

Gemeinde Lasbek

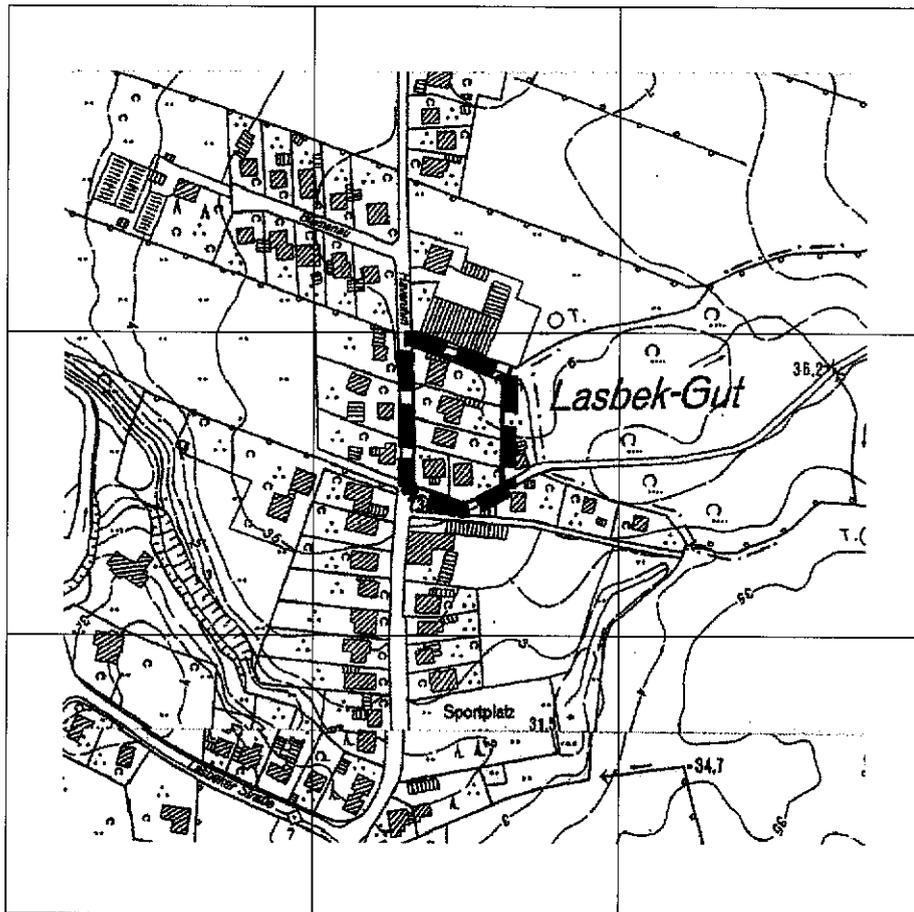
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2.2, 4. vereinf. Änderung

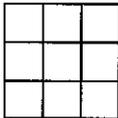
Gebiet: OT Lasbek-Gut, nördlich Waldweg, östlich Haveruhm

Begründung

Planstand: \wedge .Satzungsausfertigung



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 planlabor@t-online.de

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.....	3
2.	Planinhalt	3
2.1.	Städtebau	3
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten.....	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	5

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

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

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 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungs-
plan mit seinen Änderungen. Durch diese vereinfachte Änderung wird an den
Grundaussagen und den Baugebietsausweisungen des Ursprungsplanes nichts ver-
ändert. Gem. § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan
entwickelt.

1.4. Plangebiet

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des
Bebauungsplanes Nr. 2.2 nördlich Waldweg, östlich der Straße Haveruhm. Die Plan-
gebietsgröße beträgt ca. 0,5 ha.

1.5. Umweltbelange

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

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Im Bebauungsplan Nr. 2.2 sind zusammenhängende Bauflächen mit Hilfe von Bau-
grenzen 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 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 zu den bereits rechtskräftigen vereinfachten Änderungen 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 den vorhandenen Gebäudestrukturen 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 Osten und die Änderung der Bauweise vor. Außerdem erfolgt eine Umstellung der Festsetzungen auf die BauNVO 1990. Anstelle einer GFZ wird nunmehr eine GRZ festgesetzt.

Der im Ursprungsplan vorgesehene Ausbau der Straße Haveruhm wurde bislang nicht realisiert und erscheint aufgrund der Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern auch nicht erforderlich. Seitliche Fußwege sind vorhanden. Die Gemeinde setzt daher die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem Bestand auf der Grundstücksgrenze fest. Die umfangreichen von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen entsprechen ebenfalls nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und werden zurückgenommen. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind dadurch nicht zu erwarten, da die Haltesichtweiten eingehalten sind.

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.

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. Kosten

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

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt, da keine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt und die Ausdehnung des Baugebietes unverändert bleibt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Bezüglich des Waldabstandes wurden im Vorwege Gespräche mit der unteren Forstbehörde und dem Kreis Stormarn geführt. Zu einer Reduzierung des Waldabstandes auf 20 m wurde seitens der Behörden Zustimmung signalisiert, zumal das Gebäude Waldweg Nr. 1 direkt am Waldrand steht. Das Einvernehmen zur Unterschreitung des Mindestabstandes kann erteilt werden, da der Wald sich östlich an das Plangebiet anschließt und die Windbruchgefahr bei Ostwinden gering erscheint. Es muss aber forstfachlich darauf hingewiesen werden, dass eine Gefährdung bei einer Bebauung bis an die Baugrenze heran nicht ausgeschlossen werden kann.

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.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2.2, 4. vereinf. Änderung der Gemeinde Lasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2006 gebilligt.

Lasbek, 20.11.2006



W. Müller
1. stellv. Bürgermeister