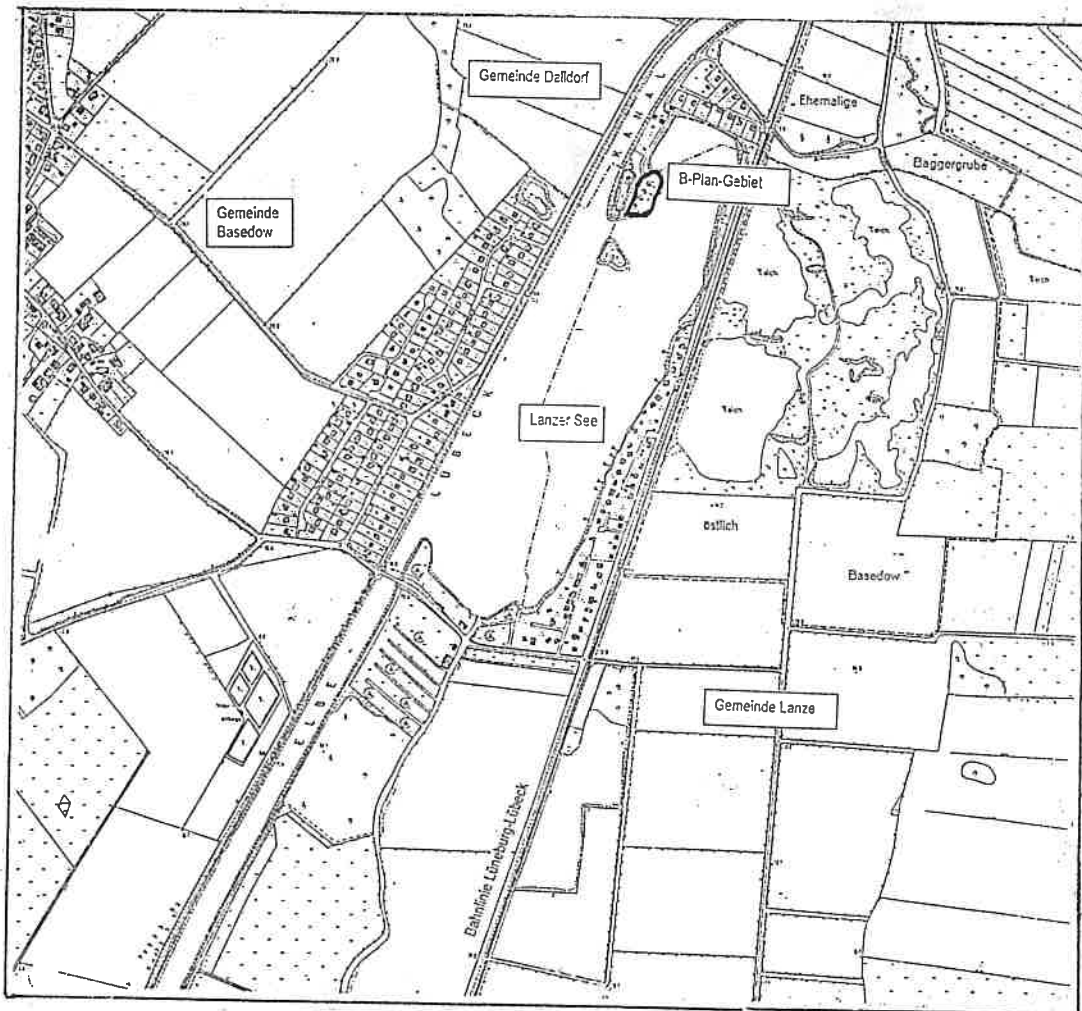


# Gemeinde Lanze

## Bebauungsplan Nr. 4

### „Wochenendhäuser Lanzer Halbinsel“

## Begründung



Stand: 13. Dezember 2005

Aufgestellt:  
**Planungsbüro Sommer GmbH**  
Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe  
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122  
e-mail: sommerplan@t-online.de

