

**G E M E I N D E B A S E D O W
B E B A U U N G S P L A N N R. 8**

FÜR DAS GEBIET

**"WOHNGEBIET WESTLICHER DROSSELWEG / ÖSTLICH DER
L 200 / STEINDAMM NORD"**

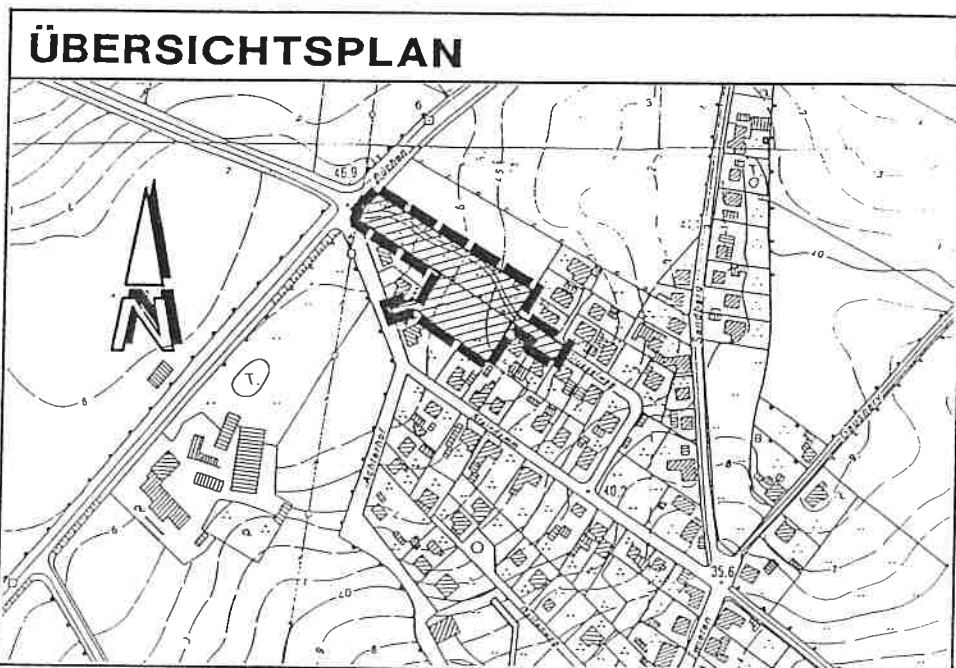
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

GEMARKUNG BASEDOW

FLUR 3

B E G R Ü N D U N G

(S-92/201-6/Dr)



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
1. Lage und Umfang des Plangebietes	2	5. Erschließungskonzeption	10
2. Planungsanlaß und Erfordernis der Planaufstellung	2 - 4	6. Grünordnung + Immissionsschutz	10 - 13
3. Zustand des Plangebietes	5 - 6	7. Textteil B	13 - 15
4. Städtebaulich Konzeption mit Be- schreibung der planerischen Festsetzungen	6 - 9	8. Hinweise - ohne Normcharakter	15
		9. Flächen- und Kostenbilanz	15 - 16
		10. Planungsverfahren	16 - 18

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Basedow ist das Planungsbüro:

AGA Boizenburg-Lauenburg

- Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau -

Büro Lauenburg - Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/E.

- Telefon 04153/51783, Fax 04153/51667 -

Dipl.-Ing. Architekt Manfred Drell

- Stadtplaner AIK S.-H. Eintr.-Listennr. 47 -

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE BASEDOW

(Stand: 28. Juli 1997)

S-92/201-6/Dr

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Basedow für das Gebiet

"Wohngebiet westlicher Drosselweg / östlich der
L 200 / Steindamm Nord"

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 der Gemeinde Basedow ist Bestandteil der Dorflage Basedow, ca. 200 m nordwestlich des historischen Dorfkernes belegen.

Der Planungsraum ist eine nordwestliche Arrondierung der Quartierslage Drosselweg, die ausschließlich durch individuelle Wohnnutzungen gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet liegt ausschließlich in der Flur 3 der Gemarkung Basedow und wird wie folgt abgegrenzt

- im Norden

durch den Verlauf einer gedachten Linie, 3 m parallel entfernt von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 61/9;

- Im Westen

durch die östliche Flurstücksgrenze der Landstraße L 200;

- im Süden

durch die südlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücke 59/15 und 35/9;

- im Osten

durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 59/15 und 60/10.

1.2

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 umfaßt eine Plangebietsfläche von ca. 7.550 Quadratmetern (0,755 ha).

Es wird gebildet aus den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeindestraße Drosselweg und den Flurstücken 35/9, 59/15, 60/10 und einem Teilstück aus 61/9.

