

Stadt Lauenburg / Elbe

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 86
„Hamburger Straße 2 - 4“**

für das Gebiet Hamburger Straße 2 – 4 (Flurstücke 11/3 und 85/9) und
die angrenzenden Flurstücke 8/3, 49/8 und 10/6

mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Auftraggeber:

Stadt Lauenburg / Elbe
Amtsplatz 5
21472 Lauenburg / Elbe

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Marta Bauermann
Dipl.-Ing. Reinhold Engberding

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Planverfahren	4
2.	Lage des Plangebietes / Bestand	4
3.	Planungsvorgaben.....	5
3.1.	Ziele der Raumordnung	5
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne.....	8
3.4.	Erhaltungssatzung	8
3.5.	Ortsgestaltungssatzung	9
3.6.	Denkmalrecht.....	9
3.7.	Archäologie	9
3.8.	Altlasten	9
4.	Planinhalt.....	11
4.1.	Planungsziele.....	11
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen	11
4.4.	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen.....	12
4.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.	Erschließung	14
5.1.	Überörtliche Erschließung.....	14
5.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.3.	Verkehrsflächen	14
5.4.	Gehrechte	15
5.5.	Tiefgarage.....	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
7.	Immissionsschutz.....	15
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
8.1.	Allgemeines.....	17
8.2.	Gesetzlicher Artenschutz	17
8.2.1.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets unter artenschutzrechtlichen Aspekten.....	18
8.2.2.	Fauna	26
8.3.	Beurteilung / Folgerungen.....	28
8.4.	Fazit	29
9.	Flächen und Kosten.....	29
9.1.	Flächen	29
9.2.	Kosten	29

Anlage: Gutachten Nr. 12-09-2; Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hamburger Straße 2-4“ der Stadt Lauenburg/Elbe; ibr, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 14.09.2012; einschließlich Nachtrag vom 31.01.2013

1. Planungsanlass und Planverfahren

Ein Unternehmen beabsichtigt auf dem Grundstück der ehemaligen „City-Passage“ an der Hamburger Straße / B5 (Hausnummer 2 bis 4) in zweiter Reihe auf den Flächen einer weitgehend leer stehenden Ladenpassage eine Wohnanlage für betreutes Wohnen zu errichten.

Das geplante Vorhaben wird attraktiven, zentrumsnahen Wohnraum bieten, insbesondere für die Zielgruppe der Senioren.

Eine Wiedernutzung dieses zentral gelegenen Areals und die Entwicklung eines Wohngebietes sind aus städtebaulicher Sicht von großem Interesse. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Verwirklichung der Wohnanlage bauleitplanerisch gesteuert werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen und es kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt in der Lauenburger Oberstadt nördlich der Hamburger Straße / B5 im Blockinnenbereich zwischen der Straße Weingarten und dem Schüsselteichplatz. Im Süden wird das Plangebiet von der Bebauung in erster Reihe entlang der Hamburger Straße / B5, begrenzt. Im Nordwesten befindet sich ein Privatweg, der zum Schüsselteichplatz führt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,56 ha.

Derzeit befindet sich dort die ehemalige City-Passage, die ursprünglich als Erweiterung der Lauenburger Innenstadt vorgesehen war. Heute stehen die Ladenlokale zum Großteil leer, die vorhandene Gebäudesubstanz verfällt zusehends und das Gebiet stellt sich als besonders unattraktiv dar. Der überwiegende Teil der Fläche ist versiegelt und wird als Parkplatz genutzt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein solitär stehendes denkmalgeschütztes Fachwerkgebäude (einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz), das als Gaststätte genutzt wird. Hinter dem Gebäude befindet sich ein Ladenlokal, in dem derzeit ein Copy-Shop ansässig ist. Westlich des Fachwerkgebäudes sowie im Norden des Plangebietes befinden sich teilweise sehr alte Laubbäume, unter ihnen auch einige Obstbäume.

Nordwestlich des Plangebiets ist im Blockinneren eine dreigeschossige offene Wohnzeilenbebauung vorhanden, die über eine private Zufahrt von der Straße Am Schüsselteich erschlossen ist. Auf der Ostseite besteht an der Straße Weingarten eine zwei- bis dreigeschossige Villenbebauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (Praxen, Kanzleien).

Die relativ großen Gartengrundstücke grenzen nördlich und westlich an das Plangebiet. An der Südseite besteht entlang der Hamburger Straße eine zwei- bis dreigeschossige geschlossene Straßenrandbebauung mit Geschäften in der Erdgeschosszone und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Grundstücke sind sehr klein und weisen auf der Rückseite jeweils nur einen umbauten Hof auf.

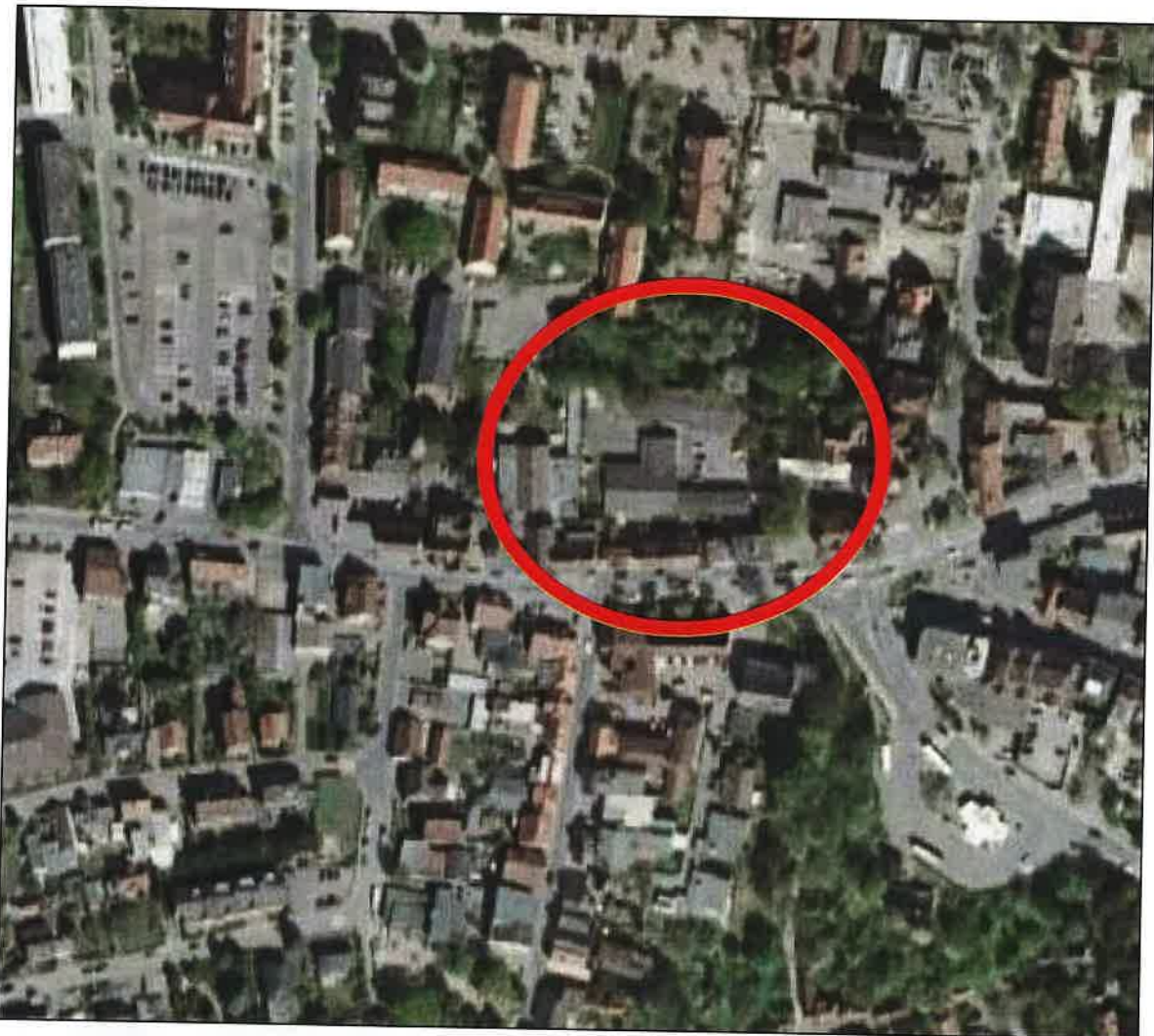


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab; Quelle: Google Earth (Stand 2009)

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd - (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Die Stadt Lauenburg / Elbe selbst ist als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt. Die südlich des Plangebietes liegende B 5 – Hamburger Straße ist als Bundesstraße - Problembereich dargestellt, dies gilt ebenso für die nördlich

des Plangebietes liegende Straße Reeperbahn und die B 209 nördlich der Einbindung Reeperbahn. Der Büchener Weg, der weiter östlich des Plangebiets liegt, ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen und sind mit ihnen vereinbar.

