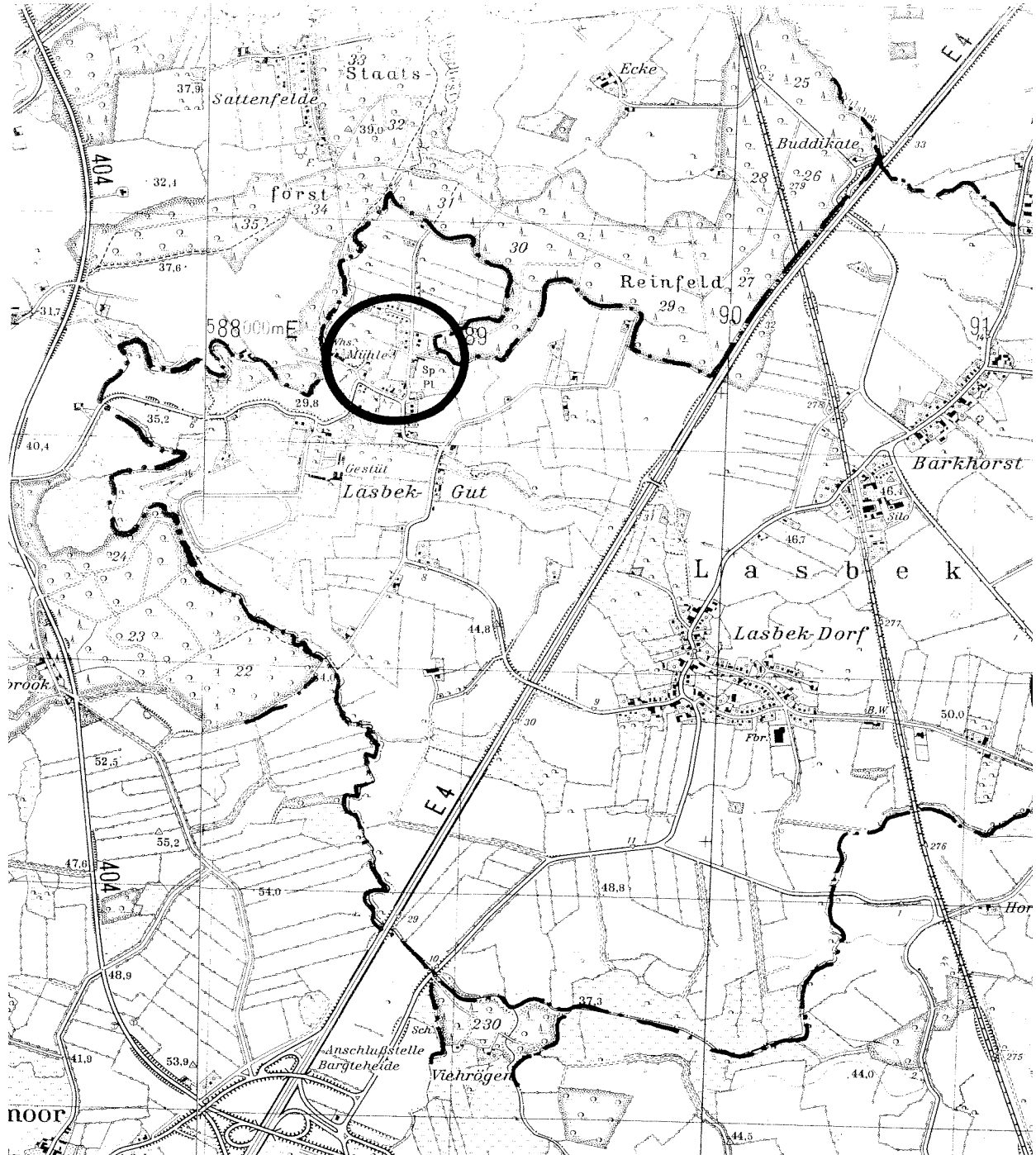


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsaufertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2.2 der Gemeinde Lasbek für den Bereich der Straße Haveruhm im Ortsteil Lasbek-Gut wurde im Jahre 1979 rechtsverbindlich und bislang zweimal geändert. Das Gebiet ist bereits bebaut. Aufgrund der inzwischen entstandenen Bebauungen in zweiter Reihe und weiterer Bauabsichten ergibt sich die Notwendigkeit, die überbaubaren Flächen neu zu ordnen.

