

1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe

Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“
Teilfläche 1.3 „Friesestraße“

Begründung

Inhalt	Seite
1 Anlass und Ziel der Planung	1
2 Lage im Raum	1
3 Planungsvorgaben	1
3.1 Landesentwicklungsplan	1
3.2 Regionalplan	2
3.3 Kreisentwicklungskonzept	2
4 Landschaftsplan	2
5 Flächennutzungsplan 2006	2
6 1. Änderung Flächennutzungsplan	3
6.1 Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – ehemalige Pestalozzischule“	3
6.3 Teilfläche 1.3 „Friesestraße“	3
7 Umweltbericht Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“	4
7.1 Allgemeiner Teil	4
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
7.3 Zusätzliche Angaben	6
8 Umweltbericht Teilfläche 1.3 „Friesestraße“	7
8.1 Allgemeiner Teil	7
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
8.3 Zusätzliche Angaben	8
9 Verfahrensvermerke	9

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe ist seit dem Jahr 06.07.2006 wirksam. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2010 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilflächen beschlossen:
- Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“
Teilfläche 1.3 „Friesestraße“
- Der Beschluss wurde gefasst, da sich die Planungsziele für den Bereich geändert haben und die tatsächliche Entwicklung bereits nicht mehr dem genehmigten Flächennutzungsplan 2006 entspricht.
- 2 Lage im Raum**
- Die Stadt Lauenburg/Elbe liegt im südöstlichen Gebiet des Kreises Herzogtum Lauenburg im Bundesland Schleswig-Holstein. Das Stadtgebiet wird im Norden durch die Gemeinden Buchhorst und Krüzen, im Westen durch die Gemeinde Schnakenbek, im Süden durch die Elbe, Landesgrenze zum Bundesland Niedersachsen (Gemeinde Hohnstorf, Samtgemeinde Scharnebeck im Landkreis Lüneburg) und im Osten durch die Gemeinde Lanze begrenzt.
- Die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung umfassen folgende Flurstücke der Gemarkung Lauenburg:
- Teilfläche 1.1 „Albinusstraße 24 – Ehemalige Pestalozzischule“
Flurstücke 126, 127, Flur 21
- Teilfläche 1.3 „Friesestraße 4a + b“
Flurstücke 377, 376, 378, 379 Flur 2
- 3 Planungsvorgaben**
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- Die Stadt Lauenburg/Elbe hat sich in ihrer zukünftigen Entwicklung an die neu formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan 2010) und der Regionalplanung (Regionalplan Planungsraum I Fortschreibung 1998, Regionales Entwicklungskonzept Metropolregion Hamburg, Entwurf Kreisentwicklungskonzept, Kreisentwicklungsplan 1992 - 1996) zu orientieren.
- 3.1 Landesentwicklungsplan**
- Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ersetzt den Landesraumordnungsplan 1998 i.d.F. der Teilfortschreibung 2004 vom 17. Januar 2005.
- Im zentralörtlichen System wird die Stadt Lauenburg/Elbe als Unterzentrum eingeordnet. In Unterzentren soll für die Bevölkerung des Nahbereichs die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichergestellt werden.
- In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Ausstattung soll sich

von der eines ländlichen Zentralortes unterscheiden.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998 wird die Stadt Lauenburg/Elbe als Unterzentrum (mit baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet) eingestuft. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und sollen durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen der zukünftigen Entwicklung gerecht werden.

3.3 Kreisentwicklungskonzept

Mit dem Kreisentwicklungskonzept (KEK) sollen Leitbilder und Ziele für eine nachhaltige Kreisentwicklung entwickelt werden. Das Kreisentwicklungskonzept wurde zuletzt 1998/2000 fortgeschrieben und wird derzeit überarbeitet.

4 Landschaftsplan

Mit dem Landschaftsplan (LP), der 1999 festgestellt wurde, konnte die Stadt ein auf das Stadtgebiet bezogenes Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege entwickeln, das nach erfolgter Abwägung überwiegend in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2006 eingegangen ist.

Der Landschaftsplan leistet in diesem Zusammenhang eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und stellt die für die Stadt möglichen Maßnahmen für die Verwirklichung der Naturschutzziele dar.