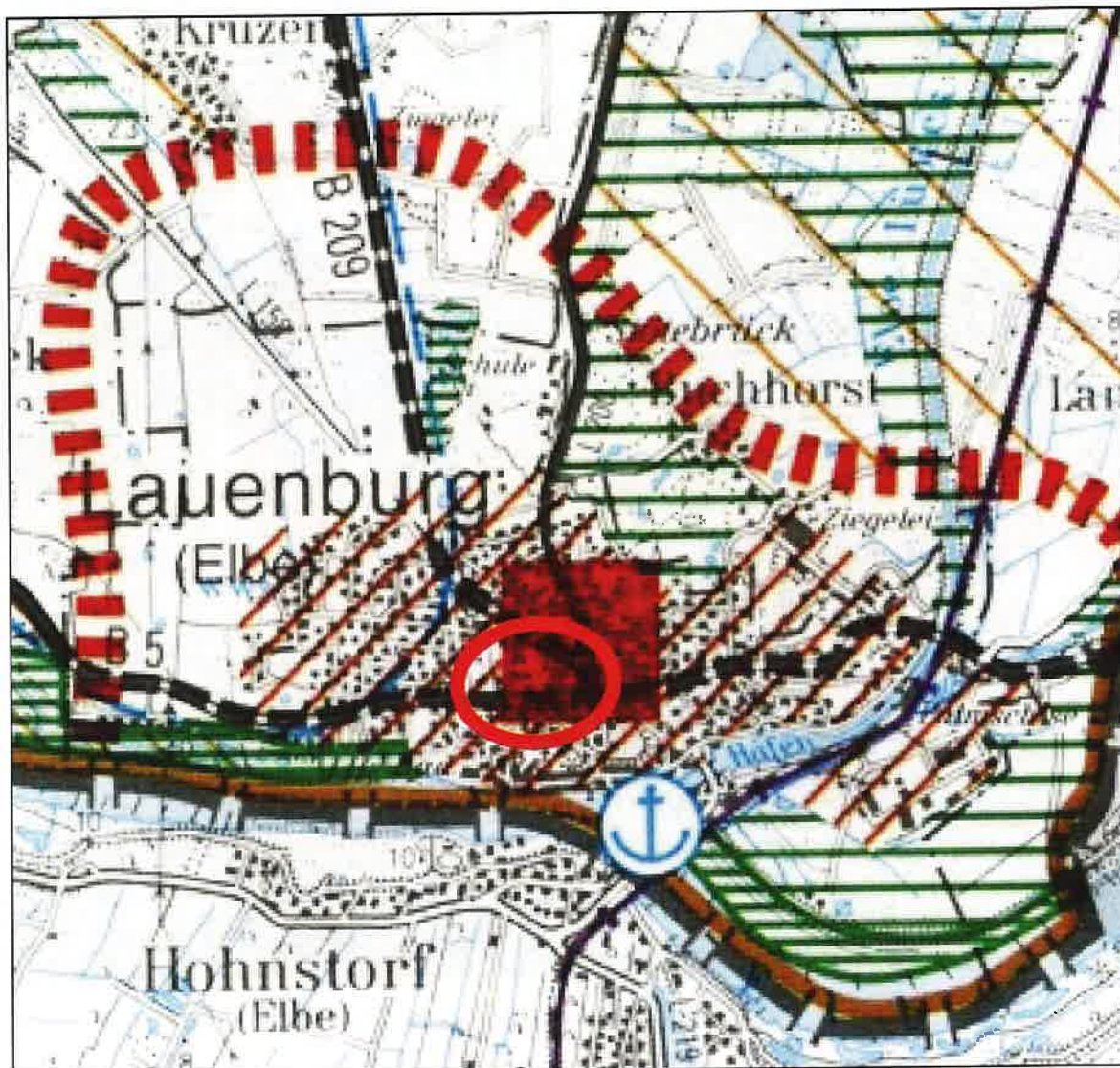


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd - (Fort-schreibung 1998) mit Lage des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 86, ohne Maßstab

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Straßenzug Hamburger Straße / Berliner Straße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Beiderseits der Straße sind gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieser gemischten Bauflächen.

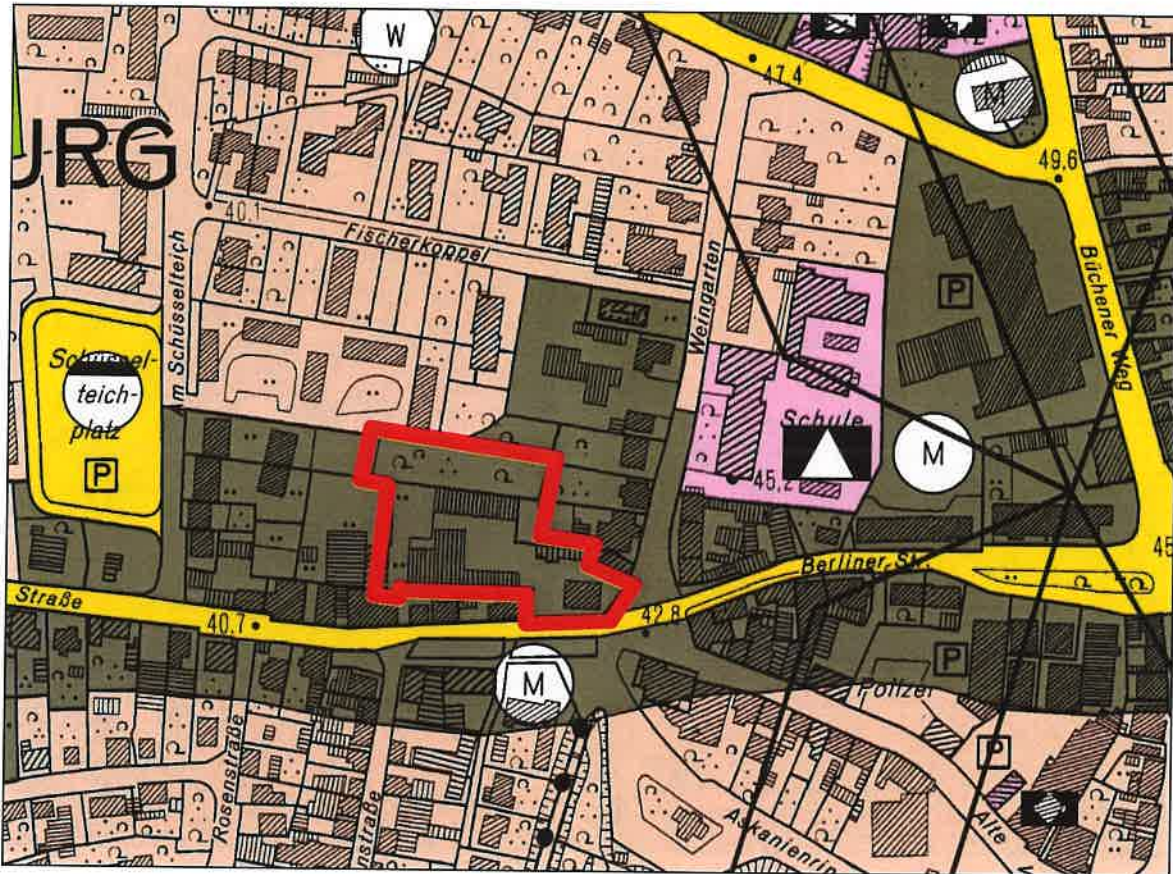


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das geplante Vorhaben wäre grundsätzlich auch in einer gemischten Baufläche zulässig. Allerdings wären in einem Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, immer auch gewerbliche Betriebe zulässig. Dies ist in diesem rückwärtigen Bereich mit umgebender Wohnbebauung unverträglich, zudem soll das innerstädtische Wohnen gestärkt werden. Daher wird im B-Plan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan deswegen nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig für den Bereich der Wohnanlage eine Wohnbaufläche darstellen, der als Mischgebiet festgesetzte Teil des Plangebiets muss nicht geändert werden. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan ist in Abb. 4 zu sehen.