b. Plangebiet

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 südlich Waldweg, westlich der Straße Haveruhm. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,94 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lasbek gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Durch diese vereinfachte Änderung wird an den Grundaussagen und den Baugebietsausweisungen des Ursprungsplanes nichts verändert. Gem. § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Im Bebauungsplan Nr. 2.2 sind zusammenhängende Bauflächen mit Hilfe von Baugrenzen ausgewiesen, eine offene Bauweise festgesetzt und die Überbaubarkeit durch eine Geschossflächenzahl, gestaffelt nach Grundstücksgröße, begrenzt. Eine zweite Bebauungsreihe der tiefen Grundstücke war nicht im einzelnen geregelt, durch die großzügigen überbaubaren Flächen in Teilbereichen jedoch durchaus möglich.

Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke, die im Bereich des Ursprungsplanes z. T. im hinteren Grundstücksteil bereits mit einem weiteren Gebäude bebaut sind, soll nunmehr die überbaubare Fläche neu geordnet werden. Dabei wird analog zur bereits rechtskräftigen 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes das Baufenster im rückwärtigen Bereich erweitert. Ebenfalls wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, um einer ungewollte Verdichtung durch Reihenhäuser entgegen zu wirken. Die abweichende Bauweise orientiert sich mit einer maximalen Breite von 18 m an dem Gebäude Haveruhm 14 und lässt nur Einzel- und Doppelhäuser zu. Gleichzeitig bleibt aber die Konzeption einer aufgelockerten eingeschossigen Bebauung Ziel der städtebaulichen Planung.

Diese vereinfachte Änderung sieht lediglich die Neufassung der überbaubaren Fläche durch Verschiebung der Baugrenzen nach Westen und die Änderung der Bauweise vor. Außerdem erfolgt eine Umstellung der Festsetzungen auf die BauNVO 1990. Anstelle einer GFZ wird nunmehr eine GRZ festgesetzt und für zwei Grundstücke um 3 % auf 0,18 angehoben, um eine den konkreten Bauwünschen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen, die in die Planzeichnung aus dem Ursprungsplan übernommen wurden, werden lediglich zur besseren

Lesbarkeit der Satzung übernommen, jedoch inhaltlich nicht berührt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden nur in Bezug auf die abweichende Bauweise geändert, und gelten ansonsten, soweit zutreffend, unverändert fort.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubaren Flächen erweitert, die Bauweise einschränkt und praktisch keine zusätzlichen Baurechte schafft (das Maß der baulichen Nutzung wird für zwei Grundstücke lediglich um 3 % angehoben), ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft zu vernachlässigen. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, dass die überbaubaren Flächen keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile beeinträchtigen.

Oberflächenwasser sollte soweit möglich auf den Grundstücken versickert werden. Verkehrsflächen sollten minimiert und wassergebunden ausgeführt werden, Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sollte über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde genehmigungspflichtig und diese Genehmigung wird nur in Ausnahmefällen erteilt. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird ein Kellerverzicht empfohlen. Revisionsdrainagen sind zulässig, sofern sie nicht zur dauerhaften Grundwasserabsenkung führen, diese sind mit Bauantragstellung einzureichen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

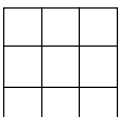
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 der Gemeinde Lasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.09.2002 gebilligt.

Lasbek,

Bürgermeister

Planverfasser:



**PLANLABOR
STOLZENBERG**

DIPL. ING. DETLEV STOLZEN-

