



Satzung der Gemeinde Lensahn über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dessen 1.-8. sowie 10. Änderung

für das Gebiet „Ortsmitte Lensahn“

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I.	ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER AUFHEBUNG	1
1.	Rahmenbedingungen	1
2.	Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen	2
3.	Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen	4
4.	Aussagen des Flächennutzungsplanes	4
5.	Aufhebungsanlass	5
6.	Plangeltungsbereich	5
7.	Auswirkung der Aufhebung	5
II.	TEIL : Umweltbericht	7
1.	Einleitung	7
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.	Zusätzliche Angaben	8
III.	ANLAGEN	10
1.	Planzeichnungen Ursprungsbebauungsplan und dessen rechtsverbindlichen Änderungen	10

I. ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER AUFHEBUNG

1. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lensahn wurde für die Ortsmitte von Lensahn aufgestellt.

Mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird die Ortsmitte von Lensahn überplant. Das Plangebiet umfasst den Bereich östlich der Lübecker Straße (K 59), südlich des Brunskruger Weges, westlich der Eisenbahn Lübeck-Puttgarden und nördlich der Friedrich-August-Straße.

Der Ursprungsbebauungsplan erlangte am 24. März 1974 seine Rechtsverbindlichkeit. Zwischenzeitlich wurden neun rechtsverbindliche Änderungen vorgenommen. In diesen Planungen wurden städtebaulichen Zielvorstellungen formuliert, die die Gemeinde Lensahn zwischenzeitlich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen neu überdacht hat und von denen sie sich teilweise distanziert.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und dessen Änderungen bindet sich die Gemeinde Lensahn nicht länger an diese überholten städtebaulichen Planungen und ermöglicht auf der Basis des § 34 BauGB die Realisierung weiterer Bauvorhaben in Anpassung an die zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen. Ein erneutes Änderungsverfahren oder eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet erscheint derzeit auf Grund der zwischenzeitlich nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes entbehrlich.

In seiner Sitzung vom 08. November 2006 hat der Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dessen Änderungen beschlossen.

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 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 in Kraft. Diese bietet die Möglichkeit zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung.

Die Gemeinde Lensahn wollte zur Verfahrensvereinfachungen das beschleunigte Bauleitplan-verfahren 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. 15 auf die gesetzlichen Grundlagen des BauGB 2007 beschlossenen 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 Überleitung des Planverfahrens auf die gesetzlichen Rahmendaten eines Regelverfahrens erforderlich.

Hierzu musste der Ausschusses für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn erneut die Überleitung (Rücküberleitung) der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.15 und dessen Änderungen auf die Anwendung des Normalverfahrens nach § 10 BauGB beschließen. Zur Heilung der durch die vorangegangene Fehlenschätzung praktizierte Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung 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 die Gemeinde Lensahn verzichten, da dieses bereits vor der Überleitung des Planverfahren auf die gesetzlichen Grundlagen des § 13a BauGB durchgeführt worden sind.

Mit der Ursprungsplanung wurden die Rahmendaten für die städtebauliche Ordnung der zentralen Ortsmitte von Lensahn festgesetzt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes basieren auf den städtebaulichen Zielvorstellungen der 70er Jahre. Diese zwischenzeitlich überholten Ansichten wurden im Rahmen mehrerer Änderungsverfahren an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen angepasst. Die rechtsverbindlichen Änderungen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Auf die Darstellung der Planinhalte des Ursprungsplanes als Anlage zu der vorliegenden wurde im Rahmen des Planverfahrens verzichtet werden, da die Planunterlagen über die Ursprungsplanung weder der Gemeinde Lensahn noch dem Kreis Ostholstein digital vorliegen und der gesamte Bereich des Ursprungsplanes darüber hinaus mit den vorliegenden Änderungen, insbesondere mit der 1. und 2. Änderung vollständig überplant wird.

2. Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes und dessen rechtsverbindlichen Änderungen

Mit den Festsetzungen des **Ursprungsbebauungsplanes** wurden neben der zwingenden Einfassung von städtebaulichen Räumen und Raumkanten durch Baulinien, umfangreichen Flächen für die eine neue innerörtliche Verkehrskonzeption planungsrechtlich gesichert, von der die Gemeinde zwischenzeitlich Abstand genommen hat. Darüber hinaus sah die 1974 genehmigte Planfassung die Ausweisung von Baufenstern insbesondere für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in zentrumsnaher Lage vor. Textliche Festsetzungen waren zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht erforderlich und sind auch nicht Planinhalt dieses Planwerkes.

Die **1. Änderung** umfasste den südlich Teilbereich des Ursprungsplanes zwischen der Eutiner Straße und der Friedrich-August-Straße. Das Planwerk der 1. Änderung des **B-Planes Nr. 15** wurde 1976 verbindlich. Ziel dieses Änderungsverfahrens war die detailliertere Festlegung von gestalterischen Vorgaben insbesondere durch die Regelungen der Baukörperstellungen und weiterreichenden Festsetzung von Baulinien im straßenbegleitenden Bereich der Eutiner Straße. Entlang der Friedrich-August-Straße umfasste das Änderungsverfahren eine Zusammenfassung der Baufenster über die Grundstücksparzellierungen hinaus.

