

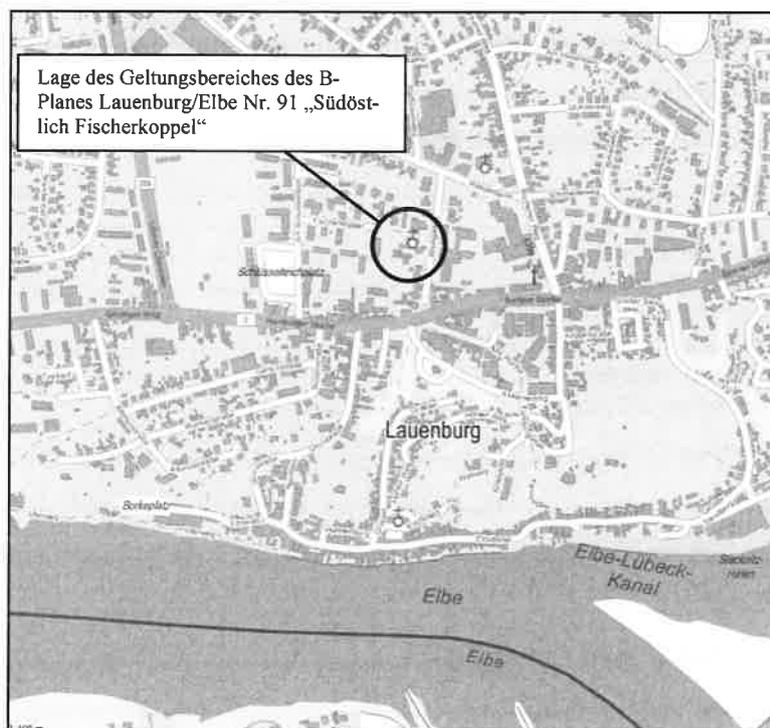
Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss



Stand Mai 2017, ergänzt im August 2017

Stadt Lauenburg/Elbe
Der Bürgermeister
Amtsplatz 6
21481 Lauenburg/Elbe

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Biol. Christina Hoppe

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen.....	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	1
2.2	Flächennutzungsplan	2
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
6.0	Inhalt der Satzung zum Bebauungsplan.....	6
6.1	Planungskonzeption	6
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen.....	7
6.3	Erschließung	11
6.3.1	Verkehrerschließung	11
6.3.2	Technische Infrastruktur	12
6.3.2.1	Oberflächenentwässerung	12
6.3.2.2	Schmutzwasserentsorgung	12
6.3.2.3	Trinkwasser/ Löschwasser	12
6.3.2.4	Energieversorgung	13
6.3.2.5	Telekommunikation	13
6.4	Denkmalschutz.....	13
6.5	Altlasten.....	14
6.6	Immissionsschutz.....	14
7.0	Flächenbilanz	15
8.0	Belange von Natur und Landschaft	15
8.1	Pflanzen- und Biotopschutz.....	16
8.2	Artenschutz	16
8.3	Gehölzabgang.....	17
8.4	Gehölzerhaltung und Neuanpflanzungen	17
9.0	Planverfahren.....	18

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2017 (GVOBl. S. 788).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162).

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Lauenburg/Elbe im Kreis Herzogtum Lauenburg, direkt am Nordufer der Elbe, befindet sich am südlichsten Punkt von Schleswig-Holstein und hat unmittelbare Landesgrenzen zu Niedersachsen (die Elbe) und Mecklenburg-Vorpommern auf der Ostseite der Stecknitz-Niederung. Im Jahr 2009 feierte die Schifferstadt ihren 800. Geburtstag. Die 800-jährige Stadtgeschichte ist in der historischen Unterstadt an der Elbe abzulesen. Die historische Altstadt direkt an der Elbe befindet sich im Gefährdungsbereich der Hochwässer der Mittel-Elbe, vor allem in den Frühlings- und Frühsommerjahreszeiten. Über die Bundesstraße 5 und die A 25 besteht eine Anbindung an Hamburg, über Geesthacht und Bergedorf in Richtung Westen und über Boizenburg/Elbe in Richtung Ludwigslust nach Osten. Die Bundesstraße 209 als wichtige regionale Straßenverbindung kommt von Norden aus Schwarzenbek (dort geht es über die B 404 weiter nach Kiel) und quert in Lauenburg/Elbe die Elbe, nun in Richtung Lüneburg, einem weiteren Entwicklungsschwerpunkt in der Metropolregion Hamburg. Weiterhin hat die Stadt einen etwas abseits, nahe der Elbbrücken gelegenen Bahnhof an der Bahnstrecke Lüneburg – Lauenburg – Büchen – Lübeck. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg wird auch die Stadt Lauenburg/Elbe von dem Einwohnerzuwachs in der Metropolregion Hamburg profitieren und der sich zeigende leichte Einwohnerzuwachs dürfte sich in den nächsten Jahren verstetigen. Im Jahr 2014 zählte die Stadt 11.498 Einwohner und konnte zum Zeitpunkt der Planung einen Zuwachs auf ca. 12.000 Einwohner verzeichnen (Stand Februar 2017).

Gemäß dem Entwicklungsgebot in § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Stadt Lauenburg/Elbe aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Stadt Lauenburg/Elbe liegt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) wurde am 06. Juli 2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13. Juli 2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04. Oktober 2010 in Kraft getreten (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 40). Aktuell wird der Landesentwicklungsplan fortgeschrieben um dort die Entwicklungen und Perspektiven bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Ein Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein liegt aktuell noch nicht vor (Stand: Juni 2016). Für die Planungen der Stadt Lauenburg/Elbe sind der aktuelle LEP sowie der Regionalplan für den Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ (in der Fassung der Fortschreibung von 1998) maßgeblich. Auch für den Regionalplan ist geplant, diesen neu aufzustellen und auch den Geltungsbereich der Regionalpläne zu vergrößern, sodass es in Zukunft anstatt der bisher fünf, nur noch drei Planungsräume geben wird. Aktuell beschreiben die jeweils rechtsgültigen Fassungen der Pläne die übergeordneten raumordnerischen Belange.

Im Kontext der Regionalplanung gehört die Stadt Lauenburg/Elbe innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg zu dem Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“. Die Stadt Lauenburg/Elbe wird sowohl im Regionalplan, als auch im aktuellen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein als Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet dargestellt. Unterzentren stellen für ihre Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches im System zentraler Orte die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher (LEP 2010, Seite 39). Die Stadt Lauenburg/Elbe erfüllt auch für die angrenzenden niedersächsischen und mecklenburgischen Gemeinden teilweise Versorgungsfunktionen. Durch die Lage an wichtigen Verkehrsverbindungen nach Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen bieten sich für die Stadt Lauenburg/Elbe gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Aufgaben eines Entwicklungs- und Entlastungsortes (REP 1998 „Schleswig-Holstein Süd“, Seite 40). Das nächstgelegene Mittelzentrum in Schleswig-Holstein ist das ca. 13 km entfernte Geesthacht. Das frühere Herzogtum Lauenburg reichte noch bis in das 17. Jahrhundert bis auf die linksseitige Elbseite, so dass die Gemeinde Hohnstorf/Elbe gegenüber der Lauenburger Unterstadt, jetzt Landkreis Lüneburg, früher ebenfalls eine lauenburgische Gemeinde war. Die aktuell ca. 2.500 Einwohner große Gemeinde Hohnstorf/Elbe ist bezüglich der Versorgung mit den Waren des täglichen und wöchentlichen Bedarfs und in Bezug auf private Dienstleistungsangebote stark auf die Stadt Lauenburg/Elbe orientiert.

