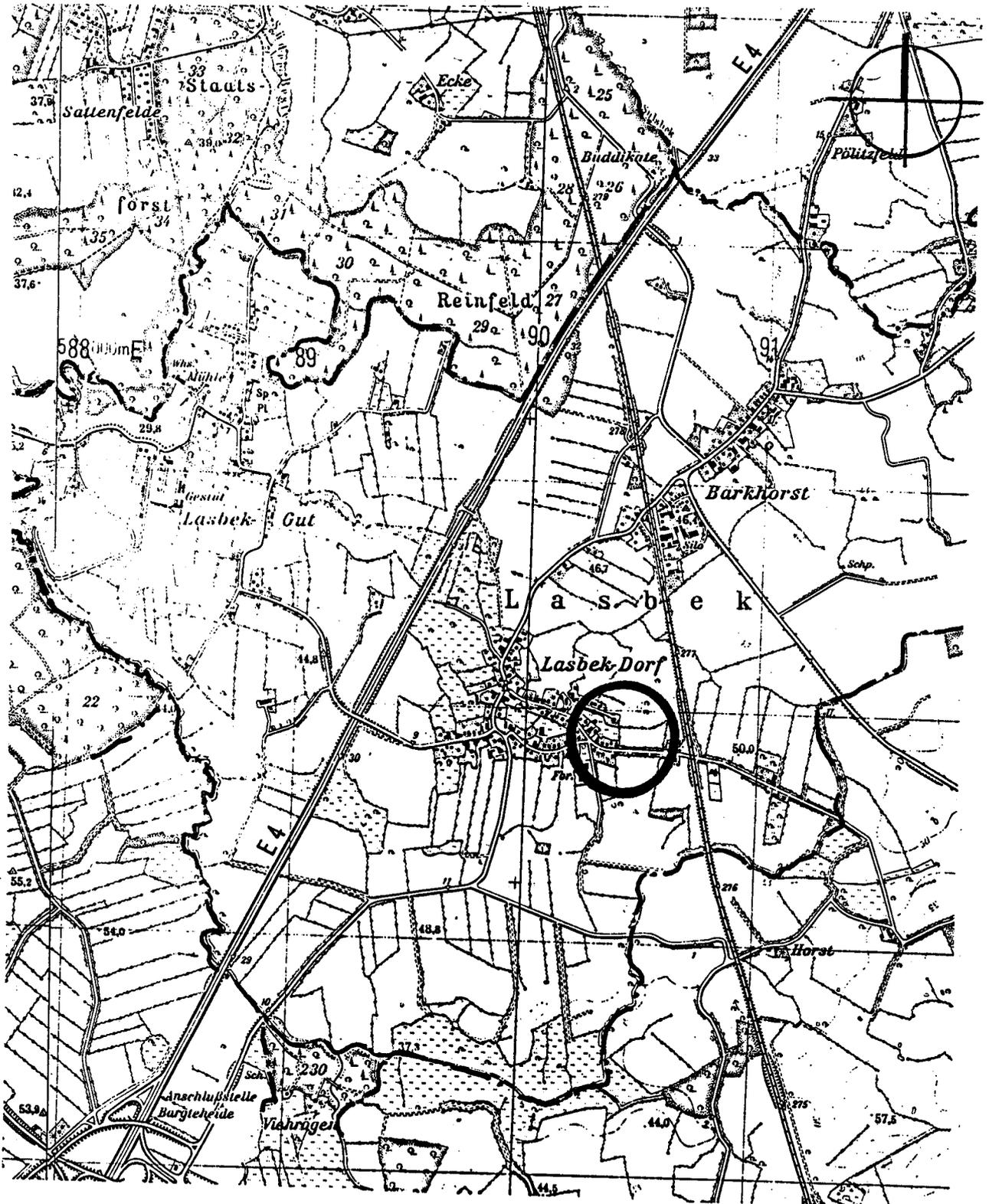


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung 27.01.93

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Landschaftspflege
- c. Wasserwirtschaft
- d. Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Beschluß über die Begründung

Anlage: Gestaltungsskizze

## 1. Planungsgrundlagen

### a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Lasbek besteht ein örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte Möglichkeiten der Wohnraumschaffung durch den Bebauungsplan Nr. 4 bieten.