Mit der **2. Änderung des B-Planes Nr. 15** wird gesamte Bereich der Ursprungsbebauungsplanes, ausgenommen die 1. Änderung überplanten Flächen, überplant. In Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung verzichtete die Gemeinde Lensahn auf die Umsetzung der im Ursprungsplan innerörtlich geplanten Hauptverkehrsstraße und schaffte stattdessen auf einem Großteil der nunmehr zu Verfügung stehenden Flächen innerörtlichen Flächen Raum für die Ansiedlung von unterschiedlichen Wohnformen sowie von umfangreichen Park- und Spielflächen. Weiterhin wurde der Bereich der Kirche und dessen Umfeld als Ensemble zusammengefasst und als in seiner Gesamtheit Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die **3. Änderung** wurde als **vereinfachte** Änderung betrieben. Die Änderung umfasst eine Verringerung der Verkehrsfläche der Sundstraße. Die durch die geplante Reduzierung des Straßenquerschnittes zur Verfügung stehenden Flächen, wurden in die Flächen für Gemeinbedarf einbezogen und ermöglichten somit einen großzügigen Rathausneubau zentraler Lage von Lensahn.

Mit der **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15** wurden zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten überplant. Im südwestlichen Bereich, dem Teilbereich 1 der Änderung wurde auf einer bislang als öffentlicher Parkplatz ausgewiesene Fläche eine Bebauungsmöglichkeit für ein Mehrfamilienhaus geschaffen. Die Gebietsausweisung wurde in eine Mischgebietsausweisung geändert. Der Teilbereich 2 der Änderung erstreckte sich auf zwei Grundstücke im Südosten des Ursprungsgeltungsbereiches. Das Planungserfordernis für diesen Bereich bedingte sich aus den in der Örtlichkeit vorhandenen Grundstückszuschnitten. Mit der geänderten Planung wurden die Baufenster leicht verschoben, erweitert sowie und den geänderten Eigentumsverhältnissen angepasst.

Für die **5. Änderung** wurde ebenfalls ein **vereinfachtes Verfahren** mit dem Ziel betrieben für ein Einzelgrundstück zwischen der Kirche und dem Rathaus lediglich den Zuschnitt des Baufensters zu verändern.

Die **6. Änderung** umfasst drei Teilbereiche innerhalb des Ursprungsplangebietes. Zwei dieser überplanten Grundstücke befinden sich im Umfeld der Kirche. Geändert wurden die Zuschnitte sowie das Maß der baulichen Nutzung. Die dritte von der Änderung betroffene Fläche umfasst einen Bereich mit einer II-geschossigen Bebauung östlich der Sundstraße. Dort wurden ebenfalls der Zuschnitt der Baufenster sowie die Stellung der baulichen Anlagen geändert. Darüber hinaus wurde das Maß der baulichen Nutzung geringfügig angepasst.

Von der **7. Änderung** wird der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 erfasst. Ziel dieser Änderung war die Erschränkung der Nutzungskataloge für die innerhalb der Mischgebiete zulässigen Nutzungen. Gezielt wurden durch dieses Änderungsverfahren die Ansiedlung von Spielhallen, Spielotheken und ähnlichen Einrichtungen.

Die **8. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 15 besteht aus zwei Teilbereichen. Mit dem Teilbereich I wurde der Kreuzungsbereich Eutiner Straße/ Lübecker Straße sowie das östlich dieses Bereiches befindliche bauliche Umfeld überplant. Anstatt der dort im Ursprungsplan straßenraumangrenzenden Bebauung sah die Neuplanung der 8. Änderung eine verkehrsberuhigte Gestaltung des Kreuzungsbereiches und eine Orientierung der Baufensterzuschnitte an den bestehenden Baukörpern vor sowie eine stärkere Durchgrünung vor. Der Teilbereich II der 8. Änderung des Bebauungsplanes schaffte die planerischen Voraussetzungen, eine bislang als Grünflächen festgesetzte Fläche im nördlichen Geltungsbereich, östlich der Lübecker Straße, einer Bebauung mit Kleinsiedlungen zuzuführen. Dieser Bereich wurde nachfolgend von der **10. Änderung** des Bebauungsplanes erneut überplant. Die 10. Änderung modifiziert die Inhalte der 8. Änderung geringfügig.

Neben der umfangreichen Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 15 wurde ein Teilbereich Bebauungsplanes Nr. 15 und dessen 1.-8. sowie 10. Änderung in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes Nr. 28 bzw. dessen Änderungen** einbezogen. Der Überlagerungsbereich ist in der Planzeichnung zum vorliegenden Änderungsverfahren markiert. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie dessen Änderungen gelten die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Überlagerungsbereich unverändert fort.

Der Zuschnitt des mit den B-Plan Nr. 28 überplanten Bereiches sichert auch nach den vollzogenem Aufhebungsverfahren für den B-Plan Nr. 15b die Erschließung der westliche der Bahnlinie mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 28 überplanten Gemeindegebietes. Die Erschließung erfolgt direkt von der Hohenkrogstraße. Die im Zusammenhang mit dem B-Plan 28 und dessen Änderungen geplante direkte Verbindungsstraße zwischen dem Ortszentrum von Lensahn und dem östlich der Bahnlinie befindlichen Gewerbegebiet von Lensahn soll langfristig nicht weiter verfolgt werden, so dass ergänzend zu der Bearbeitung des vorliegenden Aufhebungsverfahren auch eine Überarbeitung der Inhaltes des B-planes Nr. 28 erforderlich wird.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bindet sich die Gemeinde nicht länger an die städtebaulichen Ansichten der 70er Jahre sowie an die Aussagen der diversen, sich teilweise überlagernder Planwerke der Änderungsverfahren. Die angestrebte Funktionslosigkeit des Planwerkes B-Plan 15 und Änderungen wird mit dem das Ziel verfolgt, den Anliegern bauliche Veränderung in Anpassung an die zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen zu ermöglichen. Die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen weichen von mit den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen stark ab, so dass die Realisierungen weitere Bauvorhaben in der Ortsmitte von Lensahn nur unter Berücksichtigung stark einschränkender Festsetzungen möglich sind.