Weiterhin wird im LEP Schleswig-Holstein dargestellt, dass zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen soll. Dabei soll eine möglichst geringe Anzahl von Flächen in Anspruch genommen werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung bekommen. Neue Wohnungen sollen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen gebaut werden (LEP 2010, Seite 32ff). Dieses städtebauliche Gebot einer vorrangigen gemeindlichen Innenentwicklung macht es erforderlich, innerhalb der Ortslagen kleine Teilbereiche, die bisher ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung zeigen auf Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. In der Regel können derartige untergenutzte Flächen dann über die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Dieses betrifft auch die Fläche des Bebauungsplans Lauenburg/Elbe Nr. 91. Der Bereich wurde ursprünglich gewerblich von einem Baubetrieb genutzt. Durch die Aufgabe des Betriebes entstanden innerstädtische Brachflächen.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem seit Juni 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Diese Flächendarstellung resultierte in dem Vorhandensein des Baubetriebes in diesem „eigentlich“ überwiegend durch Wohnen

geprägten Gebiet. Eine gemischte Baufläche dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich nicht aus den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans, so dass auch der FNP geändert werden muss. Bei einem nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan erfolgt dieses in der vereinfachten Form, indem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten des Stadtkerns der Stadt Lauenburg/Elbe, nördlich der Bundesstraße 209. Das Gebiet wird im Norden von der Straße ‚Fischerkoppel‘ begrenzt, die als Zufahrt zu den an der Straße befindlichen Wohngebäuden dient. Die Straße ‚Fischerkoppel‘ mündet in einen Wendeplatz von dem aus die Mehrfamilienhäuser Fischerkoppel Nr. 18 und Nr. 20 erreichbar sind und an dem Parkplätze für deren Bewohner zur Verfügung stehen. Die Straße ‚Weingarten‘ begrenzt das Plangebiet im Osten und führt im Süden, in etwa 120 m Entfernung auf die B 5 (nach Westen als Hamburger Straße, nach Osten als Berliner Straße). Die B 5 ist nur für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar, da die Straße ‚Weingarten‘ dort mit einer Kehre vor der B 5 abschließt. An diesem Punkt war der westliche Eingang des historischen Teils der Oberstadt, die als Stadtkern die historische Unterstadt abgelöst hatte mit den Straßenzügen der ‚Alten Wache‘ und dem ‚Fürstengarten‘. Im späten Mittelalter begannen hier die „Gärten vor der Stadt“, wo bis in die frühe Neuzeit auch noch Wein angebaut wurde.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebäude der neuapostolischen Kirche auf dem Grundstück Weingarten Nr. 15, dessen nördliche Grundstücksgrenze am Fuß- und Radweg ‚Fischerkoppel‘ liegt und dessen Zufahrt über die Straße ‚Weingarten‘ erfolgt. Ein weiteres Bestandsgebäude ist ein derzeit von einer Ergotherapiepraxis genutztes Gebäude auf dem Grundstück Weingarten Nr. 13 im Nordosten des Plangebietes. Im Südosten ist zudem noch ein zweistöckiges Wohngebäude auf dem Grundstück Weingarten Nr. 9 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Lauenburg/Elbe Nr. 91 vorzufinden. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das seit August 2015 als Einzeldenkmal unter Schutz stehende 1894 gebaute „bürgerliche Wohnhaus“ Weingarten Nr. 7. Hier ist seit der Unterschutzstellung des Wohnhauses in besonderem Maße der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals zu beachten, der bis in den südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 91 hineinwirkt.

Im Süden und Westen wird die Fläche des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 91 durch bereits vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Unmittelbar im Osten des Plangebietes befindet sich die Ganztages-Grundschule „Weingartenschule“ mit einer Bücherei und weiter nördlich die „Albinus-Gemeinschaftsschule“. Zudem befinden sich der Stadtkern mit Dienstleitungen und Gütern des täglichen Bedarfs sowie das Elbufer in fußläufiger Entfernung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ ist ca. 0,6 ha groß und umfasst folgende Flurstücke: 6/52 (teilw.), 68/6 (teilw.), 195/6, 196/6, 202/6, 204-207, 214, 215, 218, 219 der Flur 18 der Gemarkung Lauenburg.

Zu Planungsbeginn befindet sich der größte Teil des Plangebietes im Gebiet des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 56 - Süd für den Teilbereich ‚Fischerkoppel/ Am Schlüsselteich/ Weingarten‘ wo die gesamte Fläche südlich der Straße ‚Fischerkoppel‘ mit Ausnahme der Kirchenfläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt ist. Das Flurstück 195/6 ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Dort ist im B-Plan Nr. 56 – Süd weder eine Baugrenze noch eine GRZ festgesetzt. Die in den Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans Nr. 91 einbezogene Verkehrsfläche der Fischerkoppel ist bisher Teil des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 56 - Nord. Die Grundstücke nördlich der Fischerkoppel sind dort als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Da das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Baubetriebsgrundstück im Süden auf das Flurstück 214 reicht (bisher ein nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich) werden auch die südlich angrenzenden Flurstücke 214, 218 und 219 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 einbezogen.

Der Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ ersetzt das dortige bisherige Planungsrecht in den neu überplanten Bereichen des B-Plans Nr. 56 Süd und Nord. Der B-Plan Nr. 56 wird nicht aufgehoben, da er in den Bereichen, die nicht durch den B-Plan Nr. 91 überplant werden seine Gültigkeit behält.

Aus aktueller städtebaulicher Sicht eignet sich das Grundstück Fischerkoppel Nr. 17, inmitten von Wohnbebauung und nur über die Wohnstraße ‚Fischerkoppel‘ erschlossen, nicht für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes. Darüber hinaus waren die Baugrenzen im Mischgebiet so festgesetzt, dass das geplante Wohnungsneubauprojekt sich dort auch nicht einfügen könnte. Das geplante Wohnprojekt weicht somit so grundsätzlich von den Planungszielen des bisherigen B-Plans Nr. 56 - Süd ab, dass auch keine Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB möglich war. Somit bestand die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

4.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufnahme der Planungsarbeit zum Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ waren die Planungen zur Realisierung einer Wohnbebauung auf dem bisher durch einen Baubetrieb überwiegend gewerblich genutzten Flurstücken östlich des Wohnhauses Fischerkoppel Nr. 15.

Im Zusammenhang mit der bundesweiten städtebaulichen Diskussion zur verstärkten Berücksichtigung innerörtlicher Entwicklungsoptionen, um die stets fortschreitende Zersiedelung der freien Landschaft zumindest zurückzudrängen, trat im Jahre 2013 die Novelle des Baugesetzbuches in Kraft, welche die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht gestärkt hat. In Folge dieser veränderten städtebaulichen Vorgabe haben auch die einzelnen Bundesländer im Rahmen ihrer Landes- und Regionalplanung verstärkt der Förderung der baulichen Innenentwicklung zugewendet und parallel dazu waren auch die Kommunen aufgefordert, gerade in den Bereichen mit einem erwarteten Einwohnerzuwachs – wie in der Metropolregion Hamburg – aufgefordert, auch in diesem Bereich verstärkt die Möglichkeit einer innerörtlichen Verdichtung zu prüfen.

Aufgrund des vorhandenen Potentials hier im Innenbereich neue Wohnbebauung realisieren zu können, hat sich die Stadt Lauenburg/Elbe entschlossen, das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der Größe der Fläche wird das Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Entgegen dem allgemeinen Trend zum Bevölkerungsrückgang in ländlich geprägten Bereichen bleibt die Einwohnerzahl in der Stadt Lauenburg/Elbe aufgrund ihrer lagebedingten Vorzüge im Großraum Hamburg weitgehend stabil und verzeichnet in den letzten Jahren einen leichten Zuwachs. Auch aktuell besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortslage, die unter anderem durch den Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ bedient werden könnte. Entsprechend der raumordnungspolitisch vorgegebenen Zielsetzung einer flächensparenden räumlichen Entwicklung sollen zusätzliche Flä-

chenbedarfe möglichst durch Nachverdichtung in Innenbereichen abgedeckt werden. Deshalb trat mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Kraft, die durch die 2013 in Kraft getretene BauGB-Novelle von 2011 bezüglich der vorrangigen Innenentwicklung nochmals verstärkt wurde.