### b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lasbek gelten die Flächennutzungspläne der ehemaligen selbständigen Gemeinden fort. Für den Ortsteil Lasbek-Dorf gilt der im Jahre 1965 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Aufstellungsverfahren. Diese Änderung sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Umwandlung bisher dargestellter Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche vor.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurden unterschiedliche Bereiche für die Siedlungsentwicklung überprüft. Nach einer Vorabstimmung mit dem Planungsamt und dem Umweltamt des Kreises Stormarn wurde die Fläche östlich der Straße In de Eck und nördlich des Eichedeer Weg für eine Wohnbauflächenausweisung als städtebaulich sinnvoll und landschaftspflegerisch vertretbar eingestuft. Hinzu kommt, daß der Grundstückseigentümer bereit ist, die Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Dies kommt den Vorstellungen der Gemeinde, günstiges Bauland für Lasbeker Bürger bereitzustellen, entgegen.

### c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich östlich der Straße In de Eck und nördlich Eichedeer Weg im Ortsteil Lasbek-Dorf. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie des Eichedeer Weges;

im Osten: Teilungslinie durch die Flurstücke 50 und 52/1;

im Norden: Teilungslinie durch das Flurstück 45/10;

im Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 45/3 und 49/5,  
nördliche und östliche Flurstücksgrenzen des Flurstückes 53/9  
und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 53/4.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und wird z. Zt. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,97 ha.

Der Bebauungsplan soll in zwei Teilabschnitten realisiert werden. Zunächst ist der südliche Teilbereich, tlw. Flurstück 50, zur Realisierung vorgesehen. Nach Vergabe der Baugrundstücke im ersten Teilbereich soll die Zustimmung der Landesplanungsbehörde zum zweiten Teilbereich des Bebauungsplanes eingeholt werden. Da das Bauleitplanverfahren auch für diesen Bereich durchgeführt wurde, erscheint eine zeitnahe Realisierung dieses Teilbereiches möglich.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Die geplante Bebauung in diesem Bereich stellt eine Arondierung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Osten des Ortsteiles Lasbek-Dorf dar.

Die bebauten angrenzenden Bereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiete ausgewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe sind benachbart. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Intensivtierhaltungsbetriebe. In der Ortslage deutet sich ein Strukturwandel der Betriebe an. Mittelfristig ist hier die planerische Erarbeitung von Nutzungskonzepten zur Reduzierung möglicher Konflikte erforderlich.

Die vorhandene benachbarte Bebauung ist im wesentlichen geprägt durch Einfamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise und ähnlicher Gestaltung. Auf dem Flurstück 48/2 dokumentiert die vorhandene Bebauung in Gestaltung (rotes Sichtmauerwerk) und Proportion die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung.

Für die bebauten Grundstücke wurde als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ zwischen 0,10 und 0,19 ermittelt.

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes soll nach der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechend dem Wohnlandbedarf Lasbeker Bürger dienen. Wohngebietverträgliche Nutzungen wie in § 4 BauNVO berücksichtigt, sollen zugelassen werden. Für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sprechen ferner, die Nachbarschaft zu Dorfgebieten, die möglichen Grundstückszuschnitte und die vorhandene Bausubstanz des ehem. landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2), die Einschränkung der offenen Bauweise in nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie der vorgesehene Gestaltungsrahmen (geeignete Dächer, Außenwandgestaltung, Farbgestaltung) sind der benachbarten Bebauung angelehnt.

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen zur Grundstücksgröße und zur Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde, eine lockere Einzelhausbebauung am östlichen Ortsausgang sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen können. Eine max. Grundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke wurde im Interesse des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgesehen. Dies dient auch dem Ziel der Gemeinde, die vorgesehene Anzahl von Baugrundstücken zu schaffen.

## **b. Landschaftspflege**

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Osten an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Zur sinnvollen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft wird auf der Nord- und Ostseite des Baugebietes ein 7m breiter Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Mittig wird eine Knickpflanzung entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Naturschutz festgesetzt. Beidseitig werden Knickschutzstreifen angeordnet, die von baulichen Anlagen oder Versiegelungen des Bodens freizuhalten sind. Zu den privaten Gärten ist eine Einfriedung vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Knicks und des Knickschutzstreifens zu vermeiden.

Die Fläche wird von der Gemeinde Lasbek erworben. Dadurch soll die fachgerechte Anpflanzung und Unterhaltung sichergestellt werden.

Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung werden von der Gemeinde Lasbek Verhandlungen über Ausgleichflächen geführt. Im Flächennutzungsplan werden die entsprechenden Flächen dargestellt.