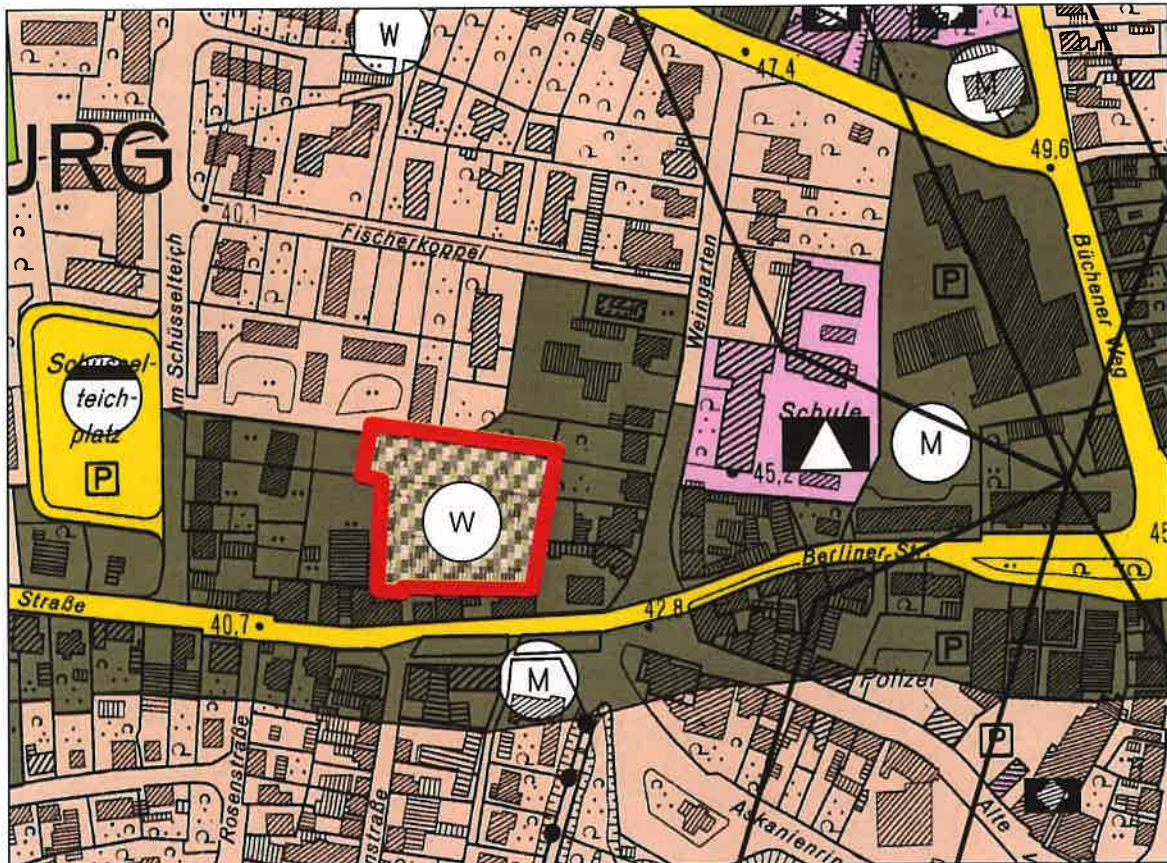


Abb. 4: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

3.4. Erhaltungssatzung

Das Fachwerkgebäude Hamburger Straße 2 sowie das nördlich davon liegende Gebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten der Stadt Lauenburg / Elbe (Erhaltungssatzung).

Die am 25.05.1988 bekanntgemachte Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der vorhandenen Altstadtbereiche, insbesondere der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Qualität i.S. von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S. von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung und können im Einzelfall versagt werden.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.5. Ortsgestaltungssatzung

Die beiden oben genannten Gebäude befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Lauenburg / Elbe (Ortsgestaltungssatzung).

Die Gestaltungssatzung wurde am 27.09.1983 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des historischen Stadtkerns erlassen. Neubauten und bauliche Veränderungen, sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen sich nach Maßgabe der §§ 2 bis 14 der Ortsgestaltungssatzung insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Fassaden, Oberflächenstruktur, Farbgebung und Dachdeckung in den Ensemblecharakter des historischen Ortsbildes von Lauenburg / Elbe einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.

Die Ortsgestaltungssatzung wird z. Zt. überarbeitet, ihr Geltungsbereich wird sich zukünftig wahrscheinlich ändern.

Auch der Geltungsbereich dieser Ortsgestaltungssatzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.6. Denkmalrecht

Bei dem ortsbildprägenden Fachwerkgebäude Hamburger Straße Nr. 2 handelt es sich um ein einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG Schleswig-Holstein). Es ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.7. Archäologie

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist möglich. Bei Funden ist gem. § 14 DSchG Schleswig-Holstein unverzüglich die obere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Die Funde sind für mindestens vier Wochen zu sichern, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

3.8. Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes durch ein Tiefbauunternehmen mit Sägerei sowie eine Eigenverbrauchstankstelle wurden im März / April 2008 eine Orientierende Untersuchung des Grundstücks Hamburger Straße 2 – 4 durchgeführt (IGU BIOBAC GmbH, April 2008). Ziel dieser Untersuchungen war es festzustellen, ob ein hinreichender Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung besteht oder auszuräumen ist sowie ob auf den nördlichen Flurstücken 8/3 und 49/8 Materialien / Substrate aufgefüllt worden sind.

Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung sind:

- Für den Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle wurde der Kontaminationsverdacht nicht bestätigt. Es gibt keine Hinweise auf sich im Untergrund befindliche Bodenverunreinigungen, die geeignet wären die natürlichen Bodenfunktionen zu beeinträchtigen.
- Für den Bereich der ehemaligen Werkstatt wurde der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nicht bestätigt. Es wird jedoch die Empfehlung gegeben, aufgrund

des leicht erhöhten Gehaltes an Aromaten in der Bodenluft anstehende Aushubmaßnahmen bei auftretenden Auffälligkeiten gutachterlich begleiten zu lassen.

- Für den Außenbereich / Holzbehandlung ergaben sich keine Hinweise auf Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen, der Kontaminationsverdacht wurde nicht bestätigt.
- Für den Bereich des Gartenlandes / Flurstücke 8/3 und 49/8 ergaben nur die Bau-schuttablagerungen Anhaltspunkte für aufgebrauchte Materialien / Substrate. Die stoffliche Beschaffenheit des humosen Oberbodens weist z.T. gegenüber den Vorsorge-werten (gem. § 8 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK auf. Sie sind aber nicht als Bodenveränderung einzustufen. Hier sind keine von den nachgewiesenen Stoffgehalten ausgehenden Gefährdungen für Schutzgüter zu erwarten.