Der Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung neuer Wohnbebauung im Sinne der Nachverdichtung (gemäß § 13a BauGB) eines vorhandenen Wohnquartiers. Auch wenn die Rechtsgrundlage für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) die Erstellung eines Umweltberichtes nicht fordert, wird an dieser Stelle betont, dass die Berücksichtigung örtlicher Umweltbelange ein wesentliches Planungsziel darstellt.

Die maximale Grundfläche, die gemäß der festgesetzten GRZ im Plangebiet realisiert werden kann (ohne die zulässige Überschreitung) ist etwa 2.000 qm groß. Damit ist dieser Plan der Fallgruppe 1 im § 13a Abs. 1 BauGB, mit weniger als 20.000 qm Grundfläche zuzurechnen. So muss für diese Planung auch keine Vorprüfung bezüglich einer eventuell doch durchzuführenden Umweltprüfung durchgeführt werden.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße ‚Weingarten‘, von der aus die zweigeschossigen Bestandsgebäude Weingarten Nr. 9 bis Nr. 15 innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ erschlossen werden. Das restliche Gebiet wird zukünftig über die im Norden angrenzende Straße ‚Fischerkoppel‘ erschlossen. Die nördlich des Plangebietes liegenden Wohngebäude Fischerkoppel Nr. 18 und Nr. 20 werden bereits jetzt durch die Straße ‚Fischerkoppel‘ erschlossen. Danach führt die Straße als Fuß- und Radweg weiter auf die Straße ‚Weingarten‘ zu. Im Straßenbereich, auf Höhe der Zufahrt zum Grundstück Fischerkoppel Nr. 18 und Nr. 20 befinden sich zwei Ahornbäume, die auch bei Einrichtung der Zufahrt zum Plangebiet erhalten werden können. Auch die beiden in der Straße ‚Weingarten‘ befindlichen Linden werden zur Erhaltung festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einige Bestandsgebäude. Im Nordosten wird ein zweigeschossiges Gebäude als neuapostolischen Kirche genutzt, das im Osten des Gebäudes eine Freifläche als Vorplatz aufweist, die eine Platzsituation vor der Kirche schafft. Eine Außentreppe führt im südlichen Teil des Kirchengebäudes zu den Räumlichkeiten in den oberen Geschossen des Gebäudes. An das Kirchengrundstück angrenzend, im Osten des B-Plans Lauenburg/Elbe Nr. 91 befindet sich auf dem Grundstück Weingarten Nr. 13, ein zweistöckiges Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das als Ergotherapiepraxis genutzt wird. Im hinteren westlichen Bereich des Hauses wurden nachträglich ein zweistöckiger sowie ein einstöckiger Anbau mit Flachdach hinzugefügt. Dieser Anbau wurde ohne Grenzabstand direkt an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze heran gebaut. Das Kirchengebäude sowie das Gebäude der Ergotherapiepraxis mit Anbauten werden durch eine Mauer vom Neubaugebiet in den Baufeldern 1.1 und 1.2 abgegrenzt.

Ein weiteres zweistöckiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im Bestand befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes. Direkt im Süden, an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Gartenfläche, die von Sträuchern und Bäumen begrenzt ist. Zu den Flurstücken des Mehrfamilienhauses Fischerkoppel Nr. 15 hin, die im Westen an das Plangebiet angrenzen, fällt das Gelände um mehr als 1,0 m ab. Der Hang ist mit Sträuchern und vier

Bäumen bepflanzt, die diese Wohnbebauung zum Plangebiet hin abgrenzen. Zusätzlich grenzt aktuell ein Zaun das Plangebiet zu den Wohngebäuden hin ab.

Die Fläche der Baufelder 1.1 und 1.2 im Plangebiet wurde nach Beendigung der Nutzung durch einen Holzbaubetrieb bereits geräumt, so dass dort zum Zeitpunkt des Planungsbeginns eine ebene, sandige Brachfläche vorzufinden war. Im Vergleich zu den östlich angrenzenden Flächen der Grundstücke Weingarten Nr. 9 - 13 liegt die beräumte Fläche etwa 1,3 m tiefer, bei einem mittleren Höhengniveau um 42,60 m NHN.

Neben dem Schulgebäude, dem Kirchengebäude und verschiedenen Dienstleistungen, ist die direkte Umgebung des Plangebietes ansonsten vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden sowie Westen befinden sich zweistöckige Mehrfamilienhäusern mit teilweise bis zu zweistöckig ausgebauten Dachgeschossen und Firsthöhen von 11,9 m (Fischerkoppel Nr. 18) bis 13,4 m (Fischerkoppel Nr. 15) über dem dortigen Geländenniveau. Weiter im Norden und Süden prägen auch freistehende Einzelhäuser die Umgebung. Südlich, direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wohnhaus Friedrich Adolph Schoenfeld, Weingarten Nr. 7, das zusammen mit dem Vorgarten und der Einfriedigung seit August 2015 ein Baudenkmal darstellt.

Südlich des Plangebietes, in Richtung der Kernstadt von Lauenburg/Elbe stehen den zukünftigen Bewohnern zahlreiche Versorger mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen in kürzester Entfernung zur Verfügung.

6.0 Inhalt der Satzung zum Bebauungsplan

6.1 Planungskonzeption

Das wesentliche Planungsziel ist die Erstellung eines innerstädtischen und gleichzeitig durchgrüntes neuen Wohngebietes. Hierfür sollen in den Baufeldern 1.1 und 1.2 vier neue, bis zu dreigeschossige Wohngebäude entstehen. Geplant sind 4 Einzelhäuser in der Form von Punkthäusern mit jeweils 5 bis 8 Wohnungen pro Wohngebäude. Um die Anzahl möglicher neuer Wohnungen in den Baufeldern 1.1 und 1.2 zu begrenzen wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. I/1.7 bestimmt, dass in diesen Baufeldern pro Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen gebaut werden dürfen. Somit könnten dort maximal 32 Wohnungen entstehen. Das oberste Geschoss soll zurückgestaffelt sein und eine maximale Gebäudehöhenfestsetzung soll die Einfügung in die benachbarte Bebauung sicherstellen. Die Baufelder 3.1 und 3.2 mit der Lage am ‚Weingarten‘ soll eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der auch an anderer Stelle im ‚Weingarten‘ vorhandenen Nutzungsstruktur erhalten.

Mit dem Neubau der vom Bauherren geplanten 26 Wohnungen in den Baufeldern 1.1 und 1.2 entstehen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage mit Anschluss an die Fischerkoppel. Durch diesen Wohnungsneubau entsteht durch An- und Abfahrten der Bewohner mit dem Kfz werktäglich eine Erhöhung der Kfz-Bewegungen in der Fischerkoppel um ca. 90 Kfz pro 24 Stunden, d.h. ca. 4 Kfz pro Stunde (aufgerundet) von 06:00 bis 22:00 Uhr und ca. 3 An- und Abfahrten (aufgerundet) in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr (in der ungünstigsten Stunde). Diesen Verkehrsmengenzuwachs kann der Ausbauzustand der Fischerkoppel problemlos aufnehmen, auch weil der Gewerbeverkehr zu dem früher dort ansässigen Baubetrieb entfallen ist.