Die vorhandenen Knicks innerhalb des Plangebietes werden mit Bindungen für die Erhaltung festgesetzt. Eine Teilbeseitigung erfolgt lediglich in dem für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Umfang. Die vorhandenen Großbäume südlich des Flurstückes 45/10 sind als zu erhalten festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen wurden so geführt, daß eine Erhaltung dieser Großbäume und die räumliche Begrenzung des Straßenraumes erreicht wird. Innerhalb der Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip gestaltet werden, werden nach einem gesonderten Gestaltungskonzept Bepflanzungen vorgesehen. Das Gestaltungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Eine Gestaltungsskizze ist der Begründung beigefügt.

Die zu erhaltenden Großbäume werden gemäß DIN 18920 bzw. der RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen geschützt. Dies betrifft besonders auf Grabungen und Flächenversiegelungen zu.

### c. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird von dem Verbandgewässer Riebek durchflossen. Dieses stellt sich teilweise als offener Graben und teilweise als Verrohrung dar. Innerhalb des Baugebietes übernimmt die Gemeinde Lasbek die Unterhaltungspflicht des Gewässers vom Boden- und Wasserverband Süderbeste. Eine Reduzierung der Abstände von Gebäuden zum Gewässer von beiderseits 10m auf 5m erscheint nach Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband bei der Unterhaltung durch die Gemeinde möglich. Der Bebauungsplan berücksichtigt Schutzabstände baulicher Anlagen zum Gewässer für notwendige Unterhaltungsarbeiten, aber auch für eine naturnahe Gestaltung der Ufer- und Randbereiche.

Eine Umlegung bzw. Veränderung des Gewässers ist nicht beabsichtigt. Lediglich im Bereich der Erschließungsstraße wird eine Überfahrt erforderlich. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung durchgeführt.

### d. Erschließung

Das Plangebiet wird an seiner südlichen Seite durch den Eichedeer Weg erschlossen. Im zweiten Teilabschnitt ist eine Anbindung der Verkehrsflächen an die Straße In de Eck vorgesehen. Diese Anbindung soll jedoch lediglich Fußgängern und Radfahrern dienen. Durch eine verkehrstechnisch sichergestellte eingeschränkte Überfahrbarkeit besteht die Möglichkeit für Müllfahrzeuge, das neue Baugebiet und die Bebauung In de Eck ohne zu wenden zu entsorgen.

Zur Erschließung der geplanten Bebauung ist die Anlage einer Erschließungsstraße erforderlich. Als Entwurfs-element wurde nach Tabelle 17 EAE 85 der Straßentyp AW 1 mit einem Mindestquerschnitt von 4,75m ausgewählt. Durch platzartige Erweiterungen und eine versetzte Linienführung ist die Anordnung von erforderlichen öffentlichen Parkplätzen und durch eine ansprechende Gestaltung durch Bepflanzungen eine natürliche Verkehrsberuhigung gegeben. Die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14m wird als ausreichend angesehen, da die Möglichkeit einer Umfahrt für größere Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug) besteht. Für kleinere Lkw und für Pkw erscheint die Wendeanlage ausreichend bemessen.

Als Erschließungskosten werden überschlägig ermittelt:

Straßenbau	200.000,-- DM
Regenwasserkanalisation	90.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
Bepflanzung mit Grunderwerb	120.000,-- DM
Ausgleichsflächen	125.000,-- DM
<hr/>	
Ingenieurhonorar, MWSt. und Abrundung	135.000,-- DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach Baugesetzbuch	690.000,-- DM
	=====

Daraus ergibt sich ein Gemeindekostenanteil (mind. 10%) in Höhe von 69.000,-- DM. Der Betrag wird im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 15.000 qm ergibt sich ein Erschließungsaufwand umgelegt auf den qm Baugrundstück von ca. 41,-- DM/qm.

#### d. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Lasbek sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen in den Straßen In de Eck und Eichedeer Weg. Eine Rückhaltung erfolgt über die Anlagen nördlich der alten Schule.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Lasbek. Diese sind für den Anschluß dieses Baugebietes ausreichend bemessen.

Die Gemeinde Lasbek wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Im Eichedeer Weg befindet sich eine unterirdische 11kv-Leitung. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Kurt-Fischer-Str. 52, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas besteht zur Zeit nicht.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsverband Stormarn / Lauenburg.

#### 4. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lasbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.02.1993 beschlossen.

Lasbek, 24. 03. 93



*A. Stv.*  
A. Stv. Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

*Detlev Stolzenberg*  
DIPLOM-ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