3. 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 entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur dargestellt.

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 eine Neuaufstellungen des Planwerkes oder eine Zusammenfassung der aller genehmigten Änderungen in Verbindung mit einer weiteren Änderung und neu bekannt zu machen.

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

4. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan sowie dessen Änderungen stellen den Bereich der Kirche und dessen Umfeld als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dar. Die übrigen überplanten Flächen sind als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie Verkehr- und Grünflächen Planinhalt der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

Die in der Örtlichkeit realisierten Bauvorhaben fügen sich in diese Darstellungen ein.

5. Aufhebungsanlass

Die Gemeinde Lensahn beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 15 aufzuheben, um die Möglichkeiten einer Nachverdichtung sowie Innenentwicklung zu schaffen und die Steigerung der Attraktivität der innerörtlichen Flächen zu erhöhen. Durch die Aufhebung der bislang für das Ortszentrum von Lensahn verbindlich geltenden Festsetzungen kann künftig der Realisierung weiteren Bauvorhaben kurzfristig zugestimmt werden.

Mit den Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes insbesondere bezüglich der Verkehrsführung, der Zuschnitte der Baufenster sowie des Maßes der baulichen Nutzung schränkt die Gemeinde Lensahn bislang die Entwicklungsmöglichkeiten über ein städtebaulich erforderliches Maß hinaus erheblich ein.

Diese Reglementierungen würden mittel- bis langfristig zu einer teilweisen Abwanderung insbesondere der Geschäftsnutzungen aus dem Gebiet führen. Die Gefahr einer Verödung der Ortsmitte im Umfeld der Kirche und der Rathaus würde erheblich steigen.

Anstelle der An- und Umbaualternativen sowie Nutzungserweiterungen für die bestehenden Geschäftansiedlungen, der gemeindlichen Bauten sowie der Wohnbebauung wäre bei Verzicht auf das vorliegenden Aufhebungsverfahren die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für einer wünschenswerte und nachfrageorientierte Neubebauung zu befürchten.

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird aufgehoben, da der Regelungsbedarf des Bauleitplanes erschöpft ist und die Inhalte des Bebauungsplanes sowie dessen Änderungen nicht mit den zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen in Einklang stehen, sondern vielmehr einer wünschenswerten Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich zuwiderlaufen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes und dessen Änderungen erfolgt die Zulässigkeit von ergänzenden Bauvorhaben oder baulichen Veränderung am Bestand gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches.

6. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist aus der Planzeichnung i. M. 1:2.500 zu entnehmen.

Aufgehoben werden die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 sowie die Planzeichnungen und die textlichen Festsetzungen der 1.-8. sowie 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lensahn. Das Planwerk des Ursprungsbebauungsplanes umfasst keine textlichen Festsetzungen.

7. Auswirkung der Aufhebung

Da das überplante Gelände nahezu vollständig 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 Bestandes.

In dem unmittelbaren Zentrumsbereich von Lensahn besteht ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher baulicher Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, die durch Grün- und Freiflächen komplettiert werden. Diese zentralen Einrichtungen befinden sich in kirchlichem oder in gemeindlichem Eigentum.

Somit unterliegt der Fortbestand dieser Infrastruktureinrichtungen der Beschlussfassung durch die gemeindlichen Institutionen. Veränderungen an der bestehenden Infrastruktur sind lediglich durch eine mittelfristige Ausweitung des Angebotes für die Kinderbetreuung vorgesehen. Einschränkungen bzw. der Rückbau von Infrastruktureinrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung sowie der übrigen gemeindlichen Einrichtungen sind von der Gemeinde Lensahn nicht beabsichtigt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dessen 1.-8. sowie 10. Änderung der Gemeinde Lensahn bleibt der Umweltzustand in der Örtlichkeit unverändert beibehalten.

Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Einschränkend ist die Beurteilung des Schutzgutes „Kultur“ insbesondere bezüglich des Denkmalschutzes zu betrachten. Grundsätzlich werden durch das geplante Aufhebungsverfahren die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten auch in dem Umfeld der Kirche vielfältiger gestaltet. Da sich diese Flächen jedoch im gemeindlichen oder kirchlichen Eigentum befinden, ist die Gefahr, dass es dort zu städtebaulich wenig wünschenswerte bauliche Entwicklungen kommt, aufgrund der Eigentumsverhältnisse unterbunden.

II. TEIL : Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und dessen Änderungen

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 und dessen rechtsverbindlichen Änderungen schafft die Gemeinde Lensahn die planerischen Voraussetzungen die bestehende Bebauungsstruktur zeitgemäß weiter zu entwickeln. Insbesondere der Verzicht auf die Festsetzung der stark eingeschränkten Zuschnitte der Baufenster sowie die nicht zeitgemäße Verkehrsführung lässt für die Eigentümern von Flächen innerhalb des Aufhebungsbereiches eine Erweiterung der Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu und sichert eine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten.

Anstelle der detaillierten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und die Stellung der Baukörper innerhalb des Plangebietes ermöglicht die Aufhebung der verbindlichen Bauleitplanung neue 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 betroffen Plangebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur dargestellt.

