Feststellung der landschafts- und naturrechtlichen Schutzwürdigkeit zur Kenntnis.

Im Hinblick auf die rechtlichen Grundlagen ihrer Planungsentscheidung ist seitens der Stadt jedoch festzustellen, daß nach wie vor die zitierten Pufferzonen, direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet, noch die Tonteichbiotop, die aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde evtl. schutzbedürftig sind, weder vorläufig noch endgültig unter Landschafts- oder Naturschutz gestellt worden sind.

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 wird daher eine vorrangige Schutzbedürftigkeit für die hier fragliche Pufferzone, zumindest im direkt nördlich angrenzenden Bereich an das Plangebiet nicht erkannt.

Bei diesen Flächen nördlich des B-Planes 67 handelt es sich um "verbuschte Sukzessionsflächen".

Direkt nördl. an das Plangebiet angrenzend verläuft ein wassergebundener Feldweg, der die beiden Bereiche somit allemal voneinander trennt, an dem sich eine Hangböschung - Reliefsprung (Höhenunterschied ca. 8 m bis 10 m) anschließt. Lediglich durch die geplante bauliche Nutzung der Ackerfläche erfolgen direkt keinerlei unverhältnismäßige Eingriffe in das beschriebene Öko-System. Auch derzeit wird der Umfeldbereich bereits durch die Anwohner des Wohngebietes Dornhorst und der angrenzenden Stadtteilquartiere als wohnumfeldnaher Freiraum genutzt. Durch die Planung werden daher keine relevante Störungen hervorgerufen bzw. abwechslungsreiche Klein- und Sonderstandorte beeinträchtigt.

Vielmehr ermöglicht der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Raum (in einer Tiefe von zumindest ca. 25 m), daß Bewohner der Stadt gezielt den Naturraum erleben und begehen können, die Kinder haben und sollen auch zukünftig hier naturbezogenen Spielraum finden. Der Aspekt zum Erhalt einer naturnahen Erholungseignung in unmittelbarer Stadtnähe und Nähe zu den Wohnquartieren ist hervorzuheben und von Belang.

Aufgrund der Topographie (Reliefsprung) und des in der Vergangenheit entstandenen Bewuchses ist es im Gegenzug weitergehend nur sehr schwer möglich, in die nördlicheren, durchaus ggfl. schutzwürdigen Landschaftsräume (Teiche und Feuchtbiotop) einzudringen, schon gar nicht als einfacher Spaziergänger.

Eine "erhebliche Intensivierung" der Nutzung dieser Flächen ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Der landschaftspflegerisch und grünordnerisch relevante Gebietszustand kann weitergehend der als Anlagen 2 und 2.a zu dieser Begründung beigefügten Eingriffs-

und Ausgleichsbewertungen (erstellt vom Landschaftsplanungsbüro Ackermann, Hannover) entnommen werden.

3.5

Die B 209 verläuft in einem Abstand von ca. 190 m von der westlichsten Plangebietsgrenze, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Dazwischen angeordnet befindet sich ein, mit starkem Baumbewuchs bewachsener Hang zur Breite von ca. 130 m.

Der Planbereich befindet sich an seiner dichtesten Nähe zur B 209 (ca. 190 m) auf einer Höhe von ca. + 54,00 m üNN. Dem gegenüber befindet sich die B 209 auf ca. + 46,00 m üNN.

Der bewaldete Hang mit einer Höhe von ca. 8 m (Höhenunterschied zwischen der B 209 und dem westlichsten Teil des Plangebietes) stellt somit perse eine natürliche "Schallschutzmaßnahme" dar.

Beachtlich ist weiterhin, daß das Plangebiet von Westen nach Osten hin auf ca. + 50,50 m üNN, somit abgewandt von der im Westen verlaufenden B 209, abfällt.

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.

Daraus ergibt sich, daß im Bereich des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte des, der B 209 nächstgelegenen Gebäudes eingehalten werden.

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

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

Mit seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 10.04.97 bestätigt der hinzugezogene öffentl.-bestellte Sachverständige für Schallschutz im Hochbau, Herr Dipl.-Ing. Werner Pancke - 24245 Kirchbarkau -, die vorstehenden Begründungsausführungen

und stellt abschließend fest, daß "besondere Schallschutzmaßnahmen danach zu diesem Plangebiet nicht erforderlich sind".