2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1

Im Bereich der Gemeinde Basedow bestehen derzeit Probleme im Hinblick auf eine ausreichende Wohnungsversorgung, zumal baurechtlich gesicherte Grundstücksflächen nur sehr begrenzt mobilisiert werden können.

Bereits seit geraumer Zeit verstärkt sich der Druck auf die Gemeinde hinsichtlich der Schaffung von Neubauflächen für verschiedene Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Wohnungsbaues, hier insbesondere hinsichtlich von individuellen Wohnformen des Einfamilienhausbaues in ortseingebundener Lage.

Diesen absehbaren Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur muß nunmehr durch Schaffung entsprechender Baugebiete Rechnung getragen werden, da ansonsten die Gefahr der Abwanderung von Dorfbewohnern besteht, hier vor allem von jüngeren Familien.

Ein wichtiges Moment ist hier die Anreizschaffung für private Bauwillige im Dorf, um den vorhandenen dringenden Wohnbedarf begegnen zu können. Insofern werden durch den Bebauungsplan Nr. 8 ausschließlich Bauflächen zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs geschaffen.

Zwecks öffentlich-rechtlicher Sicherung von Neubauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs (gemeindlicher Eigenbedarf), der unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen i.S. des § 1 BauGB-Maßnahmengesetz festzustellen ist, wird es daher erforderlich, durch Führung entsprechender Bebauungsplanverfahren, die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorzugeben. Hierbei sollte eine Baulandmobilisierung vorzugsweise in Bereichen erfolgen, die strukturell bereits in die Ortslage eingegliedert sind bzw. die durch Arrondierungen ohne erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft einbezogen werden können.

2.2

Nach den zu berücksichtigenden übergeordneten Planungsergebnissen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Basedow bietet sich zur Wohnbauflächenschaffung der hier in Rede stehende Planungsraum an, zumal die dortigen Grundstückseigentümer sämtlich eine Neuordnung der derzeitigen Grabeland- und Wiesenflächen wünschen und eine Bebauung anstreben.

Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens wurde bereits zwischen der Gemeinde Basedow und den, im Plangebiet vorhandenen Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG geschlossen.

2.3

Für die hier vorgeschlagene Bebauungsplanentwicklung spricht aus städtebaulichen Überlegungen die bereits vorh. Wohnbauentwicklung im direkt südlich angrenzenden Bereich des Drosselweges und des Finkenstieg.

Der Drosselweg wird lediglich verlängert.

Als weitere Planungsziele sind angehalten:

- Sicherung einer ordnungsgemäßen und kostengünstigen Erschließung, hier vor allem im Bereich der abwassermäßigen Entsorgung und der verkehrlichen Anbindung.

- Kurzfristige Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit.
- Lediglich geringfügige Eingriffserfordernisse in den Naturraum.
- Verträgliche Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Dorflage und der direkten Umgebungsbebauung.

2.4

Da ausweislich der Darlegungen unter den vorstehenden Pkt. 2.1 bis 2.3 der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (ausschließliche Eigenbedarfsdeckung) aufgestellt wird, finden die Regelungen nach Maßgabe des § 2 BauGB-MaßnahmenG für die Durchführung des Planverfahrens Anwendung.

2.5

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung von Neubauf Flächen in Basedow wird es erforderlich, durch Führung entsprechender Bebauungsplanverfahren, schwerpunktmäßig orientiert am örtlichen Eigenbedarf, die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorzugeben.

Als eine Maßnahme soll daher nordwestlich des Drosselweges im Umfeld der dort bereits vorhanden Bebauung, ein kleineres Baugebiet für den Einzelhausbau entwickelt werden.

Für die hier vorgeschlagene Bebauungsplanentwicklung spricht aus städtebaulichen Überlegungen, daß eine Festigung der Bebauung entlang im Quartier Steindamm/ Drosselweg erreicht und eine organische Arrondierung und Abrundung i.S. einer städtebaulichen Ordnung für die Wohnlage Drosselweg sichergestellt werden kann.

2.6

Sowohl unter stadtplanerischen als auch strukturellen Gesichtspunkten, hat sich die Gemeindevertretung dafür entschieden, hier durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine, den Erfordernissen angemessene Entwicklung zu ermöglichen und damit gleichfalls eine landschafts- und ortsbildverträgliche Integration zu den angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Zur öffentlich-rechtlichen Plansicherung der Gesamtmaßnahme, zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklungsvorgabe für die Umgriffsflächen und zur einwandfreien Schaffung von Baurecht für die beabsichtigten Siedlungsvorhaben, bedarf es der Durchführung dieses verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

Hiermit wird auch der gemeindlichen Priorität zur Schaffung von ortsnahen und eingebundenen Siedlungserweiterungsflächen, möglichst ohne Ausweitungen in den freien Landschaftsraum, Rechnung getragen.