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 überwiegend bebauter Gebiet 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. 15 und dessen 1.-8. sowie 10. Änderung der Gemeinde Lensahn bleibt der Umweltzustand in der Örtlichkeit unverändert beibehalten.

Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Einschränkend ist die Beurteilung des Schutzgutes „Kultur“ insbesondere bezüglich des Denkmalschutzes zu betrachten. Grundsätzlich werden durch das geplante Aufhebungsverfahren die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten auch in dem Umfeld der Kirche vielfältiger gestaltet. Da sich diese Flächen jedoch im gemeindlichen oder kirchlichen Eigentum befinden, ist die Gefahr, dass es dort zu städtebaulich wenig wünschenswerter baulicher Entwicklungen kommt, aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschlossen.

Auf das Schutzgut „Mensch“ wirkt sich die Planung grundsätzlich positiv aus, da die Anlieger bauliche Veränderungen und Erweiterungen vornehmen können, die ihnen bislang auf der Basis der Inhalte des verbindlichen Planwerkes nicht möglich waren. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung und dessen Änderungen geltenden Rechtsvorschriften könnte durch die Errichtung von z.B. Nebenanlagen, Stellplätze eine nahezu 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. 15 und dessen rechtsverbindlichen Änderungen sowohl bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich der Flächenparzellierungen und der Baukörperstellung zu erheblichen Einschränkungen führen.

Diese Reglementierungen würden mittel- bis langfristig zu einer teilweisen Abwanderung insbesondere der Geschäftsnutzungen aus dem Gebiet führen. Die Gefahr einer Verödung der Ortsmitte im Umfeld der Kirche und der Rathaus würde erheblich steigen.

Anstelle der An- und Umbaualternativen sowie Nutzungserweiterungen für die bestehenden Geschäftansiedlungen, der gemeindlichen Bauten sowie der Wohnbebauung wäre bei Verzicht auf das vorliegenden Aufhebungsverfahren die Inanspruchnahme 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.

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 Monitoringmaßnahmen 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 24. März 1974 seine Rechtsverbindlichkeit. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet überwiegend mit einer sehr unterschiedlichen Nutzungsvielfalt bebaut. Das Spektrum der Bebauung erstreckt sich von Wohnbebauung mit Kleinsiedlungscharakter über Mischgebietsbebauung sowie Gemeindlichen Zwecken dienend Bebauung (z.B. Bücherein, Rathaus, Kirche).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bindet sich die Gemeinde nicht länger an die städtebaulichen Ansichten der 70er Jahre bzw. an die durch zahlreiche Änderungsverfahren unübersichtlich gestaltete Satzungsstruktur.

Es wird die Möglichkeit geschaffen, bauliche Veränderung in Anpassung an die zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungen vorzunehmen. Die städtebaulich wünschenswerte Verdichtung bebauter Bereiche wird durch diese vorliegende Planung unterstützt. 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. ANLAGEN

