

# Gemeinde Lasbek

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung

Gebiet: Ortsteil Barkhorst, nördlich Barkhorster Straße/L90 und westlich ehemaliger Bahndamm

### Begründung

Planstand: 1. Sitzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4.	Plangebiet .....	3
1.5.	Umweltbelange.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Immissionen .....	5
3.3.	Alllasten .....	5
4.	Ver- und Entsorgung.....	5
5.	Kosten.....	5
6.	Schutzgebiete .....	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	6
8.	Billigung der Begründung .....	6

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgte die Gemeinde das Ziel, ein Gebiet nördlich der Barkhorster Straße / westlich der ehemaligen Bahntrasse städtebaulich zu ordnen und einen Rahmen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf ehemaligen Lagerflächen als Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzugeben.

In einem Teilgebiet des Geltungsbereiches, auf den am nördlichen Waldrand gelegenen Flächen, ließ sich bisher der angestrebte Wohnungsbau nicht verwirklichen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die in diesem Teilgeltungsbereich festgesetzten Baugrenzen in westliche, nördliche und östliche Richtung geringfügig zu erweitern. Dadurch ergeben sich günstigere Grundstückszuschnitte für eine Doppelhausbebauung.

Dazu wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lasbek im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, es werden keine Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet, die in § 1 Abs. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Lasbek gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet wird Wohnbaufläche und Waldfläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

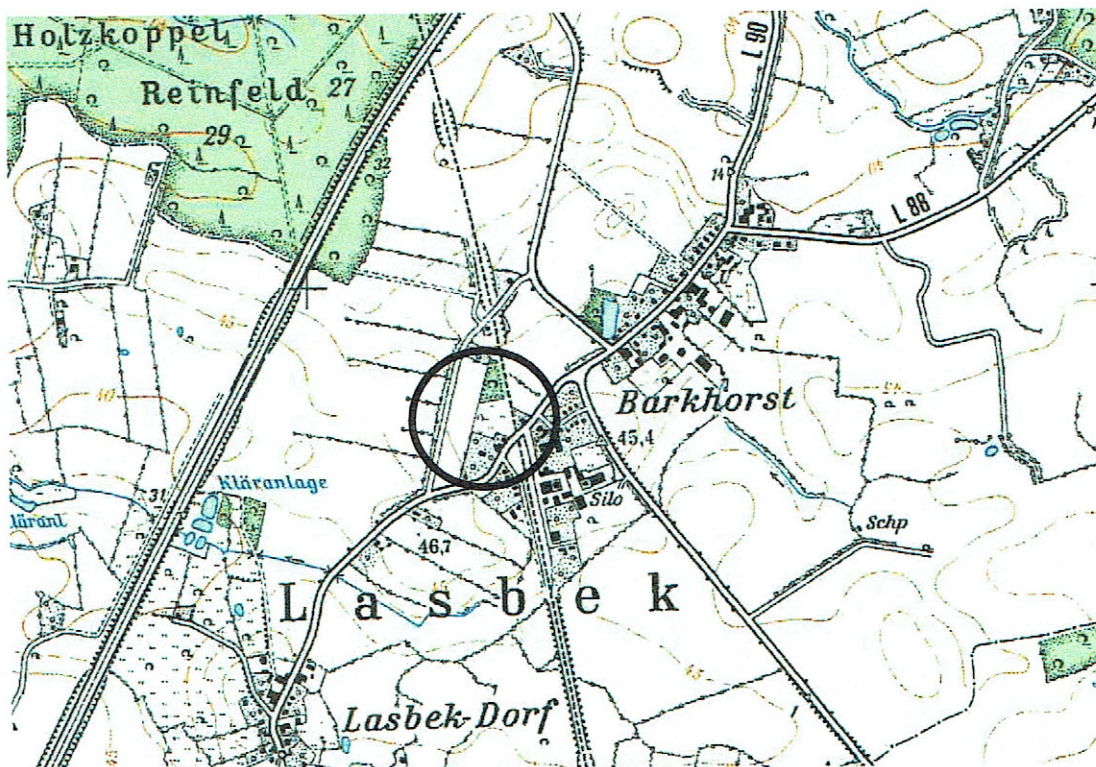
### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Barkhorst nordwestlich der Barkhorster Straße (L 90), westlich der ehemaligen Bahntrasse und umfasst die Flurstücke 75/5 und 75/6 der Flur 3 der Gemarkung Barkhorst. Die nördlich angrenzenden Waldstrukturen haben sich sukzessiv in die Fläche ausgebreitet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,87 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 75/5.
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenze des Flst. 61/32 (ehemalige Bahntrasse).
Im Süden:	Straßenbegrenzungslinie Barkhorster Straße und nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 192/73.
Im Westen:	Westliche Grundstücksgrenze des Flst.75/5.

