

# Satzung der Gemeinde Lensahn über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 und dessen Änderungen

für das Wohngebiet „Schlüssenkrog“

Begründung mit Umweltbericht



**Inhalt**

<b>I. ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER AUFHEBUNG .....</b>	<b>1</b>
1. Rahmenbedingungen .....	1
2. Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen .....	2
3. Aussagen des Flächennutzungsplanes .....	2
4. Aufhebungsanlass .....	3
5. Plangeltungsbereich .....	3
6. Auswirkung der Aufhebung .....	3
<b>II. TEIL : Umweltbericht.....</b>	<b>5</b>
1. Einleitung .....	5
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	5
1.2 Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen .....	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	5
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	6
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	6
3. Zusätzliche Angaben.....	6
3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung .....	6
3.2 Monitoring-Maßnahmen.....	6
3.3 Zusammenfassung .....	7
<b>III. ANLAGE .....</b>	<b>8</b>
1. Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3.....	8
1.1 Bebauungsplan Nr. 3.....	8



## I. ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER AUFHEBUNG

### 1. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lensahn wurde für eine Fläche nordöstlich der Ortsmitte von Lensahn mit dem Ziel aufgestellt, dort ein vielfältiges Angebot für die Ansiedlung von unterschiedlichen Formen der Wohnbebauung bereitstellen zu können.

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes umfasst den Bereich zwischen der Lübecker Straße im Westen und der Bahnlinie Lübeck-Puttgarden im Osten, nördlich der Wohnbebauung „Brandenburger Ring“ und südlich der Fläche „Wolterskamp“. Westlich reicht das Plangebiet über die Lübecker Straße hinaus bis zur Johannisbek. Es bildet den nördlichen Abschluss der Ortschaft Lensahn.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 29. Mai 1965 genehmigt und erlangte am 30. Mai 1965 seine Rechtsverbindlichkeit. Zwischenzeitlich wurden drei Änderungsverfahren für den Geltungsbereich des B-Planungsplanes Nr. 3 begonnen, lediglich Änderungen der Textlichen Festsetzungen umfassen.

Das Planverfahren der Aufhebung wurde im Dezember 2006 basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2004 begonnen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB 2004 fand am 18.12.2006 in Lensahn statt. Die ebenfalls gemäß BauGB 2004 durchgeführte frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Fristsetzung bis zum 15.01.2007 durchgeführt.

Zwischenzeitlich trat zum 01.01.2007, mit Bekanntmachung am 27.12.2006, die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB 2007) in Kraft. Diese bietet die Möglichkeit zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung.

Die Gemeinde Lensahn wollte zur Verfahrensvereinfachung das beschleunigte Bauleitplanverfahren anwenden, so dass der Ausschusses für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn am 06. Februar 2007 die Überleitung der Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf die gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2007 beschlossen hat.

Zwischenzeitlich wurde ein Mustereinführungserlass zum BauGB 2007 entwickelt, der zu der Erkenntnis kommt, dass der § 13a **keine Anwendung für Aufhebungsverfahren eines Bebauungsplanes** findet. Somit wird eine erneute Überverleitung des Planverfahrens auf die gesetzlichen Rahmendaten eines Regelverfahrens erforderlich.

Hierzu hat der Ausschusses für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn erneut die Überleitung (Rücküberleitung) der Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.3 auf die Anwendung des § 8 BauGB beschlossen. Zur Heilung der durch die vorangegangenen Fehlschätzung praktizierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ohne Umweltbericht, hat eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Verbindung mit einer Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Auslegung zur Folge.

Diese erneute auszulegende Planfassung muss einen Umweltbericht umfassen. Auf die Durchführung der „Frühzeitigen Beteiligungsverfahren“ gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da dieses bereits vor der Überleitung des Planverfahren auf die gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB durchgeführt worden sind.

Mit der Ursprungsplanung wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, in zentrumsnaher Lage ein Reines Wohngebiet für unterschiedliche Formen von Wohnbebauungen anzubieten. Ziel der Planung war die Errichtung sowohl eingeschossigen Einzelhäuser und Hausgruppen als auch mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Weiterhin umfasste die ursprüngliche Planung die Ausweisung einer Fußwegverbindung von dem Wohngebiet über die Lübecker Straße hinweg zur Johannisbek ein. Auf diese fußläufige Verbindung wird jedoch nach Überplanung des Gebietes zwischen westlich der Lübecker Straße durch den Bebauungsplan Nr. 36 verzichtet. Zwischenzeitlich ist dieser Bereich vollständig mit Einzel- und Doppelhausbebauung bebaut. Die fußläufige Verbindung zur Johannisbek erfolgt unter Einbeziehung gebietsinternen Grünflächen. Der ursprünglich geplante Verlauf der Fußwegeverbindung über die Lübecker Straße wurde verlegt und in den neu errichteten Kreisel einbezogen. Auf die Realisierung einer im Ursprungsplan vorgesehenen gradlinigen Verbindung zwischen der Bebauung westlich und östlich der Lübecker Straßen wird sowohl zu Gunsten der für das B-Plan-Gebiet Nr. 36 erforderlichen Schallschutzeinrichtung als auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit verzichtet.