Das Neubaugebiet in den Baufeldern 1.1 und 1.2 wird für den Kfz-Verkehr an die Straße ‚Fischerkoppel‘ angebunden. Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die im Anschluss daran schmalere Verkehrsfläche zur Straße ‚Weingarten‘ wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur

als Fuß- und Radweg festgesetzt. Innerhalb der Baufelder 1.1 und 1.2, in denen Wohnbebauung realisiert werden soll, wird der gesamte ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht. Die Stellplatzunterbringung nur in der Tiefgarage wird im Teil B mit der städtebaulichen Festsetzung I/1.6 zwingend vorgeschrieben. Somit werden keine oberirdischen Stellplätze und keine für den Kfz-Verkehr befahrbaren Straßen innerhalb des Plangebietes geplant.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen

In dem Plangebiet werden für die Baugebiete insgesamt 5 unterschiedliche Baufelder festgesetzt:

Die insgesamt 2.560 qm großen und zu Planungsbeginn unbebauten Baufelder 1.1 und 1.2 werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, das 849 qm große Baufeld 2, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, wie bereits im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 56 - Süd als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

Die insgesamt 1.500 qm großen Baufelder 3.1 und 3.2 mit den vorhandenen Altbauten und dem unbebauten Grundstück Weingarten 11 werden ebenfalls nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den B-Plänen Nr. 56 - Nord und Nr. 56 - Süd erfolgte dort bei der Festsetzung der Grundflächenzahl die Festsetzung von 0,4. In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Nachbarbereichen liegen die GRZ-Werte ebenfalls zwischen 0,3 und 0,4, so dass im Sinne der Einfügung der Neuplanung in die Umgebung in beiden WA-Gebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Diese GRZ-Festsetzung wird auch für das Kirchengrundstück übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und durch eine maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzungen der GRZ, der Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen sorgen für eine ausreichende Bestimmtheit des Maßes der baulichen Nutzung, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet wird.

In den am Weingarten gelegenen Baufeldern 2, 3.1 und 3.2 wird am Gebäudebestand im Plangebiet und in der Nachbarschaft orientiert festgesetzt, dass dort 2 Vollgeschosse zulässig sind. Eine Ausnahme bildet hier der hintere Teil des Bestandsgebäudes Weingarten Nr. 13. Hier wird, ebenfalls am Bestand orientiert, ein Vollgeschoss festgesetzt.

Baufeld 3 wird in die Baufelder 3.1 und 3.2 unterteilt. Aufgrund des südlich des Plangebietes befindlichen Einzeldenkmals Weingarten Nr. 7 werden die maximalen Gebäudehöhen in den Baufeldern 3.1 und 3.2 etwas niedriger als der aktuell vorhandene Bestand festgesetzt, so dass die potentiell möglichen Neubauten bei Abriss der Bestandsgebäude keine Beeinflussung des als Denkmal festgesetzten Wohnhauses darstellen. Im Baufeld 3.1 wird die maximale Gebäudehöhe auf 56,00 m NHN und in Baufeld 3.2 auf 55,00 m NHN festgesetzt.

In den Baufeldern 1.1 und 1.2 werden III Vollgeschosse zugelassen, damit es möglich ist die geplanten Staffelgeschosse so auszubauen, dass sie nach Landesbauordnung bereits als Vollgeschosse gelten. Damit sich diese Neubauten in der Höhenentwicklung in die Nachbarschaft einfügen, wird die maximale Gebäudehöhe auf 53,00 m NHN festgesetzt. Diese wird noch einmal im Südosten, im Baufeld 1.2 differenziert. Um ein zu nahes Heranrücken des Neubaus an das Einzeldenkmal Weingarten Nr. 7 zu vermeiden wird dort die Baugrenze erst 7,0 m nördlich der Grundstücksgrenze zum Grundstück Weingarten Nr. 7 festgesetzt. In der Südostecke wird eine Rückstaffelung des Gebäudes zwingend festgesetzt, indem dort für die maximale Höhe der Attikabrüstung der Dachterrasse des zurückgestaffelten Geschosses eine Höhe von 50,25 m NHN festgesetzt wird. Das sind 2,75 m weniger als die 53,00 m NHN maximale

Gebäudehöhe im Baufeld 1.1. Somit wird die maximale gebäudehöhe mit 53,00 m NHN des Neubaus im Südosten der Baufelder 1.1 und 1.2 erst 9,00 m hinter der Grundstücksgrenze erreicht und in 19,0 m Entfernung zum Gebäude Weingarten Nr. 7. Diese Festsetzungen sind notwendig, um die Beeinflussung des südlich gelegenen Baudenkmals Weingarten Nr. 7 durch die zukünftig in den Baufeldern 1.1 und 1.2 entstehende Neubebauung so gering wie möglich zu halten und ein „Heranrücken“ zu verhindern.

Die Firsthöhen der benachbarten Gebäude Fischerkoppel Nr. 15 mit 54,48 m NHN und Fischerkoppel Nr. 18 mit 54,17 m NHN liegen noch über den 53,00 m NHN, so dass der örtlichen Gebäudehöhen-situation durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Dach) in Baufeld 1.1 von 53,00 m NHN für die geplante neue Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Die Bestandsbauten, die sich im östlichen Teil des Plangebietes an der Straße ‚Weingarten‘ befinden, ragen mit Firsthöhen von 55,62 m NHN bis 56,74 m NHN noch über die Höhenbegrenzung der Baufelder 1.1 und 1.2. Durch die Höhenbegrenzung in Baufeld 1.1 und die Festsetzung von maximal III Vollgeschossen ist es nicht möglich, über das III. Vollgeschoss hinaus noch ein weiteres Dach- oder Staffelgeschoss zu bauen.

Für die Realisierung des Neubauprojektes Fischerkoppel 17a bis 17d müssen die Höhendifferenzen zu den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken beachtet werden. Hier empfiehlt sich eine mittlere Geländehöhe für das Neubaugebiet anzunehmen. Die neue Geländehöhe sollte 42,60 m NHN nicht überschreiten, da die Eingänge des Hauses Fischerkoppel Nr. 15 bei ca. 41,30 m NHN liegen und somit noch einmal 1,30 m unter der Geländehöhe des zukünftigen Wohngebietes.

Der Geländeversprung zu den östlichen Grundstücken beträgt ebenfalls ca. 1,30 m. Dieser kann im Falle angrenzender Bebauung durch die Errichtung einer Mauer abgefangen werden. Da die Tiefgarage gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung erst in 3,00 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ist in diesem Bereich aufgrund des ausreichenden Abstandes keine Mauer notwendig. Stattdessen kann auch ein steiler Hang den Geländeversprung vermitteln. Der Hang kann später mit Gehölzen begrünt werden.

Um den gewünschten innerstädtischen Charakter einer durchgrünteren verdichteten Wohnbebauung im Baufeld 1.1 zu sichern, sollen dort auf den ohnehin engen Freiflächen zwischen den Wohnhäusern keine offenen Stellplätze angelegt werden. Daher wird im Teil B unter der städtebaulichen Festsetzung I/1.6 bestimmt, dass die für das Wohngebiet in den Baufeldern 1.1 und 1.2 nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Der Anschluss der Tiefgarage erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße ‚Fischerkoppel‘. Die Tiefgarage muss innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gebaut werden. Zur Minderung des Lärms, der bei der Einfahrt der Autos in die Tiefgarage entsteht, wird im Teil B festgesetzt, dass die quer verlaufenden Regenrinnen in der Einfahrt lärmarm abzudecken sind. Außerdem ist das Roll- bzw. Gittertor an der Einfahrt der Tiefgarage so zu bauen, dass es sich möglichst geräuscharm bewegen lässt. Zudem soll die Unterdecke der Einhausung der Tiefgarage mit schallabsorbierendem Material verkleidet werden. Im Rahmen der Bauantragstellung muss dann durch einen qualifizierten Schallgutachter nachgewiesen werden, dass die erforderliche Schallminderung bzw. Schalldämmung mit der beantragten Bauausführung erreicht wird.

Um die Lärmquelle des eine Tiefgaragenauffahrt hochfahrenden PKWs „abzukapseln“ wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. I/1.6 bestimmt, dass diese Tiefgarageneinfahrt und Tiefgaragenausfahrt einzuhausen ist. Die Einhausung muss spätestens 12,00 m südlich der Straßenbegrenzungslinie der ‚Fischerkoppel‘ beginnen. Gleichzeitig wird im Teil B unter I/1.2.2 festgesetzt, dass diese Einhausung bei der GRZ-Ermittlung analog den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zu Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahr-

ten und damit dem Teil der GRZ zuzuordnen ist, der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl überschreiten darf.