1. Planzeichnungen Ursprungsbebauungsplan und dessen rechtsverbindlichen Änderungen

1.1 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



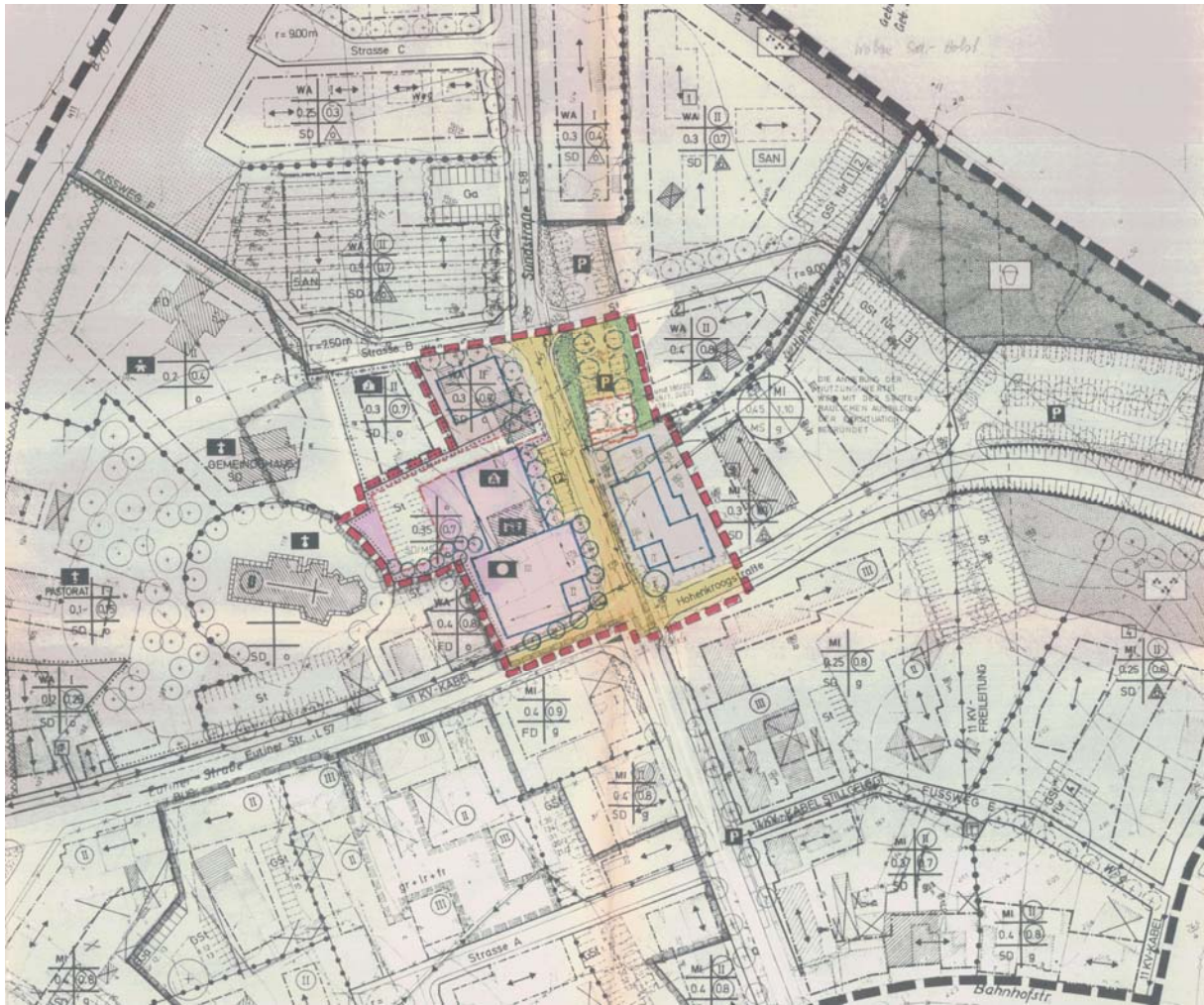
ohne Maßstab

1.2 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



ohne Maßstab

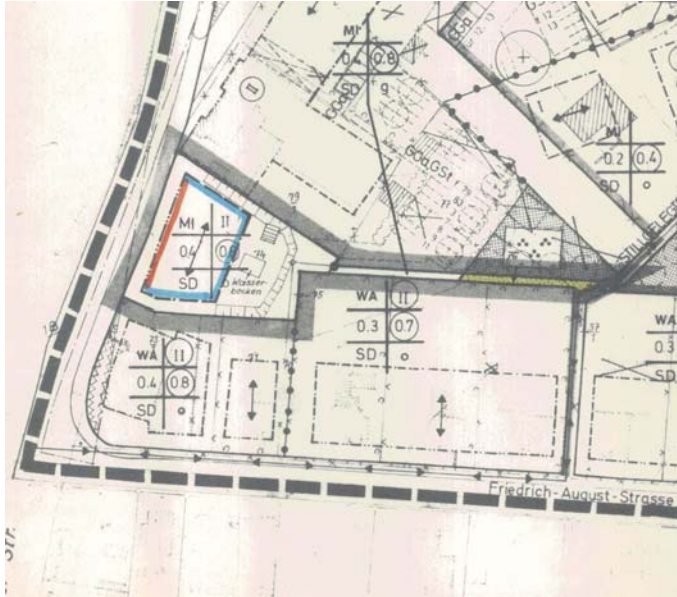
1.3 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



ohne Maßstab

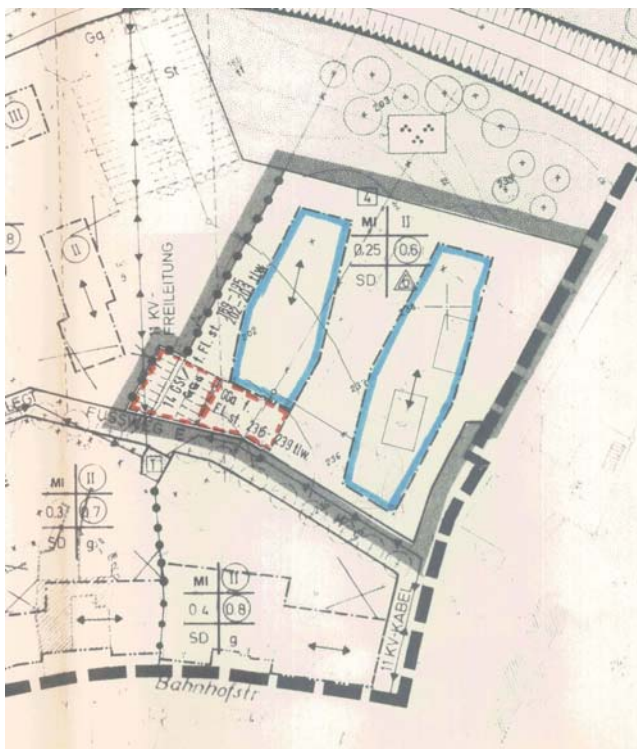
1.4 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