Mit den Änderungsverfahren wurden die grundsätzlichen Planinhalte der Ursprungsplanung beibehalten. Die Änderungen beschränkten sich auf ergänzenden textlichen Festsetzungen.

## **2. Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen**

Die grundsätzlichen Aussagen über die städtebaulichen Planungen in Lensahn sind in dem Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan II dargelegt. Demnach ist Lensahn als ländlicher Zentralort eingestuft. Weiterhin befindet sich Lensahn innerhalb des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II -Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck-.

Das von der Aufhebung betroffen Plangebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn als „Wohnbaufläche“ darstellt. Dieser planerischen Aussagen sind bereits in Planinhalt des in den 60er Jahren beratenen und 1969 genehmigten Flächennutzungsplanes und wurden seither unverändert beibehalten.

Ein deutlich aktuelleres Planwerk ist der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn. Dieser bildet die Basis für die Entscheidungen über städtebauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet. Bezüglich des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Lensahn derzeit Überlegungen an, alternativ eine Neuaufstellungen des Planwerkes oder eine Zusammenfassung aller genehmigten Änderungen in Verbindung mit einem weiteren Änderungsverfahren neu bekannt zu machen.

Im Landschaftsplan ist der Bereich der aufzuhebenden Fläche als bebauter Bereich gekennzeichnet. Veränderungen des Bestandes sind nicht als Zielvorstellungen formuliert.

## **3. Aussagen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 die Darstellung als Wohnbaufläche vor.

#### 4. Aufhebungsanlass

Die Gemeinde Lensahn beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 3 und dessen Änderungen aufzuheben, da das Plangebiet zwischenzeitlich vollständig bebaut ist und somit ein Planungserfordernis entfällt. Mit dem gewählten Gebietscharakter als „Reines Wohngebiet“ entfalten die Inhalte des Bebauungsplanes keinen zeitgemäßen Regelungsbedarf, da die Einschränkung der Nutzung auf eine ausschließliche „Wohnnutzung“ nicht mehr den Bedürfnissen der Anwohner entspricht und durch rechtmäßig erteilte Ausnahmen zwischenzeitlich aufgeweicht wurde. Darüber hinaus schränkt die Gemeinde Lensahn mit den Aussagen des Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich des Zuschnittes der Baufenster, derzeit die Entwicklungsmöglichkeiten über ein städtebaulich erforderliches Maß hinaus erheblich ein.

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 schafft die Gemeinde Lensahn die planerischen Voraussetzungen die bestehende Bebauungsstruktur zeitgemäß weiter zu entwickeln. Insbesondere der Verzicht auf die Festsetzung der stark einschränkten Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ ermöglicht den Bewohnern des Gebietes eine Erweiterung der Nutzungsvielfalt in ihren Wohngebieten.

Die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt

Anstelle der detaillierten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Stellung der Baukörper innerhalb des Plangebietes ermöglicht die Aufhebung der Planung die Anbaumöglichkeiten und Nutzungserweiterung in Anpassung an das bauliche Umfeld.

Nach Aufhebung der Bebauungspläne erfolgt die Zulässigkeit von ergänzenden Bauvorhaben oder baulichen Veränderungen am Bestand gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches.

#### 5. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist aus der Planzeichnung i. M. 1:2.500 zu entnehmen. Die Aufhebung umfasst den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 3. sowie den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes teilweise überlagernden Änderungen.

Aufgehoben werden die Festsetzungen der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und die Planinhalte der Änderungen.

#### 6. Auswirkung der Aufhebung

Da das überplante Gelände komplett bebaut ist, kann die Beurteilung von Veränderung und Ergänzungen der Bauvorhaben nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens nach § 34 BauGB erfolgen. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Prägung erfährt die Bebauung durch den auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen errichteten baulichen Bestand.