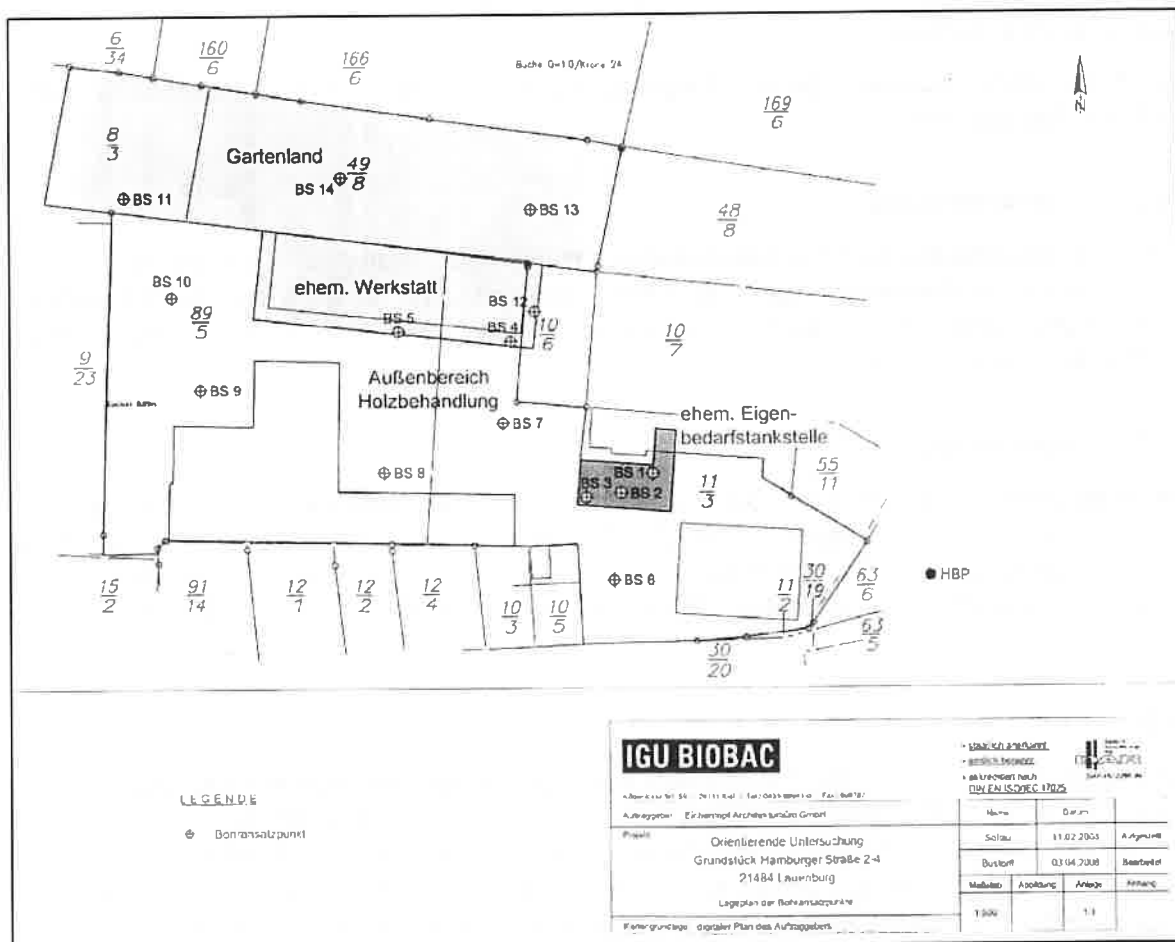


Abb. 5: Orientierende Untersuchung Grundstück Hamburger Straße 2-4, 21484 Lauenburg; Lageplan der Bohrersatzpunkte; IGI BIOBAC; April 2008, ohne Maßstab

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz umgehend zu informieren. Die nach BBodSchG erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträ-

gen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

Da bei Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenbewegungen stattfinden und durch die Orientierende Untersuchung nicht erfasste Verunreinigungen zu Tage treten können, ist der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg von Beginn der Bauarbeiten an zu beteiligen.

4. Planinhalt

4.1. Planungsziele

Ziel dieser Planung ist es, auf den Flächen der ehemaligen „City-Passage“ und weiteren angrenzenden Flurstücken eine Wohnbaufläche planerisch vorzubereiten, beabsichtigt ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen. Es wird auch die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Diese Nutzung ist jedoch durch diesen B-Plan nicht festgeschrieben. Es sind vielmehr alle Nutzungen zulässig, die in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten zulässig sind. Neben der Aufwertung der Flächen der fast vollständig leer stehenden ehemaligen Einkaufspassage ist auch die Aufwertung des Ortskerns durch die Herstellung qualitativ hochwertigen Wohnraums im Zentrum beabsichtigt.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Der größere, nordwestliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Er hat eine Größe von ca. 4.500 m². Hier ist die Errichtung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen vorgesehen. Ein Ausschluss bestimmter in Wohngebieten zulässiger Nutzungen ist nicht erforderlich.

Mischgebiet

Der südöstliche Bereich, in dem sich das Fachwerkhaus befindet, wird als Mischgebiet festgesetzt. Seine Größe beträgt ca. 1.100 m². Wegen der zentralen Lage ist auch hier kein Ausschluss von bestimmten Nutzungen erforderlich.

4.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies ist der für allgemeine Wohngebiete zulässige Höchstwert. Dieser Wert ist hier unbedenklich, da es sich um eine innerstädtische Lage handelt.

Die Geschossigkeit wird überwiegend mit vier Geschossen festgesetzt. Um eine ausreichende Belichtung zu sichern, wird im südlichen, mittleren Teil eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Bebauung in der Umgebung weist zwei bis drei Geschosse auf. Da das Plangebiet etwas höher als die Randbebauung der Hamburger Straße / B 5 liegt, wird durch die Festsetzung einer relativ flachen Dachneigung von 10° – 20° und maximaler Trauf- und Firsthöhen sichergestellt, dass das Gebäude gegenüber der Nachbarschaft nicht erdrückend wirkt. Diese Festsetzungen sorgen auch dafür, dass ein darüber liegendes ausgebautes Dachge-

schoß ausgeschlossen ist. Die maximale Traufhöhe wird mit 12 m, die maximale Firsthöhe mit 14 m festgesetzt. Die Werte orientieren sich an der Umgebung und ermöglichen das geplante Vorhaben.

Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen grob bestimmt. Die Baugrenzen sind so weitläufig gefasst, dass unterschiedliche Entwürfe ermöglicht werden. Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, für die die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Gebäudelänge ist notwendig, da z.B. bei dem beabsichtigten Bau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen alle Einrichtungen in einem Gebäude unterzubringen sind. Die Baugrenzen halten nach Westen und Osten einen Abstand von mindestens 3 m ein, an anderen Stellen haben sie einen größeren Abstand zur Plangebietsgrenze. Im Nordosten des östlichen Baufeldes erfolgt eine Zurücknahme zum Schutz der zu erhaltenden Rotbuche. Die Abstände nach Landesbauordnung (LBO) sind zusätzlich einzuhalten, bei hohen Gebäuden ist evtl. ein größerer Abstand einzuhalten.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Auch dies entspricht dem nach BauNVO für Mischgebiete zulässigem Höchstwert. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig ist. Dies ist sachgerecht, da das Grundstück fast vollständig versiegelt ist und als Überfahrt zum Wohngebiet benötigt wird.

Die Geschossigkeit wird für das an der Hamburger Straße stehende Fachwerkgebäude bestandsgemäß mit zwei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt, in dem nördlich liegenden Baufeld mit einem Geschoss. Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist hier entbehrlich.

Das Fachwerkgebäude an der Hamburger Straße wird mit einer Baulinie umgrenzt. Zum einen ist dieses Gebäude zu erhalten, bei einem Ersatzbau soll dieser aber die heutige Gebäudestellung wieder aufnehmen. Für dieses Gebäude wird außerdem die offene Bauweise festgesetzt, für das nördliche Gebäude gilt die geschlossene Bauweise, da es an zwei Seiten auf der Grundstücksgrenze errichtet ist.

4.4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Rotbuche im Nordosten, Stieleiche an der Hamburger Straße und Ahorn im Westen

Im Nordosten des Allgemeinen Wohngebietes wird die Erhaltung einer Rotbuche festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen ca. 150 – 200 Jahre alten Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 110 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 19 m. Dieser Baum ist auf Grund seines Alters, seines überaus guten Zustandes und seines beeindruckenden Erscheinungsbildes unbedingt erhaltenswert.

Zum Erhalt dieses Baumes ist eine hinreichend große Baumscheibe vorzusehen, das bedeutet in diesem Fall, dass der gesamte Kronenbereich incl. eines Sicherheitsbereichs von umlaufend 3 m von Belastungen wie Bebauung, Versiegelung und auch Verdichtung geschützt sein muss. Eine Ausnahme hiervon bildet die in diesem Bereich verlaufende Fläche für ein Gehrecht.

Westlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Hamburger Straße, befindet sich eine ca. 20 m hohe Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 110 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 17 m. Auch diese Eiche wird als zu erhalten festgesetzt.

Auch durch einen Fachgutachter ist diese Eiche als erhaltenswert eingeschätzt worden. Ihr Zustand und ihre Standfestigkeit wurden im Jahr 2011 durch ein Baumaufnahme und eine Schalltomographie geprüft. Diese gutachterliche Stellungnahme (Hagen Baumbüro, November 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Eiche um einen „unbedingt erhaltungswürdigen Baum mit hoher abschirmender und ökologischer Funktion“ handelt. Die Restwandstärken am Stammfuß werden als noch ausreichend eingeschätzt, allerdings wird von einer kegelförmigen, sich nach unten verbreiternden Ausdehnung der Holzzersetzung bis in den Wurzelstock ausgegangen, in anderen Stammhöhen kann die Schädigung höher sein.

