

STADT LAUENBURG/ELBE



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 98 - FÜRSTENGARTEN



Auftraggeber:



Stadt Lauenburg
Stadtentwicklungsamt
Amtsplatz 5
21481 Lauenburg/Elbe

Auftragnehmer:

September 2020

NWP Planungsgesellschaft
mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Ziele der Planaufstellung	6
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	7
2.	Ausgangssituation	8
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	8
2.2	Eigentumsverhältnisse	10
2.3	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	11
3.3	Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe	13
3.4	Ortsgestaltungssatzung	13
3.5	Erhaltungssatzung	13
3.6	Archäologisches Interessensgebiet	14
4.	Umweltbericht	14
4.1	Vorbemerkungen	14
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	15
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang	15
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	16
4.1.4	Umgang mit den fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes	16
4.1.5	Fachpläne, -gutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	20
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	22
4.2.2	Schutzgut Luft	24
4.2.3	Schutzgut Klima	25
4.2.4	Schutzgut Wasser	25
4.2.5	Schutzgut Boden	27
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	29
4.2.7	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	35
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
4.3	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	41
4.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	41
4.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	42
4.4	Zusätzliche Angaben	43

4.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	43
4.4.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	43
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	43
5.	Inhalt der Planung	45
5.1	Flächenbilanz	45
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	45
5.2.1	Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens	45
5.2.2	Art der baulichen Nutzung	46
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	47
5.2.4	Bauweise, Baugrenzen, Baulinie	50
5.2.5	Abweichendes Maß der Abstandsflächen	50
5.3	Erschließung	51
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	51
5.3.2	Ver- und Entsorgung	51
5.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	52
5.4.1	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	52
5.4.2	Private Grünfläche	52
5.4.3	Baumschutz, Landschaftsschutz	52
5.4.4	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	53
5.4.5	Eingriff / Ausgleich	57
5.4.6	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	57
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	62
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	63
8.	Finanzielle Auswirkungen	63
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	63
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	64
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	64
9.1	Verfahrensübersicht	64
9.2	Rechtsgrundlagen	66
9.3	Fachgutachten	66

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 98 hat eine Größe von ca. 27.400 m² und ist zentral in der Stadt Lauenburg gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 61/20 (teilweise) 5/1 (teilweise), 7/1, 235, 236, 237, 238, 242, 244, 245, 23/12 (teilweise), 23/13, 23/15, 23/16, 23/17 (teilweise), 221/22 (teilweise), 241 (teilweise) und 111/3 (teilweise) der Gemarkung Lauenburg/Elbe.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Straßen Krügerstraße, Uhrbrockstraße, Schäferstraße,
- im Westen durch die Straße Fürstengarten,
- im Süden durch einen Weg in der Parkanlage Fürstengarten
- im Osten durch den bewaldeten Elbhänge der Parkanlage Fürstengarten.

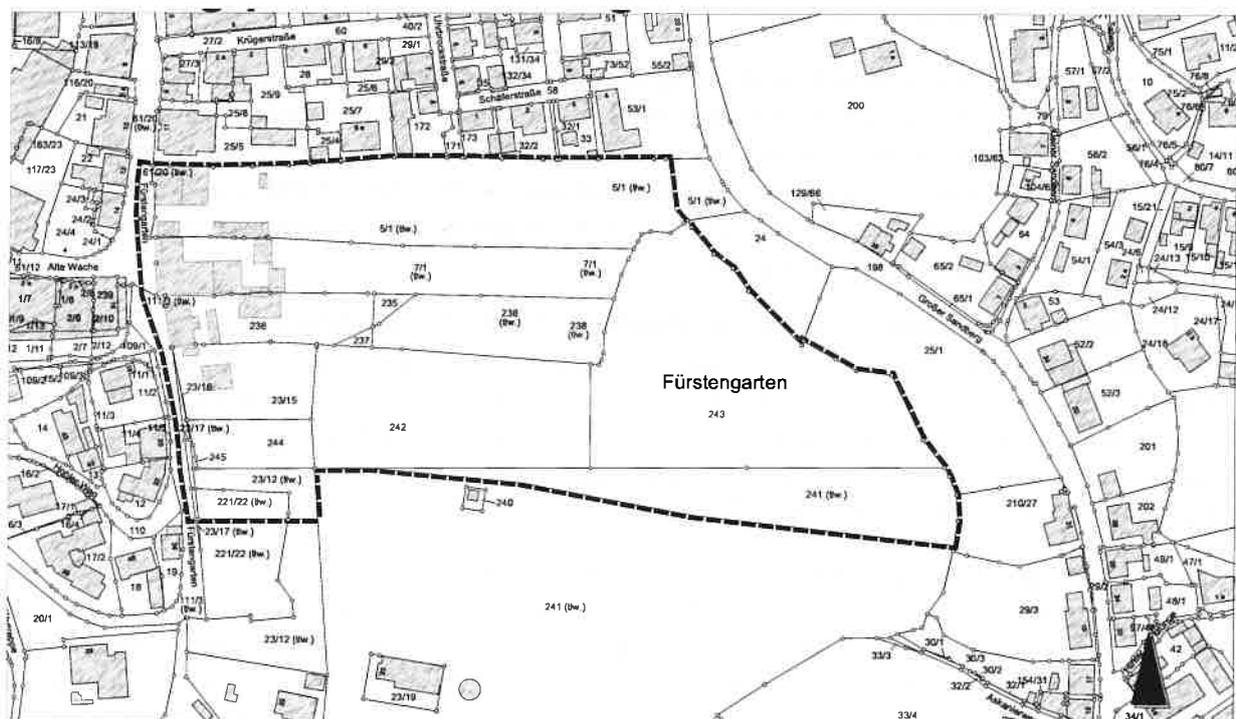


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Fürstengarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels mit Serviceangebot (Wohnen) nördlich der Parkanlage Fürstengarten sowie für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Straße Fürstengarten geschaffen werden.

Für die Hotelplanung mit Serviceangebot wurde die vorliegende Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits einmal nahezu vollständig durchgeführt, der Satzungsbeschluss am 26.09.2018 gefasst. Dieser soll aufgehoben werden. Der Grund dafür ist ein geändertes Gesamtkonzept für die Planung. Vorgesehen sind nunmehr ein solitärer Hotelbau im Nordosten des Plangebietes sowie ein straßenbegleitender separater Baukörper entlang der Straße Fürstengarten. Die Nutzungen dieses Gebäudes sind noch nicht abschließend bestimmt, ein Bezug zum Hotel soll jedoch (zumindest in Teilen) gegeben sein. Auch ein geschlossener Verbindungsgang zwischen beiden Bauten ist denkbar.

Aus diesem Grunde ist eine erneute Auslegung des Planes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, zudem sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nochmals einzuholen. Der Vorhabenträger hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes planerische Überlegungen vorgelegt, die auf den heute brachliegenden Grundstücken zwischen der Schäferstraße im Norden und der Parkanlage Fürstengarten im Osten die Errichtung eines Hotels im Premium-Segment, ergänzender hotelbezogener Servicewohnungen und eines Wohn- und Geschäftshauskomplex an der Straße Fürstengarten vorsehen.

Der Tourismus hat für die Stadt Lauenburg eine stetig wachsende Bedeutung als Wirtschaftsfaktor, denn er schafft neue Arbeitsplätze, Wachstum und Einzelhandelsumsatz. Bislang konzentriert sich das touristische Interesse im Wesentlichen auf die historische Unterstadt am Elbufer, während das Schloss und der Fürstengarten sowie die weitere Oberstadt weniger stark beachtet werden. Dies hat u.a. auch Auswirkungen auf den Einzelhandel und die städtebauliche Nutzungsstruktur insgesamt.

Im Ortskern der Oberstadt Lauenburgs bestehen offenkundig städtebauliche und funktionale Defizite, einhergehend mit einem stetigen Rückgang der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit. Um diesen Prozess zu stoppen, hat die Stadt Lauenburg/Elbe sich für die Aufnahme in das Bund-/Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben und ist seit 2012 aufgenommen. Die Oberstadt ist seit 2015 zudem förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach dem Besonderen Städtebaurecht.

Die Ansiedlung eines hochwertigen Hotels nördlich des Fürstengartens ist ein wesentliches Schlüsselprojekt zur Revitalisierung der Lauenburger Oberstadt sowie für die touristische Entwicklung der Stadt Lauenburg/Elbe und als solches auch im gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für das Sanierungsgebiet "Ortskern Oberstadt" aus dem Jahr 2016 aufgenommen.

Des Weiteren ist es Ziel der Planung, dass ergänzend zu der Hotelnutzung Servicewohnungen entstehen sollen, die besonders auch die zunehmende Nachfrage der älteren Generationen nach einer eigenen, dauerhaften Wohnung mit besonderen Serviceleistungen befriedigen kann. Die Serviceleistungen umfassen die Mitbenutzung besonderer Bereiche des Hotels sowie hotelbezogener Dienstleistungen.

Weiterhin soll entlang der Straße „Fürstengarten“ ein Gebäudekomplex für unterschiedliche Nutzungsarten errichtet werden. Die Nutzungen sind derzeit nicht abschließend geklärt, hier soll angebotsorientiert ein Urbanes Gebiet (MU gemäß § 6a BauNVO) festgesetzt werden.

Auch diese Nutzungen sollen nutzungsstrukturellen Defiziten in diesem Teil des Stadtgebietes entgegenwirken.

Die Parkanlage des Fürstengartens ist Teil der dem Denkmalschutz unterliegenden Sachgesamtheit "Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten". Der nördliche Teil des Fürstengartens wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen, da er in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung steht, welche zukünftig die nördliche Grenze der Parkanlage bilden wird. Insbesondere die Übergänge zwischen den neu zu bebauenden Bereichen und der Parkanlage bedürfen einer sorgfältigen Betrachtung und besonderer Regelungen und Gestaltungsvorgaben. Zudem soll die Parkanlage des Fürstengartens in Teilbereichen unter gartendenkmalpflegerischen und funktionalen Gesichtspunkten neu geordnet und gestaltet werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB hat sich ergeben, dass für eine Einbeziehung des südlichen Bereichs des Fürstengartens in das Plangebiet kein Erfordernis besteht, da dieser Teil der Parkanlage keiner Neuordnung bedarf.

Die Planung ist insgesamt geeignet, die Oberstadt von Lauenburg/Elbe erheblich zu beleben, gestalterisch sowie funktional aufzuwerten und damit ihre regionale Bedeutung für Tourismus und Handel zu erhöhen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Zwischen der Stadt Lauenburg/Elbe und dem Investor wird ein Kostenübernahmevertrag über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen geschlossen.



Abb. 2: Luftbild Oberstadt und westlicher Fürstengarten (im Bild rechts)

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Grundstücke 5/1, 7/1, 235, 236, 237, 238 und 23/15 im Norden des Plangebiets liegen derzeit brach.

Entlang der Straße Fürstengraben befanden sich auf diesen Grundstücken vier traufständige Wohngebäude von Anfang des 20. Jahrhunderts mit zwei Geschossen in roter Ziegelfassade und einem Satteldach. Rückwärtig lagen Schuppen und Garagen. Die Gebäude standen leer und wurden im Oktober 2015 abgerissen. Nach Osten erstrecken sich große ehemalige Nutzgärten mit Obstbaumbestand, die verwildert sind.

Die Straße Fürstengarten ist im nördlichen Bereich bis zur Straßeneinmündung Askaniering eine Einbahnstraße, die von Norden nach Süden befahrbar ist (Flurstück 61/20). Dieser Teil ist gepflastert. Der südliche Teil ist beidseitig befahrbar und asphaltiert (Flurstücke 111/3, 23/16, 23/17).

Am heutigen westlichen Eingang zur Parkanlage Fürstengarten befindet sich auf den Flurstücken 244, 245 und Teilen der Flurstücke 23/12 und 221/22 ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 40 Parkplätzen, der von der Straße Fürstengarten erschlossen ist.

Den südlichen Teil des Plangebiets nimmt die Parkanlage des Fürstengartens ein. Die Parkanlage besteht in diesem Bereich aus großzügigen Rasenflächen und Fußwegen aus wassergebundener Decke sowie Bäume verschiedener Art und verschiedenen Alters, die als Solitär

oder in Reihe angeordnet sind. In einem Teilbereich ist ein halbkreisförmiger Ziergarten angelegt, der jedoch keinen historischen Bezug hat.

Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Oberstadt von Lauenburg. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und südlich des Fürstengartens verläuft der Elbhang. Im Osten ist der Hang bewaldet, der Richtung Süden steiler wird. Im Süden schließt sich an die steile Hangkante die Bebauung der Unterstadt an.

Im Westen des Plangebiets schließt sich die Innenstadt mit Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und Wohngebäuden an. Die Baustruktur ist heterogen durch eine Mischung aus historischem Altbaubestand und jüngeren Gebäuden geprägt. Südwestlich des Fürstengartens lag das ursprüngliche Lauenburger Schloss, das Mitte des 17. Jahrhunderts zerstört wurde. Neben dem noch übrig gebliebenen Schlossturm, befindet sich seit 1708 das Amtshaus, das an selber Stelle weiterhin die Bezeichnung „Lauenburger Schloss“ trägt.

Im Norden schließt sich ein Wohngebiet aus überwiegend älteren Einzelhäusern auf kleinteiligen Parzellenstrukturen an, die sogenannte Uhrbrocksiedlung. Die Straßenpflasterung der Uhrbrockstraße, der Schäferstraße und der Körtingstraße sind in die Denkmalliste eingetragen. Die Wohngebäude Körtingstraße Nr. 7 und 9 sind in die Denkmalliste eingetragen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Es besteht das konkrete Umsetzungsinteresse eines privaten Investors zum Bau einer Hotelanlage und hotelbezogenen Servicewohnungen im nördlichen Teil des Plangebiets.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Fürstengarten (Einbahnstraße, von Norden befahrbar) und den Askanierweg erschlossen.

Das Zentrum der Oberstadt befindet sich in fußläufiger Nähe. Fußwegeverbindungen bestehen weiterhin zum Schloss westlich des Plangebiets und in die Unterstadt, zu erreichen über den Askanierweg oder die Fährtrappe.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet liegt ca. 250 m Fußwegdistanz östlich des ZOB Lauenburg/Elbe. Von hier verkehren 14 Buslinien verschiedener Verkehrsbetriebe zu Zielen in Lauenburg und umliegenden Gemeinden sowie Hamburg.

Natur und Umwelt

Die öffentlich zugänglichen Bereiche des Fürstengartens bilden die einzige große, zusammenhängende Parkanlage innerhalb der Stadt. Die Grünflächen stellen sich überwiegend als gepflegte Grünanlage dar. Der angrenzenden Elbhänge ist bewaldet. Bei dem nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Wohnbaugrundstücke, auf deren Flächen sich Ruderal- und Gartenbrachen befinden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 5/1, 7/1, 235, 236, 237, 238 und 23/15 im Norden des Plangebiets befinden sich privatem Grundbesitz.

Die Flurstücke 221/22, 23/12, 244, 245, 242, 23/13, 241, 61/20, 111/3, 23/16, 23/17 sind im Besitz der Stadt Lauenburg/Elbe.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Für die Flächen im Plangebiet besteht derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht. Vorhaben sind derzeit nach den Bestimmungen der §§ 34, 35 BauGB zu beurteilen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Lauenburg/Elbe als Unterzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Entlang der Elbe und des Elbe-Seitenkanals verlaufen Biotopverbundachsen, die jedoch das Plangebiet selbst nicht erfassen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998) stellt Lauenburg innerhalb der Abgrenzung als Entwicklung- und Entlastungsort dar. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Angrenzend an den Siedlungsbereich liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft, Vorranggebiete für den Naturschutz und Naturschutzgebiete. Aufgrund des besonderen Landschafts- und Naturraums sind hier ebenso Schwerpunktbereiche für die Erholung und Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Die Altstadt, das Hohe Elbufer, die Stecknitz-Delvenau-Niederung und das Wassersportzentrum am Elbe-Lübeck-Kanal bieten gute Ansatzpunkte für den weiteren Ausbau der Stadt Lauenburg/Elbe als Erholungs- und Tourismusort. Die Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der historischen Unterstadt sind fortzusetzen.

Gemäß Regionalplan hat die Stadt Lauenburg/Elbe seit der Grenzöffnung erhebliche Entwicklungsimpulse erhalten und diese zur Stärkung ihrer Funktion als Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet genutzt (Regionalplan, 1998, S. 40).



Abb. 3: Darstellungen des Regionalplans

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Lauenburg/Elbe, in der 06.07.2006 in Kraft getretenen Fassung, stellte in seiner noch nicht geänderten Fassung den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar.

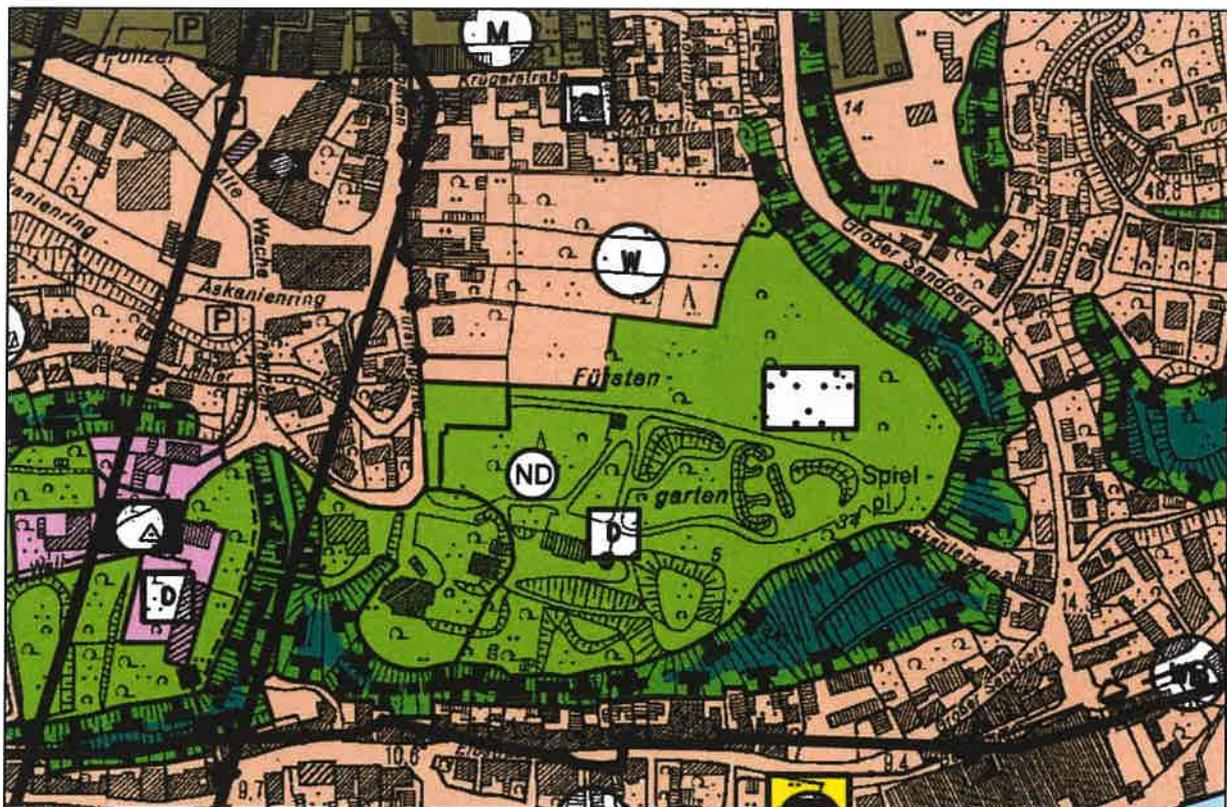


Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplans (vor seiner 3. Änderung)

Der Fürstengarten ist mit Ausnahme der Flurstücke 244, 245 und Teilen des Flurstücks 242 seinem Bestand entsprechend als Parkanlage dargestellt.