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Aufgabenstellung und Veranlassung</b>	<b>01</b>
<b>2. Aussagen übergeordneter Planungen</b>	<b>01</b>
2.1 Regionalplan für den Planungsraum I	01
2.2 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I	01
2.3 Natura 2000 / Erholungs- und Gewässerschutzstreifen	02
<b>3. Örtliche Planungen</b>	<b>02</b>
<b>4. Ausgangssituation</b>	<b>02</b>
4.1 Lage	02
4.2 Umgebung	02
<b>5. Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>03</b>
5.1 Planungsziel	03
5.2 Städtebauliche Festsetzungen	03
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	04
<b>6. Erschließung und Versorgung</b>	<b>05</b>
<b>7. Belange des Bodenschutzes</b>	<b>05</b>
<b>8. Lärmschutz</b>	<b>05</b>
<b>9. Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>06</b>
<b>10. Hochwasserschutz</b>	<b>06</b>
<b>11. Flächenberechnung und Kostenermittlung</b>	<b>07</b>
11.1 Flächenberechnung	07
11.2 Kostenermittlung	07
<b>12. Plananlagen</b>	<b>07</b>

## **Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lanze „Wochenendhäuser Lanzer Halbinsel“**

### **Begründung**

#### **1. Aufgabenstellung und Veranlassung**

Der Lanzer See am Elbe-Lübeck-Kanal ist von Wochenendhausgebieten und Naherholungseinrichtungen der drei Gemeinden Lanze, Basedow und Dalldorf umschlossen. Der Lanzer See ist ein Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung, das seit Jahrzehnten intensiv genutzt wird und sich großer Beliebtheit erfreut. Auch im Zuge der überregional bedeutsamen Tourismusachse des Elbe-Lübeck-Kanals kommt der Erholungsnutzung am Lanzer See eine Schwerpunktfunktion zu.

Der auf Lanzer Gemarkung liegende Teil der sogenannten „Lanzer Halbinsel“ wurde vormals vom Anglerverein genutzt und vor Jahren privatisiert.

Das Gebiet umfasst vier Grundstückspartellen, die als Wochenendhausgrundstücke genutzt werden. Die Grundstückspartellen liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Die darauf ursprünglich errichteten Häuschen genießen Bestandsschutz. Sie entsprechen allerdings nicht mehr den modernen Anforderungen eines Wochenendhauses und wurden zwischenzeitlich von den Besitzern erhalten, gepflegt und in angemessener Form moderner und komfortabler ausgebaut.

Planerisches Ziel der Gemeinde Lanze ist die Sicherung und der Erhalt von vier Wochenendhäusern auf der „Lanzer Halbinsel“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung des Erholungsgebietes am Lanzer See beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bestandssicherung durch Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet.

#### **2. Aussagen übergeordneter Planungen**

##### **2.1 Regionalplan für den Planungsraum I**

Im Regionalplan für den Planungsraum I ist das Gebiet gekennzeichnet als Schwerpunktbereich für die Erholung innerhalb der Achse Elbe-Lübeck-Kanal, die als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt ist.

##### **2.2 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ist der Lanzer See mit den umliegenden Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten als „Schwerpunktbereich für Erholung“ gekennzeichnet. Schwerpunktbereiche für Erholung sind mit dem Ziel ausgewiesen, Errichtungen für Freizeit und Erholung vorrangig zu schaffen, zu erhalten oder zu entwickeln. Im Vordergrund stehen in Basedow, Dalldorf und Lanze die Wochenenderholung mit Übernachtungsmöglichkeit auf Campingplätzen und in Wochenendhäusern.

### **2.3 Natura 2000 / Erholungs- und Gewässerschutzstreifen**

Ausgewiesene Gebiete „Natura 2000“ sind nicht betroffen. Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Erholungs- und Gewässerschutzstreifens nach § 11 LNatSchG. Der Erholungs- und Gewässerschutzstreifen umfasst ab der Uferlinie des Lanzer Sees und ab Uferlinie des Elbe-Lübeck-Kanals das gesamte Wochenendhausgebiet. Die Zulassung von Ausnahmen nach § 11 (2) und (3) LNatSchG ist seitens der zuständigen Naturschutzbehörde grundsätzlich in Aussicht gestellt.

## **3. Örtliche Planungen**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lanze (1967) ist das Gebiet als Wochenendhausgebiet dargestellt. Die Gebietsausweisung und Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und aus dem Bestand, sowie der Jahrzehnte währenden Nutzung des Gebietes.