Zur Minderung der auf den Stamm und Wurzelstock eingeleiteten Kräfte und zur Herstellung der Bruchsicherheit in der Krone wird als Maßnahme vorgeschlagen, die Eiche in Höhe und Ausladung ca. 1,5 bis 2 m zu reduzieren. Der arttypische Habitus ist hierbei zu erhalten, Grundlage für die Ausführung ist die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV Baumpflege), Ausgabe 2006.

Im Westen des Plangebiets steht ein Spitzahorn mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und einem Kronendurchmesser von ca. 10 m. Auch dieser Baum wird als zu erhalten festgesetzt.

Zum Erhalt der Bäume wird folgende Festsetzung getroffen:

Die Bäume Nr. 1, 2 und 3 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung eines Baumes der gleichen Art in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen. Die Bäume Nr. 1 und 2 sind in einem Stammumfang von 30-35 cm nachzupflanzen, der Baum Nr. 3 mit einem Stammumfang von 20-25 cm. Der neue Standort darf max. 10 m vom derzeitigen abweichen.

Der gesamte Kronenbereich des Baumes Nr. 1 ist von Belastungen wie Bebauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten und während der Bauzeit durch Verbau zu schützen. Leitungsverlegung und Geländeabsenkungen oder -erhöhungen sind hier unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Fläche für ein Gehrecht nach Festsetzung Nr. 1.4.

Im Kronenbereich des Baumes Nr. 2 sind das Befahren des Wurzelbereiches und Materiallagerungen im Wurzelbereich nur nach Einbau sogenannter Baggermatratzen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege Nr. 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS LP4) zulässig. Auf diese Schutzmaßnahmen kann im Bereich der bestehenden Oberflächenbefestigung verzichtet werden, solange diese vorhanden ist. Geländeänderungen und Leitungsverlegung sind nur dann zulässig, wenn die Lebensfähigkeit z.B. durch technische Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Im Kronenbereich des Baumes Nr. 3 sind das Befahren des Wurzelbereiches und Materiallagerungen im Wurzelbereich nur nach Einbau sogenannter Baggermatratzen gemäß DIN 18920 und RAS LP4 zulässig.

Während der Bauphase sind alle zur Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 einzuzäunen.

Allgemeine Festsetzungen

Zur Durchgrünung insbesondere des allgemeinen Wohngebiets wird festgesetzt, dass je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt) zu pflanzen ist. Eine Pflanzliste, mit

Arten von Bäumen, die gepflanzt werden dürfen, wird festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 1.3). Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

4.5. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der Landesbauordnung werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung. So muss die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet zwischen 10 und 20 Grad liegen. Darüber hinaus werden auch Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen getroffen. Sie orientieren sich teilweise an der im benachbarten Mischgebiet und im Ortskern geltenden Ortsgestaltungssatzung und verbessern das Einfügen der geplanten Bauten in die Umgebung. Darüber hinaus vermeiden sie optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsgebildes.

5. Erschließung

5.1. Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hamburger Straße / Berliner Straße (Bundesstraße B5) an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Es kann nicht über die im Osten liegende Straße „Weingarten“ erreicht werden.

5.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) der Stadt Lauenburg / Elbe. Er ist, wenn auch umwegig, über signalisierte Fußgängerüberwege sowie Zebrastreifen mit abgesenkten Bordsteinen erreichbar. Die dort haltenden Buslinien bedienen das Stadtgebiet sowie das Umland.

5.3. Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, es werden jedoch Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Zeit wird das Gebiet über eine Zufahrt nordöstlich des Fachwerkgebäudes erreicht. Diese Zufahrt ist von der Hamburger Straße aus beiden Fahrtrichtungen zu erreichen. Sie dient derzeit darüber hinaus auch als einzig mögliche und ausgeschilderte Ausfahrt vom Parkplatz östlich des Plangebietes (südliches Ende der Straße „Weingarten“, nur von der Hamburger Straße erreichbar) auf die Hamburger Straße / B 5. Diese Ausfahrt befindet sich westlich des Fachwerkgebäudes auf die Hamburger Straße. Hier ist nur das Rechtsabbiegen in die Hamburger Straße möglich.

Westlich des Fachwerkgebäudes wird eine kombinierte Zu- und Ausfahrt von der Hamburger Straße / B 5 festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt ist wegen der Verkehrsbelastung und der Lage am Kreuzungsbereich nur von rechts bzw. nach rechts möglich. Es ist beabsichtigt das Linksabbiegen durch Beschilderung zu verbieten. Diese Zufahrt, sowie die Zufahrtsmöglich-

keit nordöstlich des Fachwerkgebäudes, sind für das Plangebiet das hier vorbereitete Vorhaben ausreichend.

Derzeit laufen Planungen für die Umgestaltung des Knotenpunktes Hamburger Str. / Askanierring und damit zusammenhängend auch für die Kreuzung Berliner Str. / Büchener Weg. Dieser Bebauungsplan wird in den Planungen berücksichtigt werden.

5.4. Gehrechte

Um eine ruhige und sichere fußläufige Verbindung von der Oberstadt zum Schüsselteichplatz vorzubereiten, wird eine Fläche für ein 2 m breites Gehrecht von Ost nach West durch das Plangebiet festgesetzt. Die örtliche Lage dieser Fläche kann entsprechend der Erschließungserfordernisse variiert werden. Eine mögliche Weiterführung vom Westrand des Plangebiets zum Schüsselteichplatz verläuft über Privatgelände außerhalb dieses Bebauungsplans und kann derzeit noch nicht gesichert werden. Das Gehrecht umfasst auch die Befugnis der Stadt Lauenburg, hier einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Dies ist lediglich eine „Auffangfestsetzung“, für den Fall, dass der Weg durch den Eigentümer in keinem ausreichenden Zustand gehalten wird. Im Normalfall soll der vom Vorhabenträger auf dem Gelände angelegte Weg ohne weiteres genutzt werden können.

5.5. Tiefgarage

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes eine Tiefgarage vor. Im Bebauungsplan werden keine örtlichen Bereiche für Tiefgaragen festgesetzt. Grundsätzlich sollen sie mit der Einschränkung ermöglicht werden, dass sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Frei- und Gartenflächen nicht durch Unterbauungen in ihrem ökologischen Wert einzuschränken. Die Größe der Tiefgaragen oder die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach anderen Rechtsgrundlagen (Bauordnungsrecht).

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über diese Netze und Anlagen zu gewährleisten.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Regenwasserkanalisation ist erneuerungsbedürftig. Ein Teil des Niederschlagswassers wird derzeit über Nachbargrundstücke in privaten Sielen abgeführt (Hamburger Straße 14 – 18). Innerhalb der Hamburger Straße besteht in Höhe der heutigen Ausfahrt aus dem Plangebiet eine Anschlussmöglichkeit für eine neu zu schaffende Regenwasserkanalisation.

7. Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße / Bundesstraße 5 als überregionale Hauptverkehrsstraße. Eine Verkehrszählung am 24.04.2012 ergab eine Querschnittsbelastung unmittelbar südlich des Plangebiets von 12.613 Kfz in 24 Stunden.

Im Plangebiet ist dadurch teilweise von einer Überschreitung der für Neuplanungen anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, aus-

zugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch keine bindenden Vorschriften, sondern unterliegen der Abwägung im Rahmen der Planung.

Im Plangebiet können jedoch nicht dieselben Verhältnisse hergestellt werden, wie bei einer Neuplanung in unbebauten Bereichen. Es handelt sich um eine innerstädtische vorbelastete Situation. Wegen der denkmalgeschützten Straßenrandbebauung sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände oder -wälle möglich. Der Schutz kann daher nur durch die Fassade und die Fenster selbst hergestellt werden. Insgesamt wird die Situation dadurch verbessert und es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Lärmwerte mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Hamburger Straße ermittelt wurden, tatsächlich besteht dort eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, so dass die hier getroffenen Schutzmaßnahmen stärker als erforderlich sind. Es ist dadurch eine Reserve vorhanden, falls diese Geschwindigkeitsbegrenzung einmal aufgehoben werden sollte.

Zur Beurteilung der Gesamtlärmsituation wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans im September 2012 eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt (ibs, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler).

In diesem werden Aussagen zu

- Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet,
- Auswirkungen des Gaststättenbetriebes im Gebäude Hamburger Straße 4 auf die geplante Wohnbebauung und
- Auswirkungen des mit der geplanten Wohnanlage verbundenen Fahrzeugverkehrs auf die Nachbarbebauungen getroffen.