Südlich und östlich des Fürstengartens sind die bewaldeten Elbhängbereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

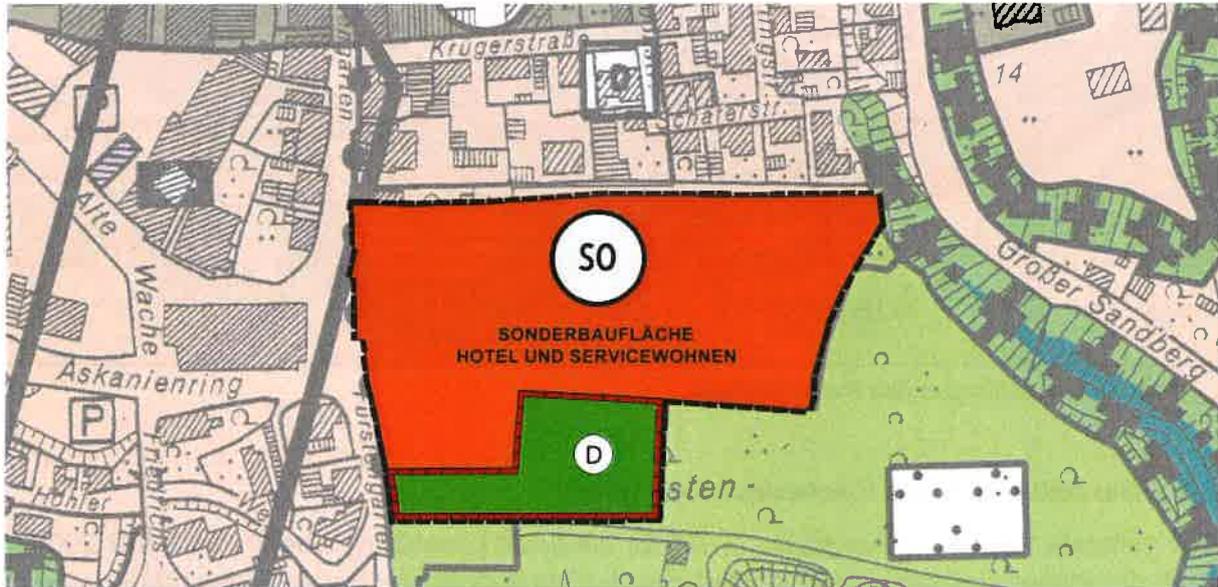


Abb. 5: Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans (3. Änderung)

Der Bereich, der nunmehr für das Wohn- und Geschäftsgebäude im Urbanen Gebiet (MU) vorgesehen ist, soll zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.



Abbildung 6: Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß der 4. Änderung

3.3 Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe

Im Landschaftsplan vom 21.1.1999 ist der Fürstengarten als öffentliche Parkanlage dargestellt sowie als „Sehenswürdigkeit“ vermerkt. Für die Parkanlage ist das Ziel einer „Extensivierung der Pflege“ benannt.

Der südlich des Plangebietes gelegene Elbwald am Elbhange ist als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG dargestellt.

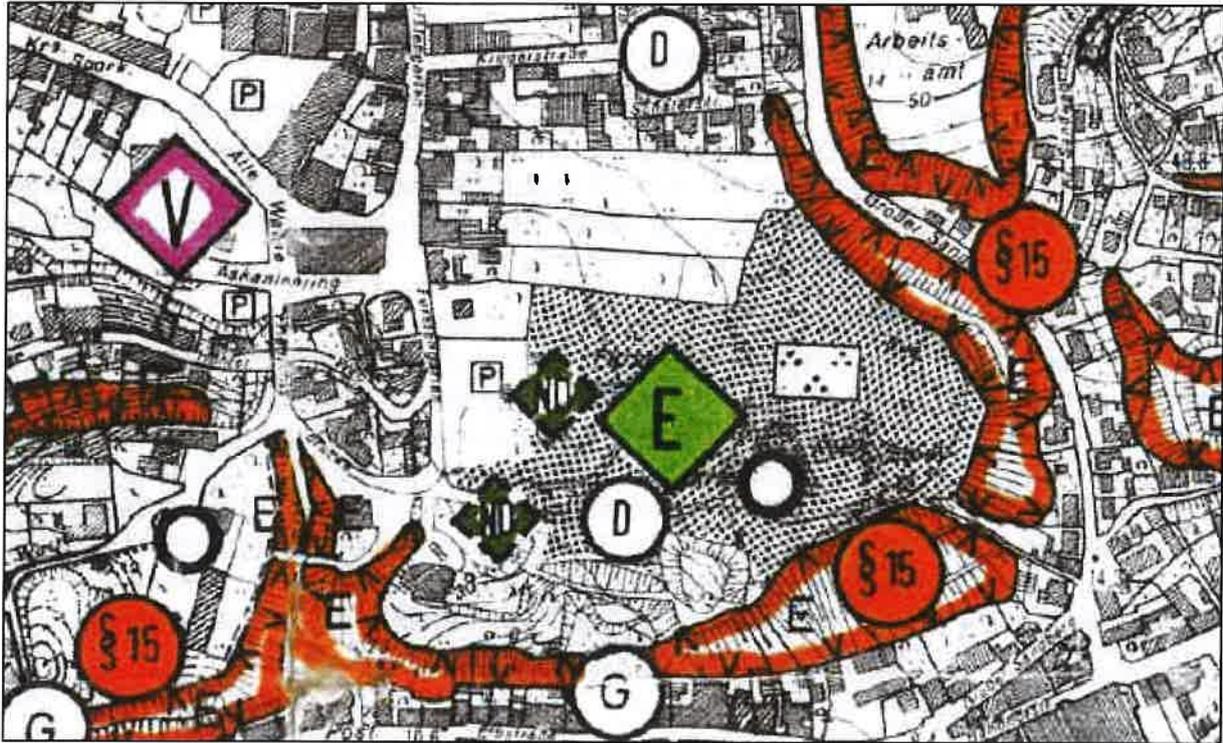


Abb. 7: Darstellungen des Landschaftsplans

3.4 Ortsgestaltungssatzung

Die an der Straße Fürstengarten gelegenen Grundstücke unterliegen den Bestimmungen der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Lauenburg/Elbe (Ortsgestaltungssatzung)“ vom 27.04.1984 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.10.1996.

Ziel der Satzung ist der Schutz und die zukünftige Gestaltung des historischen Stadtkerns von Lauenburg/Elbe, welcher von besonderer geschichtlicher, architektonischer, städtebaulicher und landschaftlicher Bedeutung für den norddeutschen Raum ist.

Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung soll angepasst werden, so dass der Bereich, in dem das Hotel und das Servicewohnen geplant sind, zukünftig nicht mehr Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung ist. Der Bebauungsplan soll die Ortsgestaltungssatzung für seinen Geltungsbereich aufheben.

3.5 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart von Gebieten der Stadt Lauenburg/Elbe (Erhaltungssatzung)“ vom 01.06.1988 in der Fassung der 1. Änderung vom 10.07.1990.

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung soll angepasst werden, so dass der Bereich, in dem das Hotel mit Servicewohnen und das Urbane Gebiet (MU) geplant sind, zukünftig nicht mehr Bestandteil der Erhaltungssatzung sind. Der Bebauungsplan soll die Erhaltungssatzung für seinen Geltungsbereich aufheben.

3.6 Archäologisches Interessensgebiet

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DSchG sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Verweis auf § 15 DSchG: 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.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird für den Bebauungsplan Nr. 98 - Fürstengarten der Stadt Lauenburg/Elbe ein Umweltbericht erstellt.

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargestellt. Da das Planverfahren vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet worden ist und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt worden ist, wird gemäß § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB die Umweltprüfung nach den bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB durchgeführt, dies betrifft insbesondere die Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB.

Dies trifft auch auf die erneute Auslegung zu.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Er fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und dient als Beurteilungsgrundlage zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

Im Umweltbericht werden entsprechend der Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB im Wesentlichen folgende Inhalte abgearbeitet:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben,
- Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Pflanzen und Tiere im Entwicklungsbereich des Vorhabens,
- Darstellung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen,
- Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung, Ausgleich)
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand am 08.12.2015 ein Scopingtermin statt. Im Rahmen des Scopings erfolgte anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, über bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten und Fachdaten sowie die vorläufige Festlegung des Untersuchungsraums und weiterer Untersuchungsbedarfe.

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Untersuchungsraum wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Straßen Krügerstraße, Uhrbrockstraße, Schäferstraße,
- im Westen durch die Straße Fürstengarten,
- im Süden durch einen Weg in der Parkanlage Fürstengarten,
- im Osten durch die Hangkante der Parkanlage Fürstengarten.

Sofern es für die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter notwendig ist, wird ein erweiterter Raum betrachtet.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 beabsichtigt die Stadt Lauenburg/Elbe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels und für ergänzendes, hotelbezogenes Servicewohnen zu schaffen. Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, in dem ein Wohn- und Geschäftshaus realisiert werden soll.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 98 bestand bislang kein verbindliches Bauplanungsrecht.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht entsprechend § 9 BauGB die Ausweisung eines Sondergebiets „Hotel und Servicewohnen“ (5.494 m²), eines Urbanen Gebietes (5.187 m²), öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) (14.499 m²), privaten Grünflächen (1.695 m²) sowie Straßenverkehrsflächen (519 m²) vor. Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zu:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Ferner werden neun Einzelbäume, eine Baumreihe sowie Hecken zum Erhalt festgesetzt.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die bisherigen Entsiegelungen durch die 2015/2016 abgerissenen Haupt- und Nebengebäude sowie den Parkplatz betragen insgesamt ca. 4.102 m².

Im Bereich des bisherigen Parkplatzes sollen 1.320 m² entsiegelt und als öffentliche Grünfläche als Teil der Parkanlage entwickelt werden. Ungefähr ein Drittel des geplanten Sondergebiets erstreckt sich auf die vormals mit baulichen Anlagen bestandenen Flächen, die bereits durch Versiegelungen und Bodenverdichtung erheblich gestört sind.

Der größere Teil des Sondergebietes bzw. des Urbanen Gebietes nimmt bislang unversiegelte und offenbodige Bereiche auf den östlichen Teilen der Grundstücke Fürstengarten Nr. 13 bis 17 in Anspruch. Hier können ca. 6.324,2 m² neu versiegelt werden.

Die Flächen der Parkanlage Fürstengarten werden nicht weiter versiegelt oder überbaut.

Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Bedarf an Grund und Boden um ca. 6.324,2 m². Dem steht eine Entsiegelung von 1.320 m² auf dem heutigen Parkplatz gegenüber.

4.1.4 Umgang mit den fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen deren Berücksichtigung
Luft	§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen.	im Umfeld WA-Gebiete, daher keine Betroffenheit empfindlicher Nutzungen
Klima	§ 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. § 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch (BauGB): Die Auswirkungen auf u.a. das Klima (...) sind in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):	Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen Festsetzungen zur Begrünung (Gehölzerhalt, Baumanpflanzung, Dachbegrünung)

	<p>Luft und Klima sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.</p>	
Mensch einschli. der menschlichen Gesundheit	<p><i>Hinweis: die für die menschliche Gesundheit relevanten Aspekte Lärm, Luftschadstoffe und Licht sind unter dem vorangehenden Schutzgütern Luft und Klima abgehandelt.</i></p> <p>§ 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB): Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (...).</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB): Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen (...) sind in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB): Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung sind in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 7c) Baugesetzbuch (BauGB): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch (BauGB): Die Belange (...) der Mobilität der Bevölkerung einschließlich (...) des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung sind in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen</p> <p>§ 2 Absatz a) Erhaltungssatzung Lauenburg (1988/1990): Die Satzung dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.</p>	<p>Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz 2017</p> <p>Verkehrstechnische Untersuchung, ARGUS 2017</p> <p>Eventuell erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.</p> <p>Geltungsbereich der Satzung soll angepasst werden, so dass der Bereich des Sondergebietes dann nicht mehr Bestandteil wäre. Diese Änderung ist noch nicht beschlossen.</p>
Boden	<p>§ 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB): Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zu Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (...) insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Baugrunduntersuchung, BFB 2006</p> <p>Wiedernutzung vormals bebauter Grundflächen</p> <p>Festsetzungen zu wasser- und luftdurchlässigen Belägen</p>

	<p>§ 1 Absatz 3 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Zur dauerhaften Sicherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>§ 1 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): (...) Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.</p> <p>§ 2 Absatz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Der Boden erfüllt vielfältige Funktionen: Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, Archiv der Natur- und Kulturschicht, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung.</p>	<p>Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, Sicherung und Erweiterung Grünflächen</p> <p>Hang- und Erosionsschutz durch Festsetzungen privater Grünflächen</p> <p>Entsiegelung d. Parkplatzes</p>
Wasser	<p>§ 1 Absatz 3 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): (...) für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>§ 5 Absatz 1 Nummer 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Jede Person ist verpflichtet, (...) die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um (...) eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p>	<p>Festsetzung zur örtlichen Niederschlagsversickerung</p> <p>Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen</p> <p>Festsetzung zur Dachbegrünung</p> <p>Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</p>
Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	<p>§ 1 Absatz 6 Nummer 7a) Baugesetzbuch (BauGB): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 2 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Zur dauerhaften Sicherstellung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen</p>	<p>Sicherung und Fortführung von Biotopstrukturen durch Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen</p> <p>Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Hecken</p>

	<p>sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen.</p> <p>§ 1 Absatz 3 Nummer 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Zur dauerhaften Sicherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten.</p>	<p>Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen</p> <p>Festsetzungen zur Dachbegrünung</p> <p>Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung</p> <p>Festsetzung zur Flächenentsiegelung</p>
<p>Landschaft und Stadtbild</p>	<p>§ 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB): Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch (BauGB): Die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...) ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch (BauGB): Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 4 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und natürlich gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau-, und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.</p> <p>§ 2 Absatz a) Erhaltungssatzung Lauenburg (1988/1990): Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt i.S. von § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.</p> <p>§ 2 Absatz 1 Ortsgestaltungssatzung Lauenburg (1984/1996): Neubauten und bauliche Veränderungen (...) müssen sich (...) insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Fassaden, Oberflächenstruktur, Farbgebung und Dachdeckung in den Ensemblecharakter des historischen Ortsbildes von Lauenburg einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.</p>	<p>Festsetzungen zur Örtlichen Bauvorschrift</p> <p>Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen</p> <p>Ausweisung Baugrenzen tlw. innerhalb vormals bebauter Bereiche</p> <p>Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Hecken</p> <p>Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen</p> <p>Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen</p> <p>Geltungsbereich der Satzungen soll angepasst werden, so dass der Bereich des Sondergebietes dann nicht mehr Bestandteil wäre.</p>

<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch (BauGB): Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen.</p> <p>§ 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014): Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen aus vergangener Zeit, deren Erforschung oder Erhaltung wegen ihres besonderen geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, technischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Kulturdenkmale können beweglich und unbeweglich sein. Sie sind insbesondere Baudenkmale, archäologische Denkmale und Gründendenkmale.</p> <p>§ 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014): Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (...) zum Schutz des materiellen kulturellen Erbes sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>§ 12 Absatz 1 Nummer 1 u. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014): Maßnahmen zur Instandsetzung, Veränderung und Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde; ebenso die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.</p> <p>§ 12 Absatz 2 Nummer 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014): Maßnahmen in Denkmalbereichen und in deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.</p> <p>§ 2 Absatz 1 Ortsgestaltungssatzung Lauenburg (1984/1996): Neubauten und bauliche Veränderungen (...) müssen sich (...) insbesondere hinsichtlich Gebäude- und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Fassaden, Oberflächenstruktur, Farbgebung und Dachdeckung in den Ensemblecharakter des historischen Ortsbildes von Lauenburg einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht.</p>	<p>Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, ssr 2000</p> <p>Festsetzungen zur Örtlichen Bauvorschrift</p> <p>Baulinie entlang der Straße Fürstengarten</p> <p>Festsetzung zum Erhalt von historischen Heckenstrukturen</p> <p>Festsetzung zur Anpflanzung einer Obstwiese mit alten Kultursorten</p> <p>Sicherung des Fürstengartens in seiner Gesamtheit als öffentl. Grünfläche</p> <p>Rückbau des störenden Parkplatzes im historischen Fürstengarten</p> <p>Festsetzung eines Bereiches, der von Nebenanlagen freizuhalten ist</p> <p>Der Geltungsbereich der Satzungen soll angepasst werden, so dass der Bereich des Sondergebietes dann nicht mehr Bestandteil wäre. Diese Änderungen sind noch nicht beschlossen.</p>
--	---	--

4.1.5 Fachpläne, -gutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Der Umweltprüfung liegen die folgenden Fachpläne, Gutachten und Stellungnahmen zu Grunde.

Fachpläne:

- LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN -INNENMINISTERIUM 1998:
Regionalplan Planungsraum I, Fortschreibung 16. Juli 1998
- LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN -MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN
1998:
Landschaftsrahmenplan Planungsraum I, September 1998
- STADT LAUENBURG/ELBE 1999:
Landschaftsplan, 1999
- LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN - MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE,
LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHEN RÄUME 2013:
Gemeinsamer Runderlass: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
zum Baurecht, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Fassung vom 09. Dezember 2013
- LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN - MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE,
LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHEN RÄUME 2013:
Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hin-
weise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindli-
chen Bauleitplanung, Fassung vom 09. Dezember 2013
- STADT LAUENBURG/ELBE 2006:
Flächennutzungsplan, 06. Juli 2006

Satzungen, Verordnungen:

- LANDESVERORDNUNG über den Denkmalsbereich 'Unterstadt Lauenburg' vom 3. Januar
2002
- LANDESVERORDNUNG zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch
Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012
- STADT LAUENBURG/ELBE 1981:
Erhaltungssatzung gem. § 39h Bundesbaugesetz, 24.09.1981
- STADT LAUENBURG/ELBE 1984:
Gestaltungssatzung gem. § 82 Landesbauordnung, 05.01.1984

Gutachten:

- ARGUS STADT UND VERKEHR PARTNERSCHAFT mbB 2017:
Verkehrstechnische Untersuchung, 11. September 2017
- BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG 2006:
Baugrunduntersuchung, 6. März 2006
- M+O IMMISSIONSSCHUTZ 2017:
Schalltechnische Untersuchung, 27. September 2017
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT MARIENAU (PGM) 2015:
Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz für den B-Plan 98, 6. Oktober 2015 (schrift-
liche Aktualisierung auf neue Plangebietsgrenze Oktober 2015)
- SCHAPER STEFFEN RUNTSCH 2000, 2017:
Gartendenkmalpflegerisches Gutachten zum Schlossbereich mit Fürstengarten in
Lauenburg/Elbe, Juli 2000 / Fachbeitrag 10.2017

Stellungnahmen:

- Stellungnahmen Beteiligung TÖB und erneute Beteiligung TÖB zum Bebauungsplan Nr. 98
'Fürstengarten' der Stadt Lauenburg/Elbe

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Lärm

Die Nutzungsstruktur in der Nachbarschaft des Plangebietes ist geprägt durch Wohnnutzungen, kleinere Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen und kleinere Gastronomiebetriebe. Größere Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr oder angrenzende Nutzungen ausgehende Lärmimmissionen zu erwarten. Im Umfeld existieren keine lärmemittierenden Betriebe. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Fürstengarten ist eine als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene und wenig befahrene Einbahnstraße in Südrichtung (Spielstraße). Sie stellt von der Hamburger/Berliner Straße im Norden kommend die vorrangige Erschließung des Geländes dar. Die westliche Erschließung erfolgt über den Askanerring, der in 250 m Entfernung eine fußläufige Anbindung zum ÖPNV (ZOB) bietet. Gemäß der Verkehrsuntersuchung fahren in den Morgenspitzen 45 Kfz/h, in den Abendspitzen 68 Kfz/h über die Straße Fürstengarten.