5 Flächennutzungsplan 2006

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die Bebauungspläne.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet, genehmigt 06.07.2006, hat sich die Stadt Lauenburg/Elbe den neuen Aufgaben gestellt und eine ökologische, an langfristigen Entwicklungszielen orientierte Stadtentwicklung (Sicherung von ökologisch wertvollen Bereichen, bedarfsgerechte Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten, Anpassung der Infrastruktur an entstehende Bedarfe) vorbereitet.

6 1. Änderung Flächennutzungsplan

6.1 Teilfläche 1.1

„Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“

Der Flächennutzungsplan 2006 stellt für den betreffenden Bereich Albinusstr. 24 „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ dar. Mit der Aufgabe des Schulbetriebes am Standort Albinusstraße 24 und der Verlagerung zur Albinus-Gemeinschaftsschule Lauenburg mit Förderzentrumsteil entspricht die Darstellung nicht mehr der geplanten Nutzung. Mit der Veräußerung des Grundstückes an eine Privatperson und der Nutzung des Gebäudes als Wohn- und Praxisgebäude ist der Flächennutzungsplan nunmehr als „Wohnbaufläche (W)“ entsprechend der umliegenden Darstellung anzupassen.

6.2 Teilfläche 1.3

„Friesestraße“.

Mit der Aufgabe des Bolzplatzes in der Friesestraße soll die im Flächennutzungsplan 2006 dargestellte „Grünfläche“ als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt werden. Das Grundstück Friesestraße 4a konnte bereits veräußert werden und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Das Grundstück Friesestraße 4b ist im Jahr 2010 zwecks einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus veräußert worden.

7 Umweltbericht

Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

7.1 Allgemeiner Teil

a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Der Flächennutzungsplan 2006 stellt für den betreffenden Bereich Albinusstr. 24 „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ dar. Mit der Aufgabe des Schulbetriebes am Standort Albinusstraße 24 und der Verlagerung zur Albinus-Gemeinschaftsschule Lauenburg mit Förderzentrumsteil entspricht die Darstellung nicht mehr der geplanten Nutzung. Mit der Veräußerung des Grundstückes an eine Privatperson ist der Flächennutzungsplan nunmehr als „Wohnbaufläche (W)“ entsprechend der umliegenden Darstellung anzupassen. Die ehemalige Pestalozzischule selbst soll als Wohn- und Praxisgebäude genutzt werden.

b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung

Umweltschutzziele können auf der Ebene der Flächenutzungsplanung nur äußerst schwer getroffen werden. Auswirkungen auf die Umwelt können nur in allgemeiner Form beschrieben werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können konkretere Aussagen getroffen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

In den angrenzenden Bereichen der Teilfläche befindet sich bereits Wohnnutzung und die Teilfläche ist umrahmt von Wohnbaufläche (W). Eine Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht zu erwarten. Von daher sind durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes keine Beeinträchtigungen für die ansässige Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt ausschließlich im städtischen Bereich und ist anthropogen beeinflusst. Im Randbereich befinden sich verschiedene Einzelbäume.

Schutzgut Boden

Auf den Geestflächen sind rostfarbene Braunerden mit den Bodenarten Schluff, sandiger Lehm, lehmiger Sand und Sand bestimmend. Zum Teil nehmen stauwasserbeeinflusste Pseudogleyböden die westliche Oberstadt ein.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Teilfläche 1.1 „Albinusstr. – Ehemalige Pestalozzischule“ ist bereits bebaut und der ehemalige Schulhof komplett versiegelt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich in den Teilflächen nicht. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist durch die Versiegelung bereits gegeben.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die geringfügigen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht von Beeinträchtigungen des Lokalklimas auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bereits bestehende Bebauung geprägt und den bestehenden Baumbestand bestimmt. Durch die Flächennutzungsplanänderung ist keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten, da lediglich die Nutzung des Gebäudes geändert wird. Der Geltungsbereich ist bereits entsprechend eingegrünt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäude in der Teilfläche 1.1 wird als Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 eingestuft. Angrenzend befindet sich das nach § 5 DSchG eingetragene Kulturdenkmal, Albinusstraße 26.