Auf das Plangebiet wirken vor allem Straßengeräusche von der südlich liegenden Hamburger Straße / Bundesstraße 5 ein. Während das allgemeine Wohngebiet durch die nördliche Straßenrandbebauung relativ gut abgeschirmt ist, steht das Gaststättengebäude ungeschützt direkt an der B 5.

Zum **Schutz der Wohn- und Büronutzungen** werden im Gutachten je nach Außenlärmpegel unterschiedlich starke Schalldämmpegel der Außenbauteile festgesetzt. Für die niedrigsten Lärmpegelbereiche I und II sind Festsetzungen nicht erforderlich, da schon auf Grund der Vorschriften zur Wärmedämmung Außenbauteile (insbesondere Fenster) einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die Anforderungen sind je nach Lärmeinwirkung auf die Fassade unterschiedlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

Weiterhin besteht auch die Anforderung, dass **Außenwohnbereiche** von Wohnungen (Terrassen, Balkone, Loggien) tags nicht über 55 dB(A) belastet werden. Dies ist im allgemeinen Wohngebiet in weiten Teilen ohne weitere Maßnahmen gewährleistet. Ist dies nicht der Fall, so sind Maßnahmen zu treffen (z. B. Verglasung von Loggien). Im Mischgebiet ist es auf Grund des Denkmalschutzes kaum möglich, z. B. durch geschützte Balkone im Obergeschoss Außenwohnbereiche zu schaffen. Auch ist das Grundstück vollständig versiegelt und dient als Zufahrt zum Wohngebiet oder für Stellplätze - somit ist auch auf den Freiflächen die Anlage von Freisitzen oder Gärten kaum möglich. Daher ist das Gebäude für Wohnzwecke nur sehr eingeschränkt geeignet. Die Planungen des Vorhabenträgers sehen daher weiterhin einen Gaststättenbetrieb im Erdgeschoss und die Einrichtung von Büros im Obergeschoss vor.

Die **Stellplätze im Mischgebiet** (für die Gaststätte) sind als gewerblicher Lärm zu bewerten. Von Bedeutung sind die Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet. Während tagsüber

kein Konfliktpotenzial besteht, können zur Nachtzeit (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) Geräuschspitzen bis zu 60 dB(A) durch das Zuschlagen von Pkw-Türen entstehen, die den Schlaf bei geöffnetem Fenster stören können. Um dies auszuschließen, wäre ein Abstand von mindestens 28 m zu den Baugrenzen im Wohngebiet erforderlich. Festzuhalten ist, dass nur ein Konflikt besteht, wenn es sich um gewerbliche Stellplätze handelt. Dem Wohngebiet zugehörige Stellplätze sind hier unbeschränkt zulässig und dürften auch nachts genutzt werden.

Das Konfliktpotenzial ist allerdings gering. Die Flächen zwischen Gaststätte und Wohngebiet werden für die Zufahrt zum Wohngebiet benötigt. Sollten dort noch einzelne Stellplätze möglich sein, so werden sie auch von Anwohnern des Wohngebietes genutzt werden und sind nicht ausschließlich der Gaststätte zuzuordnen. Im Übrigen geht es nur um eine Stellplatzzahl im einstelligen Bereich.

Sollten trotzdem Konflikte entstehen, so können entsprechende Maßnahmen relativ einfach durchgesetzt werden, da Wohn- und Mischgebiet im Besitz eines Eigentümers sind. Z. B. könnten die Stellplätze für Bewohner des Wohngebietes reserviert oder dafür gesorgt werden, dass Gäste der Gaststätte die Plätze vor 22:00 verlassen müssen und der Parkplatz dann nur Berechtigten zugänglich ist.

Die **Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage im Wohngebiet** verläuft voraussichtlich am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes unmittelbar nördlich der Bebauung an der Hamburger Straße. Laut Gutachten sind hier keine grundsätzlichen Immissionskonflikte zu erwarten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

8.1. Allgemeines

Die Erstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren kann daher genutzt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Davon unabhängig müssen die Belange des Umwelt- und Artenschutzes beachtet werden.

8.2. Gesetzlicher Artenschutz

Im August 2012 fand eine Ortsbegehung und Kartierung der direkt betroffenen wie auch der angrenzenden, potentiell indirekt betroffenen Flächen statt.

Im Folgenden erfolgt eine Beurteilung der Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vögeln zur Abschätzung, ob von den geplanten Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung für die im Untersuchungsraum siedelnden Lebensgemeinschaften ausgeht bzw. mögliche Verbotstatbestände vorliegen und damit Ausnahmen bezüglich des Artenschutzes notwendig sind.

8.2.1. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets unter artenschutzrechtlichen Aspekten

8.2.1.1. Vegetationsbestand¹

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebiets beträgt 5.600 m². Der überwiegende Teil dieser Fläche, die Flurstücke 85/9, und 11/3 mit ca. 3.900 m², besteht aus bebauten und sonstig versiegelten Flächen. Auf den versiegelten Flächen hat insbesondere an den Rändern eine Ruderalisierung in aufgebrochenem Asphalt/Beton/Pflaster stattgefunden.

Hier (Abb. 6) dominieren neben Sämlingen der

- Hängebirke (*Betula pendula*)

typische Ruderalarten wie

- Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*)
- Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)
- Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) (Neophyt)



Abb. 6: Südwestrand des Gebietes mit aufkommender typischer Ruderalvegetation

Innerhalb dieser versiegelten Fläche gibt es drei bemerkenswerte Großbäume.

- Eine Hängebirke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser (STØ) von ca. 50 cm ganz im Südosten, am denkmalgeschützten Fachwerkgebäude,

¹ Siehe hierzu Abb. 12

- eine Walnuss (*Juglans regia*) – (Abb. 7) mit einem STØ von ca. 90 cm im Nordwesten direkt an der Westfassade des City-Passagengebäudes, in dem sich heute ein Spielsalon befindet
- und eine Stieleiche (*Quercus robur*) – (Abb. 8) mit einem STØ von ca. 110 cm.

Letztere ist wegen des Alters und wegen der Planungen für die Zufahrt zum Wohngebäude von einem Baumgutachter im Herbst 2011 untersucht worden². Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgender Aussage: „Auf Grundlage der Ergebnisse der Schalltomographie und einer statisch integrierten Lastabschätzung kann der eine optisch und ökologisch hohe Funktion einnehmende Baum nach einer leichten Reduzierung der Kronenhöhe und –ausladung erhalten werden, weitere regelmäßige sachverständige Kontrollen sind allerdings vorzusehen.“ (siehe auch Kap. 3.8).



Abb. 7: Walnuss-Baum an der Hausfassade des Gebäudes am Nordrand des Gebietes

² Hagen Baumbüro, 10.11.2011 – Kurze Gutachterliche Stellungnahme, Stieleiche auf dem Grundstück Hamburger Straße 2-4 in Lauenburg



Abb. 8: Stieleiche neben Haus Nr. 6, Hamburger Straße

Der unter ökologischen und artenschutzrechtlichen Aspekten interessantere Teil der Bebauungsplanfläche ist der Nordteil mit einer Größe von ca. 1.700 m² (Flurstücke 8/3, 49/8 und 10/6).



Abb. 9: Blick von Westen auf die Reihe alter Obstbäume

Abb. 10: Buche am Nordostrand des Gebietes (vom Nachbargarten aus fotografiert)

Diese sind in deutlicher Sukzession befindliche Reste von Haus- und Obstgärten die neben älteren Koniferen auch folgende bemerkenswerte Bäume beherbergen:

- Vier z.T. sehr alte Obstbäume (Abb. 9 – 2 Äpfel, Pflaume, Kirsche) mit STØ von 35 – 45 cm, wie auch eine etwas jüngere Reneklode mit einem STØ von ca. 25 cm
- eine ca. 150 Jahre alten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) – (Abb. 10) am Nordostrand mit einem STØ von ca. 110 cm
- eine alten Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem STØ von ca. 55 cm direkt an dem nach Süden den Garten begrenzenden Gebäude
- eine Walnuss (*Juglans regia*) mit einem STØ von ca. 50 cm
- eine Korkenzieherweide (*Salix madsudana tortuosa*) mit einem STØ von ca. 25 cm
- einem Spitzahorn (*Acer platanoides*) an der Westgrenze mit einem STØ von ca. 40 cm
- sowie jüngeren z.T. mehrstämmigen Weiden (*Salix caprea* et al.) und Spitzahornen (*Acer platanoides*) – (Abb. 11).