## **4. Ausgangssituation**

### **4.1 Lage**

Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Grenze der Gemeinde Lanze auf einer hälftig zu Lanze und hälftig zu Basedow gehörenden Halbinsel. Die Halbinsel trennt den Elbe-Lübeck-Kanal vom Lanzer See. Die Halbinsel ist von Norden her über das dortige Wochenendhausgebiet der Gemeinde Dalldorf erschlossen und bereits vollständig bebaut.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3 und 2/4 der Flur 1 der Gemeinde Lanze mit insgesamt ca. 3.300 qm (0,33 ha) Fläche.

Die vier Einzelgrundstücke sind jeweils ca. 700 bis 900 qm groß. Sie sind alle am Lanzer See belegen und werden seit langem in der Nachnutzung als Wochenendhäuser genutzt. Die bestehenden Gebäude wurden alle vor 1962 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert.

Die vier Wochenendhausgrundstücke für allgemeine Ferien- und Wochenendhausnutzung am Lanzer See sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Lanze angeschlossen.

### **4.2 Umgebung**

Die Umgebung ist geprägt durch ein großes Wochenend- und Ferienhausgebiet, das sich auf alle drei an den See angrenzenden Gemeinden erstreckt. Einschließlich der Fläche des Lanzer Sees erstreckt sich das vollständig bebaute Areal auf insgesamt ca. 85 ha. Es ist ein Schwerpunktgebiet für Wochenend- und Ferienhäuser.

Das Erholungsgebiet wird östlich durch die Bahnlinie Lüneburg-Lübeck begrenzt. Weiter östlich schließt sich das Naturschutzgebiet „Ehemalige Baggergrube östlich Basedow“ an. Südlich begrenzen die Campingplätze am Elbe-Lübeck-Kanal das Areal, westlich erstrecken sich die Wochenend- und Ferienhausgebiete der Gemeinde Basedow und nördlich bildet das Wochenendhausgebiet der Gemeinde Dalldorf den Abschluss.

## **5. Ziele des Bebauungsplanes**

### **5.1 Planungsziel**

Planungsziel ist die Sicherung und der Erhalt der vorhandenen Wochenendhausnutzung auf den Grundstücken. Angemessene Modernisierungen sollen zugelassen werden.

### **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

Auf den vier betroffenen Grundstücken stehen Wochenendhäuser, die aus den dort ehemals vorhandenen Anglerhäuschen entstanden sind. Das kleinste Haus hat eine Grundfläche von 50 qm. Das größte Wochenendhaus umfasst einschließlich Terrasse, Windfang und Versorgungseinrichtungen 77,50 qm. Die Eigentümer auf den Grundstücken 2/4 und 2/3 beabsichtigen eine Modernisierung ihrer Wochenendhäuser, wobei eine Grundfläche von 70 qm einschließlich Flächen für Versorgungseinrichtungen oder überdachte Freisitze nicht überschritten werden wird.

Das bestehende Wochenendhaus auf dem Grundstück 2/2 umfasst als Kernhaus 58 qm zuzüglich einer überdachten und verglasten Terrasse von ca. 12,50 qm und eines Holzverkleideten, überdachten Anbaus für Gasversorgung von ca. 7 qm, insgesamt 77,50 qm.

Das bestehende Wochenendhaus auf dem Flurstück 2/1 umfasst 53 qm Grundfläche. Es ist beabsichtigt zwei vorhandene Terrassen zu verkleiden und zu überdachen. Dann umfasst das Gebäude eine Fläche von 76 qm.

Nach § 10 (3) BauNVO sind in Wochenendhausgebieten, Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Von der Festsetzungsmöglichkeit Hausgruppen zuzulassen wird kein Gebrauch gemacht.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Nach dem im Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (1998) festgelegten Grundsatz sollen Wochenendhäuser keine größere Grundfläche als 60 qm haben.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Schwerpunktbereiches der Naherholung und Wochenendhausgebieten von drei Gemeinden. Sämtliche umliegende und direkt angrenzende Wochenend- und Ferienhausbebauung weisen bebaute Grundflächen bis 80 qm und mehr aus. Im Durchschnitt sind die Einzelhäuser mit Grundflächen zwischen 70 und 80 qm Grundfläche errichtet.

Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche für Wochenendhäuser wird neben den „Soll-Vorgaben“ der Landesplanung auch das Gebot der Berücksichtigung landschaftlicher Gegebenheiten beachtet.