Daher sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 67 bezüglich der Immissionen von der Straße B 209 keine unververtretbaren 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 Bebauung entlang der Straße Uhlenbusch und seiner Erschließungswegefortsetzung eingeleitet.

Durch die zentrale und direkte Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an den vorhandenen Uhlenbusch 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 Norden 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 Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Lauenburg/E. und dem ehemaligen B-Plan Nr. 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 nördlichen Uhlenbusch zur freien Landschaft einen verträglichen Abschluß findet.

4.4

Eine verkehrsmäßige Haupteerschließung des Gebietes erfolgt im westlichen Bereich des Plangebietes über die Anbindung an den Uhlenbusch.

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 Uhlenbusch mit östlichem Verlauf wird eine Ausbaubreite von 5,50 m vorgesehen (2 Fahrspuren, Begegnungsverkehr somit möglich).

Diese Straßenfortführung endet nach ca. 90 m in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer (mit R innen = 8 m / R außen = 9 m).

Von diesem Wendehammer ausgehend wird mit östlichem Verlauf eine 4,00 m breite, in beide Fahrtrichtungen befahrbare Verkehrsfläche zur vorhandenen Gemeinde-

straße "Feldweg Uhlenbusch", gleichfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -, geführt.

Zur internen Erschließung der nördlich dieser Erschließungsstraße belegenen Baugrundstücke werden, abgehend vom Uhlenbusch zwei befahrbare Anliegerwohnwege mit jeweils 4 m Breite und ca. 30 m Länge angelegt; Über diese Wohnwege erschließen sich 2 bzw. 3 Einzelbauplätze.

Die Stichstraße, die weiterführende Verkehrsfläche zum Feldweg Uhlenbusch und die Anliegerwohnwege werden als verkehrsberuhigte, kleindimensionierte öffentliche Verkehrsflächen angelegt.

Auch vor dem Hintergrund des Anliegerschutzes für die bereits im Verlauf der Straßen Fliederweg und Uhlenbusch ansässigen Anlieger wurde 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 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 17 Einzelhausbauplätzen im Sinne der geltenden Richtlinien und Regelwerke als zumutbar einzuordnen. Hinzukommend war den derzeit vorhandenen Anliegern des Fliederweges und des Uhlenbusches bei ihren damaligen Baugrundstückskäufen die zu diesem Zeitpunkt noch rechtsverbindlichen Inhalte der B-Pläne Nr. 40 bis 42 bekannt, wonach u.a. in nordöstlicher Verlängerung des Uhlenbusches zukünftig eine Bebauung erfolgen wird.

4.5

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

Die Bauflächen werden in insgesamt 3 Baufelder unterteilt und nach Gebäudehöhen (durch Festsetzungen zur Geschoßbildung und Dachneigung) bestimmt.

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 11 bis 15 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. Gebiet südlich und nördlich des Uhlenbusch

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

Gestalterisch wird eine **Dachneigung** von **mindestens 20°** 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, 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.

b. Gebiet östlich des Uhlenbusch und nördlich des Gebietes nach a.

Ein Vollgeschoß und eine **GRZ** von **0,4**, bei **offener Bauweise**.

Gestalterisch wird eine **Dachneigung** von **mindestens 30°** und **höchstens 45°** für Gebäude - nicht jedoch für Nebenanlagen, Garagen und Carports - festgesetzt. Zusätzlich wurde für die nördlichst belegene Bauzeile die **Hauptfirstrichtung** bestimmt.

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 10. - 2. Satz - des Teiles B wurde bestimmt, daß gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen soll im Interesse eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden, daß innerhalb der Gebäude optimiertere Wohnflächen entstehen können. Die daraus zwangsläufig resultierenden größeren Gebäudehöhen rechtfertigen sich, da diese Bereiche bereits ca. 2 m bis 3 m tiefer belegen sind als die Baugrundstücke direkt beidseitig der Planstraße Uhlenbusch. Damit wird auch der Hanglage der Grundstücke (Höhenunterschied in den Grundstücken bis zu ca. 2 m) Rechnung getragen. Die Bestimmung der Hauptfirstrichtung erfolgte zum Schutz des Landschaftsbildes, da an die betroffene Bauzeile direkt nach Norden hin die freie Flur anschließt. Es soll

vermieden werden, daß großauftragende Giebelfelder dem Naturraum zugewandt entstehen, da im Gegensatz dazu geneigte Dachflächen eine integrativere und damit verträglichere Wirkung auslösen.