Für eine Umnutzung oder Änderung des Gebäudes Albinusstraße 24 ist ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung für den Umgebungsschutz des Wohnhauses Albinusstraße 26 nach § 9 Abs. 1 Ziff. 3 DSchG notwendig.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung negativer Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass eine Veränderung der bestehenden Situation von Natur und Landschaft eintritt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden nicht als erforderlich angesehen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits vorhandene Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Durch die bereits vorhandene Bebauung bleibt der Aspekt unberücksichtigt.

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden nicht als notwendig angesehen.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“ ist mit der Aufgabe der Schulnutzung, den Flächennutzungsplan der Darstellung der umliegenden Bereiche anzupassen. Das Gebäude selbst soll als Wohn- und Praxisgebäude genutzt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

8 Umweltbericht

Teilfläche 1.3 „Friesestraße“

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

8.1 Allgemeiner Teil

a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

„Friesestraße“.

Mit der Aufgabe des Bolzplatzes in der Friesestraße soll die im Flächennutzungsplan 2006 dargestellte „Grünfläche“ mit der 1. Änderung als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt werden. Das Grundstück Friesestraße 4a wurde bereits verkauft und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück Friesestraße 4b ist im Jahr 2010 zwecks einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus veräußert worden.

b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung

Umweltschutzziele können auf der Ebene der Flächenutzungsplanung nur äußerst schwer getroffen werden. Auswirkungen auf die Umwelt können nur in allgemeiner Form beschrieben werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können konkretere Aussagen gefasst werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

In den angrenzenden Bereichen der Teilfläche befindet sich bereits Wohnnutzung und die Teilfläche ist umrahmt von Wohnbaufläche (W). Aufgrund der Klage eines Anwohners musste der städtische Bolzplatz aufgegeben werden. Von daher erfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine geringfügige Verdichtung. Durch die Möglichkeit der Bebauung mit zwei weiteren Einfamilienhäusern ist keine Beeinträchtigung für die ansässige Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt ausschließlich im städtischen Bereich und ist anthropogen beeinflusst. Die bisherige wenig naturnahe Grünfläche wurde intensiv als Spielfläche genutzt. Auf-

grund der Kleinflächigkeit und der intensiven Nutzung ist der Bereich von geringer biologischer Vielfalt.

Schutzgut Boden

Durch den zusätzlichen Bau von zwei Einfamilienhäusern sind Beeinträchtigungen durch Versiegelungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die zu erwartende Versiegelung ist aufgrund der Flächennutzungsplanänderung als gering einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die geringfügigen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht von Beeinträchtigungen des Lokalklimas auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits geprägt durch die bestehende Einfamilienhausbebauung. Infolge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung negativer Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass eine Veränderung der bestehenden Situation von Natur und Landschaft eintritt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch ortsübliche Bauweise und ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung ist das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

8.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Durch den geringen Eingriff bleibt der Aspekt unberücksichtigt.

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufgabe des Bolzplatzes in der Friesestraße soll die im Flächennutzungsplan 2006 bisher dargestellte „Grünfläche“ mit der 1. Änderung als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt werden. Das Grundstück Friesestraße 4a wurde bereits veräußert und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück Friesestraße 4b ist im Jahr 2010 zwecks einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus veräußert worden. Infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

9 Verfahrensvermerke

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2010 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für folgende Teilflächen beschlossen:

Teilfläche 1.1 „Albinusstraße – Ehemalige Pestalozzischule“

Teilfläche 1.2 „Am Hasenberg“

Teilfläche 1.3 „Friesestraße“

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.06.2011 bis zum 23.07.2011 für die drei Teilflächen durchgeführt worden.

Die Teilfläche 1.2 „Am Hasenberg“ ist aufgrund von weiteren zu erarbeitenden naturschutzfachlichen Grundlagen von der Auslegung ausgenommen worden und wird in einem eigenständigen Verfahren weitergeführt.

Die als Entwurf beschlossene Planung wurde für die Dauer von einem Monat öffentlich in der Zeit vom 19.08.2011 bis zum 19.09.2011 für die Teilfläche 1.1 „Albinusstraße - Ehemalige Pestalozzischule“ und Teilfläche 1.3 „Friesestraße“ ausgelegt.

Während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen vorgebracht worden die von der Stadtvertretung am 26.10.2011 entsprechend beschlossen wurden. Des Weiteren wurde der abschließende Beschluss am 26.10.2011 gefasst.

Lauenburg/Elbe, den

Amtsleitung