- Wohnen und Erholen

Der Flächennutzungsplan in der Fassung seiner bestehenden 3. Änderung und der geplanten 4. Änderung wird durch die Darstellung des Plangebiets als „Sondergebiet“ und als gemischte Baufläche sowie Grünfläche eine besondere Bedeutung zuweisen. Im Umfeld dominiert eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gaststätten den Bestand. Auf den nördlich im Plangebiet liegenden Grundstücken standen bis Ende 2015 kleinteilige Wohngebäude mit diversen Nebengebäuden und verwilderten Gärten.

Die für die Neubebauung vorgesehen Flächen im Norden des Plangebiets haben z. Zt. keine direkte Relevanz für die allgemeine Erholungs- und Freizeitgestaltung, da sie als Privatgrund bisher nicht öffentlich zugänglich waren. Eine hohe Bedeutung für Freizeit, Erholung und Landschaftserleben hat jedoch der Fürstengarten als öffentlich zugängliche Grünanlage mit Gastronomiebetrieb in besonders attraktiver Elbhanglage. Durch die Lage auf dem Geestsporn eröffnen sich vom Fürstengarten aus wertvolle Blickbeziehungen auf die Lauenburger Unterstadt, die Elbe und bis weit nach Niedersachsen hinein.

Das Erholungswegenetz im Fürstengarten ist eng mit den touristisch bedeutsamen Bereichen der Schlossanlage und der Unterstadt verknüpft.

Im Bereich der ehemaligen Wohngrundstücke ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Von hoher schutzgutbezogener Bedeutung sind allerdings die öffentlichen Grünflächen des Fürstengartens. Aufgrund des herausragenden Stellenwerts des Fürstengartens für die Erholung wird dem Schutzgut insgesamt eine hohe Bedeutung beigemessen.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

- Lärm

In Folge der Umsetzung des geplanten Hotelbetriebes sind Beeinträchtigungen der umgebenden, bestehenden (angrenzende Uhrbrocksiedlung) und geplanten Wohnfunktionen sowie der

Erholungsqualitäten durch erhöhte Lärmimmissionen möglich. Dauerhafte Einwirkungen durch den Hotel- und Gaststättenbetrieb mit den damit verbundenen An- und Ablieferungsvorgängen sowie dem Gästeaufkommen sind für benachbarte Wohn- und Erholungsgebiete unvermeidbar. Auch über das Plangebiet hinaus ist mit geringfügig zunehmenden Verkehrsströmen aufgrund des Hotelbetriebs zu rechnen.

Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung zu dem vorigen Planungs- und Verfahrensstand¹ erhöht sich das Fahrtenaufkommen im Bereich der Straße Fürstengarten und dem Askaniering durch die Umsetzung des Vorhabens um ca. 920 Fahrten/Tag (ca. 50 Fahrten/morgens, ca. 110 Fahrten/abends). Die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden verlängern sich jeweils um 1 Stunde auf 7:00 bis 09:00 sowie 16:00 bis 18:00 Uhr. Der Großteil des Neuverkehrs (90 %) konzentriert sich auf die Zufahrt zur geplanten Anliegerstraße und den Stellplätzen im Norden des Plangebietes. Daher erfolgt der Anfahrtsverkehr vorrangig über die Straße Fürstengarten aus Richtung Norden. In den Morgenspitzen wird mit einer Zunahme von im Schnitt 18 Kfz/h gerechnet. In den Abendspitzen erhöht sich die Verkehrsbelastung um ca. 85 % von derzeit 68 Kfz/h auf 126 Kfz/h. Über den Askaniering reisen in den Morgenspitzen lediglich 1 Kfz/h sowie in den Abendspitzen 3 zusätzliche Kfz/h an. Der Anteil des Schwerverkehrs auf der Straße Fürstengarten erhöht sich auf 3 Kfz/h (Bestand: 2 Kfz/h) vorrangig in den Abendspitzen. Da der Fürstengarten eine Einbahnstraße ist, erfolgt der Abfahrtsverkehrs ausschließlich über den Askaniering. Hier ist mit einer Tageszunahme von rd. 79 Kfz/h (32 Kfz/h in den Morgenspitzen/ 47 Kfz/h in den Abendspitzen) zu rechnen. Der Schwerverkehr auf dem Askaniering erhöht sich um 1 Kfz/h.

Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung (LTU), ebenfalls zu dem vorigen Planungs- und Verfahrensstand, nimmt für die Bereiche westlich der Straße Fürstengarten aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 93 Immissionsgrenzwerte für Misch- und Kerngebiete (MI und MK) an. Die nördliche Bebauung und die Bebauung südlich des Askanierings werden mit den Immissionsgrenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV betragen 60 dB(A)/tags und 45 dB(A)/nachts für Mischgebiete (MI) sowie 55 dB(A)/tags und 40 dB(A)/nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA).

Gemäß LTU können nach der Umsetzung der Planung die Immissionsgrenzwerte nicht durchgängig eingehalten werden. Mit einer Erhöhung der Lärmbelastung wäre insbesondere für die Bebauung westlich entlang des Askanierings zu rechnen, sofern gegenüber ein Außenbereich eines hoteleigenen Veranstaltungssaals angeordnet würde. Anlieferungsverkehr sowie die Nutzung der Stellplätze wirken sich lärmtechnisch vor allem auf die Bebauung nördlich des Geltungsbereiches aus.

Aufgrund der in der VU erstellten Verkehrsprognosen kann von einer Änderung der Verkehrslärmsituation von maximal bis zu 1,5 dB(A) tags und bis zu 0,7 dB(A) nachts ausgegangen werden. Die höchste Zunahme des Verkehrslärms wird auf der Höhe Fürstengarten Nr. 14 verzeichnet. In den bereits im Bestand stärker durch Verkehrslärm belasteten Kreuzungsbereichen/Fürstengarten Nr. 1 ist die Erhöhung des Verkehrslärms gegenüber dem Bestand geringer. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA werden um jeweils 1 dB(A) tags/nachts lediglich auf Höhe Fürstengarten Nr. 9 leicht überschritten. Die Gesundheitsschwellen von 70 dB(A)/tags und 60 dB(A)/nachts werden deutlich eingehalten.

¹ Durch die geänderte Planung wird keine wesentliche Änderung der Verkehrszunahme erwartet, so dass eine Anpassung der Unterlagen nicht für erforderlich gehalten wird

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch baubedingte Störungen (Erschütterungen, Lärm, weitere Emissionen) zu rechnen.

Eine konkrete Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastung auf Grundlage einer detaillierten Planung und eventuell notwendiger Minderungsmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

- Wohnen und Erholen

Positiv sind die mit einem Hotelbetrieb einhergehenden Aufwertungspotenziale für die touristische Attraktivität der Stadt und für eine Belebung des Fürstengartens zu bewerten. Die flächige Ausweisung und Abgrenzung des Sondergebiets greift nicht in den Bestand an öffentlichen Grünflächen ein. Bestehende Wegebezüge bleiben erhalten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Lärm

Für den Bereich entlang der festgesetzten Grünflächen des Fürstengartens, in dem die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig ist, kann ausgeschlossen werden, dass hier emissionsträchtige Nutzungen wie Außenterrassen o.ä. angeordnet werden. Innerhalb des Sondergebiets kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Lage der Anlieferungszonen sowie der u.U. lärmkritischen Außen- und Veranstaltungsflächen auf die Nutzungen in der Umgebung (Wohnnutzung im Norden, Erholungsraum im Süden) detailliert abgestimmt werden. Erforderlichenfalls können konkrete, anlagenbezogene Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gesichert werden.

- Wohnen und Erholen

Die Ausweisung des Fürstengartens als öffentliche Grünfläche sichert die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage. Durch die Aufhebung und Entsiegelung der Stellplatzanlage wird die für Freizeit und Erholung nutzbare Grünfläche vergrößert.

4.2.2 Schutzgut Luft

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Konkrete Daten über die Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Das Plangebiet ist stark grüngenährt, verfügt über keine Hauptverkehrsstraßen und in Nachbarschaft liegende Emittenten. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten. Die Grünflächen und Gehölzstrukturen des Geltungsbereiches sorgen lokal für die Reinigung der Luft und die Produktion von Sauerstoff.

Das Plangebiet ist insbesondere im Zusammenhang mit dem südlich und östlich angrenzenden Flächen des Fürstengartens und des Elbhangs von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Luft.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Als potenzieller Wirkfaktor auf das Schutzgut Luft sind die z. Z. nicht quantifizierbare Zunahme gasförmiger Emissionen aufgrund steigenden Verkehrsaufkommens sowie potenzielle Geruchsemissionen aus dem geplanten Hotelbetrieb mit Hotelküche zu nennen. Die mögliche Zunahme der Belastungen wird als nicht erheblich bewertet.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Heckenpflanzungen und ggfs. im Baugenehmigungsverfahren festzulegende weitere Immissionsschutzmaßnahmen zwischen Hotelbetriebsflächen, Zufahrten und nördlich angrenzender Wohnbebauung dienen dem aktiven sowie passiven Schutz vor Emissionen.

4.2.3 Schutzgut Klima

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Stadt Lauenburg/Elbe unterliegt einem warmen gemäßigten Klima. Kennzeichnend sind u. a. verhältnismäßig geringe Niederschläge (675 mm im langjährigen Mittel) und relativ geringe Windgeschwindigkeiten.

Den vegetationsbestandenen Gartengrundstücken und den Freiflächen des Fürstengartens kommt im Zusammenwirken mit dem in der Umgebung liegenden waldartigen Bestand im Hangbereich eine lokalklimatische Bedeutung zu. Sie fungieren als kaltluftproduzierende Bereiche, die als ‚grüne Trittsteine‘ den Luftaustausch in die Bebauung unterstützen.

Wesentliche Vorbelastungen bezogen auf das Kleinklima bestehen innerhalb des Vorhabensgebietes und seiner Umgebung nicht.

Das Plangebiet ist in Zuordnung zu den angrenzenden offenen und gut durchlüfteten Siedlungsflächen von mittlerer klimaökologischer Bedeutung.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind Beeinträchtigungspotenziale durch den Verlust kleinklimatisch wirksamer Baum- und anderer Vegetationsbestände verbunden.

Maßgebliche negative Auswirkungen sind der nachhaltige Verlust von klimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsflächen durch die geplanten Baukörper und die mit der Bebauung einhergehende Neuversiegelung.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffsmindernd und ausgleichend für das Schutzgut Klima wirkt sich vor allem die Schaffung bioklimatisch aktiven Grünvolumens auf den Baugrundstücken aus. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Dachbegrünung, Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Gehölze sowie private und öffentliche Grünflächen vor. Ein Teil des Plangebiets wird durch die Ausweisungen als öffentliche und private Grünanlagen als klimatischer Ausgleichsraum gesichert.

Als maßgebliche Ausgleichsmaßnahme ist die Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes am Fürstengarten (ca. 1.320 m²) zu nennen.

4.2.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ferner liegt es außerhalb der Zuständigkeitsbereiche der Gewässerunterhaltungsverbände.

Grundwasser

Die Flächen weisen überwiegend hohe Flurabstände auf - die Baugrunduntersuchungen von 2006 zeigen an fünf Bohrungen in Tiefen bis 4,5 m bzw. 7,0 m kein Wasser. An zwei Bohrpunkten wurden Wasserstände in 3,0 m bzw. 3,30 m Tiefe gefunden. Eine Hochwassergefährdung besteht nicht.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers „E119 - Elbe-Lübeck Kanal-Geest“. Dabei handelt es sich bezogen auf den chemischen Zustand um einen großflächig gefährdeten Grundwasserkörper. Potenzielle Schutzmaßnahmen beziehen sich allerdings vorrangig auf land- und grünlandwirtschaftliche Maßnahmen.

Nach vorliegender Baugrunduntersuchung herrschen bindige, wenig versickerungsfähige Bodenschichten (Geschiebelehm aus schluffigen Sanden, Geschiebemergel aus sandigen Schluffen) vor. Daher wird insgesamt von einer eher eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate ausgegangen. Lediglich im Nordosten gibt es Bereiche mit ca. 0,80 m tiefen sandigen Auffüllungen unterlagert von ca. 1 m mächtigen sandigen Geschiebelehm. Darunter folgt eine Schicht mit grobsandigem Mittelsand. Hier wird von einer höheren Versickerungsfähigkeit ausgegangen wird. Die Versiegelung ist gering.

Das Vorhabengebiet ist wegen fehlender Still- und Fließgewässer für den Teilaspekt ‚Oberflächengewässer‘ von untergeordneter Bedeutung. Dem Teilaspekt „Grundwasser“, wird aufgrund eines geringen Versiegelungsgrades bei überwiegend wenig durchlässigem Bodenaufbau eine mittlere Bedeutung beigemessen.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden Böden mit relativ geringer Versickerungsfähigkeit durch Gebäude, Verkehrs- und Nebenanlagen teilweise oder vollständig versiegelt bzw. überbaut. Dadurch verringern sich die Aufnahmefähigkeit für Niederschläge und die Filter- und Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser.

Bei Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation erfolgt eine schnelle Ableitung, wodurch sich die Grundwasserneubildungsrate verringert, das pflanzenverfügbare Wasserangebot reduziert und klimaökologische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt werden.

Direkte Eingriffe ins Grundwasser sind aufgrund der grundwasserfernen Lage nicht zu erwarten. Allerdings ist bereichsweise das Eindringen einer möglicherweise entstehenden Tiefgarage und von gründungstechnischen Maßnahmen in wasserführende Bodenhorizonte nicht auszuschließen.

Entscheidend für die Auswirkungen sind daher die Gründungstiefen für Gebäude und andere Baulichkeiten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffsmindernd wirkt die Festsetzung, wonach das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern ist. Art und Umfang der Versickerung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. Die Flächen, für die eine private Grünfläche festgesetzt wird, sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Um die Stabilität des östlich angrenzenden Steilhanges nicht zu gefährden, ist bei der Anlage der Versickerungsfläche sowie hierzu notwendiger baulicher Anlagen ein Abstand von mindestens 25 m zum Hangbereich einzuhalten.

Stellplatzanlagen und Wegeflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Baumaterialien herzustellen und Dachflächen zu begrünen. Bauliche und technische Maßnahmen, die eine dauerhafte Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bewirken, sind unzulässig.

4.2.5 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Topographie

Das Gelände des Plangebietes kennzeichnet sich durch ein ebenes Relief mit einem leichten Gefälle von ca. 46,5 m NN im Nordosten bis auf ca. 42,5 m NN im Südwesten.

Geologische Verhältnisse

Naturräumlich ist das Plangebiet der Hohen Geest zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich der beiden die Stadt Lauenburg prägenden geologischen Einheiten „Lauenburger Geest“ im Norden und „Urstromtal Elbe“ im Süden. Südlich des Plangebietes befindet sich der Elbhäng, ein Geestsporn mit weichseleiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen.

Die Bodenverhältnisse sind geprägt durch Grundmoräne mit Geschiebelehm.

Der östlich angrenzende Elbhäng ist als schützenswertes geo-morphologisches Objekt (Geotop) von besonderer geologischer Bedeutung und weist in den südlichen und östlichen Randbereichen eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Der vorhandene Gehölz- und Strauchbestand trägt hier maßgeblich zum Erosionsschutz bei.

Baugrund und Versickerungsfähigkeit

Eine 2006 durchgeführte Baugrunduntersuchung auf den Flächen nördlich des Fürstengartens (Flurstücke 5/1, 7/1, 235, 238, 23/17, 23/16, 23/15, 244, 245, 242 sowie in Teilen 23/13) bescheinigt den Böden Tragfähigkeit im Sinne der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“. Sechs der sieben durchgeführten Bohrungen zeigen ab einer Tiefe von 0,30 bis 1,00 m anstehende Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm. Darüber lagern geringmächtige Mutterbodenhorizonte, z.T. mit zwischengelagerten künstlichen Auffüllungen (0,6 m bis 1,0 m mächtig). Lediglich an einem Bohrpunkt im Nordosten lagert in 1,80 m Tiefe Mittelsand. Nur an den beiden südlichsten Bohrpunkten wurden Wasserstände in 3,00 m bzw. 3,30 m Tiefe festgestellt.

Bodenbelastungen, Altlasten, Kampfmittel

Bodenbelastungen durch anthropogene (vom Menschen hervorgerufene) Veränderungen natürlich gewachsener Böden sind vor allem in den nordöstlichen Bereichen des Plangebietes durch Aufschüttungen, Bodenverdichtung und Versiegelung (ehemalige Überbauung) gegeben.

Die Stadt Lauenburg/Elbe ist gemäß Kampfmittelverordnung nicht als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet.

Bodenfunktionen

Der Bewertung der Lebensraumfunktion (LRF) und der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (AF) kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie im Gegensatz zu den übrigen natürlichen Funktionen in planerisch relevanten Zeiträumen nicht wieder herstellbar sind.

Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird dem Boden im Plangebiet eine hohe Bedeutung eingeräumt. Er liegt innerhalb eines durch die Siedlungsgeschichte der Stadt über Jahrhunderte vielfältig geprägten Areals, was sich auch in der Ausweisung eines archäologischen Interessensgebietes niederschlägt.

Bezüglich der Lebensraumfunktionen wird aufgrund der geringen Versiegelung und des großflächigen Bestandes an öffentlichen und privaten Grünflächen überwiegend von einer hohen Bedeutung ausgegangen. Auf den Flächen der ehemaligen Grundstücke Fürstengarten Nr. 13-17 wird dem Boden infolge von Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und hausgärtnerische Nutzungen eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Im Bestand sind im Bereich des festzusetzenden Sondergebiets und des Urbanen Gebietes ca. 2.770 m² Flächen versiegelt.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auftrag und Abgrabungen von Boden stören die vorhandenen Geländestrukturen und stellen einen Eingriff in das Relief dar. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungspotenziale für die Bodenfunktionen ergeben sich durch Neuversiegelungen für Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Verdichtung, Bodenab- und -auftrag im Bereich derzeit unversiegelter, wenig gestörter Böden. Die geplanten baulichen Nutzungen führen zu Beeinträchtigungen bis hin zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen.

Bei einer festzusetzenden Grundfläche (GR) im SO Hotel von 1.800 m² und der Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet von 0,8 und der zulässigen Überschreitungen der GRZ von bis zu 0,9 im „SO Hotel und Servicewohnen“ für Zufahrten, Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten, unterirdische Bauwerke sowie sonstige Wegeflächen und Terrassen sind insgesamt Versiegelungen von ca. 9.094 m² durch Gebäude und Stellplätze z.T. auf im Bestand versiegelten Hofflächen, z.T. auf reich strukturierten Gartenflächen, möglich. Dies entspricht einer Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand von 6.324 m².