Als Ausnahmeregelung werden in allen Gebieten bei Ausführung von begrünten Dächern die Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigungen zugelassen (vergl. Ziffern 11 und 12 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.

In jedem Fall wird mit dem gewählten Maß der baulichen Nutzung den Anforderungen gemäß § 17 BauNVO entsprochen. Die Nichtanrechenbarkeit der Dachgeschosse auf die GFZ entspricht dem Planungswillen der Stadt, nach dem die Wohnraumschaffung unbedingten Vorrang hat. 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 westlich des Plangebietes vorgesehen.

Im Ostteil des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der u.a. auch erforderliche betriebstechnische Einrichtungen (Stationen, Schaltschränke 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.

Die Erschließungsstraße Uhlenbusch ist mit Müllentsorgungsfahrzeugen befahrbar; der Wendehammer ist so ausgebildet, daß die Fahrzeuge ungehindert wenden können.

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

5.3 - Abwasserentsorgung

Die Stadt Lauenburg/E. ist Träger der Abwasserentsorgung.

Zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung wurden bereits bis an die Westgrenze des Plangebietes ausreichend dimensionierte Kanalleitungen herangeführt.

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 insgesamt 6, im östlichsten Plangebiet gelegene Baugrundstücke ihr Abwasser nicht in freiem Gefälle in den öffentlichen SW-Kanal einleiten können, wird im östlichen Plangebiet, nördlich der geplanten Wegeverbindung (zwischen Wendehammer und Feldweg Uhlenbusch) ein Abwasser-Hebewerk installiert; die benötigten Flächen wurden gemäß Paragraph 9 (1) 12 und 14 BauGB im B-Plan festgesetzt.

Über dieses Pumpwerk kann auch das derzeit nicht an einen SW-Kanal angeschlossene Wohnhausgrundstück Uhlenbusch 14 entsorgt werden.

Vom SW-Hebewerk aus wird das Abwasser zum im Plangebiet vorgesehenen Wendehammer des Uhlenbusches gepumpt und in den Endschacht der dort neu verlegten öffentlichen SW-Kanalisation eingeleitet.

Mit Ausnahme der bereits vorstehend zitierten 6 Baugrundstücke im östlichsten Plangebiet können alle Grundstücke in freiem Gefälle in den öffentlichen RW-Kanal einleiten.

Für die 6 Baugrundstücke im östlichsten Plangebiet wurden knickbegleitend RW-Versickerungsmulden mit darunterverlegten Rigolen vorgesehen, in die das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden kann.

Das als Anlage 1 zur Begründung genommene Bodengutachten setzt sich gesondert unter Pkt. 4.6 mit der Verrieselungsmöglichkeit des Regenwassers auseinander und führt eine hydraulische Prüfung durch.

Im Ergebnis wird die Oberflächenwasserversickerung in Mulden fachtechnisch bestätigt. Je 100 qm angeschlossene Flächen ist eine max. 10 qm große Versickerungsfläche mit einer Muldentiefe von 17 cm und einem Muldenvolumen von 1,72 cbm erforderlich. Diesen Anforderungen wird durch die im B-Plan festgesetzten "Sickermulden für Oberflächenwasser - SM -" in jedem Fall entsprochen.

Die Entwässerungsleitungsführungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke kann 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.

Im Verhältnis zu den Festsetzungen des ehem. B-Planes Nr. 42 konnte erreicht werden, daß die zu versiegelnden öffentlichen Erschließungsflächen immerhin von ca. 2.400 qm auf ca. 1.340 qm, somit um ca. 1.060 qm reduziert wurden. Trotzdem wurde das Brutto-Wohnbauland nur um ca. 100 qm erhöht.

Zum Schutz der Wohnfunktion erhält der Uhlenbusch und die beiden Anliegerwohnwege 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 9. 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.

Bestandshöhen als auch die neuen Ausbauhöhen der öffentlichen Straßen- und Wegeführungen sind im B-Plan enthalten (siehe auch II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter).

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 -.

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 Ackerland handelt.