-Teilbereich 1-



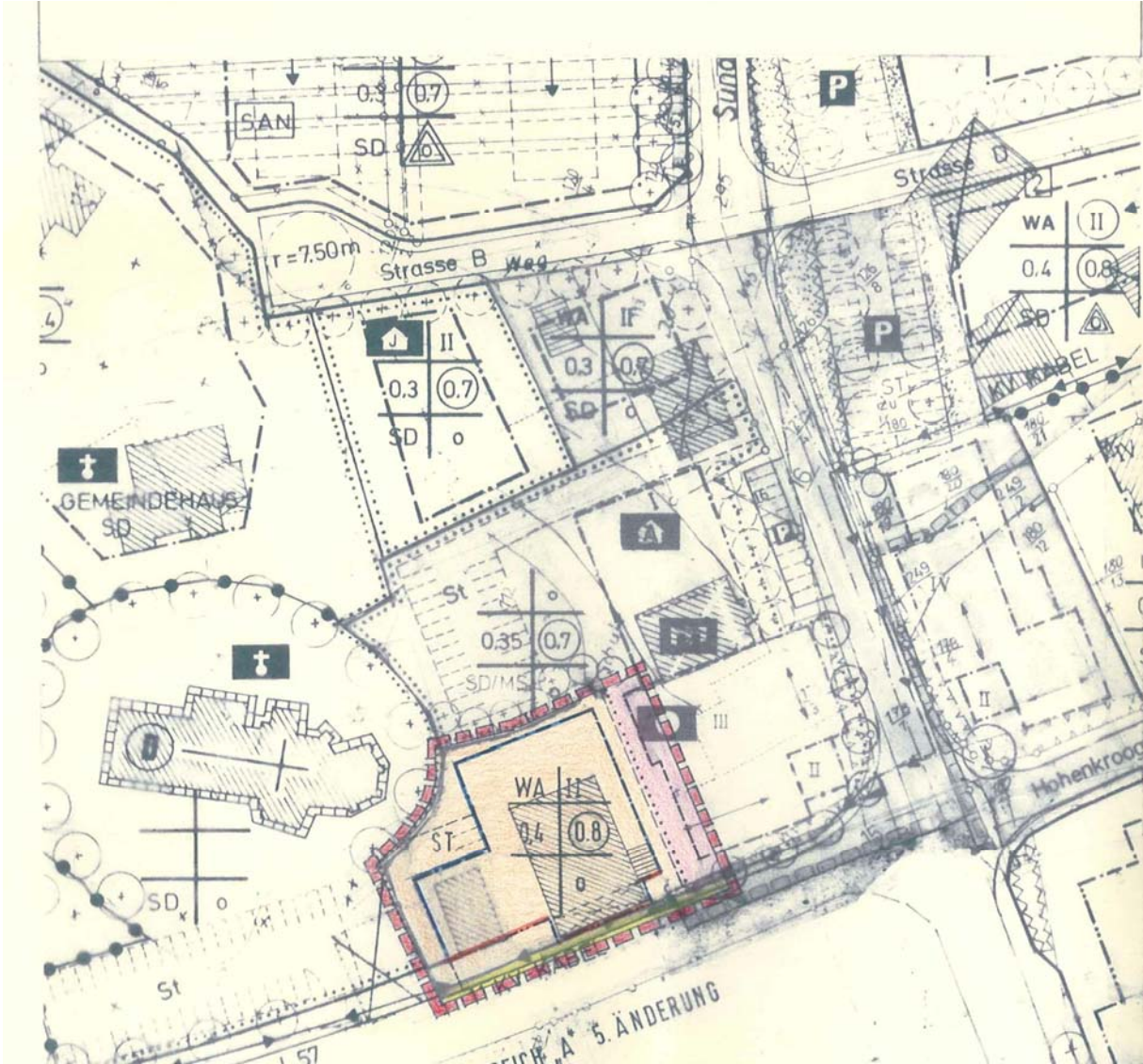
ohne Maßstab

-Teilbereich 2-



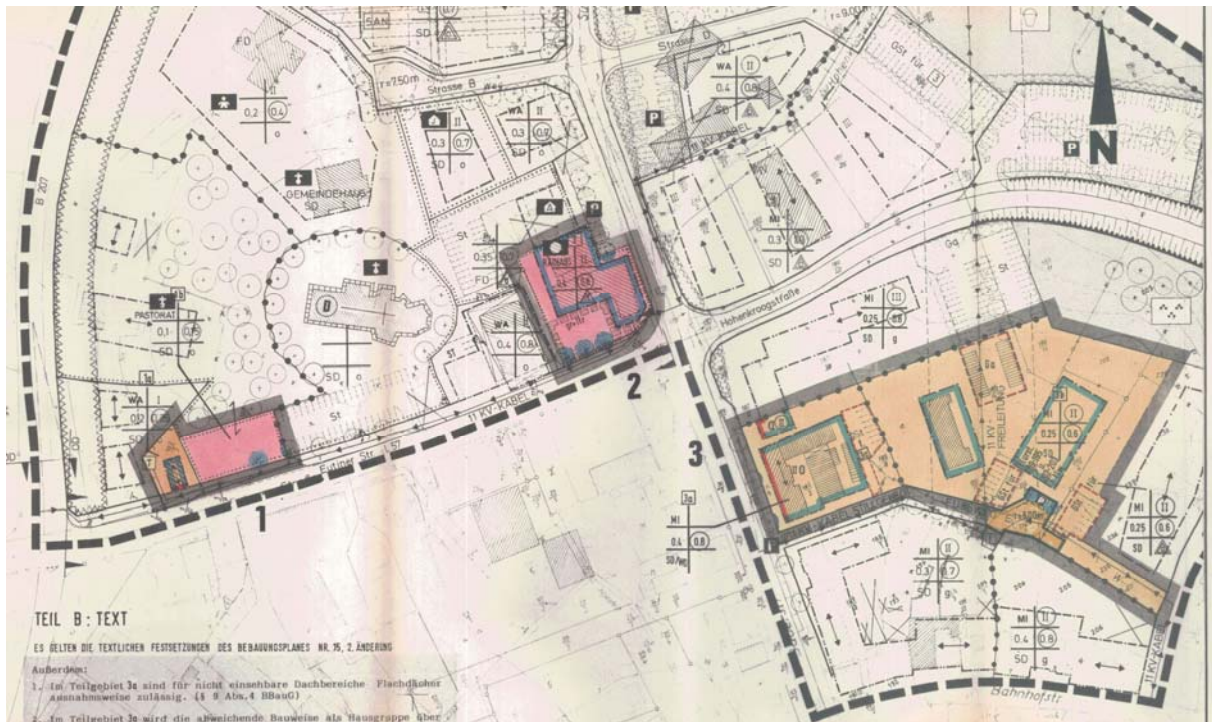
ohne Maßstab

1.5 5.- vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



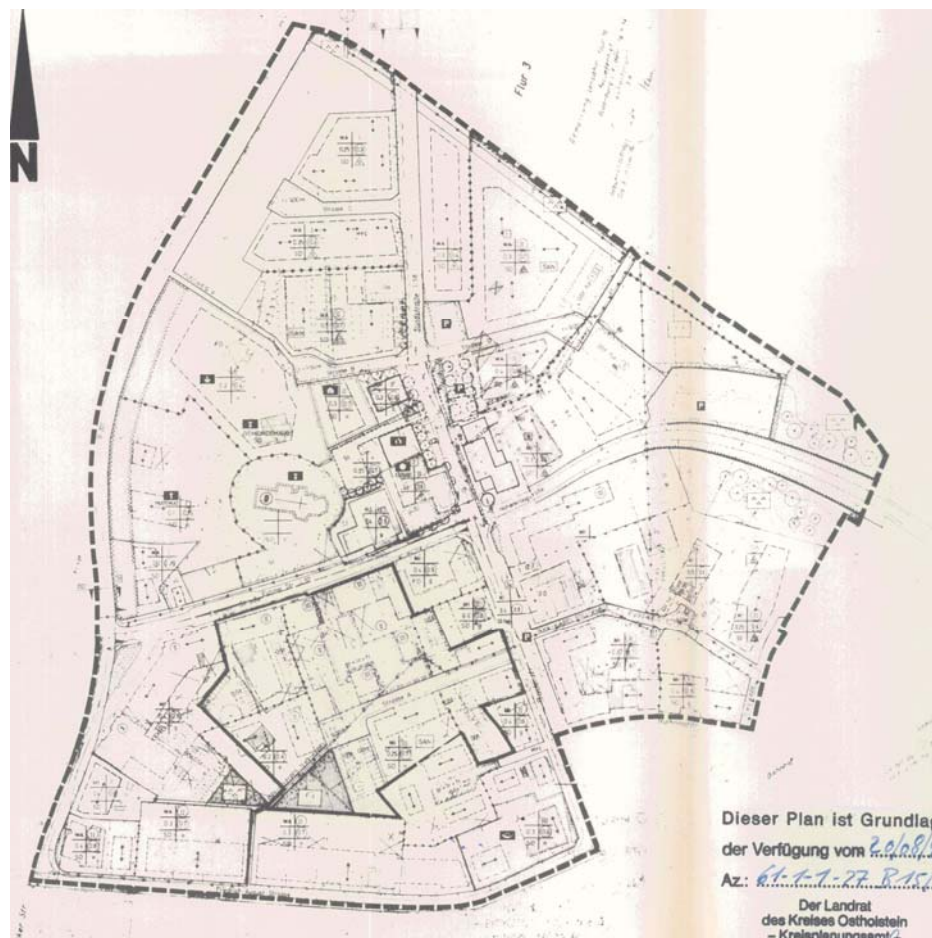