Maßgebliche Auswirkungen sind eine nachhaltige Beeinträchtigung bzw. Verlust von Böden mit hoher Bedeutung für die Archivfunktion und hoher bis mittlerer Bedeutung für die Lebensraumfunktion durch die geplanten Baukörper und die Neuversiegelung. Abgrabungen für die Tiefgarage wirken sich als nachhaltiger Eingriff in Böden mit hoher Bedeutung für die Archivfunktion und hoher bis mittlerer Bedeutung für die Lebensraumfunktion aus.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die im Folgenden genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.

Eingriffsmindernd sind die Verortung neuer Bauflächen auf bereits durch Versiegelungen vorbelasteten Standorten sowie die Festsetzung von Grünanteilen auf den Bauflächen und auf den Dachflächen. Wege- und Stellplatzbefestigungen sollen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes am Fürstengarten zu nennen. Durch die Entsiegelung können hier wertvolle Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Da sich das Plangebiet teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet liegt, ist für die Durchführung von Erdarbeiten eine Genehmigung des Archäologischen Landesamtes erforderlich.

Mittels der beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet gemindert und in Teilen ausgeglichen werden. Eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht möglich, daher sind zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe auch Kap. 5.4.5).

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan des Baugenehmigungsantrags darzustellen.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Die Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes und des Tierartenvorkommens basiert auf dem im Oktober 2015 vorgelegten „Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz“ (PGM 2015) als naturschutzfachliche Grundlage. Der Fachbeitrag beinhaltet die Ergebnisse eigens durchgeführter Untersuchungen im Gelände und die Auswertung vorhandener Daten. Er umfasst eine Potenzialanalyse basierend auf den vorgefundenen Habitaten, einer Geländeerfassung der Fledermausfauna, der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie eine flächendeckende Biotopkartierung unter besonderer Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope.

Sofern streng oder besonders geschützte Arten nicht erwähnt werden, wurde ihr Vorkommen im Vorhabengebiet aufgrund von Verbreitungspräferenzen und/oder vorgefundener Habitat-ausstattung im o.g. Gutachten ausgeschlossen.

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Vorhabengebiet unterliegt keinem Gebietsschutz, es befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds.

Die einzelnen innerhalb des Bebauungsplangebietes festgestellten Biotope sind naturschutzfachlich von allgemeiner oder nur geringer Bedeutung. In der Gesamtbetrachtung wird der Geltungsbereich aufgrund des reichhaltigen Bestandes an wertvollen Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der engen räumlichen Verknüpfung mit dem z.T. geschützten Elbhang als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Der östlich an das Plangebiet grenzende Elbhang wird als „artenreicher Steilhang“ angesehen und unterliegt gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlichem Schutz. Weitere geschützte Biotope kommen nicht vor.

Biotop und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet kennzeichnen einen in seinen privaten Grünbeständen z.T. extensiv genutzten städtischen Siedlungsbereich sowie eine gepflegte öffentliche Grünanlage.

Der überwiegende Teil der Parkanlage Fürstengarten wird dem Biotoptyp „Regelmäßig gemähter Rasen“ (SGr) in vergleichsweise artenreicher Ausprägung zugeordnet. Als gliedernde Elemente an den Parkplätzen und im Fürstengarten sind Rosenbeete und niedrige Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) zu verzeichnen, die unter dem Biotoptyp „Urbane Ziergehölze und Stauden“ (SGs) zusammengefasst sind.

Darüber hinaus prägen zahlreiche „Standortfremde“ (HEx, bzw. HRx) sowie „Standortgemäße Laubbäume“ (HBa, HEa) unterschiedlichen Alters und Baumreihen die Parkanlage. Struktur bildend sind die den Parkplatz einfassenden Platanen (*Platanus hispanicus*).

Der nordöstliche Teil des Parks ist durch zahlreiche alte und neu gepflanzte Obstbäume, vor allem Apfel (*Malus domestica*) und Kirsche (*Prunus spec.*), geprägt und wurde durch einen besonders alten Kirschbaum im östlichen Geltungsbereich markiert, der allerdings durch ein Sturmereignis im Herbst 2017 entwurzelt wurde und nicht mehr vorhanden ist. Die erfassten Biototypen sind hier: „Streuobstwiese“ (HGo) und „Heimische Laubbäume über 50 cm Durchmesser“ (HEa).

Südlich der Weißdornhecke und auf der kaum genutzten Gartenparzelle im Nordosten haben sich ruderale Flächen ausgebildet. Dabei handelt es sich um „Ruderale Grasfluren“ (RHg) und Brombeerfluren“ (RHr). Auf dem tiefen Gartengrundstück von Fürstengarten Nr. 15a hat sich in Benachbarung einer kleinen Fichtenschonung - Biototyp „Gehölz mit standortfremden Baumarten“ (SGx) – ein Pionierwäldchen aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) – Biototyp „Gehölz mit heimischen Baumarten“ (SGy) - entwickelt. Ansonsten sind die inzwischen aufgelassenen Hausgärten aufgrund ihrer nur extensiven Nutzung und eines reichen Bestandes an Obstgehölzen als „Kleinflächige strukturreiche Gärten“ (SGb) anzusprechen. Im Hof des Grundstückes Fürstengarten Nr. 13 steht eine mächtige Esche.

Dichte und strukturreiche Hecken aus heimischen Arten (Weißdorn, Berg-Ahorn, Obstgehölze) bestehen in Form von „Baumhecken“ (HFb) und „Typischen Feldhecken“ (HFt) als Abgrenzung am nördlichen Rand des Fürstengartens sowie zwischen den nördlich liegenden Grundstückspartellen.

Hervorzuheben sind die Waldränder im Übergang zum Elbhang (Biototyp SGy) im Osten des Plangebietes. Die Baumschicht setzt sich neben der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) aus Edelholzarten wie Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zusammen. In der Krautschicht finden sich neben mesophilen bzw. basischen Arten typische Stinzenpflanzen², insbesondere der Winterling (*Eranthis hyemalis*). Der Biotop zeigt Anklänge an den gesetzlich geschützten Biototyp „Schlucht- und Hangwald“ (WMs).

Übersicht: Biototypen

Kürzel	Biototyp	Anmerkung	Schutz
--------	----------	-----------	--------

Rasen-, Gras- und Ruderalfluren

SGr	Regelmäßig gemähter Rasen	Flächig in Parkanlage Fürstengarten	kein
RHg	Ruderale Grasflur	Südlich der Weißdornhecke und nördlicher Privatgarten	kein
RHr	Brombeerflur Dominanz Brombeere	Flächig in Parkanlage Fürstengarten und Privatgarten Fürstengarten Nr. 13	kein

Gehölze und Hecken

² Stinzenpflanzen sind vom Menschen vor langer Zeit am betrachteten Ort eingeführte Pflanzen. Sie überleben nach ihrer Pflanzung auch ohne menschlichen Einfluss und werden so zu einem Bestandteil der natürlichen Vegetation.

SGs	Ziergehölze und Stauden	Flächig in Parkanlage Fürstengarten	kein
SGx	Gehölz mit standortfremden Baumarten	Flächig Privatgarten Fürstengarten Nr. 15a	kein
SGy, tlw. WMs	Gehölz mit heimischen Baumarten, tlw. Schlucht- und Hangwald	Flächig Privatgarten Fürstengarten Nr. 15a, östlicher Randbereich Privatgarten Fürstengarten Nr. 13, südöstlicher Randbereich Parkanlage	kein/ tlw. geschützt
HGo	Streuobstwiese	Flächig in Parkanlage Fürstengarten	kein
HFb	Baumhecke	Nordgrenze Privatgarten Fürstengarten Nr. 13	kein
HFt	Typische Feldhecke	Nord-West-Grenze Parkanlage Fürstengarten, Nordgrenze Privatgarten Fürstengarten Nr. 13	kein
Hea	Standortgemäßer Laubbaum	Einzelbäume in Parkanlage Fürstengarten	kein
HEx / HRx	Einzelbaum/Baumreihe aus standortfremden Laubbäumen	Einzelbäume in Parkanlage Fürstengarten	kein

Bebauung und Gärten

SBe	Einzel-, Doppel, Reihenhausbebauung (2015 abgerissen)	Ehemalige Bebauung entlang Straße Fürstengarten, heute Brache	kein
SGb	Kleinflächige Gärten, strukturreich mit hohem Laubholzanteil	Privatgärten zur Bebauung entlang Straße Fürstengarten	kein

Wege und versiegelte Flächen

SVs	Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche	Parkplatzflächen in Parkanlage Fürstengarten	kein
SVt	Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche	Wege- und Platzflächen in Parkanlage Fürstengarten	kein

Pflanzenarten

Insgesamt ergibt sich ein allgemeiner Bestand an Pflanzenarten. Streng oder besonders geschützte Arten (EG-Artenschutzverordnung 338/97, FFH-Richtlinie, Anhang IV, BArtSchVO) wurden nicht vorgefunden und sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Faunistisches Potenzial / Habitatanalyse (pgm 2015)

Das Untersuchungsgebiet weist geeignete Habitate für zahlreiche besonders geschützte Tierarten auf. Gemäß dem Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz bietet das Untersuchungsgebiet potenziell geeignete Habitate für streng geschützte Vögel (Habicht, Sperber, Waldkauz, Waldohreule, Grünspecht), Fledermäuse und Eremiten. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung ausgeschlossen.

Für insgesamt 53 Brutvogelarten – (*Besonders geschützt, EG-Vogelschutzrichtlinie Artikel 1*) - ist ein potenzielles Vorkommen im Plangebiet oder angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Sieben Arten befinden sich entweder auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland oder der Roten Liste Schleswig-Holstein. Der Trauerschnäpper unterliegt der Gefährdungsstufe 3 der Roten Liste Schleswig-Holstein. Von den potenziell vorkommenden Arten sind insgesamt 45 Arten potenziell durch die Planung betroffen. Fünf von ihnen befinden sich auf den Vorwarnlisten (Bluthänfling, Dohle, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling). Für Gastvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Die Eignung des Plangebietes als Amphibienlebensraum ist weitgehend auszuschließen. Geringe Potenziale in Form von Staudenfluren und Säumen bestehen als Landlebensraum für die besonders geschützten Arten (BArtSchV) Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch.

Für streng geschützte Reptilienarten sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse (BArtSchV) sind möglich.

Vorkommen von Käferarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie sind weitgehend auszuschließen. Der als potenzieller Habitatbaum für den streng geschützten Eremiten geeignete alte Kirschbaum im Osten des Fürstengartens auf der Obstwiese ist seit einem Sturmereignis im Herbst 2017 nicht mehr vorhanden. Vorkommen von besonders geschützten Vertretern aus den Familien der Bock-, Pracht- und Laufkäfer (BArtSchV) sind zu erwarten.

Geeignete Habitate oder Futterpflanzen für streng geschützte Schmetterlinge kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso sind Vorkommen aus der Gruppe der bundesgesetzlich nach BArtSchV geschützten Arten auszuschließen.

Unter den streng geschützten Säugetieren sind acht nachgewiesene bzw. potenziell vorkommende Fledermausarten hervorzuheben. Die verwilderten Gartenparzellen der mittlerweile abgerissenen Bebauung an der Straße Fürstengarten und die Parkanlage Fürstengarten werden als Jagdquartier (z.B. der Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus) und Flugstraße (z. B. der Wasserfledermaus, Rauhautfledermaus) genutzt.

Geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus bietet laut Gutachter das Brombeergestrüpp am nördlichen Waldrand. Nach Auffassung des zuständigen LLUR kann ein Vorkommen der Haselmaus jedoch mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da die den Planungsraum umgebenden Siedlungsstrukturen für die Haselmaus bereits eine Ausbreitungsbarriere darstellen.

Von den bundesrechtlich nach BArtSchV geschützten Säugetierarten sind Vorkommen aus der Familie der Spitzmäuse, Altweltmäuse, Braunbrustigel, Maulwürfe möglich.

Habitatanalyse (in Anlehnung an pgm 2015)

Biotoptyp	Habitatanalyse
------------------	-----------------------

Parkanlage Fürstengarten

<input type="checkbox"/> Scherrasen, Wegränder, Rosenbeete, Zierhecken, junge Gehölze (SGr, RHg, RHr, SGs)	<input type="checkbox"/> geeigneter Lebensraum für wenig anspruchsvolle, störungstolerante Arten der Kleinsäuger und Wirbellosen
<input type="checkbox"/> ältere Gehölzflächen, freistehende Einzelbäume () (SGx, HEa, HEx/HRx, HGo)	<input type="checkbox"/> geeignetes Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten des Siedlungsraumes und siedlungsnaher Wälder <input type="checkbox"/> geeigneter Quartiersstandort für Fledermäuse <input type="checkbox"/> totholzbewohnende Insektenarten (evtl. Eremit)
<input type="checkbox"/> Waldränder im Osten (SGy, WMs) <input type="checkbox"/> Hecken (HFb, HFT)	<input type="checkbox"/> geeignetes Nahrungshabitat für strukturgebundene, jagende Fledermausarten

<input type="checkbox"/> Offengebiete der Parkanlage Fürstengarten	<input type="checkbox"/> Jagdgebiet für größere Fledermausarten
--	---

Gärten

<input type="checkbox"/> Hausgärten (extensive Naturgärten) (SGb, HGo, RHr, RHg, SGx, SGy)	<input type="checkbox"/> Habitatpotenzial für anspruchslose, störungstolerante Arten der Kleinsäuger und Wirbellosen <input type="checkbox"/> Brut- und Nahrungshabitat für Vogelarten des Siedlungsraumes und häufige Reptilienarten <input type="checkbox"/> geeigneter Landlebensraum für häufige Amphibienarten
<input type="checkbox"/> Hecken an Grundstücksgrenzen im Norden und Nordwesten (HFb, HFt)	<input type="checkbox"/> Nahrungshabitat für strukturgebundene, jagende Fledermausarten

Vorbelastungen für Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen in Form der flächig versiegelten Stellplatzflächen am Westrand des Fürstengartens.

Das Gebiet weist insgesamt eine mittlere biologische Vielfalt auf. Maßgeblich sind die relativ strukturreichen Gartenbrachen im Norden, Altbäume und Gehölzstrukturen im Zentrum des Fürstengartens sowie waldartig bestandene Teilflächen des Elbhanges im Osten.

In der Gesamtbetrachtung wird der Geltungsbereich aufgrund des reichhaltigen Bestandes an wertvollen Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der engen räumlichen Verknüpfung mit dem z.T. geschützten Elbhange als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Als Teil eines großflächig zusammenhängenden Grünbereichs in der Stadt stellt das Plangebiet einen wichtigen innerstädtischen Rückzugsraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden. Auch artenschutzrechtliche Zugriffsverbote -besonderer Artenschutz- nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind betroffen.

Die durch den festzusetzenden Bebauungsplan ermöglichte Überbauung und Versiegelung auf führen zu einem nachhaltigen Verlust von Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten. Eine weitere Beeinträchtigung stellen dauerhafte Störungen durch den geplanten Hotelbetrieb und des Wohn- und Geschäftshauses im Urbanen Gebiet dar. Mit negativen Auswirkungen z.B. auf den Erhaltungszustand lokaler Brutvogelpopulationen ist jedoch nicht zu rechnen, da es sich bereits heute um störungsintensive Flächen handelt.

An prägenden Einzelbäumen werden eine Esche und zwei Birken auf den Flurstücken 5/1 und 238 gefällt. Auf dem direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Fürstengarten 11 (Flurstück 25/5) steht eine prägende Linde, die von der Baumaßnahme betroffen sein kann.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffsmindernd in Bezug auf die geplanten Ausweisungen wirken sich folgende Aspekte aus:

Die Neubebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf die vormals bebauten Grundstücke im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper. Die externe Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Dadurch wird eine unnötige Zersiedelung des Stadtraumes verringert. Der östliche Teil der Grundstücke wird als private Grünfläche, die Parkflächen des Fürstengartens als öffentliche Grünflächen gesichert. Der Schutz und die Erhaltung alter Großbäume (drei Eichen im nordöstlichen Plangebiet sowie mehrere Platanen am Nordrand des zu entsiegelnden Parkplatzes), der bestehenden Heckenstrukturen in der Parkanlage Fürstengarten sowie an der nördlichen Grenze im Übergang zur angrenzenden Bebauung und der gehölzbestandenen Hangbereiche und Eichen südwestlich der Straße Großer Sandberg sichern geeignete Habitate für Brutvögel, Fledermäuse und Eremiten.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Brutplätzen verschiedener gehölzbewohnender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den betroffenen Brutvögeln handelt es sich um Arten, die ihre Brutplätze jährlich wechseln. In der näheren Umgebung sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten mit geeigneten Bruthabitaten vorhanden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und kein Verbotstatbestand erfüllt wird.

Durch Vegetationsräumungen im Rahmen der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (außerhalb 1. März bis 30. September, d.h. Beachtung der zeitlichen Beschränkungen nach § 39 BNatSchG) zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung und Störung von Brutvögeln können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Umfeld und in der Parkanlage beheimateten Brutvogelarten sind von der Planung nicht direkt betroffenen.

Eine ökologische Baubegleitung bei unvermeidbaren Rodungsarbeiten verhindert erhebliche schutzgutbezogene negative Auswirkungen und die Tötung oder Verletzung von Individuen gefährdeter Arten. Art und Umfang sind im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisieren.

Die Abbruchmaßnahmen der Gebäude am Fürstengarten haben Anfang Oktober 2015 stattgefunden. Anlässlich der Ergebnisse des Fachgutachtens und der Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg hat die Stadt Lauenburg/Elbe eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen und der Haselmaus mit dem LLUR erörtert.

Das LLUR hat mitgeteilt, dass grundsätzlich Ersatzquartiere nur für Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen erforderlich sind. Das Vorhandensein von Wochenstuben wurde im Plangebiet gutachterlich ausgeschlossen. Winterquartiere seien potentiell für Einzeltiere der Arten Rauhaut- und Zwergfledermaus vorhanden. Eine Nutzung der abgebrochenen Gebäude als Winterquartier konnte ausgeschlossen werden, da die Zwergfledermaus typischerweise Massenüberwinterungsquartiere bildet und die Rauhautfledermaus als Fernwanderer das Land Schleswig-Holstein im Winter weitgehend verlässt. Darüber hinaus sind für von Einzeltieren genutzte Winterquartiere keine Ersatzquartiere notwendig. Im Ergebnis sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Fledermauskästen erforderlich.

Das Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet kann nach Auffassung des LLUR mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die den Planungsraum umgebenden Siedlungsstrukturen stellen für die Haselmaus eine Ausbreitungsbarriere dar. Eine potenzielle Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Haselmaus kann durch diverse um Planungsumfeld vorhandene Gehölzstrukturen aufgefangen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Die Aufhebung und Entsiegelung des Parkplatzes ermöglicht eine Aufwertung der Lebensraumqualitäten in der Parkanlage Fürstengarten. Anpflanzungsgebote für eine freiwachsende Hecke am Nordrand des Bebauungsplanes und Einzelbäume erweitern vorhandene Strukturen und gleichen Baumfällungen aus. Auf der öffentlichen Grünfläche ist gemäß Festsetzung eine Streuobstwiese mit alten Kultursorten anzulegen, auf der privaten Grünfläche eine Pflanzung mit heimischen Laubbäumen.