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage mit Anbindung an die Straße ‚Fischerkoppel‘ befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Die ersten drei Meter sind eben, dann folgen 1,50 m mit einer Steigung von 7,5 % und anschließend ca. 16,00 m mit einer Steigung von 15 %. Etwa die Hälfte der Rampe vor dem innenliegenden Tor der Tiefgarage wird als seitlich und oben geschlossener „Tunnel“ ausgebildet (der sich mit Berücksichtigung des Gefälles bis zur Tunnelfahrt ca. 1,30 m über das Höhenniveau an der Straße Fischerkoppel erhebt). Die gesamte Rampe wird mit Betonstein-Verbundpflaster befestigt. Zwischen der Straße ‚Fischerkoppel‘ und der Rampenabfahrt wird eine Bedieneinheit zur Öffnung des Tiefgaragentores angeordnet.

Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung erhöht sich die zulässige GRZ-Überschreitung von 0,6 auf bis zu 0,75. Diese nochmalige Überschreitung ist laut textlicher Festsetzung Nr. I/1.2 zulässig wenn diese sich aus dem Bau der Tiefgarage begründet. Aufgrund der früheren Nutzung des Gebietes durch ein Bauunternehmen war das Gebiet nahezu voll versiegelt, weshalb die nun zu erwartende GRZ-Überschreitung als eine Verbesserung des Gebietscharakters zu werten ist, zumal große Teile der Tiefgarage begrünt werden. Weiterhin war im B-Plan Nr. 56 - Süd für diese Fläche eine GRZ von 0,5 festgesetzt, bei der dort auch zulässigen GRZ-Überschreitung von 50 v.H. wäre auch hier ein GRZ-2-Wert von 0,75 vorhanden gewesen.

Um eine ausreichende Begrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke, mit Ausnahme der befestigten Flächen für Außenwohnterrassen, bauliche Nebenanlagen und Zuwegungen zu den Hauseingängen, eine Erdüberdeckung in Höhe von mindestens 0,40 m aufweisen müssen, die begrünt werden. Eine Ausnahme stellt zudem die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar. Hier wird eine abweichende Mindesthöhe der Erdabdeckung über der Tiefgaragendecke festgesetzt, um die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen zu ermöglichen.

Im Zuge der Realisierung der Tiefgarage sind vier Bäume, die sich außerhalb des Plangebietes, an der Grenze zum westlich anschließenden Flurstücken 103/6 und 162/6 befinden, potentiell abgängig. Vereinbarungen bezüglich des potentiellen Eingriffes in die bestehende Struktur müssen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Flächen auf denen sich die Bäume befinden, im Zuge der Realisierung getroffen werden. Innerhalb des Gebietes werden im weiteren Verlauf der Realisierung Gehölze und Bäume gepflanzt (siehe Kapitel 8.0 „Belange von Natur und Landschaft“). Die zu pflanzenden Bäume an der westlichen Seite des Plangebietes unterstützen als gestalterische Elemente die räumlichen Trennung des zukünftig dort entstehenden Wohngebietes zu der bereits vorhandenen Wohnhäusern der Fischerkoppel Nr. 15. Außerdem dienen diese Bäume der Gestaltung und Gliederung der dort geplanten grünen Freifläche. Zudem wird im Südosten des Baufeldes 1.2 ein Anpflanzgebot festgesetzt, um wiederum eine räumliche Trennung zum Baudenkmal Weingarten Nr. 7 zu schaffen und die Sichtbarkeit der Neubebauung von der Straße ‚Weingarten‘ bzw. dem dort befindlichen Baudenkmal zu mindern.

Die Baugrenze in den Baufeldern 1.1 und 1.2 wird so festgesetzt, dass ein Wohngebiet mit aufgelockertem Charakter entstehen kann. Dabei dürfen mit den Gebäuden verbundene Außenterrassen und Balkone die Baugrenze überschreiten. Das Festsetzen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im westlichen Teil des Plangebietes trägt zur Qualitätssteigerung des Gebietes bei und dient als Gemeinschafts- und Begegnungsfläche für die zukünftigen Bewohner des Gebietes. Im Bereich dieser Fläche muss die Erdabdeckung über der Tiefgarage mindestens 0,50 m betragen, um das Anpflanzen von

Bäumen an diesem Standort zu ermöglichen. Durch die Kombination der Pflanzungen mit der Anlage eines Kinderspielplatzes, erhöht sich die Attraktivität des zukünftigen Wohngebietes auch für junge Familien.

Die überbaubaren Flächen werden in allen Baugebieten durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. In den Baufeldern 1.1 und 1.2 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass sich auf der Westseite des Baufeldes 1.1 eine kleine Hofsituation ergibt. Damit wird auch gleichzeitig ein Abstand der Neubauten zum vorhandenen Gebäude Fischerkoppel Nr. 15 eingehalten. Durch die Ausformung der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ist es möglich dort maximal 4 Einzelhäuser zu platzieren. Um das „Heranrücken“ der Neubebauung an das Baudenkmal Weingarten Nr. 7 so gering wie möglich zu halten, wird die südöstliche Baugrenze in Baufeld 1.2 im Vergleich zum Entwurf für das erste Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um 4,00 m in Richtung Norden verschoben, so dass die Baugrenze jetzt 7,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält. Das ursprünglich am nächsten gelegene Gewerbegebäude hatte einen Abstand von 16,41 m zur Ecke des Hauses Weingarten Nr. 7. Der jetzt mögliche Neubau mit den abgestaffelten Geschossen hat eine Entfernung von 16,50 m zur Ecke des Hauses Weingarten Nr. 7. Dadurch rückt die Neubebauung nicht näher an das Baudenkmal heran als das ursprünglich dort vorhandene Gewerbegebäude.

Im bisherigen B-Plan Nr. 56 - Süd war auf dem Kirchengrundstück keine Baugrenze festgesetzt. Die jetzt neu festgesetzte Baugrenze orientiert sich hier an dem bereits bestehenden, als Kirche genutzten Gebäude. Hier wird durch die Festsetzung einer Baulinie an der südlichen Kirchenfassade garantiert, dass der Mindestabstand zur südlich angrenzenden Flurstücksgrenze 2,00 m beträgt, der sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die dadurch vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsfläche werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung der verminderten Abstandsfläche begründet sich in dem bereits dort vorhandenen Bestandsgebäude. Aufgrund von brandschutztechnischen Gründen ist eine Grenzbebauung zukünftig auf der südlichen Gebäudeseite nur in Form einer Brandwand ohne Fenster möglich.

Die bereits existente Außentreppe am südlichen Teil des Gebäudes innerhalb der Abstandsfläche hat Bestandsschutz. Am südlichen Rand des Kirchengebäudes wird eine Baulinie festgesetzt, so dass auch ein potentieller Neubau entlang dieser Baulinie gebaut werden muss.