ohne Maßstab

1.6 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



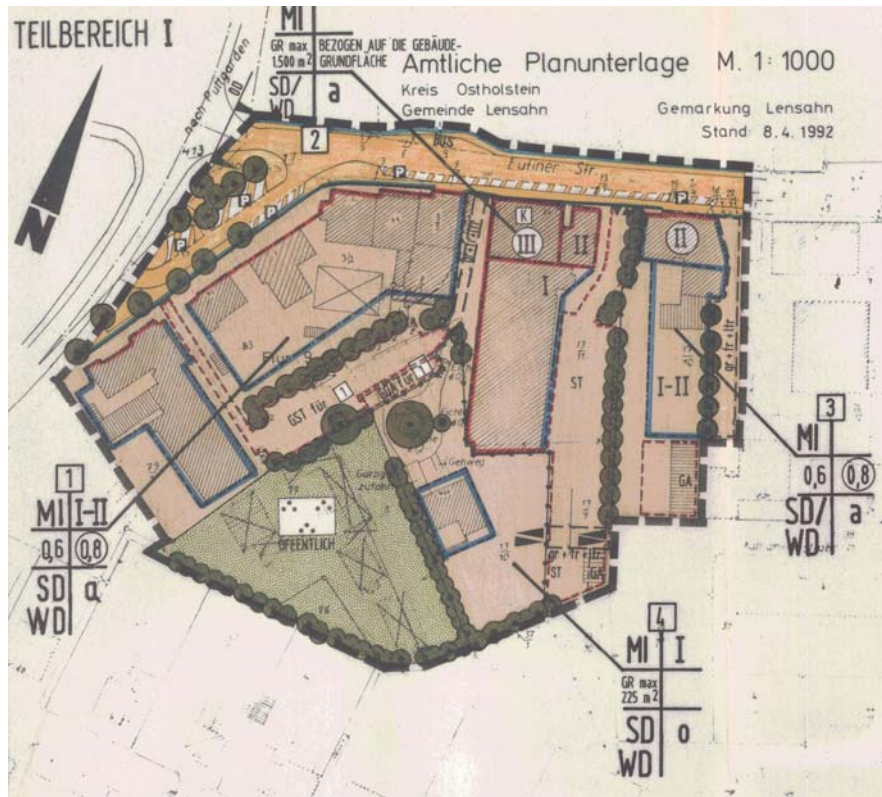
ohne Maßstab

1.7 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



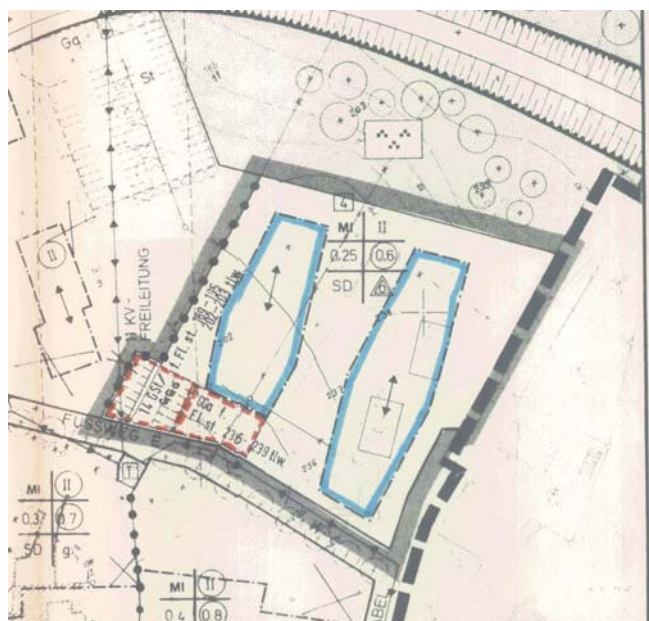