Mittels der beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet gemindert und in Teilen ausgeglichen werden. Eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht möglich, daher sind zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe auch Kap. 5.4.5).

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Beachtung der Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Daher stehen zum derzeitigen Zeitpunkt den Zielen des Bebauungsplans keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die auf dem angrenzenden Grundstück stehende Linde ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan des Baugenehmigungsantrags darzustellen.

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Umfeld des Plangebietes weist sehr heterogene Strukturen auf. Im Westen schließen der Schlossbereich und die kleinteilige Baustruktur am Hohlen Weg an, gefolgt von einer großmaßstäblichen bis zu 8-geschossigen Hochhausbebauung zwischen Askaniering und Alter Wache. Im Nordwesten und Norden reihen sich 1- bis 2-geschossige Altbauten entlang schmaler Straßenzüge in der Oberstadt (sogenannte Uhrbrocksiedlung). Das östliche direkte Umfeld wird durch den waldartig bestandenen Elhang bestimmt. Südlich schließen sich die Rasenflächen des Fürstengartens an. Der Geltungsbereich selbst liegt auf einem Plateau und damit erhöht gegenüber den umgebenden südlichen Flächen der Parkanlage.

Ungefähr die Hälfte des Plangebiets ist durch die historische Grünanlage des Fürstengartens mit offenen, gepflegten Rasenflächen, Altbaumbeständen und alten sowie neu angepflanzten Obstwiesen geprägt.

Nördlich an die Parkanlage schloss bis zum Herbst 2015 eine kleinteilige, aus vier alten eingeschossigen Haupt- und diversen Nebengebäuden bestehende Bebauung entlang der Straße Fürstengarten an mit tiefen nach Osten reichenden verwilderten Gartenparzellen. Südlich davon befand sich ein jüngeres Einfamilienhaus. Nach dem bereits erfolgten Abriss dieses Gebäudebestands stellen sich die Flächen nun als Baubrachen dar. Die Gärten mit Obstbäumen und kleinen Wäldchen unterliegen keinerlei Pflege mehr.

In den östlichen Randbereichen sowie in der nahen Umgebung prägt der steil abfallende Elhang das großräumige Landschafts- und Siedlungsbild.

Die Lagequalität des Plangebietes ist im Zusammenwirken mit seiner Umgebung aufgrund des stark ausgeprägten Reliefs südlich, dem weithin das Landschaftsbild bestimmenden Elhang

und der vorgelagert an der Elbe liegenden Altstadt von hoher landschaftlicher Attraktivität. Von der im Süden liegenden niedersächsischen Elbseite (Hohnstorf) ergeben sich landschaftsbildprägende Stadtansichten mit einer Panoramaabfolge aus der kleinstrukturierten historischen Unterstadtbebauung, der Grünkulisse des bewaldeten Elbhanges und des Schlossflügelbaus mit Fürstengarten auf dem Hangkopf. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Plateaulage zentraler Bestandteil dieser Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Vom Fürstengarten ergeben sich Richtung Süden und Südosten einzigartige Fernsichten und herausragende Blickachsen über das Elbtal und die Elbland nach Niedersachsen. Der Gehölzbestand des Elbhanges wirkt bereichsweise sichtbegrenzend und schränkt historische Blickfenster ein.

Diesen besonderen Stadt- und Landschaftsbildqualitäten hat die Stadt Lauenburg bereits in den 1980er Jahren durch Aufstellung einer Ortsgestaltungssatzung („Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadt Lauenburg/Elbe“ vom 27.04.1984 /1. Änderung vom 29.10.1996) und einer Erhaltungssatzung („Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart von Gebieten der Stadt Lauenburg/Elbe“ vom 01.06.1988 /1. Änderung vom 10.07.1990) entsprochen. Die Bebauung an der Straße Fürstengarten liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung. Der Geltungsbereich soll angepasst werden, so dass der Bereich der Straße Fürstengarten dann nicht mehr Bestandteil wäre. Für denselben Bereich, zuzüglich einiger Gebäude am Lütten Markt, gilt ebenfalls die Erhaltungssatzung. Der Bebauungsplan würde nach erfolgten Änderungen der Satzungen die Ortsgestaltungs- sowie die Erhaltungssatzung für seinen Geltungsbereich aufheben.

Durch diverse Aspekte ergeben sich Vorbelastungen des Plangebiets. Eine Störung stellen die Straßenschneise des Askaniering und die daran liegende unmaßstäbliche, achtgeschossige Hochhausbebauung für die historisch kleinteilige Stadtstruktur und die damit verbundenen Stadtbildqualitäten dar. Dies schlägt sich auch in der Fernwirkung der vom südlichen Elbufer wahrnehmbaren Stadtkulisse nieder – die Hochhausbauten sind weithin sichtbar. Der zeitlich vorgezogene Abriss des Gebäudebestandes entlang der Straße Fürstengarten hat weitere Störungen der Stadtstruktur verursacht – dem Straßenraum Fürstengarten fehlt hier nun die östliche Baukante. Im Fürstengarten selbst stellt der an der Straße Fürstengarten liegende, auf historischem Gartenareal befindliche Stellplatz eine Vorbelastung dar.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild verbunden.

Maßgeblich ist, dass der an dieser Stelle neue, bis zu viergeschossige (+ maximal zwei SNicht-Vollgeschosse) Baukörper des geplanten Hotels mit Servicewohnen und des maximal fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftskomplexes im Urbanen Gebiet zu einer nachhaltigen Überprägung und Störung der Nachbarschaftskulisse des Fürstengartens führen können. Dadurch besteht die Gefahr einer weiteren Störung der weiträumig wirksamen Stadtkulisse. In Abhängigkeit von der Baukörperstruktur und -stellung sowie der Fassadengestaltung kann es ferner zu einer weiteren optischen Beeinträchtigung des lokalen Stadtbildcharakters kommen.

Im östlichen Teilgebiet ist die mehrgeschossige Bebauung geeignet, zu einem deutlichen Maßstabssprung zwischen der kleinteiligen und überwiegend eingeschossigen Bebauung an der Schäferstraße zu führen.

Das Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung, jedoch noch in einem für Lauenburgs innerstädtische Verhältnisse angepassten Rahmen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (*Landschaftsbild*)

Die folgend aufgeführten Maßnahmen wirken eingriffsmindernd:

Zur Sicherung der historischen städtebaulichen Raumkante und der kleinteiligen Straßenstruktur wird in Anlehnung an den ehemaligen Bestand in Teilen eine Baulinie an der Straße Fürstengarten festgesetzt. Eine qualitätsvolle und sensible Fassadengestaltung der geplanten Baukörper, sollen zur städtebaulich verträglichen Einbindung beitragen.

Der Hauptbaukörper des Hotels mit Servicewohnungen kann mit bis zu vier Vollgeschossen und einem oder zwei möglichen Nicht-Vollgeschossen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über Geländeoberkante (66 m üNN) errichtet werden. Eine vergleichbare Höhenentwicklung wird auch für das geplante Gebäude im MU vorgesehen, wobei nach Süden eine Staffelung der Gebäudehöhe von fünf auf drei Geschosse vorgesehen ist. Damit passen sich die geplanten Gebäudehöhen nahezu dem gegenüberliegenden Gebäude Fürstengarten Nr. 16 an. Das geplante Wohn-/Geschäftsgebäude sowie das Hotelgebäude beziehen sich auf die Bebauung der Oberstadt und orientieren sich zur Straße Fürstengarten. In direkter Nachbarschaft zu den geplanten Gebäudestrukturen befinden sich ein IV- und ein X-geschossiges Gebäude. Mehrere weitere Bestandsgebäude weisen zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss auf. Damit fügt sich die geplante Bebauung in den städtebaulichen Kontext ein.

Zwischen der viergeschossigen Bebauung (plus maximal zwei zusätzliche Nicht-Staffelgeschosse) im Nordosten des Plangebietes und der kleinteiligen und überwiegend eingeschossigen Bebauung an der Schäferstraße werden sich ein deutlicher Maßstabssprung im Stadtbild und eine deutliche Veränderung des Ortsbildes ergeben. Da die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt werden, dass auch bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten werden und eine ausreichende Besonnung der Bestandsgebäude an der Schäferstraße von Westen, Südwesten, Südosten und Osten erhalten bleibt, beschränkt sich die mögliche Beeinträchtigung darauf, dass die Sicht von den Grundstücken Schäferstraße durch eine sehr hohe Nachbarbebauung zukünftig städtisch geprägt sein wird.

Die Höhe der baulichen Strukturen im Südwesten ist bereits auf drei Vollgeschosse und eine Höhe von 56 m über NN begrenzt. Dieser Baukörper nimmt sich damit gegenüber dem Hauptbaukörper und dem Fürstengarten deutlich und auf ein verträgliches Maß zurück. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von mindestens 10 m zur Grenze der denkmalgeschützten Sachgesamtheit ein. Zusätzlich werden im Süden und Osten des Baugrundstücks Nebenanlagen und Terrassen ausgeschlossen.

Die Bebauung in diesem Umfang ist aus Sicht der Stadt Lauenburg erforderlich, um ein gemischt genutztes Bebauungskonzept an diesem Standort wirtschaftlich nachhaltig umsetzen zu können: Der Stadt Lauenburg/Elbe kommt laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein die Bedeutung eines Unterzentrums im ländlichen Raum zu. Der Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd stellt Lauenburg innerhalb der Abgrenzung als Entwicklungs- und Entlastungsort dar. Der Tourismus hat für die Stadt Lauenburg eine stetig wachsende Bedeutung als Wirtschaftsfaktor, denn er schafft neue Arbeitsplätze, Wachstum und Einzelhandelsumsatz. Bisher konzentriert sich das touristische Interesse im Wesentlichen auf die historische Unterstadt am Elbufer, während das Schloss und der Fürstengarten

sowie die weitere Oberstadt weniger stark beachtet werden. Dies hat u.a. auch Auswirkungen auf den Einzelhandel und die städtebauliche Nutzungsstruktur insgesamt. Im Ortskern der Oberstadt Lauenburgs bestehen offenkundig städtebauliche und funktionale Defizite, einhergehend mit einem stetigen Rückgang der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit. Um diesen Prozess zu stoppen, hat die Stadt Lauenburg/Elbe sich für die Aufnahme in das Bund-/Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben und ist seit 2012 aufgenommen. Die Oberstadt ist seit 2015 zudem förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach dem Besonderen Städtebaurecht. Die Ansiedlung eines hochwertigen Hotels nördlich des Fürstengartens ist ein wesentliches Schlüsselprojekt zur Revitalisierung der Lauenburger Oberstadt und für die touristische Entwicklung der Stadt Lauenburg/Elbe und als solches auch im gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für das Sanierungsgebiet "Ortskern Oberstadt" aus dem Jahr 2016 aufgenommen.

Das Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung, jedoch nur in einem für Lauenburgs innerstädtische Verhältnisse angepassten Rahmen. Indem sich die geplante Gebäudestruktur in seiner Höhe nach Norden zur kleinteiligen Bestandsbebauung und nach Süden zum Fürstengarten hin deutlich abstuft, ist keine wesentlich negative Beeinträchtigung des Ortsbildes absehbar.

Die Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Als prägendes Grenzmerkmal zwischen Baugebiet und Parkanlage und als einbindende Struktur der neuen Baukörper in das Stadt-/Landschaftsbild wird die bestehende Weißdornhecke zum Erhalt festgesetzt. Sie sollte als raumbildendes Element dauerhaft eine Mindesthöhe von 1,80 m aufweisen. Für die Herstellung von Wegeverbindungen sind maximal zwei Durchbrüche mit je bis zu 2 m Breite möglich. Als prägende Struktur im Übergangsbereich zur Bebauung wird die nördliche Platanenreihe ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Der Stellplatz in der Parkanlage wird als „stadtbildheilende“ Maßnahme zurück gebaut. Zur landschaftsverträglichen Einbindung der neuen Stellplatzflächen des Hotelkomplexes werden Baumpflanzungen auf den oberirdischen Stellplätzen festgesetzt. Die Neupflanzung einer Obstwiese im Fürstengarten südlich der neu entstehenden Baukörper trägt zur gestalterischen Aufwertung der Grünanlage Fürstengarten bei und verweist auf den ehemaligen Küchengarten.

Zwischen Uhrbrocksiedlung und dem östlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung und als Sichtschutz.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Weißdornhecke und der Platanenreihe, zu Anpflanzungsgeboten, zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Außenanlagen sowie zur gestalterischen Ausführung der Gebäude (Fassadenfarbe, Dachneigung, Werbeanlagen) mindern Beeinträchtigungen auf das Ortsbild bzw. auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit.

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan des Baugenehmigungsantrags darzustellen.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Einzeldenkmäler sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Der Gesamtbereich des Vorhabengebietes und sein Umfeld sind von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Der Fürstengarten mit den südlich des Plangebietes liegenden Besonderheiten Grotte und Terrassenstützmauer (17. Jh.) zählen als Kulturdenkmal gem. § 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 DSchG. Er ist Teilfläche der in der Denkmalliste (Stand 03.04.2018) erfassten Sachgesamtheit Nr. 32863 „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“. Die Sachgesamtheit umfasst das ehemalige Schloss, den Schlossturm, das ehemalige Wohnhaus Amtsplatz Nr. 1, das Stadtentwicklungsamt Amtsplatz Nr. 5, das ehemalige Verwaltungsgebäude Fürstengarten Nr. 29, die Friedrichsbrücke, den Schlosshügel mit Terrassen und Fischteich, die Vorburgflächen, den ehemaligen Fürstengarten mit Terrassenstützmauern und Grotte.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist nicht Teil der Sachgesamtheit, befindet sich aber im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit. Für die Errichtung von Neubauten und die Freiflächengestaltung besteht daher nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Für den einst aus den drei Gartenbereichen Küchengartenplateau, Lustgarten-Terrassen und dazwischenliegende alleebestandene Gartenachse bestehenden Fürstengarten liegt ein Denkmalpflegerisches Gutachten aus dem Jahr 2000 vor. Das enthaltene Handlungskonzept wird seitdem schrittweise umgesetzt.

Im zum Plangebiet zugehörigen Teil des Fürstengartens stellen die Weißdornhecke entlang der nördlichen historischen Gartengrenze, die die alte Flurstruktur aus dem 18. Jh. wieder spiegelt, sowie Restbestände von Baumgarten und Obstwiese, z. T. mit altem Obstbaumbestand, wertvolle historische Strukturen dar.

An das Plangebiet schließt sich im Norden mit der sogenannten Uhrbrocksiedlung ein Wohngebiet mit überwiegend älteren Einzelhäusern auf kleinteiligen Parzellenstrukturen an. Die Straßenpflasterung der Uhrbrockstraße, der Schäferstraße und der Körtingstraße sowie die Wohngebäude Körtingstraße Nr. 7 und 9 sind in die Denkmalliste eingetragen.

Das Plangebiet zählt zum Großteil zum archäologischen Interessensgebiet IG 1 „Historischer Altstadt kern“. Mit archäologischer Substanz und archäologischen Denkmälern ist daher zu rechnen.

Das Plangebiet ist insgesamt von hoher Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Bebauungsplanung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden. Die für das Hotel und für hotelbezogenes Wohnen vorgesehenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Sachgesamtheit und unterliegen dem Umgebungsschutz. Der an dieser Stelle neue, großmaßstäbliche Baukörper des geplanten Hotels sowie das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzen direkt an den denkmalgeschützten Fürstengarten und beeinträchtigen dessen Umfeld.

Weitere Beeinträchtigungspotenziale bestehen durch gestalterische und nutzungsrelevante Übergriffe des Hotelbetriebs und des Wohn- und Geschäftshauses in das Gartenumfeld sowie

für die durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geschützten Stadtstrukturen in der Umgebung.

Im östlichen Plangebiet stellt die mehrgeschossige Bebauung einen Maßstabssprung zur nördlich gelegenen Uhrbrocksiedlung dar. Obgleich in der Uhrbrocksiedlung zwei Wohngebäude und die Straßenpflasterung denkmalgeschützt sind, unterliegt die Siedlung in ihrer Gesamtheit nicht dem Denkmalschutz bzw. dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. In der Bewertung der Auswirkungen sind daher insbesondere Belange des Ortsbildes und der gesunden Wohnverhältnisse zu prüfen.

Die mit dem Planrecht vorbereiteten baulichen Eingriffe finden in einem Archäologischen Interessensgebiet (IG 1, historischer Stadtkern) statt, daher ist mit archäologischer Substanz zu rechnen; baubedingt sind Auswirkungen auf archäologische Denkmale nicht auszuschließen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine gestaffelte, an die Umgebung angepasste Gebäudekubatur und Fassadengestaltung sollen zur Minderung des Eingriffes beitragen.

Zu dem Fürstengarten, der als denkmalgeschützte Sachgesamtheit zu beachten ist, sind Abstände einer möglichen Bebauung über eine Baugrenze von mindestens 10 m einzuhalten. Zudem sind in diesem Bereich auch keine baulichen Anlagen als Nebenanlagen zulässig.

Im Weiteren sollen die Gebäude zu dem Fürstengarten hin abgestaffelt und somit auch darüber die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz hergestellt werden. Abschließend unterliegen eine zukünftige Bebauung des Sonstigen Sondergebietes und des Urbanen Gebietes einer denkmalrechtlich Genehmigung. In diesem Zusammenhang können weitere Auflagen bzgl. der Höhenentwicklung und Gebäudegestaltung nicht ausgeschlossen werden.

Im Sonstigen Sondergebiet kann der Hauptbaukörper mit bis zu vier Vollgeschossen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 19,5 m über Geländeoberkante (62 m üNHN) errichtet werden, für eine untergeordnete zusätzliche 2. obere Ebene über dem 4 Vollgeschoss ist eine Höhe von maximal 66 m über NHN zulässig. Auch hier wird sich die Dachterrasse Richtung Süden ausrichten, so dass hier die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Sachgut Denkmalschutz minimiert werden.

Im Bereich des Urbanen Gebietes erfolgt eine Abstufung der zulässigen Bauhöhen von maximal 62 m ü. NHN im Norden auf 56 m im Süden

Eine Veränderung des Ortsbildes wird zwar eintreten, die Beeinträchtigungen werden jedoch durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Weißdornhecke und der Platanenreihe, zu Anpflanzungsgeboten, zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Außenanlagen sowie zur gestalterischen Ausführung der Gebäude (Fassadenfarbe, Dachneigung, Werbeanlagen) abgemindert.

Die Festsetzung einer Baulinie dient der Erhaltung des Straßengefüges der Straße Fürstengarten mit seiner städtebaulichen Raumkante. Die historischen Grenzstrukturen sichern ein Erhaltungsgebot für die Weißdornhecke. Eine weitere Minderung des Eingriffes wird durch das Erhaltungsgebot für die maßstabsprägende Platanenreihe im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Fürstengarten und die Rückgewinnung von historischen Gartenflächen durch die Aufhebung des Parkplatzes an der Straße Fürstengarten erreicht. Zur Uhrbrocksiedlung wird eine umfangreiche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für die Material- und Farbwahl der Fassaden und die Dachform der Gebäude trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen.

Die Bestimmungen des § 15 DSchG sind zu beachten, wonach alle kulturhistorischen Funde unverzüglich unmittelbar und unverändert direkt oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit Archäologische Kulturdenkmale sind. Vor Aufnahme der Bautätigkeit ist eine archäologische Untersuchung gem. § 14 DSchG erforderlich.