In Baufeld 3.1 werden im Norden und Osten die Baugrenzen in einem Grenzabstand von 3,00 m festgesetzt. Die vorhandenen, bis an die Grenze herangebauten Gebäude haben Bestandsschutz. Im Falle eines Ersatzneubaus muss dann aber der nach LBO SH notwendige Mindestgrenzabstand eingehalten werden, da es aus städtebaulicher Sicht keine Begründung dafür gibt hier entgegen der LBO eine Grenzbebauung zuzulassen. Zur Minderung der Störung der Nachbargrundstücke wird für den eingeschossigen Anbau am Bestand orientiert nur I Vollgeschoss zugelassen. Besonders im Baufeld 3.2 zeigt sich am Gebäudebestand eine Mischung von offener und geschlossener Bauweise, denn auch auf dem Flurstück 219 (Weingarten 9) ist das vorhandene Gebäude auf der Nordseite direkt an die Grenze gebaut. Hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Festsetzung einer – von der offenen Bauweise – abweichenden Bauweise. Im Teil B wird unter I/1.3.2 diese abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch ist es zulässig, im mittleren Bereich des Baufeldes 3.2 Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Demnach ist es zulässig, auf dem Flurstück 219 ein Gebäude ohne Grenzabstand an die Grenze zum Flurstück 206 heran zu bauen. Ebenso ist es zulässig, ein Gebäude auf dem Flurstück 206 ohne Grenzabstand zum Flurstück 219 heran zu bauen. Im Süden des Baufeldes 3.2 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass durch eine potentielle zukünftige Neubebauung der in § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) festgelegten Mindestabstand von 3,00 m zur Flurstücksgrenze eingehalten werden muss.

Durch diese Festsetzung, wo die Grenzbebauung dann in Form einer Brandwand ohne Fenster erfolgen muss, ist es im Baufeld 3.2 – wie bei einer geschlossenen Bebauung – nicht erforderlich den nach LBO erforderlichen Mindestabstand grundbuchlich auf dem Nachbargrundstück sichern zu müssen.

Damit in den Baufeldern 1.1 und 1.2 das städtebauliche Ziel erreicht wird, eher kleinere Punkthäuser zu bauen, wird auch dort eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der dort zu errichtenden Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen darf nicht wie gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 50,00 m betragen, sondern wird auf eine maximale Länge von 25,00 m begrenzt. Dadurch können innerhalb des Baufensters in den Baufeldern 1.1 und 1.2 bis zu vier Einzelhäuser untergebracht werden. Eine zu massive Bauweise durch ein sehr langes Gebäude würde sich nicht in die Bebauung der direkten Nachbarschaft einfügen und eine Barrierewirkung zum östlich angrenzenden Plangebiet erzeugen. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge wird dieses verhindert.

Für die Baufelder 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 werden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich die zukünftig dort entstehenden Gebäude in die umgebenden Bestandsgebäude einfügen und das südlich des Plangebietes befindliche Baudenkmal Weingarten Nr. 7 nicht durch eine Neubebauung beeinträchtigt wird. Für die Baufelder 3.1 und 3.2, die sich direkt an der Straße ‚Weingarten‘ befinden, wird gemäß den Außenfassaden der umgebenden Bestandsgebäude festgesetzt, dass ausschließlich roter und rotbrauner Ziegel zur Gestaltung der Außenfassaden der potentiellen Neubauten genutzt werden darf. Gleichzeitig wird heller Putz an den Außenfassaden der Hauptgebäude ausgeschlossen. Dadurch wird verhindert, dass ein Staffelgeschoss hell abgesetzt wird, was sich negativ auf das Baudenkmal im Süden auswirken könnte.

Für die Baufelder 1.1 und 1.2 wird die Gestaltungsweise der Außenfassaden der zukünftigen Neubebauung ebenfalls festgesetzt. Durch die Festsetzung, dass nur sandsteinfarbener Ziegel verwendet werden darf und auch hier helle Putzelemente an den Hauptgebäuden ausgeschlossen werden, rückt diese im Gegensatz zu dem Baudenkmal Weingarten Nr. 7 in den Hintergrund wodurch die Beeinflussung gemindert wird. Eine Ausnahme bezüglich der Verwendung von Putz oder Sichtbeton wird für die Einfahrt der Tiefgarage gegeben, da diese voraussichtlich aus Sichtbeton- oder Putzelementen bestehen wird. Um weitere störende Effekte weitgehend zu minimieren, werden zusätzlich noch gestalterische Festsetzungen bezüglich der Balkon- und Attikageländer getroffen. Die umlaufenden Geländer dürfen nur aus nicht spiegelndem und nicht glänzendem Material bestehen, so dass keine störenden Lichtreflexe entstehen. Möglich wäre hier die Verwendung von matten, undurchsichtigen Glaselementen, die den zukünftigen Bewohnern gleichzeitig als Sichtschutz dienen.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke auf den Baufeldern 2, 3.1 und 3.2 erfolgt über die Straße ‚Weingarten‘. Diese wird wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die innerhalb der Verkehrsfläche befindlichen Linden werden aufgrund ihrer prägenden Funktion für den Straßenraum zum Erhalt festgesetzt.

Das neu geplante Wohngebiet Fischerkoppel Nr. 17a bis 17d in den Baufeldern 1.1 und 1.2 wird über die Straße ‚Fischerkoppel‘ erschlossen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lauenburg/Elbe Nr. 91 befindliche Teil der Straße ‚Fischerkoppel‘ wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der bis zu 7,8 m breite, westliche Teil der Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und ist somit für den Kfz-Verkehr sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Im südlichen Bereich, angrenzend zum Flurstück 196/6 wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Dadurch ist es mög-

lich, die hier innerhalb des Straßenraumes vorhandenen Ahornbäume als straßenraumprägende Elemente ebenfalls zum Erhalt festzusetzen. Durch die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrt am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird die Zufahrt zum zukünftig geplanten Wohngebiet Fischerkoppel Nr. 17a bis 17d gesichert. Innerhalb der Baugebiete in den Baufeldern 1.1 und 1.2 werden keine Erschließungsanlagen für den Kfz-Verkehr geplant, da die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze komplett in einer Tiefgarage erfolgt. Der östlich an die Mischverkehrsfläche anschließende, schmalere Teil, der an die Straße ‚Weingarten‘ anbindet wird als Geh- und Radweg festgesetzt.

Sollte ein Ausbau des westlichen Bereiches der Verkehrsfläche vorgenommen werden, ist der Ausbau entsprechend der StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen. Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises erfolgen.

6.3.2 Technische Infrastruktur

6.3.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Fläche des Plangebietes, das mit der Tiefgarage unterbaut wird, steht der direkten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser sollte aus diesem Grund in Bereiche ohne Tiefgaragenunterbau dort zur Versickerung geleitet werden. Die Niederschlagsmenge, die nicht vor Ort zur Versickerung geführt werden kann ist in die in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten.

6.3.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in den Straßen ‚Weingarten‘ und ‚Fischerkoppel‘ liegende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Lauenburg/Elbe, durch welches dieses zum Klärwerk der Stadt geleitet wird.

6.3.2.3 Trinkwasser/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das in den Verkehrsflächen ‚Weingarten‘ und ‚Fischerkoppel‘ vorhandene zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe. Wie die Versorgungsbetriebe Elbe im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitteilten, ist die Versorgung mit Trinkwasser aus heutiger Sicht möglich. Je nach Anordnung der Gebäude und deren Leistungsbedarf ist neben der Versorgung aus der Straße ‚Fischerkoppel‘ gegebenenfalls eine weitere Versorgungsstrasse von der Straße ‚Weingarten‘ vorzusehen.

Oberhalb der geplanten Tiefgarage dürfen aufgrund der geringen Deckung von nur 0,40 m bis 0,50 m keine Gas- und Wasserleitungen verlegt werden.

Aus dem Versorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH kann nur eine anteilige Löschwassermenge von ca. 48 m³/h für den Erstangriff bereitgestellt werden. Zur Bereitstellung von höheren Löschwassermengen und der Erfüllung etwaiger zusätzlichen Anforderungen der Feuerwehr müssen vom Erschließungsträger ggf. ergänzende Maßnahmen getroffen werden. Weiterhin wird für die Baufelder 1.1 und 1.2 vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauantragstellung ein mit dem zuständigen Dienststellen abgestimmtes Brandschutzkonzept vorgelegt werden muss, damit die Feuerwehr auch die südlichen Bereiche der Baufelder 1.1 und 1.2 erreichen kann.

Diese Hinweise sind bei der weiteren Realisierungsplanung durch den zukünftigen Bauherren zu beachten.