Abb. 11: Junge Exemplare und Sämlinge von Spitzahorn im Westteil der ehemaligen Gärten

Diese Fläche befindet sich in einem zwar ungepflegten Zustand – an einigen Stellen ist häuslicher Abfall zu finden – allerdings findet sich eine vielfältige Unterholzvegetation aus

- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schneebeere (*Symphoricarpos x chenaultii*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weiden (*Salix caprea* et al.)

sowie Sämlingen von

- Walnuss (*Juglans regia*)
- Weiden (*Salix caprea* et al.) und
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

entwickelt.

Diese Zusammensetzung zeigt Reste der Ziergartenvegetation gemischt mit einsetzender Verjüngung der dominanten Arten wie Weide, Walnuss und Ahorn.

Die Krautvegetation auf diesen Sukzessionsflächen ist wohl wegen der deutlichen Verschattung nicht besonders gut ausgebildet, sie wird in den lichtereren Zonen von

- Giersch (*Aegopodium podagraria*) und
- Brennessel (*Urtica dioica*) dominiert.

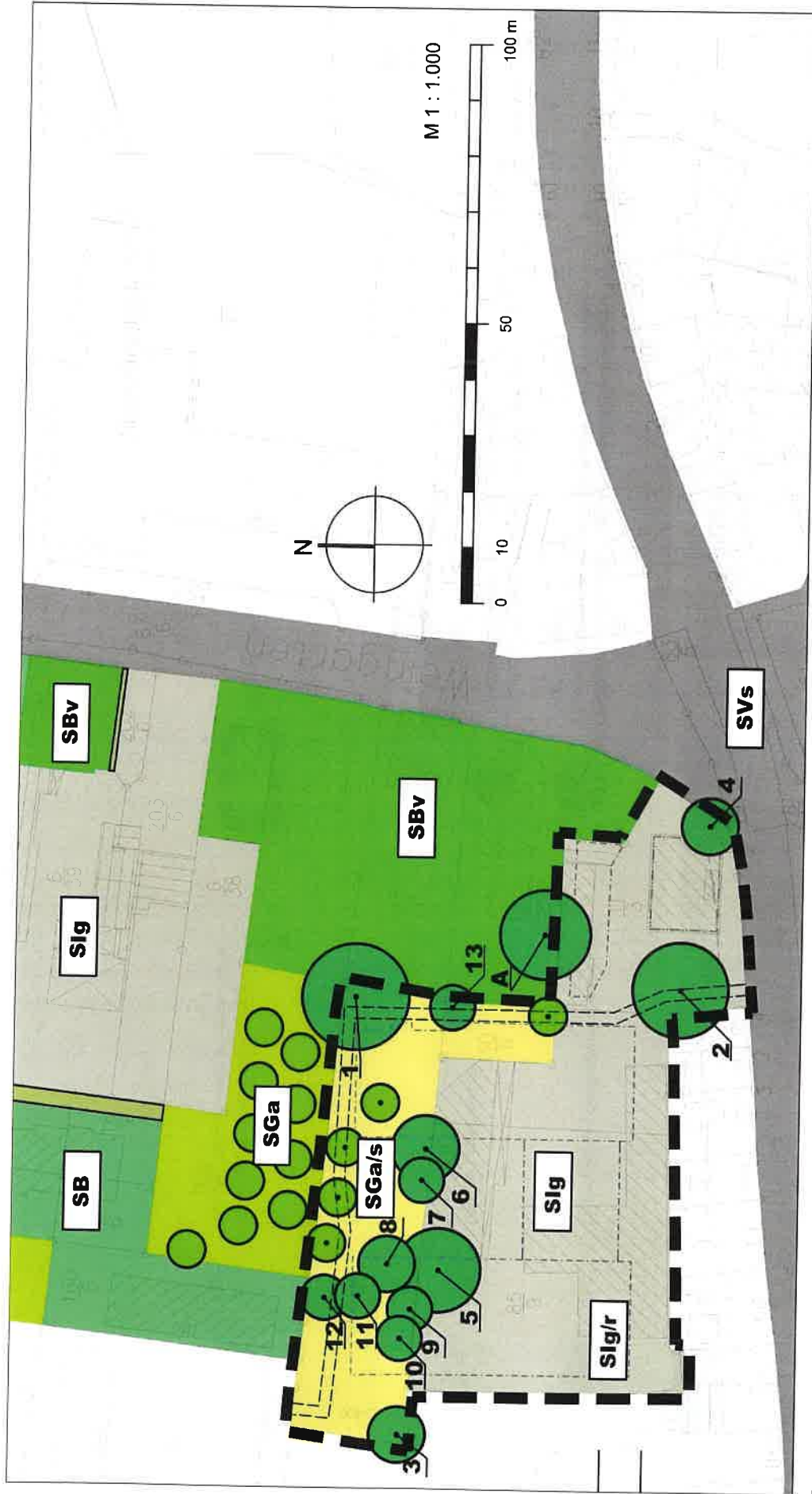


Abb. 12: Vegetationsbestand im Gebiet des B-Plans und angrenzender Bereiche (Legende siehe folgende Seite)

Legende

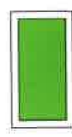









	SBV Alte villenartige Bebauung mit großen Gärten		SVs Straßenverkehrsflächen
	SB Siedlungsgrün im Geschosswohnungsbau o.ä.		Großbäume, ST $\varnothing \geq 25$ cm oder schützenswerte mehrstämmige, Standort eingemessen (abgeschritten); Kronendurchmesser in etwa maßstabsgerecht
	SGa Obst- und Gemüseärten		alte Obstbäume, ST $\varnothing \geq 25$ cm, Standort eingemessen (abgeschritten); Kronendurchmesser symbolisch
	SGa/s alte Obstgärten, deutliche Sukzession		wie vor, Standort jedoch schematisch
	Sig Sig/r Gewerbeflächen, weitgehend versiegelt deutliche Ruderalisierung auf diesen Flächen		Geltungsbereich des B-Plans 86

Tabelle 1: Baumliste zu Abbildung 12 (Vegetationsbestand)

Nummerierung	Bezeichnung - STØ / Kronen-Ø	Bemerkungen
Als zu erhalten festgesetzte Bäume		
1	ROTBUCHE 110 cm / 19 m	Wurzelbereich plus Sicherheitsbereich wird komplett geschützt
3	SPITZAHORN 40 cm / 10 m	Wurzelbereich wird geschützt
Sonstige Bäume (nummeriert):		
2	STIELEICHE 110 cm / 17 m	Wurzelbereich wird geschützt
4	HÄNGEBIRKE 50 cm / 10 m	Steht nah am denkmalgeschützten Gebäude – (kann erhalten werden)
5	WALNUSS 90 cm / 15 m	Steht sehr nah am Gebäude – entfällt
6	STIELEICHE 55 cm / 12 m	Steht sehr nah am Gebäude – entfällt
7	KORKENZ.-WEIDE 25 cm / 8 m	Steht sehr nah am Gebäude – entfällt
8	WALNUSS 50 cm / 10 m	Entfällt
9	SPITZAHORN 4 x 10-15 cm / 8 m	Entfällt
10	SPITZAHORN 12 x 10-12 cm / 8 m	Entfällt
11	SALWEIDE 25 cm / 8 m	Entfällt
12	SALWEIDE 25 cm / 8 m	Entfällt
13	SALWEIDE 5 x 8 - 12 cm / 8 m	Entfällt
Sonstige Bäume (nicht nummeriert):		
Ohne Nr.	Verschiedene Obstbäume, eingemessen	Entfallen
Dargestellte Bäume außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches (bleiben erhalten)		
A	WALNUSS 65 cm / 16 m	
Ohne Nr.	Verschiedene Obstbäume, nicht eingemessen	

8.2.2. Fauna

Bei der Begehung sind keine Tiere angetroffen worden, allerdings bieten sowohl die leer stehenden Gebäude, wie die Ruderalflächen und die sukzedierten ehemaligen Gärten hervorragenden zumindest potentiellen Lebensraum für geschützte Tierarten.