Die Umsetzung der aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächenplan als des Baugenehmigungsantrags darzustellen und mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

4.3 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des jeweiligen Bauleitplans auch in Betracht kommende anderweitige Standort- und Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Entscheidung für einen Standort wird unter Abwägung anderer Standorte üblicherweise im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans getroffen. Die vorbereitende Grundlage ist der Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe für den Bereich Fürstengarten, der derzeit geändert wird (4. Änderung). Er wird zukünftig den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen darstellen. Die östlichen und südlichen Teile des Plangebietes sind bereits als Sonderbaufläche Hotel und Servicewohnen bzw. als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Standort ist bereits in der bisher gültigen Fassung des FNP zur Überbauung durch einen Hotelkomplex mit Servicewohnen vorgesehen. Die Nutzung soll unverändert verbleiben, jedoch zusätzlich als eigene bauliche Anlage ein Wohn- und Geschäftshaus an der Straße „Fürstengarten“ entstehen.

Die Realisierung eines Hotels am gewählten Standort ist ein wichtiges Projekt zur Entwicklung der touristischen Bedeutung der Stadt Lauenburg/Elbe als Wirtschaftsfaktor und zur Belebung der Oberstadt.

Der gewählte Standort zeichnet sich durch verschiedene Vorteile aus: Hierzu zählen insbesondere:

- die Nähe zur touristisch attraktiven Stadtbereichen (historische Unterstadt, Schloss und Fürstengarten)
- die gute ÖPNV-Erschließung durch die fußläufige Verbindung zum ca. 250 m entfernten ZOB sowie
- die geringe Entfernung zur Lauenburger Innenstadt.

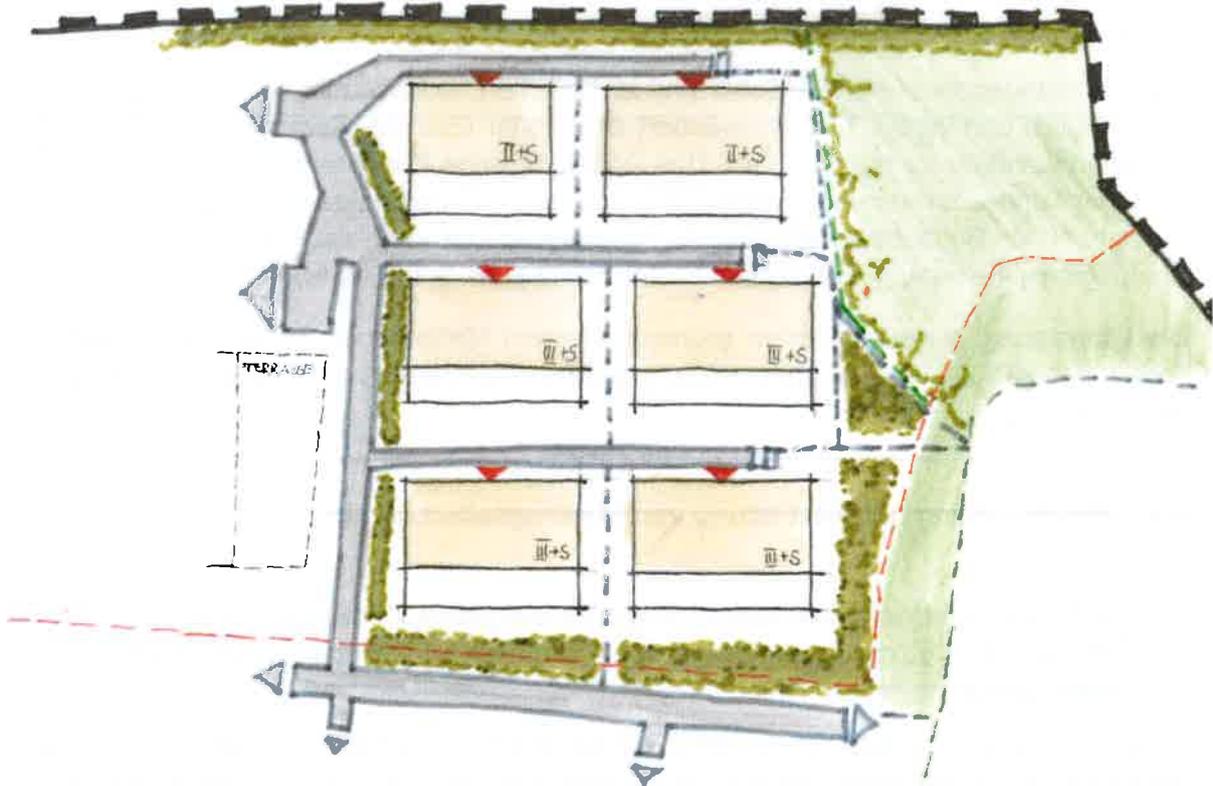


Abb. 7: Alternative Bebauung des Teilgebiets „SO2“ (claussen-seggelke stadtplaner)

Von der Prüfung weiterer Standortalternativen wird aufgrund der Tatsache, dass Flächen vergleichbarer Größe und Lagegunst nicht zur Verfügung stehen, abgesehen.

Es wurde geprüft, ob im östlichen Teil des Plangebietes eine alternative Planungsvariante mit einer Reduzierung der Geschossigkeit bei Beibehaltung der Baumasse möglich wäre. Im Ergebnis wäre es dazu notwendig, das Baugebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen zulasten der festzusetzenden privaten Grünfläche noch weiter in Richtung Osten zu erweitern. Damit würde sich zwar die Höhenwirkung reduzieren, die Raumkante der Neubebauung entlang der Nordgrenze der denkmalgeschützten Sachgesamtheit würde sich jedoch verlängern. In der Abwägung wird daher der bislang verfolgten Planungsvariante der Vorzug gegeben. Die Bebauung in diesem Umfang ist aus Sicht der Stadt Lauenburg erforderlich, um ein gemischt genutztes Bebauungsplankonzept an diesem Standort wirtschaftlich nachhaltig umsetzen zu können.

4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante verzichtet auf die Errichtung des Hotelneubaus und zugehöriger Anlagen sowie die des Wohn- und Geschäftskomplexes. Bei einer Nichtrealisierung der Vorhaben ist eventuell mit einem weiteren Brachfallen der bereits geräumten ehemaligen Wohngrundstücke zu rechnen. Langfristig werden sich dann auf den ehemals bebauten Flächen ruderae Strukturen bis hin zu flächigen Gehölzen, ähnlich den Biotopen im nordöstlichen Bereich der Grundstücke Fürstengarten Nrn. 13 bis 16, entwickeln. Wahrscheinlicher ist, dass auf den Flächen neue Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend des Altbestandes errichtet werden. Ohne geltenden Bebauungsplan orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB an der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Fürstengarten selbst gäbe es keine Änderungen des Bestandes.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung werden in Kap. 4.2 bzw. den entsprechenden Fachgutachten erläutert. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten. Kenntnislücken bestehen bezüglich der Versickerungsfähigkeit im Bereich der privaten Grünfläche im Osten. Detaillierte Untersuchungen sollten daher im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

4.4.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Ein besonderer Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Vorgesehen sind hier:

- eine ökologische Baubegleitung der Rodungsarbeiten, um ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 (2) BNatSchG zu vermeiden sowie
- eine Kontrolle der gemäß Festsetzungen durchzuführenden Anpflanzungen im Geltungsbereich.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 durch die Stadt Lauenburg/Elbe sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Hotels mit angeschlossenem Service-wohnen und für ein Wohn- und Geschäftshaus geschaffen sowie eine Arrondierung der öffentlichen Parkanlage Fürstengarten erreicht werden. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Oberstadt der Stadt Lauenburg/Elbe. Die übergeordneten räumlichen Planungsebenen der Landes-, Regional- und Landschaftsrahmenplanung treffen für das Planungsgebiet selbst keine relevanten umweltbezogenen Aussagen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die Flächen des Fürstengartens von besonders hoher Bedeutung für Freizeit, Erholung und Landschaftserleben der ortsansässigen Bevölkerung und für den Tourismus.

Für das Schutzgut Luft ist das Planänderungsgebiet im räumlichen Zusammenhang mit der gesamten Parkanlage des Fürstengartens von mittlerer Bedeutung. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima ist das Plangebiet von mittlerer klimaökologischer Bedeutung.

Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet trotz eines geringen Versiegelungsgrads von geringer bis mittlerer Bedeutung. Wertmindernd sind nicht vorhandene Oberflächengewässer, überwiegend hohe Grundwasserflurabstände, vorwiegend wenig durchlässige Bodenschichten und eine vermutlich eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Boden ist das Plangebiet aufgrund anthropogener Vorbelastungen von mittlerer Bedeutung, ist jedoch bezüglich der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte als bedeutsam einzustufen und als Archäologisches Interessensgebietes ausgewiesen.

Für das Schutzgut Tiere- und Pflanzen ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung. Es unterliegt keinem Gebietsschutz und befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds. Lediglich zum Elbhang gehörende südöstliche Randbereiche gelten als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Im Plangebiet können streng geschützte Tierarten potenziell von den Planungen betroffen sein.

Für das Schutzgut Landschaft und Stadtbild ist das Plangebiet von hoher Bedeutung. Das Gebiet ist zentraler Bestandteil einer Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Plangebiet von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Es ist bereichsweise als Sachgesamtheit denkmalrechtlich geschützt bzw. liegt innerhalb des zugehörigen Umgebungsschutzbereichs und ist zudem Archäologisches Interessensgebiet.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden sich neben Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt vor allem Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen und für die denkmalpflegerisch bedeutsame Substanz mit Rückkopplung auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ergeben. Diese sind durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so weit wie möglich zu mindern.

Für das Monitoring sind Kontrollen der Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen sowie eine ökologische Baubetreuung der Rodungsarbeiten vorgesehen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

	Bebauungsplangebiet	ca.	27.394 m ²
	davon:		
	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	ca.	5.494 m ²
	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO	ca.	4.083 m ²
	a) MU 1		
Urbanes	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO	5.187 m ²	1.104 m ²
b) MU 1	b) MU 2		
	Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	ca.	14.499 m ²
	Private Grünfläche	ca.	1.695 m ²
	Straßenverkehrsfläche	ca.	519 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens

Ziel der Planaufstellung ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines bis zu viergeschossigen Hotels am nördlichen Rand des Fürstengartens mit ergänzenden hotelbezogenen Servicewohnungen, Außenanlagen, einer Vorfahrt und einem Anlieferbereich zu schaffen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden.

Oberhalb des viergeschossigen Hotelgebäudes sollen abgestuft zwei Ebenen mit Wohnnutzungen entstehen. Die Abstufung erfolgt Richtung Süden, um zum einen interessante und optimal ausgerichtete Dachterrassen zu ermöglichen und zum anderen die Höhenentwicklung in Richtung des Fürstengartens einzuschränken.

Die Hauptnutzungen, d.h. ein Hotel mit Wellnessbereich, ergänzender Gastronomie, Dienstleistungs- und ggf. kleinere Einzelhandelseinrichtungen sollen rückwärtig zu der Straße Fürstengarten und damit in ruhiger Umgebung angeordnet werden. Die Erschließung des Hotels kann über die Straße Fürstengarten erfolgen. Der Haupteingang kann an der Nord- oder Westseite des Hotels angeordnet werden. Der Anlieferbereich und die Zufahrt zur Tiefgarage sollten im Norden des Plangebiets angeordnet werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Fürstengarten. Der Fürstengarten Lauenburg selbst unterliegt den Vorgaben des geltenden Denkmalschutzes (Bestandteil der Sachgesamtheit Nr. 32863 entsprechend Denkmalliste Stand 03.04.2018). Bei der Entwicklung des Baukonzepts wurden daher denkmalschutzwürdige Achsen im Fürstengarten berücksichtigt und eine Abstufung der Baukörper in Richtung Fürstengarten

vorgenommen. Die historischen Grenzstrukturen der Parkanlage werden durch die Weißdornhecke markiert. Verschiedene Anpflanzungsgebote auf den Stellplätzen und der Tiefgarage sowie in den Grünflächen unterstützen eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung durch die Schaffung von Grünvolumen.

5.2.2 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im nordwestlichen Teil des Baugebietes wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Baugebietes sind alle allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a (2) und (3) BauNVO zulässig mit Ausnahme der in § 6a (3) Nrn. 1 und 2 aufgeführten Vergnügungsstätten bzw. Tankstellen. Diese passen sich auf Grund ihres häufig auftretenden Erscheinungsbildes bzw. ihres Emissionsverhaltens nicht in dieses hochwertige Umfeld des Fürstengartens hinein, zudem stehen für diese Nutzungen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Im Übrigen sollen hier die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die die BauNVO für diese Art der baulichen Nutzung vorsieht, in diesem innenstadtnahen Quartier auch ermöglicht werden.

Eine abschließende Aussage über die zukünftigen Nutzungen auf der Fläche ist derzeit nicht möglich und kann zudem auch zukünftig Änderungen unterliegen, so dass hier bewusst eine große Nutzungsvielfalt ermöglicht werden soll. Dies ist zudem auch aus dem städtebaulichen Kontext ableitbar.

Sonstiges Sondergebiet – „Hotel und Servicewohnen“

Allgemeine Zweckbestimmung

Der östliche Teil des Baugebietes wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen.

Das Sondergebiet „Hotel und Servicewohnen“ dient insbesondere der Unterbringung eines Hotels mit ergänzenden Nutzungen.

Die gesamte Sondergebietsfläche umfasst ein einziges Sondergebiet „Hotel und Servicewohnen“, wobei die Hotelnutzung die Hauptnutzungsart bildet, aber auch Servicewohnen soll im gesamten Sondergebiet allgemein zulässig sein.

Im Sondergebiet „Hotel und Servicewohnen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen, die mit dem Serviceangebot des Hotels in unmittelbarer funktionaler Verbindung stehen (hotelbezogenes Servicewohnen).
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen
- Konferenz- und Tagungsstätten
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschließlich Außenterrassen
- zur Versorgung des Gebiets dienende hotelbezogene Dienstleistungsbetriebe

- im Erdgeschoss Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m² pro Betrieb

Neben der Hotelnutzung sollen hier u.a. Baurechte für hotelbezogene Servicewohnungen geschaffen werden, welche die Serviceangebote und Dienstleistungseinrichtungen des Hotels nutzen und damit die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebs erhöhen können („Servicewohnen“). Dies gilt auch für die zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz- und Tagungsstätten, Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschließlich Außenterrassen und zur Versorgung des Gebiets dienende Dienstleistungsbetriebe.

Die ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise Einzelhandel und Gastronomie, tragen auch abseits der Hauptnutzung Hotel zur Angebotsvielfalt in der Oberstadt bei.

Planungsziel ist es, dass die Hotelnutzungen ergänzt werden durch hotelbezogene Servicewohnungen, die in einem unmittelbaren funktionalen und baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung Hotel stehen. Die Bewohner sollen die zentralen Einrichtungen und Serviceleistungen des Hotels mitnutzen. Eine Sicherung, dass durch die Bewohner der hotelbezogenen Servicewohnungen Serviceleistungen des Hotels zwingend in Anspruch zu nehmen haben, ist über den Bebauungsplan nicht möglich. Die Stadt Lauenburg/Elbe beabsichtigt, eine Vereinbarung mit dem Bauherrn zu treffen.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. absolute Grundfläche (GR) oder Geschossflächenzahl (GF) als Höchstmaß, mittels Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und mittels Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der Baukörper bestimmt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 98 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die konkrete Lage der Gebäude, die genaue Staffelung der Gebäudehöhen und auch die Gestaltung der Außenanlagen stehen noch nicht fest.

Lediglich zur Straße Fürstengarten ist eine zwingend einzuhaltende Baulinie festgesetzt. Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen flächig ausgewiesen. Dies bedeutet, dass Gebäude und andere bauliche Anlagen hinter den Baugrenzen zurückbleiben können.

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe fest. Eine weitere Differenzierung innerhalb der jeweiligen Baugebiete erfolgt nicht. Ausnahmen von der Höhenfestsetzung erfolgt nur für Gebäudeteile wie einem Nicht-Vollgeschoss, auch hier wird jedoch die Maximalhöhe festgesetzt.

Somit sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans verschiedene Gebäudeplanungen zulässig und umsetzbar. Damit kann die Gebäudeplanung auf der nachfolgenden Genehmigungsebene auch auf etwaige Anforderungen des Denkmalschutzes reagieren, beispielsweise in aus denkmalpflegerischer Sicht relevanten Bereichen einen größeren Abstand einzuhalten. Eine Beurteilung muss hier im Planvollzug anhand einer konkreten Gebäudeplanung erfolgen, denn hinsichtlich der Wirkung auf den Fürstengarten ist insbesondere auch von Bedeutung, wie z. B. die Abstufung des Dachgeschosses jeweils gestalterisch gelöst wird.

Nebenanlagen und Tiefgaragen sind sowohl auf den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht in aus Sicht von Natur und Landschaft empfindliche Bereiche eingreifen. Mit dieser Regelung wird die Ausnutzbarkeit des Baugebietes optimiert, zudem eine großflächige und zusammenhängende Tiefgarage ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeiten

Sonstiges Sondergebiet „SO“

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zulässig, dabei darf eine Gesamthöhe von 62 m über NHN im Prinzip nicht überschritten werden. Eine Ausnahme gilt hier nur für eine mögliche zweite Ebene oberhalb des vierten Vollgeschosses, wo die Einrichtung einer Penthousewohnung mit Dachterrasse Richtung Süden ermöglicht werden soll. Es ist vorgesehen, dass Regelungen zu Nicht-Vollgeschossen, die auch insgesamt rechnerisch kein Vollgeschoss ergeben, Gegenstand des städtebaulichen Vertrages werden.

In diesem Teil des Gebäudes würde die Abstufung zum Fürstengarten hin die Verträglichkeit der Planung auch mit den Vorgaben des Denkmalschutzes sicherstellen. Dies wird nachgeordnet zum Bauleitplanverfahren erfolgen.

Urbanes Gebiet „MU“

Auch im Urbanen Gebiet ist im überwiegenden Teil eine maximal 62 m hohe Bebauung zulässig, zulässig sind im Norden fünf und im Süden drei Vollgeschosse. Die Höhe von 62 m ü. NHN darf für einen untergeordneten Gebäudeteil mit einer Geschossfläche von maximal 800 m² und bis zu 4 m überschritten werden. Diese Höhe wird auch bzgl. der Anforderungen aus dem Denkmalschutzrecht für verträglich erachtet, da dieser Teil des Gebäudes weiter entfernt von dem Fürstengarten liegt. Eine Abstufung zum Fürstengarten erfolgt für den südlichen Teil des festgesetzten Urbanen Gebietes, hier sind maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 56 m zulässig. Diese Regelung dient der Anpassung der Bauhöhen an die Vorgaben aus dem Denkmalschutz.

Zwischen beiden Baugebieten soll zudem ein eingeschossiger und maximal 5 m breiter Verbindungsgang auch durch die nicht-überbaubare Grundstücksfläche zulässig sein, um wetterunabhängig zwischen Hotel- und Wohn- und Geschäftshaus pendeln zu können. In dem Wohn- und Geschäftshaus können ebenfalls dem Hotelbetrieb zugeordnete Nutzungen entstehen.