ohne Maßstab

1.8 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
Teilbereich 1



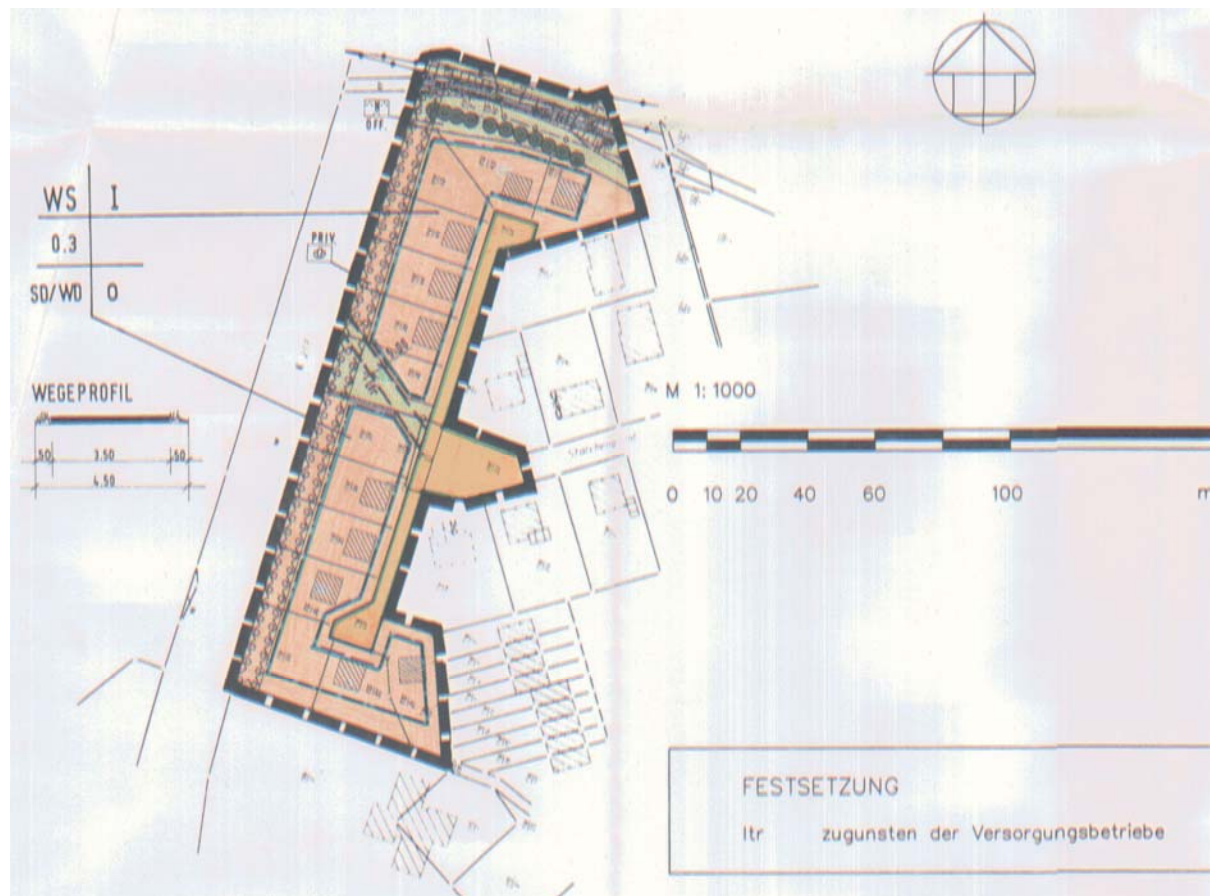
ohne Maßstab

Teilbereich 2



ohne Maßstab

1.9 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15



ohne Maßstab