In der bislang rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplan Nr.3 sind angrenzend an die Flächen der Bundesbahn zwei Spielplätze ausgewiesen, die räumlich miteinander verbunden sind. Eine Veränderung dieser Grünflächen ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und mithin nach der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderungen nicht geplant. Der Grünzug befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Somit unterliegt der Fortbestand dieser Infrastruktureinrichtungen der Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien. Die Gemeinde Lensahn beabsichtigt den Erhalt der innerhalb des Plangebietes der befindlichen Spielplatzflächen.



## II. TEIL : Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 schafft die Gemeinde Lensahn die planerischen Voraussetzungen, die bestehende Bebauungsstruktur zeitgemäß weiter zu entwickeln. Insbesondere der Verzicht auf die Festsetzung der stark eingeschränkten Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ ermöglicht den Bewohner des Gebietes eine Erweiterung der Nutzungsvielfalt in ihren Wohngebietes.

Anstelle der detaillierten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Stellung der Baukörper innerhalb des Plangebietes ermöglicht die Aufhebung der Planung die Anbaumöglichkeiten und Nutzungserweiterung in Anpassung an das bauliche Umfeld.

#### 1.2 Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen

Die grundsätzlichen Aussagen über die städtebaulichen Planungen in Lensahn sind in dem Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan II dargelegt. Demnach ist Lensahn als ländlicher Zentralort eingestuft. Weiterhin befindet sich Lensahn innerhalb des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II -Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck-.

Das von der Aufhebung betroffenen Plangebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn als „Wohnbaufläche“ darstellt. Dieser planerischen Aussagen sind bereits in Planinhalt des in den 60er Jahren beratenen und 1969 genehmigten Flächennutzungsplanes und wurden seither unverändert beibehalten.

Ein deutlich aktuelleres Planwerk ist der Landschaftsplan. Dieser bildet die Basis für die Entscheidungen über städtebauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet. Bezüglich des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Lensahn derzeit Überlegungen an, alternativ das Planwerk neu aufzustellen oder eine Zusammenfassung aller genehmigten Änderungen in Verbindung mit einer weiteren Änderung und neu bekannt zu machen.

Im Landschaftsplan ist der Bereich der aufzuhebenden Fläche als bebauter Bereich gekennzeichnet. Veränderungen des Bestandes sind nicht als Zielvorstellungen formuliert.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lensahn bleibt der Umweltzustand in der Örtlichkeit unverändert beibehalten.

Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut „Mensch“ wirkt sich die Planung positiv aus, da die Anwohner bauliche Veränderungen vornehmen können, die ihnen bislang auf der Basis der Inhalte des genehmigten Bebauungsplanes nicht möglich waren. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden Rechtsvorschriften könnte durch die Errichtung von z.B. Nebenanlagen, Stellplätze usw. eine vollständige Versiegelung der Baugebietesflächen erfolgen. Die aufhebungsbedingt möglichen Erweiterungen der bestehenden Bebauung erhöhen zwar grundsätzlich die gegenwärtig im Bestand vorhandene Bodenversiegelung, führen allerdings, aufgrund der o.g. Ausführungen, zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Durchführung der Planung ermöglicht eine bauliche Verdichtung der Siedlung in Anpassung an die Prägung der Umgebung. Diese Ausnutzung des Potenzials zur Innenverdichtung reduziert das Erfordernis weitere Fläche für die Ansiedlung für zeitgemäße Bebauungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 sowohl bezüglich der Art der Baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ mit der Hauptnutzung: Wohnen als auch bezüglich der Baukörperstellung zu erheblichen Einschränkungen für die Bewohner führen.

Diese Reglementierungen würden mittel- bis langfristig zu einer teilweisen Abwanderung aus dem Gebiet führen. Anstelle der An- und Umbaualternativen sowie Nutzungserweiterungen für die bestehenden Bauten wäre die Innaussprichnahme bislang unbebauter Flächen für einer wünschenswerte und nachfrageorientierte Neubebauung zu befürchten.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Planung entstehenden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bewertung der Auswirkungen, die durch die Aufhebung des bestehenden verbindlichen Planungsrechtes entstehenden. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, entfällt das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung zur Regelung der städtebaulichen Ordnung. Die Alternativenprüfung entfällt situationsbedingt.

### 3.2 Monitoring-Maßnahmen

Die Monitoring-Maßnahmen beschränken sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte erteilten Baugenehmigungen. Insbesondere muss aus städtebaulicher Sicht das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild abgeglichen werden. Weitere Monitorenmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die künftige Bebauung nach den Vorgaben der § 34 BauGB orientiert. Eine Überprüfung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, entfallen bei Aufhebungsverfahren.