Für den Fürstengarten sind generell insbesondere mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie des Gartendenkmals zu prüfen. Aus Sicht des Plangebers können durch eine geplante Höhenabstufung der Gebäude in Richtung des Fürstengartens negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit ausgeschlossen werden.

Eine Veränderung des Ortsbildes wird zwar eintreten, die Beeinträchtigungen werden jedoch durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Weißdornhecke und der Platanenreihe, zu Anpflanzungsgeboten, zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Außenanlagen sowie zur gestalterischen Ausführung der Gebäude (Fassadenfarbe, Dachneigung, Werbeanlagen) abgemindert.

Obgleich in der Uhrbrocksiedlung zwei Wohngebäude und die Straßenpflasterung denkmalgeschützt sind, unterliegt die Siedlung in ihrer Gesamtheit nicht dem Denkmalschutz bzw. dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz. In der Bewertung der Auswirkungen sind daher insbesondere Belange des Ortsbildes und der gesunden Wohnverhältnisse zu prüfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete wurden so festgesetzt, dass eine ausreichende Besonnung der Bestandsgebäude an der Schäferstraße von Westen, Südwesten, Südosten und Osten erhalten bleibt. Zudem sind die Abstandsvorgaben nach Landesbauordnung einzuhalten. Somit beschränken sich die mögliche Beeinträchtigungen darauf, dass die Sicht von den Grundstücken Schäferstraße durch eine höhere Nachbarbebauung zukünftig städtisch geprägt sein wird.

Die Bebauung in diesem Umfang ist aus Sicht der Stadt Lauenburg jedoch erforderlich, um ein gemischt genutztes Bebauungsplankonzept an diesem Standort wirtschaftlich nachhaltig umsetzen zu können.

Nachteilige Auswirkungen werden dadurch vermieden, dass im Bebauungsplan besondere Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und zur Dachbegrünung getroffen werden und dass an der Grenze zwischen dem Baugebiet und der Uhrbrocksiedlung eine umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzung als Sichtschutz und Eingrünung festgesetzt wird.

Auch hier wirken die vorgesehenen Festsetzungen zu Anpflanzungsgeboten, zur Begrünung von Dächern, Tiefgaragen und Außenanlagen sowie zur gestalterischen Ausführung der Gebäude (Fassadenfarbe, Dachneigung, Werbeanlagen) in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter eingriffsmindernd.

Dachaufbauten

Um eine Zugänglichkeit der Dachflächen und ihre Nutzung als Dachterrassen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen im Sondergebiet durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen.

Hierbei ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese Bauteile um mindestens 1,5 m von der Attika zurückgesetzt errichtet werden.

Dachform, Dachbegrünung

Sämtliche Gebäude sollen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad errichtet werden, da dies die Nutzung der Dachflächen als Terrassen bzw. eine extensive Begrünung ermöglicht. Die zu begrünenden Anteile werden gesondert festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF)

Für das Sondergebiet „Hotel und Servicewohnen“ wird eine Grundflächen (GR) von 1.800 m² und eine Geschossfläche von 6.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige GR umfasst die Überbauung durch das Hotelgebäude incl. Servicewohnen.

Aufgrund der für das Baugebiet erforderlichen Nebenanlagen erfolgt gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung, die regelt, dass im Sonstigen Sondergebiet die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) für Stellplätze und ihre Zufahrten, Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten, unterirdische Bauwerke sowie sonstige Wegeflächen und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Durch die Festsetzung der maximalen Größe der Grundfläche (GR) wird sichergestellt, dass ein ausreichend großer Freiraum im Plangebiet verbleibt, dieser darf jedoch auch für bauliche Nebenanlagen genutzt werden.

Für das städtisch geprägte Urbane Gebiet wird eine Grundfläche von 0,8 und somit ein nach BauNVO maximal zulässiger Wert festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass dieser Bereich sich auch städtisch-urban entwickeln kann.

5.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie

Für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet und im Urbanen Gebiet 1 und 2 (MU 1 und MU 2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

An der Straße Fürstengarten wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene, überwiegend straßenständige Bauflucht wieder aufzunehmen und fortzuführen. Ziel der textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise, in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung einer Baulinie an der Straße Fürstengarten und baukörperähnlichen Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, ist es, eine der Baulinie am Fürstengarten folgende, geschlossene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und den Straßenzug in seiner Funktion als Bindeglied zwischen Oberstadt, Fürstengarten/Schloss und Unterstadt durch die Ansiedlung des Hotels fortzuführen.

Von der festgesetzten Baulinie darf jedoch auf einer Länge von insgesamt max. 20 m und einer Tiefe von max. 1,50 m abgewichen werden, um hier ggf. gestalterische Wünsche oder funktionale Notwendigkeiten des Gebäudes berücksichtigen zu können.

Um einen Erhalt der Platanenreihe auf dem Flurstück 244 sicherzustellen, wird die südliche Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Terrassen

Ein zeitgemäßer Hotelbetrieb ist darauf angewiesen, großzügige Außenbereiche anbieten zu können. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die konkrete Lage der Gebäude und insbesondere auch die Gestaltung der Außenanlagen stehen noch nicht fest. Sie sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Privilegierung soll jedoch nur in den Bereichen des Plangebiets erlaubt werden, in denen hierdurch keine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit bzw. des Ortsbildes oder geschützter Bäume und Hecken zu befürchten ist.

Ausgenommen sind daher Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender oder anzupflanzender Bäume und Hecken sowie im Bereich mit Ausschluss von Nebenanlagen.

5.2.5 Abweichendes Maß der Abstandsflächen

Um die städtebaulich gewünschte Aufnahme der Bauflucht entlang der Straße Fürstengarten zu sichern, wird im Sonstigen Sondergebiet eine Baulinie entlang der Straße Fürstengarten festgesetzt. Durch die Zuschnitte der Flurstücke 5/1 und 236, die nicht gradlinig verlaufen, liegt die Baulinie in diesen Teilbereichen jedoch nicht auf der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Die nach § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H überschreiten bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe potenziell die Straßenmitte der Straße Fürstengarten. Eine Unterschreitung der 0,4 h wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gehalten, daher soll über eine textliche Festsetzung für diesen Bereich ein abweichendes Maß der Abstandsflächen von 0,3 H zugelassen werden.. Der Brandschutz kann ebenfalls sichergestellt werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen Fürstengarten und Askaniering erschlossen.

Die Zufahrt zum Wohn-/Geschäftshaus, dem Hotel, der Anlieferung und der Tiefgarage erfolgt jeweils über die Straße Fürstengarten.

Für die Abwicklung der planinduzierenden Mehrverkehre in den Bestandsstraßen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung³ angefertigt. Diese hatte zwar die vorige Planung explizit untersucht (Eingabe: Hotelneubau mit ca. 118 Zimmern, Hotelgastronomie mit ca. 283 BGF, Servicewohnen mit 8 Wohneinheiten, kleinflächiger Einzelhandel (ca. 362 VK) und Tiefgarage mit ca. 111 Stellplätzen), die Unterschiede zur hier vorliegenden aktuellen Planung sind jedoch eher marginaler Natur, so dass die Ergebnisse der Untersuchung auch für das hier vorliegende Verfahren übertragbar sind.

Gemäß des o. a. (ehemaligen)Nutzungskonzeptes wurde das damals geplante Verkehrsaufkommen ermittelt und die Gesamtbelastung (Verkehrszu- und -abflüsse) berechnet. Damit wurde die Kapazität der signalisierten Knotenpunkte überprüft.

Im Ergebnis führt die Realisierung des Bauvorhabens zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um rund 920 Fahrten/Tag. Bezogen auf die vorhandene Belastung der Knotenpunkte im Umfeld ist das zusätzlichen Fahrtenaufkommen durch das Bauvorhaben als gering zu bewerten. An den Knotenpunkten Berliner Straße/Fürstengarten/Büchener Weg und Hamburger Straße/Askaniering/Berliner Straße ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ohne signaltechnische und bauliche Maßnahmen möglich.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße Fürstengarten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestandsgemäß festgesetzt.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangrundstück ist bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine zusätzlichen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Plangebiets ist durch die vorhandene Kanalisation grundsätzlich gegeben.

Die private Grünfläche weist ein höheres Versickerungspotenzial für Oberflächenwasser auf, so dass im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit einer naturnahen Regenwasserversickerung (z. B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) zu prüfen ist.

Die Konkretisierung der Flächengestaltung sowie eventuell die Umsetzung einer naturnahen

³ ARGUS: Hotel im Fürstengarten Lauenburg: Verkehrstechnische Untersuchung. Hamburg, 21.09.2017

Regenwasserversickerung werden in einem qualifizierten Freiflächenplan als Teil des nachlaufenden Genehmigungsverfahrens dargestellt.

Ein Regenrückhaltebecken ist nicht geplant.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH). Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

5.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgesehen und über textliche Festsetzungen abgesichert:

5.4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bereits Teil der öffentlich zugänglichen Parkanlage Fürstengarten und werden bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Stadt Lauenburg/Elbe) festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird der vorhandene Parkplatz zurückgebaut und die Fläche als Teil der Parkanlage begrünt.

Durch die Einbeziehung der Flurstücke 244, 245 und Teile der Flurstücke 221/22 und 23/12 in die Grünfläche des Fürstengartens und die Entsiegelung der dort vorhandenen Stellplatzanlage wird ein neuer Teilbereich und Zugang der Parkanlage geschaffen.

5.4.2 Private Grünfläche

Die östlichen Grundstücksteile der Flurstücke 5/1, 7/1 und 238 sollen als private Grünfläche entwickelt werden. Sie bildet eine Pufferzone zur bewaldeten Hangkante. In diesem Bereich des Plangebiets besteht ein höheres Versickerungspotenzial für Niederschlagswasser, die Fläche könnte zur Versickerung genutzt werden. Zudem ist diese Fläche zu mindestens 30 vom Hundert mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierdurch soll eine Eingrünung des Baugebiets gegenüber dem Fürstengarten erzielt werden.

Die Konkretisierung der Grünflächengestaltung wird in einem qualifizierten Freiflächenplan als Teil des nachlaufenden Genehmigungsverfahrens dargestellt und mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

5.4.3 Baumschutz, Landschaftsschutz

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Einzelbäume sowie Heckenstrukturen vorhanden, die durch entsprechende Erhaltungsgebote gesichert werden. Das Erhaltungsgebot dient der Eingriffsminderung durch die Bewahrung landschafts-/ortsbildprägender Bäume und Strukturen und deren Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum für diverse Tierarten.

Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass die Nachpflanzungen der Einzelbäume und der Hecken die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernehmen.

5.4.4 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Zur Begrünung der Baugebiete, Gestaltung des Freiraums und zur Verbesserung des Naturhaushaltes, des Kleinklimas, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Versickerung werden Maßnahmen zur Mindestbegrünung festgesetzt. Durch die Begrünungsmaßnahmen, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsminderung und dem Ausgleich dienen, kann ein Teil des entstehenden Kompensationsbedarfes im Plangebiet ausgeglichen werden.

a) Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote

- Die neun zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die im Sondergebiet bzw. Urbanen Gebiet zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- Die zum Erhalt festgesetzte Weißdornhecke zwischen Sondergebiet und den Grünflächen des Fürstengartens ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Die Weißdornhecke kann für bis zu zwei Durchlässe in einer Breite von jeweils 2 m unterbrochen werden.

Die Festsetzungen dienen der dauerhaften Erhaltung wertvoller Bäume bzw. Hecken und ihrer besonderen Funktion als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger an den vorhandenen Standorten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. neue Heckenpflanzen an ungefähr gleicher Stelle die entsprechenden Funktionen übernehmen. Die Erhaltung- und Nachpflanzverpflichtung bewahrt die Einzelbäume und Platanenreihe als identitätsprägende Elemente sowie die Weißdornhecke als prägendes, historisches Grenzmerkmal. Sie sichert damit Strukturen, die eine bessere Einbindung der neuen Baukörper in das Stadt- und Landschaftsbild bewirken.

- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein mittelkroniger, ortstypischer Laubbaum (siehe Pflanzenauswahlliste) der Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, 3x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Ziel der Festsetzung ist die gestalterische Aufwertung des Erscheinungsbildes der ebenerdigen Stellplatzanlage durch eine gliedernde, optisch wirksame Begrünung und die Minderung der negativen Wirkungen der Anlage auf die Umgebung. Die Angabe, nach jedem vierten Stellplatz einen mittelkronigen Laubbaum zu pflanzen, stellt die weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Anlage durch die Baumkronen sicher. Die Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt.

- Auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (- auf einem 1,5 m breiten Streifen entlang der Straße Fürstengarten sowie auf einem 3 bis 7 m breiten Streifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung -) sind die vorhandenen Strauch- und Heckenpflanzungen mit standortgerechten, ortstypischen Strauch- und Heckenarten (siehe Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

- Im Norden des Plangebiets, an der Grenze zwischen Sondergebiet und der bestehenden Wohnbebauung an der Schäferstraße, sind des Weiteren mehrere Einzelbäume der Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, 3x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der lückenhaft vorhandenen Strauch- und Heckenstrukturen sowie ihrer Ergänzung. Am Nordrand des Plangebiets dienen die Pflanzungen insbesondere als Sicht- und Lärmschutzpflanzung gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung der Uhrbrocksiedlung.

Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Strauch- und Heckenpflanzen für Anpflanzungen ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraumes und landschaftlicher Freiräume. Ein Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen bietet Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten und unterstützt die Vernetzung von Biotopen.

Die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Strauch- und Heckenpflanzen wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Zudem fördern einheimische Gehölze die langfristige Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Mit der Festsetzung von Pflanzgrößen werden bereits nach kurzer Entwicklungszeit ökologisch und visuell wirksame Freiraumstrukturen erreicht, die eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Baugebiets ermöglichen.

b) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsräume, die Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten und in Verbindung mit den Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beiträgt. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern, übernimmt klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld, belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen und fördert die gestalterische Einbindung von Gebäuden in die Umgebung.

- Im Plangebiet sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Stellplätzen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.

Ziel der Festsetzung ist, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicher zu stellen. Die Mindestandeckstärke für den Substrataufbau von 50 cm und von 1 m in Bereichen anzupflanzender Bäume ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine

langfristige Entwicklung bereitzustellen (Wurzelraum, Wasserversorgung). Die Schichtstärke von mindestens 50 cm des durchwurzelbaren Substrataufbaus sichert in Verbindung mit einer eingebauten Drainageschicht auch über längere Trockenperioden die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung, schafft Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten, ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, reduziert dessen zügige Ableitung und ermöglicht die Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen. Die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen sichert die stadtbildverträgliche Einbindung in den Freiraum.

- Im Plangebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 10 vom Hundert (v. H.) betragen. Für je 150 m² der zu begründenden Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begründenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen zur Stellplatzbegrünung sind nicht anrechenbar.

Der Durchgrünungsanteil von 10 % dient der Bereicherung der Biotopstrukturen sowie der Gliederung des Stadt- und Landschaftsbildes. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil ökologisch, gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung. Die Festsetzung stellt eine Mindestbegrünung zur Schaffung ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen sicher, die Lebens- und Nahrungsräume für Brutvögel und andere Tierarten bieten und die Einbindung in die Umgebung verbessern.

- Die mit "(b)" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Obstwiese zu entwickeln und mit alten Kultursorten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Ziel ist der Ausgleich erheblicher Eingriffe durch die Schaffung von Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsbiotopen im Komplex mit dem nahegelegenen gleichwertigen Biotoptyp. Außerdem wird die Einbindung der neuen Baustrukturen in das Landschafts- und Stadtbild verbessert sowie kleinklimatisch wirksames Grünvolumen geschaffen. Hierzu wird ein Teil der Parkanlage als Obstwiese entwickelt.

Als Obstbäume sollen bewährte alte Kultursorten gewählt werden (s. Pflanzenauswahlliste).

- Die mit "(c)" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu entsiegeln und als Grünfläche zu entwickeln. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als Teilbereich der Parkanlage Fürstengarten entsprechend gestaltet werden. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Entsiegelung und Entwicklung des Parkplatzes zur Grünfläche erweitert die Parkanlage Fürstengarten und stellt wertvolle Bodenfunktionen wieder her. Die entsprechende Gestaltung sichert die ökologische und stadtbildwirksame sowie denkmalgerechte Eingliederung in die bestehenden Freiraumstrukturen.

- Die mit "(d)" bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist naturnah zu gestalten und zu mindestens 30 vom Hundert mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzenauswahlliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Laubgehölze für Anpflanzungen ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraumes und landschaftlicher Freiräume. Ein Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen bietet Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten und unterstützt die Vernetzung von Biotopen. Die Pflanzung dient insbesondere dem Sichtschutz und der Eingrünung des Baugebiets gegenüber dem Gartendenkmal Fürstengarten.

- Im Plangebiet sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils versickerungsfähiger Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die Herstellung mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen erhält auch auf befestigten Flächen zumindest teilweise die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Sie unterstützt die Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung. Die Maßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Eingriffsminderung bzw. dem Ausgleich.

- Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.

Ziel der Festsetzungen ist, die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände möglichst wenig zu beeinträchtigen und abfließendes Niederschlagswasser für den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Die Festsetzungen unterstützen die Erhaltung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes und dienen dem Schutz der Vegetationsbestände. Durch die Versickerung über die belebte Bodenzone wird das Niederschlagswasser vorgereinigt. Versickerungsflächen, Mulden oder Rigolen bieten darüber hinaus Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Versickerungsfläche sowie notwendige bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 25 m zum östlich gelegenen Steilhang einhalten, um dessen Stabilität und die dortigen Gehölze nicht zu gefährden.

- Im Plangebiet ist die Wege- und Gebäudebeleuchtung so weit wie möglich von Dächern und Dach-Wandüberhängen, Großbäumen, Gehölzbeständen und naturnahen Vegetationsflächen abzuschirmen ist. Zur Verwendung sind nur Natriumdampfhochdruck- oder LED-Lampen zulässig. Eine intensive Beleuchtung von Gehölzflächen und anderen naturnahen Flächen ist zu vermeiden. Außenleuchten sind nur mit einem geschlossenen Leuchtkörper zulässig.

Künstliche Lichtquellen und Lichtverschmutzung wirken auf vielfältige Weise auf Insekten und Fledermäuse. Sie können u. a. die Orientierung auf Wanderungszügen beeinflussen (z. B. wandernde Fledermausarten), die Nahrungssuche und -aufnahme, die Biorhythmik (Störung des Hell-Dunkel-Rhythmus) und Fortpflanzung stören. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von Irritationen und eine Schonung nacht- und dämmerungsaktiver Insekten und Fledermäuse. Die lichtinduzierte Desorientierung führt nicht selten zum Tod von Individuen und ört-

lichen Populationen. Das Beleuchtungskonzept wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Denkmalschutz dargestellt.

Mit den vorgesehenen festgesetzten planinternen Maßnahmen lässt sich eine Teilkompensation für die verlorengegangenen Biotopwerte gemäß „Gemeinsamen Runderlass: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ erreichen. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich durch die Realisierung des Vorhabens ergeben, können somit nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Der weitere Ausgleich wird auf externen Flächen erbracht (siehe Kap. 5.4.5 Ausgleich).