6.3.2.4 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen. Wie die Versorgungsbetriebe Elbe im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitteilten, ist die Versorgung mit Gas aus heutiger Sicht möglich. Je nach Anordnung der Gebäude und deren Leistungsbedarf ist neben der Versorgung aus der Straße ‚Fischerkoppel‘ gegebenenfalls eine weitere Versorgungsstrasse von der Straße ‚Weingarten‘ vorzusehen. Für die Versorgung der neuen Gebäude mit Strom ist eine Anbindung an das Mittelspannungsnetz erforderlich, für die oberirdisch oder in der Tiefgarage eine Fläche von ca. 25 m² zur Verfügung zu stellen ist.

Oberhalb der geplanten Tiefgarage dürfen aufgrund der geringen Deckung von nur 0,40 m bis 0,50 m keine Gas- und Wasserleitungen verlegt werden.

Diese Hinweise sind bei der weiteren Realisierungsplanung durch den zukünftigen Bauherren zu beachten.

6.3.2.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.4 Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 und auch in der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Bodendenkmale. Es bestehen keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Südlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das 1894 gebaute Wohnhaus Friedrich Adolph Schoenfeld, Weingarten Nr. 7, das zusammen mit dem Vorgarten und der Einfriedigung nach § 8 in Verbindung mit § 2 (2) Denkmalschutzgesetz seit August 2015 gesetzlich geschützt ist. Es liegt unmittelbar südlich am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91. Daraus ergibt sich für die Errichtung der Neubauten und der Freiflächengestaltung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans nach § 12 (1) 3. DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Bedenken hinsichtlich der Beeinflussung des Baudenkmals durch die Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 91 von der unteren Denkmalschutzbehörde geäußert. Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches im Kreis Herzogtum Lauenburg mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde die strittigen Themen besprochen und Lösungen erarbeitet. Mit Einarbeitung dieser in die Planunterlagen kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

6.5 Altlasten

Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg teilte in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass im Bereich des B-Planes über einen langen Zeitraum Gewerbebetriebe (Baubetrieb, Werkstatt) ansässig waren. Im Zuge des B-Planverfahrens Nr. 56 wurde eine Gefährdungsabschätzung (1994) für diesen Bereich durchgeführt und ein Altlastenverdacht hatte sich hierbei nicht bestätigt. Damals wurde allerdings weiterhin eine gewerbliche Nutzung auf dem Standort betrieben.

Zudem wurde folgender Hinweis gegeben:

Werden während der Ausführung von Baumaßnahmen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

6.6 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing- Volker Ziegler, Mölln wurde im Februar 2017 eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel der Stadt Lauenburg/Elbe“ durchgeführt. Darin wurden mögliche Schallimmissionen ermittelt, die sich durch die Neubebauung auf den Baufeldern 1.1 und 1.2, vor allem im Bereich der Ein- und Ausfahrt der dort geplanten Tiefgarage ergeben könnten. Zudem wurde geprüft, ob es erforderlich ist, Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Errichtung einer Tiefgarage mit teilweiser Einhausung der Ein-/Ausfahrtrampe stellt gegenüber der ebenerdigen Anordnung von Stellplätzen bereits eine lärmschutzoptimierte Planung dar. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des Baufeldes 1.1 werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB (A) tags und der Sollwert für Geräuschspitzen von 85 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete mit großem Abstand unterschritten. Auch die prognostizierten Beurteilungspegel für die Nacht überschreiten den Immissionsrichtwert von 40 dB (A) nicht.

Diese Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird vor allem durch die geplante Teileinhausung der Tiefgaragenrampe im Bereich der unteren Hälfte erreicht. Empfohlen wird lediglich, dass die Unterdecke des Tunneldeckels schallabsorbierend ausgebildet wird. Eine weitere Einhausung ist demnach nach Einschätzung des Gutachters nicht notwendig und steht trotz minimal erhöhter Spitzenpegel in den Nachtstunden (Bis zu 3 dB (A) über dem Sollwert von 60 dB (A)), der vor allem durch das Starten von Motoren und das Zuschlagen von Autotüren entsteht, nicht im Verhältnis zur ermittelten Beurteilungssituation. Eine Überschreitung der Immissionswerte durch Spitzenpegel ist in Wohngebieten unvermeidlich. Durch weitere lärmindernde Maßnahmen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik wie die lärmarme Abdeckung von quer verlaufenden Regenrinnen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten und ein geräuscharmes Roll- bzw. Gittertor an der Einfahrt zur Tiefgarage, ist die Tiefgarage als

verträglich mit der umgebenden Wohnnutzung zu betrachten. Die im Schallgutachten empfohlenen lärmindernden Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen I/1.8 in den Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ übernommen.

Durch den Kfz-Verkehr, der durch die neu entstehenden Wohnungen auf Baufeld 1.1 und Baufeld 1.2 entsteht, werden keine relevanten Zusatzlärmmmissionen hervorgerufen, weshalb keine Konflikte zu erwarten sind. Auch durch die angrenzenden Straßen ‚Fischerkoppel‘ und ‚Weingarten‘ sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Auswirkungen zu erwarten.

7.0 Flächenbilanz

Folgende Baugebiete und sonstige Flächen werden festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet Baufeld 1.1	2.343 qm
WA-Gebiet Baufeld 1.2	216 qm
WA-Gebiet Baufeld 3.1	918 qm
WA-Gebiet Baufeld 3.2	583 qm
Summe WA-Gebiete	4.060 qm

Flächen für Gemeinbedarf im Plangebiet

Fläche für den Gemeinbedarf, Kirche	850 qm
-------------------------------------	--------

Öffentliche Verkehrsflächen

Anteil Verkehrsfläche ‚Fischerkoppel‘	395 qm
<u>Anteil Verkehrsfläche ‚Weingarten‘</u>	<u>410 qm</u>
Summe Verkehrsflächen	805 qm

Gesamtfläche Plangebiet 5.715 qm

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren durchgeführt. Dies begründet sich mit der Plangebietsgröße von 5.715 qm sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich. Weiterhin ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz erforderlich noch sind Natura-2000-Gebiete von der Planung tangiert.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes gemäß BNatSchG und LNatSchG S-H zu berücksichtigen.

8.1 Pflanzen- und Biotopschutz

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Mai 2016 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 sowie des angrenzenden Einzugsgebietes im Umkreis von ca. 50 m nach der ‚Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein‘ (Stand Mai 2015) durchgeführt. Ein Biotopbestandsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das B-Plangebiet liegt inmitten eines Wohngebietes in der Stadt Lauenburg/Elbe. Die zu bebauende Fläche im Westen des B-Plangeltungsbereiches ist zum Zeitpunkt der Begehung fast ausschließlich durch eine vegetationsfreie Fläche (**SXy – 11.4.8**) sowie vereinzelt durch urbane Gebüsch, bestehend aus heimischen Arten wie *Syringa vulgaris* und *Prunus spec.* (**SGg – 11.5.8**) geprägt. Zusätzlich ist der östliche Bereich des Planungsgebietes durch öffentliche Gebäude (Kirche) (**SBf– 11.7.4**), eine Ergotherapiepraxis (**SI – 11.8**) mit angrenzenden privaten Verkehrsflächen (**SV – 11.1**) sowie durch urbane Ziergehölze bzw. Zierstaudenbeete (**SBf– 11.7.4**), einem Obstbaum (**HEo – 3.1.1**), einem Weidenbusch *Salix spec.* (**HEw – 3.1.1**) und durch nicht-heimische Laubgehölze (**HEx – 3.1.4**) charakterisiert.