Nach Maßgabe des § 8 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S.-H. - wurde eine grünordnerische Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt; erarbeitet durch das Landschaftsplanungsbüro Ackermann - 30449 Hannover, Stand: Januar 1997, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung wurde.

Aufgrund von vorgetragenen Anregungen und Bedenken der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde durch das Landschaftsplanungsbüro eine ergänzende Überarbeitung der Eingriffsbewertung vorgenommen (Stand: April 1997), die als Anlage 2.a Bestandteil dieser Begründung wurde.

Vorab ist festzustellen, daß der Anteil der grünordnerischen Ausgleichflächen des ehem. B-Planes Nr. 42 von ca. 2.200 qm auf insgesamt 3.100 angehoben werden konnte.

Gemäß den zitierten Eingriffsbewertungen ist davon auszugehen, daß eine Versiegelungsfläche im Plangebiet von 4.400 qm zu berücksichtigen ist. Dem stehen im Plangebiet Ausgleichflächen von 2.300 qm gegenüber.

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

Für die festgesetzte Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes "Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Feuchtbiotop" wurden entspr. textliche Festsetzungen (Ziffer 4. - Teil B) Bestandteil der Planung. Es wurde dabei weitergehend bestimmt, daß außer den erforderlichen Anlagen zur Errichtung und Bewirtschaftung der teich- und Feuchtbiotoplanlage ansonsten keine baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen zur Freizeitnutzung i.S. § 29 BauGB zulässig sind.

Die benötigte Kompensationsfläche von 2.100 qm steht in der Gemarkung Lanze, Flur 7, Teilfläche aus Flurstück 14/2 zur Verfügung. Ein gesondert erbrachter "Nachweis zu den zu erbringenden landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes" wurde als Anlage 2.b Bestandteil dieser Begründung. Ziel der Ersatzmaßnahme ist eine Umwandlung des bisher intensiv genutzten (Mais-) Ackers in eine extensive Streuobstwiese. Mit der Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen - Teil B - wurde eine landschaftspflegerisch ordnungsgemäße Herstellung der Streuobstwiese festgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt durch Eintragung einer entspr. Baulast gemäß § 89 LBO S.-H. in das Baulastenverzeichnis der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde.

Die gutachterlichen Vorgaben für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden mit den Ziffern 1. bis 7. 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 des, durch städtebaulichen Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnahmenG und dem Erschließungsvertrage gem. § 124 BauGB beteiligten Investors, der sämtliche betroffenen Grundstücke bei Durchführung des B-Planes in seinem Eigentum hat, rechtfertigen auch in Kenntnis des Schreibens des Landrats (als höhere Verwaltungsbehörde) vom 25.06.96 (Az.:610/61702) das Festhalten an den textlichen Festsetzungen der Ziff. 1 bis 7 des Teiles B. Dieses ist einvernehmlicher Wille der Stadt und des Investors.

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

7. Textteil B - textliche und gestalterische Festsetzungen

7.1. Textliche Festsetzungen

Zu Ziffer 1. bis 7.

Zur Begründung wird auf die Begründungsausführungen unter Pkt. 6. i.V.m. den, als Anlage 2, 2.a und 2.b zu dieser Begründung beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen bzw. Nachweise verwiesen.

Eine nachrichtliche Übernahme der Knicks gem. § 9 (6) BauGB wurde vorgenommen. Da diese Knicks insgesamt und durchgängig jedoch nicht vorhanden (die Knicks weisen in einigen Bereichen große Lücken bis zu 20 m Länge auf) und in anderen Bereichen derzeit noch unvollständig sind, wurde zusätzlich im B-Plan eine Festsetzungsform gewählt, die im Verbund mit der textl. Festsetzung Ziffer 5, als weitergehendes Rechtsmittel angesehen wird, um letztendlich dadurch zu erreichen, daß durchgängige und den Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes gerechtfertigende Knickanlagen entstehen.

Zu Ziffer 8.

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 9.

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 10.

Zusätzlich zur Festlegung der Dachneigungen (siehe Ziffer 11. und 12. 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 des umgebenden Wohnquartiers selbst erfolgt, rechtfertigen sich die Festsetzungen von maximalen Geschoßhöhen.

Bezüglich der ausnahmsweisen Zulässig von zwei Vollgeschossen in Teilbereichen wird auf die bereits gemachten Begründungsausführungen unter Pkt. 4.5 hingewiesen.