Im Sinne des Begriffs „landschaftliche Gegebenheiten“ ist nach Fickert/Fieseler (7. Auflage, Seite 594) das Verhältnis des einzelnen Wochenendhauses zu einer landschaftlichen Umgebung zu verstehen.

Die landschaftliche Umgebung ist direkt und unmittelbar geprägt durch Wochenendhäuser von mindestens 70 qm Grundfläche. Überdachte Terrassen, Wintergärten und Nebenanlagen kommen dabei noch hinzu.

Auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO zählen für die Ermittlung der Grundfläche auch Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche. Letzteres ist für die in Rede stehenden Gebiete unbeachtlich, weil nicht oder nur ausnahmsweise vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Wochenend- und Ferienhausgebietes. Die Fläche des Plangebietes ist so, dass Einzelvorhaben baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Für die Festsetzung der zulässigen Grundfläche jedoch, muss auch die nähere und unmittelbare Umgebung betrachtet werden, um unbillige Härten und Nachteile zu vermeiden.

Für das Sondergebiet nach § 10 der BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet wird die zulässige Grundfläche gemäß landesplanerischer Vorgaben auf 60 qm festgesetzt.

In Anlehnung und Beachtung der unmittelbaren Umgebung wird festgesetzt, dass diese Grundfläche für den Bau von offenen Veranden, Loggien oder sonstige überdachte Freisitze, Eingangsüberdachungen, sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. die Umkleidung von Versorgungseinrichtungen um maximal 20 qm überschritten werden darf.

Die Überschreitung wird textlich festgesetzt. Damit sind die bestehenden Gebäude im Bestand gesichert und für zwei Grundstücke geringfügige Erweiterungen möglich.

Zur Sicherung der vorhandenen Zuwegung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Versorgungsträger festgesetzt.

Nach BauNVO sind in Wochenendhausgebieten nur eingeschossige Gebäude zulässig. Zur Sicherung der derzeitigen aufgelockerten und zurückhaltenden Bauweise wird anstatt einer Eingeschossigkeit die maximale Traufhöhe mit 3,50 m und die maximale Firsthöhe mit 4,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die anstehende Geländehöhe der Wegemitte in dem zum Grundstück gehörenden Teils des festgesetzten Zufahrtsweges.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die vorhandenen Uferböschungsbereiche werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die jeweiligen Uferflächen der Grundstücke liegen nicht am Kanal, sondern am Lanzer See.

Auf den Uferböschungen sind pro 10 qm angefangene neu versiegelte Fläche 5 Strauchweiden zu setzen. Die Strauchweiden sind regelmäßig „auf den Stock“ zu setzen, damit die Durchwurzelung der Böschungen unterstützt und verstärkt wird.

Direkt an der Uferlinie sind kleine Gruppen von Pappeln hochgewachsen. Die größeren Pappeln haben im Uferbereich mit Wurzelstöcken bis unterhalb der Wasserlinie keine Standfestigkeit. Bei Abgang drohen Beschädigungen der Uferböschung. Um solche Beschädigungen zu vermeiden sind die Pappeln zu kürzen oder „auf den Stock“ zu setzen. Bei Abgang sind Strauchweiden oder Schwarzerlen nachzupflanzen.

Prägende Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Die vier Grundstücke sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Versorgungsträger erschlossen.

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil der Halbinsel. Zu den vier Grundflächen führt ein privater Weg über das Flurstück 76/31 der Flur 5, Gemarkung Dalldorf. Diese Zuwegung ist privatrechtlich für die Grundstückseigner durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Diese vorhandene Zuwegung liegt außerhalb des Planungsgebietes und außerhalb der Gemarkung Lanze. Sie verbleibt deshalb außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Die vier Grundstücke sind bereits seit Bau des zentralen Abwasser- und Trinkwassernetzes der Gemeinde Lanze mit angeschlossen.

Der Brandschutz ist dadurch gewährleistet, dass die zuständige Feuerwehr einen Schlüssel für die Nutzung der vorhandene Zuwegung erhält.

## 7. Belange des Bodenschutzes

Der Lanzer See ist ein durch Bodenentnahme künstlich geschaffenes Gewässer. Die „Lanzer Halbinsel“ ist ein auf anstehendem Boden mit zusätzlichen Aufschüttungen versehene Halbinsel, die sich zwischen Kanal und See erstreckt. Außer dem Gebot der geringen Flächenversiegelung sind keine Vorschriften des Bodenschutzes zu beachten.