Die Umgebung des B-Plangebietes ist im Norden und Westen vorwiegend geprägt durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (**SBe – 11.7.1**) sowie im Westen angrenzend durch vier Einzelbäume, bestehend aus nicht-heimischem Laubgehölz wie *Prunus spec.* und *Sorbus intermedia* (**HEx – 3.1.4**). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, hinter der Strasse ‚Fischerkoppel‘ (**SVs– 11.1.1**) mit Straßenbäumen der Art *Acer platanoides* (**HEy– 3.1.5**) und urbanem Gebüsch (**SGg– 11.5.8**), befindet sich zudem ein Physiotherapiezentrum (**SI – 11.8**). Im Südosten grenzt das B-Plangebiet an die Strasse ‚Weingarten‘, die durch Straßenbäume (*Tilia cordata*) charakterisiert ist und an einen Schulkomplex (**SBf– 11.7.4**) mit davor stehenden Nadelgehölzen (**SGn– 11.5.10**) angrenzt. Der Südbereich ist durch einen strukturreichen Gartenbereich (**SGb– 11.5.3**) mit urbanem Gehölz, bestehend aus großen Nadelbäumen (**SGy– 11.5.11/ HEn – 3.1.3**) gekennzeichnet.

Besonders geschützte Pflanzenarten oder Biotoptypen, die nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützt sind, wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind in diesem Innenbereich auch nicht zu erwarten.

In der weiteren Umgebung, ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) ‚Lauenburger Elbvorland‘ und ca. 1 km südwestlich des Plangebietes befindet sich das NSG ‚Hohes Elbufer zwischen Tespehude und Lauenburg‘. Beide Schutzgebiete liegen innerhalb des Biosphärenreservates ‚Flusslandschaft Elbe M-V‘, das sich südlich des Plangebietes entlang der Elbe erstreckt. Die Schutzgebiete werden, aufgrund der Entfernung, durch das Bauvorhaben jedoch nicht beeinflusst.

8.2 Artenschutz

Unabhängig von der Größe und Lage des Geltungsbereiches (Innen- oder Außenbereich) sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die besonders und streng geschützten Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§44 des BNatSchG) zu betrachten. Darunter fallen in Schleswig-Holstein u. a. alle Fledermausarten und Vogelarten deren Population mit der Fällung eines Baumes oder der Beseitigung eines Lebensraumes (Biotop) gefährdet werden kann.

Da im Rahmen der Planung weder Gebäude abgerissen, noch bewohnte Bäume und Gebüsch abgängig sind oder eine vorhandene Bodenvegetation überbaut wird, kann eine direkte Beeinträchtigung gemäß § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 & Nr. 3 der Avifauna und Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Vier Jungbäume (*Sorbus intermedia*, *Prunus spec.*), die am westlichen Rand des Baufeldes 1.1 außerhalb des Geltungsbereiches stehen, werden in Abhängigkeit von der Art der Bebauung durch die Tiefgarage innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches, potentiell abgängig sein. Es besteht dennoch keine Gefahr der Zerstörung von Brutstätten sowie der Tötung von Jungvögeln Gehölbewohnender Brutvögel, solange keine Fällung in der Zeit vom 15. März bis 30. September eines jeden Jahres stattfindet.

Eine Beeinträchtigung während der Brutzeit in den angrenzenden Gärten, die durch Lebensräume wie Obst- und Nadelbäume, zahlreiche Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche charakterisiert sind, kann durch den Lärm der bauvorbereitenden Maßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zum Schutze der Avifauna zur Brutzeit, insbesondere bei baubedingtem Abgang der 4 Jungbäume, ist eine Bauzeitenregelung notwendig und wird als Hinweis in den textlichen Festsetzung formuliert.

8.3 Gehölzabgang

Im gesamten Hoheitsgebiet der Stadt Lauenburg sind alle größeren Bäume gemäß § 8 LNatSchG S-H geschützt. Das Fällen von geschützten Bäumen stellt dem Gesetz nach einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises genehmigt werden muss. Zudem ist nach dem Landesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 15. März bis 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume zu beseitigen oder auf den Stock zu setzen. Dieses gilt auch für Bäume, die nicht durch eine Satzung geschützt sind.

Die Planung zum B-Plan Nr. 91 ‚östliche Fischerkoppel‘ sieht keinen Verlust von geschützten Gehölzen vor. Je nach Baumumsetzung der Tiefgarage werden jedoch gegebenenfalls 4 Jungbäume (StU < 50 cm), aufgrund des Baus und den damit verbundenen Eingriffen in die jeweiligen Wurzelbereiche der Bäume, abgängig sein.

Die Belange des Landesnaturschutzgesetzes werden dabei berücksichtigt und eine zeitliche Regelung zur Fällung der Bäume ist durch die textliche Festsetzung zu beachten.

8.4 Gehölzerhaltung und Neuanpflanzungen

Die zwei Straßenbäume (*Acer platanoides*) in der öffentlichen Verkehrsfläche „Fischerkoppel“ und die zwei Straßenbäume (*Tilia cordata*) in der öffentlichen Verkehrsfläche „Weingarten“ werden im B-Plan festgesetzt. Diese Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang, einer dieser zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume, sind diese durch Laubbäume derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 14/16 zu ersetzen.

Die Planung sieht zudem Neuanpflanzung von insgesamt 7 Bäumen und ggf. Großsträuchern innerhalb des Geltungsbereiches in den Baufeldern 1.1 und 1.2 (Planzeichnung Teil A) vor. Es sollen 4 Bäume, an die dafür festgesetzten Standorte, gemäß Pflanzliste 1, und bis zu 4 Bäume oder Großsträucher in der ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘, gemäß Pflanzliste 2 in der jeweiligen Mindestqualität angepflanzt werden.

Zudem ist zu beachten, dass die anzupflanzenden Bäume der Anpflanzgebote langfristig zu erhalten sowie bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum gemäß der jeweiligen Pflanzliste zu ersetzen sind.

Pflanzliste 1Kleinbäume 3. Ordnung

Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Spitzahorn
<i>Corylus coluna</i>	Baumhasel
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Winterlinde

Pflanzliste 2Kleinbäume 3. Ordnung

Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Spitzahorn
<i>Corylus coluna</i>	Baumhasel
<i>Malus spec.</i>	Apfel (in Sorten)
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche (in Sorten)
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Winterlinde

Großsträucher

Mindestqualität 60/100 cm

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder (in Sorten)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

9.0 Planverfahren

Die Stadt Lauenburg/Elbe hat im Jahr 2016 beschlossen, die Planungen zum Bebauungsplan Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ aufzunehmen. Dieser soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Demnach kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Auf der Sitzung des Bau- u. Planungsausschusses am 08. August wurde auf Grundlage des Entwurfes des B-Plans Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ nebst Entwurf der Begründung (Stand Juli 2016) der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Im Anschluss daran wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 23.08.2016 bis zum 22.09.2016 im Stadtentwicklungsamt der Stadt Lauenburg/Elbe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben

vom 09.08.2016 ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden zahlreiche Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung aber nicht berührten. Aufgrund der Änderungen in der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat sich die Stadt Lauenburg/Elbe dazu entschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans (Stand Februar 2017) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Auf der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 13.03.2017 wurde auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des B-Plans Lauenburg/Elbe Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ (Stand Februar 2017) der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden, so dass im Anschluss daran die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt werden konnten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit konnte im Rahmen einer erneuten Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 11.05.2017 eine Stellungnahme abgeben.

Im Ergebnis der Abwägungsbeschlüsse sind in Teil B und in der Begründung nur geringfügige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen. Dadurch konnte in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.07.2017 die Schlussabwägung beschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst werden. Durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan Nr. 91 „Südöstlich Fischerkoppel“ rechtswirksam. Gleichzeitig ist in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 die Satzung der vorher noch gültigen Bebauungspläne Lauenburg/Elbe Nr. 56 Süd und Nord aufgehoben.

Der Bürgermeister

Stadt Lauenburg/Elbe
Amtsplatz 6
21481 Lauenburg/Elbe

i. A. Dieb



Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40

Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Elisabeth Purreiter/ Dipl.-Biol. Christina Hoppe