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.

Es wurde darauf verzichtet, zusätzlich Höhenlinien in den Planteil A aufzunehmen. Bestandteil des Planteiles A sind umfassend sowohl die Höhenangaben des gesamten Geländes (in einem 20-m-Raster) sowie auch explizit die Höhenangaben sämtlicher neuen Verkehrsflächen - Bezugshöhe hierbei ist NN.

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 11 bis 15) erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) vom

11.07.94 (GVOBl. 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 Mindestdachneigungen 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.

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 10. 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 - ohne Normcharakter

Die Aufnahme von zusätzlichen Hinweisen 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 zum Umgang mit Mutterboden und zur Muldenversickerung.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächenangaben

01. WA-Gebiete	12.425 qm
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen	12.425 qm
02. Öffentliche Grünflächen	
- Straßenrandbegrünung (SRG)	80 qm
- Knickanlagen (K)	1.420 qm
- Sickermulden (SM)	445 qm
03. Private Grünflächen	
- Feuchtbiotop (FB)	1.310 qm
04. Öffentliche Versorgungsflächen	
-Pumpstation + Mülltonnenplätze	50 qm
05. Öffentliche Verkehrsflächen	
- Uhlenbusch	955 qm
- Anliegerwohnwege	265 qm
- Parkplätze	50 qm
Plangebietsflächen insgesamt	17.000 qm.

9.2 Kostenangaben

Durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem zukünftigen Grundstückseigentümer des Plangebietes, in dessen Folge auch ein

Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abgeschlossen wurde, bleiben etwaige Erwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen außer Betracht.

Diese werden gesondert innerhalb des Erschließungsvertrages ausgeglichen. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß der Stadt Lauenburg/E. hieraus keine Kosten entstehen.

Nach einer groben und lediglich überschläglichen Kostenvorschätzung kann von zu erwartenden, gebietlichen Erschließungskosten, die vom Erschließungsträger auf die Baugrundstücke des Plangebietes umzulegen sind, wie folgt ausgegangen werden:

a. Kosten der Baureifmachung	ca. 125.000 DM
b. Durchführung der Baumaßnahmen (Straßen, Wege, Kanalführungen, Straßenbeleuchtung etc.)	ca. 620.000 DM
c. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	ca. 160.000 DM
d. Grünordnerische Ersatzmaßnahmen	ca. 25.000 DM
d. Fachingenieurvermessungen	ca. 15.000 DM
e. Fachingenieurplanungen	ca. 75.000 DM
f. Einmaliger pauschalierter Klärbeitrag für die 4. Klärstufe zugunsten der Stadt Lauenburg/E.	ca. 5.000 DM
g. Ausgleich des Kostenaufwandes für den Erschließungsträger	ca. 30.000 DM
h. Kosten der Zwischenfinanzierung während der Bauzeit	ca. 55.000 DM
<u>1. Sonstiges und Unvorgesehenes</u>	<u>ca. 40.000 DM</u>
Zu erwartende Erschließungskosten insgesamt somit	ca. 1.150.000 DM.

Daraus ergibt sich somit ein zu erwartender Gesamtaufwand für die innergebietliche Erschließung i.S. des BauGB (Straßen, Wege, Plätze) und des KAG (Kanalbaukosten) von ca. 1.150.000 DM.

Demgegenüber kann mit insgesamt ca. 12.425 qm neu erschlossenen Brutto-Bau-landflächen gerechnet werden.

Daraus resultiert ein zu erwartender pauschalierter Gesamterschließungskosten-aufwand von 1.150.000 DM : 12.425 qm, somit **ca. 92,56 DM/qm.**

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 Flächen 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 Drell - Architekt und Stadtplaner AIK S.-H., Eintragungslistennr. 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 28. Mai 1997



(Nieberg)
Bauamtsleiter



(Siegel)

Anlagen:

- Anlage 1
Gutachten zur Baugrunduntersuchung, Stand: 28.11.96
- Anlage 2
Gutachten zur landschaftspfegertischen Eingriffsbewertung, Stand: Januar 1997
- Anlage 2.a
Gutachtensergänzung zu Anlage 2, Stand: April 1997
- Anlage 2.b
Nachweis zu den zu erbringenden landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen
- Anlage 3
Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung, Stand: April 1997