### 3.3 Zusammenfassung

Der Ursprungsbebauungsplan erlangte am 30.Mai 1965 seine Rechtsverbindlichkeit. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet vollständig mit Wohnbebauung bebaut. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bindet sich die Gemeinde nicht länger an die städtebaulichen Ansichten der 60er Jahre und ermöglicht den Anwohner bauliche Veränderung in Anpassung an die zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen vorzunehmen. Die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen sind mit den Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes nicht mehr realisierbar. Negative Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Lensahn, den

Klaus Winter  
Bürgermeister

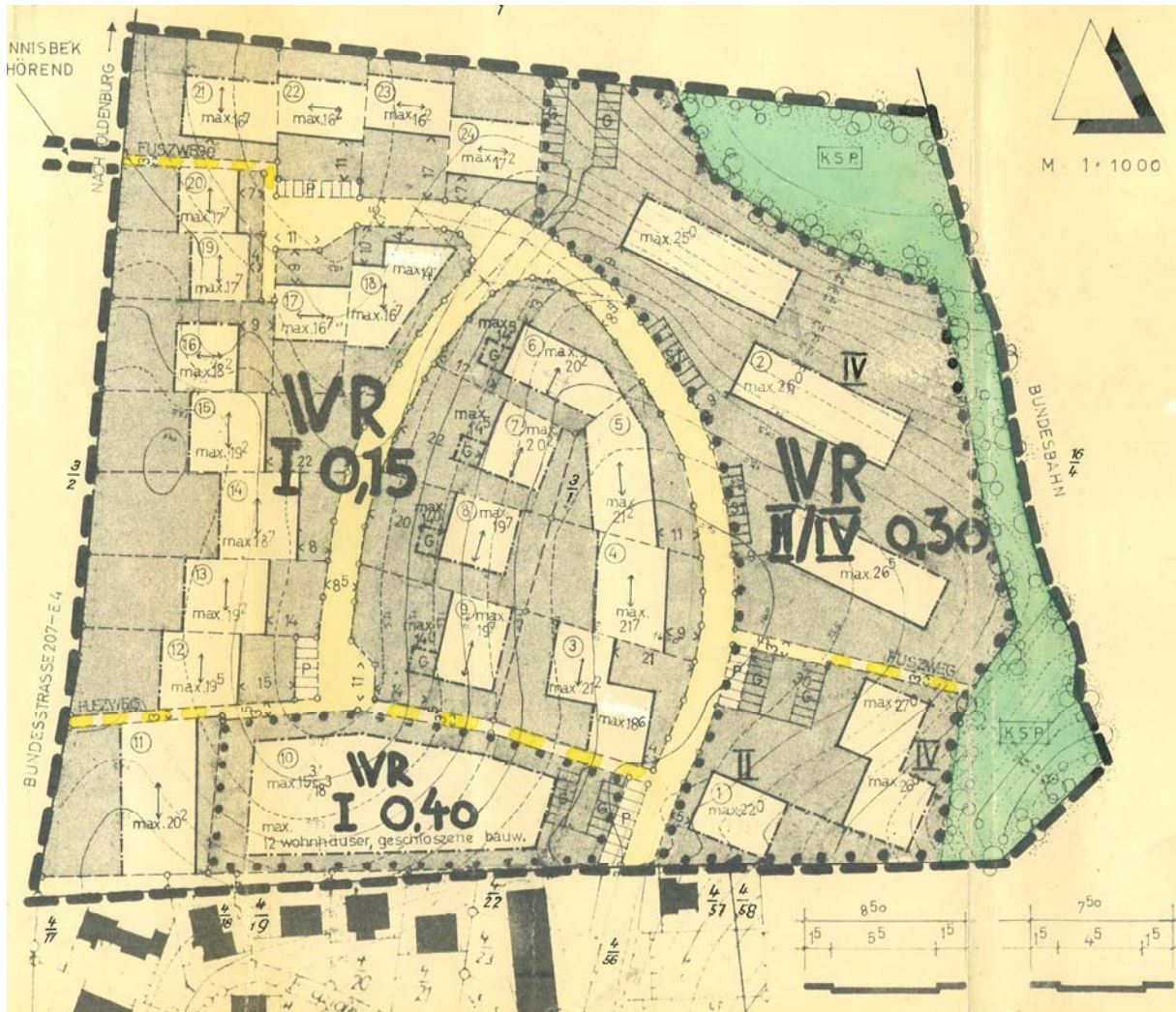
**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
Regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de

III. ANLAGE

1. Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3

1.1 Bebauungsplan Nr. 3



ohne Maßstab