---



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Lasbek

### 1.5. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen um Werte zwischen 2 m und 5 m in westliche, nördliche und östliche Richtung ergeben sich Grundstückszuschnitte, die eine sinnvolle Bebauung ermöglichen. Eine Erhöhung der Bebaubarkeit der Grundstücke wird mit der Planung nicht initiiert. Es verbleibt bei den ursprünglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Änderung beinhaltet eine Reduzierung des Waldschutzabstandes und eine Erweiterung der überbaubaren Flächen. Durch die 1. vereinfachte Änderung ergeben sich keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung. Es bleibt bei der festgesetzten absoluten überbaubaren Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> bei Einzelhausbebauung und 180 m<sup>2</sup> bei Doppelhausbebauung. Durch die Planänderung wird bessere Ausnutzbarkeit mit Doppelhäusern auf den Grundstücken und damit eine effizientere Nutzung von Grund und Boden ermöglicht.

#### **3.2. Immissionen**

Durch die Planänderung wird von keiner Erheblichkeit in Bezug auf Immissionen ausgegangen.

#### **3.3. Altlasten**

Durch die Planänderung ergibt sich keine Änderung der Altlastensituation. Die Aussagen aus der Begründung des Ursprungsplanes Nr. 10 gelten weiterhin fort.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen.

Für den Planbereich ist bei feuerbeständiger bzw. feuerhemmender Bauausführung eine Löschwassermenge von 48 l/h für eine Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung zu stellen. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung von Februar 2007 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

### **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 6. Schutzgebiete

Der nördlich in das Plangebiet hineinragende Gehölzbestand ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Gem. § 24 LWaldG ist es verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von 30 m zum Waldrand zu errichten. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde dieser Regelabstand um 5 m auf insgesamt 25 m verringert. Mit Schreiben vom 31.10.2016 teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes gegeben sind. Die Entwicklungsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10 sind weiterhin gültig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der unteren Forstbehörde die unterdurchschnittliche Brandgefahr für den gesamten Einzugsbereich des Geltungsbereiches nachzuweisen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Auf einen Umweltbericht wird daher verzichtet. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird lediglich die überbaubare Fläche geringfügig um ca. 500 m<sup>2</sup> erweitert. Mit dieser Erweiterung geht keine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche einher. Zur Verhinderung einer sukzessiven Ausweitung des Waldes, des vorgelagerten Waldrandes und des Saumstreifens muss der unteren Forstbehörde ein Entwicklungs- und Pflegekonzept vorgelegt werden, in dem die kontinuierliche Pflege dieser Teilmaßnahmenflächen (1 und 2) z.B. durch Mahd, Rückschnitt, einzelne Entnahmen usw. geregelt wird. Für die Entwicklung der Maßnahmenfläche (3) bedarf es ebenfalls der Durchführung dauerhafter Pflegeeingriffe.

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Lasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 18.07.2017 gebilligt.