5.4.5 Eingriff / Ausgleich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ermöglicht. Diese Eingriffe sind auszugleichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Versiegelung von rd. 9.615 m² (Sondergebiet: rd. 4.945 m², Urbanes Gebiet: 4.145 m², Straße Fürstengarten 519 m²). Im Bestand sind 3.289 m² (Private Grundstücke: 2.770 m², Straße Fürstengarten 519 m²) versiegelt.

Der heutige öffentliche Parkplatz an der Straße Fürstengarten mit einer Größe von 1.320 m² soll als Ausgleichsmaßnahme entsiegelt werden.

Es verbleibt eine Mehrversiegelung von 5.006 m², die auszugleichen ist.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzgebieten für Bäume, Sträucher und Gehölze, zur anteiligen Dachbegrünung (vgl. Kapitel 5.4.4). Gemäß Runderlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind diese Flächen geeignet, 50% der zulässigen Mehrversiegelung auszugleichen. Für den verbleibenden Entsiegelungsbedarf von 2503 m² müssen 50 %, entsprechend 1.252 m², planextern ausgeglichen werden. Hinzu kommt der Ausgleichsbedarf für den Verlust von 9.440 m² reich strukturierten Biotopstrukturen (Gärten und Gartenbrachen) in Höhe von 18.880 m².

Es ergibt sich ein planexterner Ausgleichsbedarf von 20.132 m², mithin etwa 2,01 ha. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flächen des Ausgleichsflächenpools der Stadt Lauenburg / Elbe in der Augrabenniederung umgesetzt.

5.4.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

a) Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

Die naturschutzfachliche Grundlage für den Bebauungsplan ist der Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz, erstellt durch die Planungsgemeinschaft Marienau (PGM). Der Planungsraum bietet bzw. bot potenziellen Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten

aus der Gruppe der Fledermäuse, der Vögel, der Säugetiere (Haselmaus) und der Käfer (Eremit). Durch die Planung ist mit einem Verlust von Habitaten dieser Arten zu rechnen. Betroffen sind vor allem vier Fledermausarten. Brutvögel, die Haselmaus und der Eremit sind laut Gutachten lediglich marginal betroffen. Das zuständige LLUR sieht keine Betroffenheit der genannten Arten.

Für Fledermäuse wiesen die ehemaligen Wohngebäude und die Altgehölzbestände sowie die Frei- und Grünflächen im Geltungsbereich geeignete Lebensraumstrukturen für Quartiere sowie als Flug- und Jagdgebiete auf. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurde gemäß dem Fachbeitrag die Abrissarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai-Juli) und Winterquartierszeit (Mitte Oktober-Ende März) durchgeführt. Die Quartiere wurden durch entsprechende Maßnahmen unattraktiv gemacht.

Anlässlich der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens und der Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg hat die Stadt Lauenburg/Elbe eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen und der Haselmaus mit dem LLUR erörtert.

Das LLUR hat mitgeteilt, dass grundsätzlich Ersatzquartiere nur für Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen erforderlich sind. Das Vorhandensein von Wochenstuben wurde im Plangebiet gutachterlich ausgeschlossen. Winterquartiere seien potentiell für Einzeltiere der Arten Rauhaut- und Zwergfledermaus vorhanden. Eine Nutzung der abgebrochenen Gebäude als Winterquartier konnte ausgeschlossen werden, da die Zwergfledermaus typischerweise Massenüberwinterungsquartiere bildet und die Rauhautfledermaus als Fernwanderer das Land Schleswig-Holstein im Winter weitgehend verlässt. Darüber hinaus sind für von Einzeltieren genutzte Winterquartiere keine Ersatzquartiere notwendig. Im Ergebnis sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Fledermauskästen erforderlich.

Das Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet kann nach Auffassung des LLUR mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die den Planungsraum umgebenden Siedlungsstrukturen stellen für die Haselmaus eine Ausbreitungsbarriere dar.

Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung für Brutvögel zu vermeiden, ist es erforderlich, Vegetationsräumungen im Rahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Dauerhafte Störungen, die zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Brutvogel-Populationen führen, sind nicht zu erwarten. Bei den von der Planung betroffenen Brutvogelarten handelt es sich um Arten, die jährlich wechselnde Brutplätze aufsuchen und auf den Grünflächen der näheren Umgebung weiterhin geeignete Bruthabitate finden. Daher kann gemäß Fachbeitrag davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und kein Verbotstatbestand erfüllt wird. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung ist die Rodung von Hecken, Gebüsch und Laubgehölzen durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten.

Im artenschutzrechtlichen Sinne nicht betroffen sind Gastvögel, die Fledermausarten Großer und Kleiner Abendsegler, die Mückenfledermaus sowie weitere Arten der Gattung Myotis, für die der Planungsraum weder Quartiere bietet noch eine besondere Bedeutung hat. Eine Betroffenheit des Eremiten ist ebenfalls auszuschließen, da der als potenzieller Habitatbaum geeignete alte Kirschbaum im Osten des Fürstengartens auf der Obstwiese seit einem Sturmergebnis im Herbst 2017 nicht mehr vorhanden ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen stellt sicher, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

b) Gesetzlich geschützte Biotop nach BNatSchG

Der östlich an das Plangebiet grenzende Elbhänge unterliegt als „artenreicher Steilhang“ gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlichem Schutz. Jegliche Maßnahmen, die den dortigen Gehölzbestand beeinträchtigen und/oder eine Destabilisierung des Elbhanges zur Folge haben, sind mit einem minimalen Abstand von 25 m durchzuführen. Weiterhin ist aufgrund des bewaldeten Hanges der Waldschutzstreifen vom 30 m zu beachten (s. Kap. 5.7 Nachrichtliche Übernahmen).

5.5 Immissionsschutz

Vom Betrieb der Nutzungen im Plangebiet, d.h. der geplanten Parkplätze und der Tiefgarage, der Gastronomie, der Anlieferung der Läden und des Hotels sowie durch die Verkehre auf den öffentlichen Straßen gehen Schallemissionen aus, die zu potenziellen Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets führen könnten. Diese wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das vorige Vorhaben für die Gebäude Fürstengarten Nr. 1, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20 und Krügerstraße 6a untersucht⁴. Da sich bei der vorliegenden Planung die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert haben, geht die Stadt Lauenburg davon aus, dass das vorliegende Gutachten auch für die aktuelle Planung genutzt werden kann.

Im Ergebnis der Untersuchung können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm und Veranstaltungslärm, getroffen werden.

Für die Untersuchung wurde ein exemplarischer Entwurf eines Hotelneubaus zugrunde gelegt. Dabei war beispielweise der Außenbereich eines Veranstaltungssaals zur Straße Fürstengarten angeordnet. Für dieses Szenario würden an den gegenüber liegenden Fassaden der Wohngebäude Fürstengarten Nr. 16, 18 und 20 Immissionsrichtwertüberschreitungen von 10-16 dB nachts berechnet. Diesen kann durch eine schalltechnisch günstigere Anordnung des Außenbereichs / Veranstaltungssaals oder ggf. organisatorische Maßnahmen für den Nachtzeitraum entgegengewirkt werden. Für den Bereich des mind. 10 m tiefen Streifens im Südwesten des Plangebietes, in dem die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig ist, kann ausgeschlossen werden, dass hier emissionsträchtige Nutzungen wie Außenterrassen o.ä. angeordnet werden.

Die nächstgelegenen Wohngebäude Fürstengarten Nr. 11 und Krügerstraße Nr. 6a befinden sich tags unter dem Lärmeinfluss der Anliefervorgänge und auch der oberirdischen Stellplatzanlage, die im Beispielenwurf nördlich des Hotels angeordnet war. Nachts erwies sich insbesondere die Nutzung der Stellplätze und die Ein- und Ausfahrt von der/ zur Straße Fürstengarten maßgeblich für die Lärmimmissionen.

Durch vorbeifahrende Pkws können an den oben genannten Wohnhäusern im Nachtzeitraum Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen auftreten. Dies betrifft die Quellen Ein- und Ausfahrt von der/ zur Straße Fürstengarten und die Zufahrt zur Tiefgarage.

Das Gutachten empfiehlt, dass die Tiefgaragenzufahrt optimalerweise in Höhe des Grundstücks Krügerstraße Nr. 6a enden sollte. Die weitere Ein- und Ausfahrt von der/ zur Straße

⁴ M+O Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Lauenburg/Elbe. Der Bürgermeister. Amtsblatt 5 21481 Lauenburg. Hamburg, d. 29. September 2017

Fürstengarten sollte am besten überdeckelt oder weiter eingehaust werden. Eine Lärmschutzwand ist voraussichtlich nicht ausreichend.

Bei der konkreten Planung der Ein- und Ausfahrt von der/ zur Straße Fürstengarten sollte berücksichtigt werden, dass diese in größtmöglicher Entfernung vom Gebäude Fürstengarten Nr. 11 angeordnet wird oder bauliche Maßnahmen (Teilüberdeckung, Schallschutzwand) zur Lärminderung vorgesehen werden.

In Bezug auf die oberirdischen Stellplätze kann im Planvollzug durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Verkleinerung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze, baulichen Schallschutz und ggf. organisatorische Maßnahmen / Einschränkungen für den Nachtzeitraum (22:00-06:00 an Werktagen bzw. 07:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen)) eine Minderung der Emissionen auf ein verträgliches Maß erzielt werden. Für die Anliefervorgänge können ebenfalls verschiedene Maßnahmen (z. B. Lieferzeitbeschränkung, baulichen Schallschutz) für eine Minderung der Emissionen angewendet werden. Insgesamt erscheinen die angestrebten Nutzungen am Standort umsetzbar, wenn im Planvollzug Maßnahmen zur Lärminderung berücksichtigt werden oder die lärmintensiven Nutzungen räumlich anders verortet werden.

Die planinduzierenden Mehrverkehre auf der Straße Fürstengarten können eine Zunahme des Verkehrslärms um 1,5 dB auslösen. Da der einschlägige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV jedoch nur an einem der betrachteten Immissionsorte (Wohnhaus Fürstengarten Nr. 9, 1. Obergeschoss) überschritten wird, die Überschreitung mit 1,5 dB(A) als gering und kaum wahrnehmbar bewertet wird und die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) Tag/Nacht deutlich eingehalten werden, wird die geringfügige Überschreitung in der Gesamtabwägung der Belange als nicht erheblich und zumutbar angesehen.

Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung gewährleistet werden, ohne dass es verbindlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan bedarf. Erforderlichenfalls können im Bauantragsverfahren Auflagen für Betriebszeiten oder besondere Anforderungen an die bauliche Ausführung getroffen werden.

5.6 Gestaltung

Dachform

Im Plangebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen. Flache oder flach geneigte Dächer sind zur Aufnahme von Dachbegrünungen besonders geeignet. Eine Dachbegrünung soll im Sondergebiet aus ökologischen (vgl. Kapitel 4.4.4), aber auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben werden.

Als flach geneigte Dächer werden im Allgemeinen Dächer bezeichnet, die eine Neigung zwischen 3 und 19 Grad aufweisen. Dächer mit einer geringeren Neigung sind Flachdächer, Dächer mit einer stärkeren Neigung Steildächer.

Im vorliegenden Fall soll gewährleistet werden, dass die Dächer von der denkmalgeschützten Sachgesamtheit möglichst wenig einsehbar sind. Aus diesem Grund wird die maximale Dachneigung mit 10 Grad festgesetzt.

Es wird außerdem festgelegt, dass technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,5 m überschreiten dürfen, jedoch nur wenn Sie um mindestens 1,5 m von der Attika zurückgesetzt errichtet werden. Dadurch kann die Sichtbarkeit dieser Anlagen vom Straßenraum aus verringert werden.

Farbgebung der Fassaden und Dächer

Die zentrale Lage im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit sowie in Nachbarschaft zu Stadtbereichen, die einer Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung unterliegen, stellen eine erhöhte Anforderung an eine ansprechende und zurückhaltende Gestaltung der Gebäudefassade und der Dächer.

In Anlehnung an die Farb- und Materialpräsenz der Umgebungsbebauung ist die Gestaltung von Fassaden mit hellen und auffälligen Farben sowie glänzenden Materialien nicht zulässig. Für Fassaden und Dächer, die aus der denkmalgeschützten Sachgesamtheit heraus einsehbar sind, sind nur Materialien mit einem Helligkeitsbezugswert von 13 zulässig.

Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage. Da eine Häufung von Werbeanlagen regelmäßig geeignet ist, das Erscheinungsbild eines Gebietes negativ zu beeinflussen, werden aus gestalterischen Gründen einschränkende Festsetzungen zu Umfang, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Die Einschränkungen werden insbesondere auch mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Sachgesamtheit Fürstengarten sowie den Naturraum Fürstengarten getroffen.

Werbeanlagen sollen im Sonstigen Sondergebiet nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Eine Häufung von Werbeanlagen würde der beabsichtigten hochwertigen städtebaulich-freiraumplanerischen Gestaltung entgegenstehen und ist somit nicht zulässig. Sie sind für das Sondergebiet und die Urbanen Gebieten nur nach Westen zur Straße Fürstengarten zulässig. Eine Beeinträchtigung der Parkanlage durch markante Werbeanlagen wird damit ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Platzierung, Beleuchtung und Größe orientieren sich an der Ortsgestaltungssatzung.

Die genaue Gestaltung der Werbeanlagen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Denkmalschutz dargestellt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmal

Der Bereich des Fürstengartens gehört zum Denkmalensemble (Bestandteil der Sachgesamtheit Nr. 32863 entsprechend Denkmalliste Stand 03.04.2018) und unterliegt dem Denkmalschutz. Für das Vorhaben gilt, soweit das Denkmal betroffen ist, ein fachrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. Die Abgrenzung ist nachrichtlich übernommen.

Waldschutzstreifen

Gemäß § 24 (1) Landeswaldgesetz wird zwischen dem östlich angrenzenden gesetzlich geschütztem Schlucht- und Hangwald auf dem Elbhange und der innerhalb des Sondergebiets vorgesehenen Bebauung ein Waldschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Forstbehörde zu beteiligen.

5.8 Hinweise

Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung

Die Bebauung an der Straße Fürstengarten liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Lauenburg / Elbe über die Ortsgestaltung (Ortsgestaltungssatzung) vom 27.04.1984 zuletzt

geändert am 29.10.1996. Der Geltungsbereich soll angepasst werden, so dass der Bereich des Sondergebiets an der Straße Fürstengarten zukünftig nicht mehr Bestandteil ist.

Für denselben Bereich gilt die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart von Gebieten der Stadt Lauenburg / Elbe (Erhaltungssatzung) vom 01.06.1988 zuletzt geändert am 10.07.1990.

Der Bebauungsplan hebt die Ortsgestaltungssatzung und die Erhaltungssatzung für seinen Geltungsbereich auf.

Archäologisches Interessensgebiet

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet. Es handelt sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um ein Gebiet, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Sachgesamtheit „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“

Das Sondergebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“.

Für alle baulichen Maßnahmen einschließlich der Freiflächengestaltung in der Sachgesamtheit, auf den zugewandten Flächen und für aus der Sachgesamtheit sichtbare Werbeanlagen sowie für die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Einhaltung von Schutzfristen gem. § 39 BNatSchG

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten sind nicht zulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September.

Ausgleichsfläche

Gemäß Anwendung der Eingriffsregelung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind 2 ha planexterne Ausgleichsfläche erforderlich. Die erforderliche Kompensationsmaßnahme wird auf Flächen im Ausgleichsflächenpool der Stadt Lauenburg/Elbe in der „Augrabenniederung“ nachgewiesen.

Lärmschutz

Bei einer Bebauung des Sondergebiets werden gegebenenfalls zum Schutz vor Lärmimmissionen Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet liegen nach Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, zuletzt geändert am 27. Mai 2017 (GVOBl. 222) keine Bombenabwürfe vor.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

Zum Schutze gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für den Anlieferbereich des Hotels

sowie die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarageneinfahrt ggf. Schallschutz- bzw. Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen, die im Baugenehmigungsverfahren für die konkrete Planung festzulegen sind.

6.2 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist Teil der städtebaulichen Gesamtabwägung und der erforderliche Ausgleich wird in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes eingebunden. Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt.

6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung i.S.d. Baugesetzbuchs durch Wiedernutzbarmachung einer zentral gelegenen Entwicklungsfläche. Durch die integrierte Lage können Verkehre auf ein geringes Maß beschränkt werden. Durch eine kompakte Bauweise wird dem Grundsatz eines flächensparenden und energieeffizienten Bauens Rechnung getragen.

6.4 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Entschädigungen auf Grundlage des § 42 BauGB können ausgeschlossen werden, da für die Fläche derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht besteht und sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet.

6.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen einer früheren Planung eines Hotel- und Wohnungsneubaus wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich untersucht. Im Ergebnis war eine verträgliche Abwicklung der Verkehre möglich, ohne dass weitere Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind auf die vorliegende Planung übertragbar.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Stadt Lauenburg entstehen Kosten durch den teilweisen Rückbau des öffentlichen Parkplatzes und die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche.

8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Die Stadt Lauenburg/Elbe erzielt Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke an den Investor.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 – Fürstengarten ist am 25.03.2015 von der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe gefasst worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 3. Änderung im Parallelverfahren zu einer vorigen Planung gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden. Zur Anpassung der hier vorliegenden an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine erneute Änderung erforderlich. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen gemischte Bauflächen für den Bereich dargestellt werden, für die im vorliegenden Bauleitplan ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden soll.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 16.11.2015 und 31.01.2020 angezeigt. In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 21.01.2016 und 27.02.2020 wurden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 stattgefunden. Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen sind die Inhalte des Bebauungsplans in der Form modifiziert worden, dass insbesondere die Erschließungsplanung an die örtlichen Anforderungen angepasst wurde und weitergehende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aufgenommen worden sind, um eine örtlich angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der ähnlich gelagerten Vorgängerplanung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hat am 03.04.2017 im Rahmen einer öffentlichen Präsentation des Vorhabens stattgefunden.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von

Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 27.11.2017 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.10.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 18.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 98 in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.12.2017 als Satzung beschlossen.

Aufhebung des Satzungsbeschlusses

In der Sitzung der Stadtvertretung am 28.03.2018 wurde beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 13.12.2017 aufzuheben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.06.2018 bis zum 06.07.2018 nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.05.2018 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB am 30.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 98 in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.2018 als Satzung beschlossen.

Aufhebung des Satzungsbeschlusses

In der Sitzung der Stadtvertretung am 29.01.2020 wurde beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 26.09.2018 aufzuheben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2020 bis zum 13.03.2020 nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.02.2020 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB am 04.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2020 beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

9.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 LVO vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H- S. 369) Gesetz zum Schutz der Denkmale (DSchG) vom 30. Dezember 2014

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 161)

9.3 Fachgutachten

- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionschutz, 09/2017
- Verkehrstechnische Untersuchung, Argus Stadt und Verkehr, 09/2017
- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz, Planungsgemeinschaft Marienau, 10/2015 (schriftliche Aktualisierung auf neue Plangebietsgrenze, 09/2017)
- Boden-/Baugrunduntersuchung, Büro für Bodenprüfung, 03/2006
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Schaper+Steffen+Runtsch, 10/2017

- Ergänzung zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag/Eingriffsregelung, NWP 12/2019
- Denkmalpflegerisches Gutachten, Schaper+Steffen+Runtsch, 07/2000 und 10/2017
- Ergänzung zum denkmalpflegerischen Fachbeitrag, NWP 10/2019

Lauenburg/Elbe, den 29. Jan. 2021

M. B.

Amtsleiter