## 8. Lärmschutz

Das Wochenendhausgebiet liegt 170 m neben der Bahnlinie Lüneburg – Lübeck. In ihrer Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Lanze fordert die DB Netz Ag die Herstellung von Schutzanlagen „in dem Umfang..., dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist“. Nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für Wochenendhausgebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Reine Wohngebiete gültig, d.h. tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die Ermittlung zur Lärmbelastung erfolgt nach den tabellarischen Vorgaben der „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005, Teil I – unter zugrunde legen folgender Variablen:

Tabelle für Güterzug – und Nahverkehr mit 32 Zügen tags (6 – 22 Uhr) und 2 Züge nachts (5 – 6 Uhr).

### Emissionspegelbestimmende Parameter:

Länge der Nahverkehrszüge	45 m
Geschwindigkeit	120 km/h
Scheibenbremsanteil	100 %
Länge der Güterzüge	300m
Geschwindigkeit	80 km/h
Scheibenbremsanteil	0 %

Abstand der Bahnlinie vom Wochenendhausgebiet 170 m.

Hieraus ermittelt sich die maßgebliche Zuggattungslänge für den Nahverkehr bei 32 Zügen von 90 m/h. Dies ergibt tags eine Belastung von 45 dB(A) nach Tabelle U- und S-Bahn und 44 dB(A) nach Tabelle Güter- und Nahverkehr.

Für den Güterverkehr in den frühen Morgenstunden ergibt sich eine maßgebliche Zuggestattungslänge von 150 m/h. Dies ergibt bei einer Geschwindigkeit von 80 km/h nach Tabelle 45 dB(A) abzüglich des geringen Scheibenbremsanteils dieser Zuggattung (- 5 dB(A) ergibt sich hier eine Belastung von 40 dB(A).

Nach den oben ermittelten Werten sind die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 eingehalten – ohne aktive Schallschutzmaßnahmen.

## **9. Belange von Natur und Landschaft**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung von Bestand innerhalb eines großräumigen, für Wochenendhaus- und Erholungsnutzung vorhandenen Gebietes.

Auszugleichen sind Neuversiegelungen. Neuversiegelungen sind nur für die Errichtung von Gebäudeteilen oder Veränderungen an Gebäuden zulässig. Eine Befestigung der Zufahrt zu den Grundstücken ist nicht zulässig.

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind nur minimale Änderungen des Bestehenden möglich und zu erwarten.

## **10. Hochwasserschutz**

Weite Teile der Gemarkung Lanze sind grundsätzlich durch die Elbe hochwassergefährdet. Zur Hochwasserabwehr im Katastrophenfall werden die Schleusentore der Schleuse Lauenburg gelegt und das Hochwasser der Elbe kann den Elbe-Lübeck-Kanal hinauflaufen. Der Kanal ist für einen Hochwasserstand von 10,60 m üNN bemessen. Das Bemessungshochwasser für das Gemeindegebiet liegt bei 9,40 m üNN. Die Lanzer Halbinsel liegt –wie die Bezeichnung ausdrückt – als Halbinsel im Lanzer See. Der Lanzer See ist offen mit dem Kanal verbunden. Die durch die Wochenendhäuser bebaute Fläche dieser Halbinsel liegt zwischen 11 m üNN und 11,50 m üNN nach den topographischen Karten mit Höhenangaben des Landes Schleswig-Holstein. Damit liegt das Bebauungsplangebiet mit den festgesetzten Baugrenzen nicht in mittelbar oder unmittelbar überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Die unmittelbare Wassernähe und die Verbindung zur Elbe durch den Kanal sind im Hochwasserfall gegeben.

Festzusetzende Maßnahmen zum Hochwasserschutz lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten.



## 11. Flächenberechnung und Kostenermittlung

### 11.1 Flächenberechnung

Sondergebiet, § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Wochenendhäuser davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Anteile	140 qm	2.660 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB		650 qm
Gesamtfläche des Gebietes		3.310 qm

### 11.2 Kostenermittlung

Der Gemeinde Lanze entstehen keine Kosten.

## 12. Plananlagen

- Bebauungsplan
- Bestandsdokumentation

Lanze, den 07.04.2006



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Der Bürgermeister