Lasbek, 25. OKT. 2017



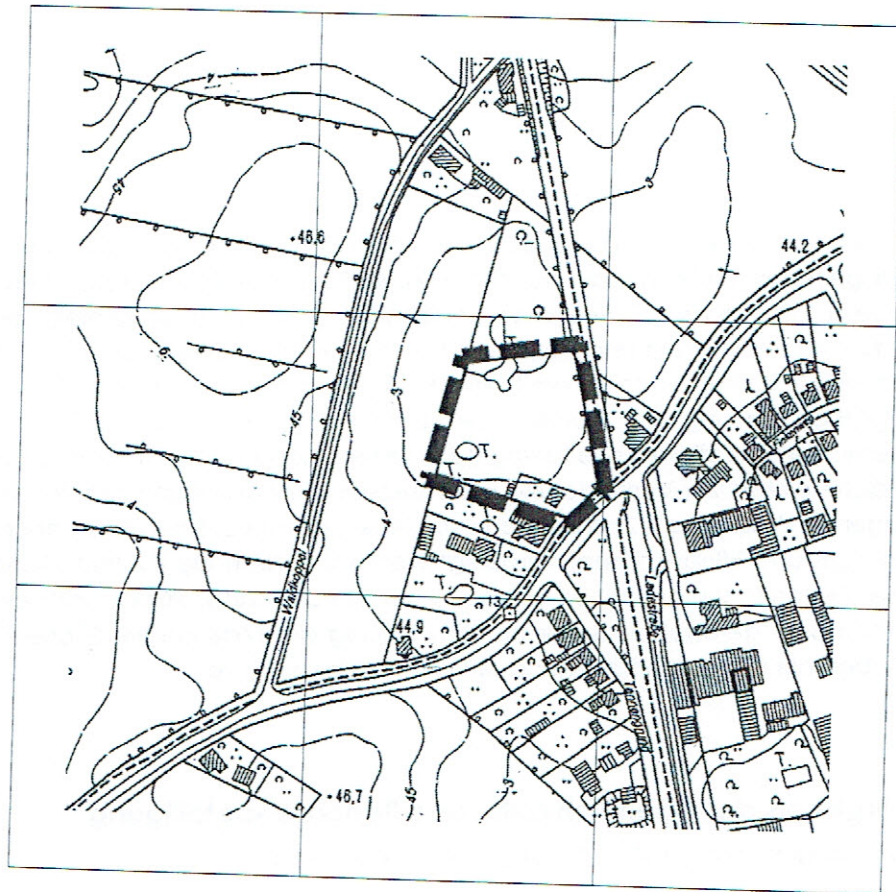
# Gemeinde Lasbek

Kreis Stormarn

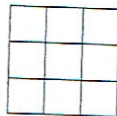
## Bebauungsplan Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung

Gebiet: Ortsteil Barkhorst, nördlich Barkhorster Straße/L90 und westlich ehemaliger Bahndamm

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## 1. Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 verfolgte die Gemeinde das Ziel, ein Gebiet nördlich der Barkhorster Straße / westlich der ehemaligen Bahntrasse städtebaulich zu ordnen und einen Rahmen für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf ehemaligen Lagerflächen als Wiedernutzbarmachung von Flächen vorzugeben. Die 1. vereinfachte Änderung beinhaltet eine Reduzierung des Waldschutzabstandes und eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung. Es bleibt bei der festgesetzten absoluten überbaubaren Grundstücksfläche von 150 m<sup>2</sup> bei Einzelhausbebauung und 180 m<sup>2</sup> bei Doppelhausbebauung.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Auf einen Umweltbericht wird daher verzichtet. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird lediglich die überbaubare Fläche geringfügig um ca. 500 m<sup>2</sup> erweitert. Mit dieser Erweiterung geht keine Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche einher. Zur Verhinderung einer sukzessiven Ausweitung des Waldes, des vorgelagerten Waldrandes und des Saumstreifens muss der unteren Forstbehörde ein Entwicklungs- und Pflegekonzept vorgelegt werden, in dem die kontinuierliche Pflege dieser Teilmaßnahmenflächen (1 und 2) z.B. durch Mahd, Rückschnitt, einzelne Entnahmen usw. geregelt wird. Für die Entwicklung der Maßnahmenfläche (3) bedarf es ebenfalls der Durchführung dauerhafter Pflegeeingriffe.

## 3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

### • Landschaftspflege

Anregungen:

Unter Auflagen wird der Unterschreitung des Waldabstandes auf 25 m zugestimmt. Zur Verhinderung einer Ausbreitung des Waldes am nördlichen Plangebietsrand ist ein Saumstreifen kontinuierlich zu pflegen (z.B. durch Mahd, Rückschnitt, einzelne Entnahmen...). Ein entsprechendes Entwicklungskonzept ist der unteren Forstbehörde vorzulegen. Ein wirksamer und dauerhafter Schutz der mit Erhaltungsgebot versehenen Grünstrukturen muss sichergestellt sein.

Entscheidung der Gemeinde:

Das Einvernehmen der Unteren Forstbehörde zur Unterschreitung des Waldabstandes um 5 m wird zur Kenntnis genommen. Der daran geknüpften Bedingung



wird gefolgt. In der Begründung wird auf die Notwendigkeit eines Pflegekonzeptes hingewiesen.

Die Baugrenzen werden angrenzend zu den festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern im süd-westlichen Plangebiet um 3 m und am östlichen Plangebietsrand um 1 m zurückgenommen. Dadurch sind diese Flächen vor einem unmittelbaren Heranrücken der Bebauung wirksam geschützt.

#### 4. Gründe für die Wahl des Planes

In einem Teilgebiet des Geltungsbereiches, auf den am nördlichen Waldrand gelegenen Flächen, ließ sich bisher der angestrebte Wohnungsbau nicht verwirklichen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die in diesem Teilgeltungsbereich festgesetzten Baugrenzen in westliche, nördliche und östliche Richtung geringfügig zu erweitern. Dadurch ergeben sich günstigere Grundstückszuschnitte für eine Doppelhausbebauung. Eine Erhöhung der Bebaubarkeit der Grundstücke wird mit der Planung nicht initiiert. Es verbleibt bei den ursprünglichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Planänderung wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit eine effizientere Nutzung von Grund und Boden ermöglicht.

Lasbek, 25. OKT. 2017



*fo ddo*  
Bürgermeister