Fledermäuse

Vier Gebäude sind zu betrachten:

1. Das denkmalgeschützte Haus Hamburger Straße Nr. 2, in dem sich heute eine Gaststätte befindet. Von der Struktur her könnte das Fachwerkhaus durchaus Raum für Wochenstuben oder Überwinterung bieten. Es sind jedoch keine Kotpuren oder sonstige Hinweise gefunden worden.
2. Das seit einiger Zeit leer stehende eingeschossige Gebäude am Nordrand vom Flurstück 11/3 (ehemalige Bäckerei). Dieser eingeschossige Bau war zwar verschlossen, ist aber von drei Seiten gut einsehbar. Hier sind ebenfalls keinerlei Spuren gefunden worden. Hinweise auf eine Unterkellerung gibt es nicht.
3. Der nördliche Teil der City-Passage (heute nur noch im westlichen Teil durch eine Spielhalle genutzt), sowie
4. Der südliche Teil der City-Passage; steht heut komplett leer.

In diesen beiden sind ebenfalls keinerlei Spuren gefunden worden. Die wenn auch flachen Walmdächer, wegen des Anschlusses an die alte Gehölzvegetation besonders das des nördlichen Gebäudes, bieten potentiell Lebensraum für Fledermäuse, sind aber zur Untersuchung nicht zugänglich gewesen. Jedoch sind auch an diesen Gebäuden keinerlei Kot- oder sonstige Spuren vorgefunden worden.

Der z. T. sehr alte Baumbestand lässt das Vorkommen zumindest von Fledermaus-Sommerhabitaten möglich erscheinen.

Möglich ist das Vorkommen folgender Fledermausarten:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

Gefährdete Vogelarten

Das Plangebiet bietet mit den aufgelassenen Gärten und den leer stehenden Gebäuden samt ruderalisierter Ränder versiegelter Flächen sehr gute Bedingungen für viele Brutvogelarten.

Brutvorkommen sind nicht festgestellt werden, auch nicht in den aufgelassenen Gärten. In diesem Fall ist eine Potenzialabschätzung notwendig und für diesen Zweck ist der Vogellebensraum „Siedlungen“ zu betrachten. Demnach ist von dem Vorkommen von 25 europäischen Vogelarten auszugehen. (siehe folgende Tabelle) – Das Vorkommen des Buntspechts (*Dendrocopos major*) wäre prinzipiell in diesem Lebensraum möglich, die Untersuchungen, die dem Brutvogelatlas zu Grunde liegen, haben hier jedoch keine Funde gezeigt.

Tabelle 2: Im Gebiet des Bebauungsplans Lauenburg 86 mit gewisser Wahrscheinlichkeit vorkommende Vogelarten.³

Euring-Nr.	Artname	Wissenschaftlich. Name	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Siedlungsbiotope (S)
3040	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	B	76					x	s
6650	Haustaube	<i>Columba livia f. domest.</i>	N	11					x	s
6700	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	B	93		II/III			x	s
6840	Türkentaube	<i>Streptopelia decaoto</i>	B	86		II			x	s
10200	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	B	96					x	s
10660	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B	93					x	x
10840	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	B	93					x	s
10990	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	90					x	x
11210	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	90					x	s
11220	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicur.</i>	B	84					x	x
11870	Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	96					x	s
12000	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	B	91					x	x
12020	Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	B	81					x	x
12740	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	B	91					x	x
12770	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	89					x	s
13110	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybata</i>	B	92					x	x
13350	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	B	92					x	s
14370	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	B	69					x	x
14610	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	B	72					x	x
14620	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	B	93					x	s
14640	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	94					x	s
14870	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	B	74					x	x
15600	Dohle	<i>Corvus moledula</i>	B	58			x	x		s
15820	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	B	96					x	s
15910	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	B	95	V				x	s
16490	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	B	94					x	s
16530	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	B	82					x	s
16600	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	B	95	V				x	x

B = Brutvogel; N = Neozoonart; s = Schwerpunktorkommen; x = kommt (regelmäßig) vor

³ Grundlagen: Vogelartenliste Schleswig-Holstein, LBV-SH BS Kiel vom 23.06.2008 „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung; Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, Wachholtz Verlag, Neumünster, 2. Auflage 2003

8.3. Beurteilung / Folgerungen

Fledermäuse

Auf Grund des alten Baumbestands sowie der teilweise leer stehenden Gebäude ist ein Vorkommen verschiedener Fledermausarten möglich. Nachweise wurden jedoch nicht gefunden.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich dort einzelne Fledermaus-Individuen aufhalten. Zum einen konnten nicht alle Gebäudeteile untersucht werden, zum anderen haben Männchen im Sommer Ruhestätten in Baumhöhlen. Der Baumbestand auf dem Gelände ist z. T. sehr alt, allerdings konnten bei der Begehung keine Höhlenbäume im Plangebiet festgestellt werden. Es ist nicht endgültig auszuschließen, wenn auch unwahrscheinlich, dass in nicht sichtbaren Verstecken insbesondere die kleinen Fledermausarten wie die Zwergfledermaus vertreten sind. Von daher ist darauf zu achten, dass beim Abriss der Gebäude und beim Abholzen der Großbäume diese fachkundig auf Fledermausvorkommen untersucht werden. Ggf. sind Maßnahmen zur Bergung der Tiere zu ergreifen. Für den möglichen Quartiersverlust in Baumhöhlen und Gebäuden von potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind verschiedene künstliche Quartiere anzubringen. Hier sind insbesondere Ersatzquartiere für die Wasser- und die Zwergfledermaus sowie für das Braune Langohr zu nennen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sollten für die Wasser- und die Zwergfledermaus sowie für das Braune Langohr je zwei Kleinquartiere (Fledermauskästen) im Planungsraum selber (oder in direkter Nachbarschaft) installiert werden. (Evtl. ist es möglich, nach Absprache mit dem nördlichen Nachbarn auf dessen Gartengrundstück diese Kästen zu installieren.) Diese Kästen sollen, möglichst vor Vorhabenbeginn, nach Rücksprache mit einem Fledermausspezialisten, zunächst im verbleibenden Gehölzbestand und an entsprechenden verbleibenden Gebäude installiert werden; nach Fertigstellung des neuen Gebäudes kann ein Teil der Kästen auf die geschützten Seiten dieses Gebäudes verbracht werden. Entsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

An den drei zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind insgesamt drei Quartierkästen für Fledermäuse sowie an verbleibenden Gebäuden weitere insgesamt drei Quartierkästen vor Vorhabenbeginn zu installieren (jeweils je einen für die Zwergfledermaus, die Wasserfledermaus und das Braune Langohr). Nach Fertigstellung des geplanten Gebäudes können einzelne Quartierkästen an die geschützten Seiten dieses Gebäudes verlagert werden.

Bei Beachtung dieser Maßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätte erhalten. Eine besondere artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Brutvögel

Obwohl vor Ort keine Brutvorkommen gefunden worden sind, kann von dem Brutvorkommen von ca. 25 europäischen Vogelarten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden. Dadurch, dass in näherem Umfeld größere und alte Gärten sowie sonstige Grünflächen vorhanden sind, ist der Verlust als nicht so gravierend anzusehen, dass die ökologische Funktionalität für diese Arten verloren ginge. Eine Beseitigung der Gehölze und sicher-

heitshalber auch der Abriss der Gebäude dürfen allerdings nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vorgenommen werden. Wird dies berücksichtigt, ist auch hier eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Weitere Arten des Anhangs IV (FFH)

Nach fachlicher Einschätzung sind Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV (FFH) auszuschließen. Z. B. sind Amphibien und Libellen immer an Gewässer gebunden, und Pflanzenarten dieser Schutzkategorie sind in Siedlungsflächen sehr unwahrscheinlich. Auch sind in der Datenbank des LLUR nach aktueller Auskunft keine entsprechenden Daten für diesen Bereich vor.

8.4. Fazit

Bei Beachtung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse (Quartierskästen) sowie Ausschluss von Gebäudeabbriss und Gehölzbeseitigung während der Brutzeiträume der Vögel gemäß § 39 (5) 3. BNatSchG (1. März bis 30. September) sind Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Eine Gefährdung anderer geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.

9. Flächen und Kosten

9.1. Flächen

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 0,56 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.500 m ²
<u>Mischgebiet</u>	<u>ca. 1.100 m²</u>
Insgesamt	ca. 5.600 m²

9.2. Kosten

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Lauenburg / Elbe außer den Kosten für diesen Bebauungsplan keine Kosten. Die des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Lauenburg, den 04. JUL. 2012

Nihs

Amtsleiter