3. Zustand des Plangebietes

3.1

Aufgrund der derzeitigen Erkenntnisse der Gemeinde Basedow stellen die im Planungsraum anstehenden, natürlich gewachsenen Böden einen allgemein tragfähigen Baugrund dar; prägend sind die stärker reliefierten Moränenbildungen.

Das Plangebiet liegt zwischen + 45 m üNN und + 47 m üNN; das Gelände fällt von der L 200 ausgehend leicht in südöstliche Richtung zum Dorfkern hin ab. Oberflächennah ist überwiegend mit dem Aufschluß von sandig bis lehmig-tonigen und trockenen Bodenarten zu rechnen.

Sand, Geschiebemergel, Schluff und Ton sind generell tragfähige Böden.

Im hangenden Verwitterungsbereich der bindigen Sedimente kann es zu Staunässebildungen kommen. Organische Böden sind setzungsgefährdet.

Deshalb kann es durch die Oszillation zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellen könnte.

Es werden daher Empfehlungen ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen, wonach

- vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten.

Für den Bereich des Plangebietes sind der Gemeinde keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe bzw. durch Altlasten bekannt.

3.2

In der Vergangenheit wurde dieser Gebietsumgriff planungsrechtlich auf Ebene der übergeordneten Bauleitplanung geordnet.

Grundlage bildet die 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde, mit der u.a. auch der Nachweis zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Anforderungen erbracht wurde.

Öffentl.-rechtl. verbindlich für die derzeitige Entwicklung der verbindlichen Bauleitpläne ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Es ist hier das "Entwicklungsgebot" gem. § 8 (2) BauGB anzuwenden.

Es ist also festzustellen, daß der hier in Rede stehende Bebauungsplan dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entspricht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow (vergl. Genehmigung der 4. Änderung 1991) wurden für das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet (gem. §§ 3 und 4 BauNVO) Wohnbauflächen dargestellt.

Das umgebende Quartier ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt, in die sich das Plangebiet direkt integriert und dieses nach Nordwesten abgrenzt.

Um die, in diesem Fall für den Eigenbedarf notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen, werden die Bauflächen insgesamt als allgemeines Wohngebiet nach Maßgabe des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das südöstlich angrenzende Wohngebiet Drosselweg/Finkenstieg wurde seinerzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Basedow (1974/1975) entwickelt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 8 wird in Teilflächen des B-Planes Nr. 4, sämtlich öffentliche Flächen, eingegriffen, um die ordnungsgemäße Weiterführung der Gemeinestraße Drosselweg planungsrechtlich zu regeln.

3.3

Das Plangebiet wird vom Drosselweg ausgehend, durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Die vorhandenen Gebäude (Einzelhausbebauungen) entlang des Drosselweges, Finkenstieges und des Steindammes in eingeschossiger Bauweise, mit Schrägdächern versehen, dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung.

Die vorhandene Hauptgebäude weisen überwiegend Sattel- und Walmdachaufbauten unterschiedlicher Neigung auf; die Dachgeschosse sind, so weit möglich, zu Wohn- bzw. Nutzzwecken ausgebaut.

3.4

Der landschaftspflegerisch und grünordnerisch relevante Gebietszustand kann der als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügten grünordnerischen Begleitplanung (erstellt vom Planungsbüro Sommer GmbH, Boizenburg/E.) entnommen werden.

4. Städtebauliche Konzeption mit Beschreibung der planerischen Festsetzungen

4.1

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung entlang des Drosselweges und seiner Erschließungswegsfortsetzung eingeleitet.

Durch die zentrale und direkte Anbindungsmöglichkeit des Plangebietes an den Drosselweg wird dieses Plangebiet weiterentwickelt.

Es soll eine harmonische Verbindung zwischen den vorhandenen Bebauungsstrukturen des Drosselweges/Finkenstieges im Südosten sowie dem Steindamm im Südwesten bilden. Eine Abrundung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nach Nordwesten ist Ziel der städtebaulichen Planung.

4.2

Die grundlegenden Planungsansätze orientieren sich an Kriterien

- einer kurzfristigen Abwicklungs- und damit Umsetzungsmöglichkeit,
- einer verträglichen Einfügung in die vorhandenen Strukturen der Umgebung,
- einer vertretbaren Lösungsmöglichkeit zwischen den städtebaulichen und den grünordnerischen Anforderungsprofilen,
- der Übereinstimmung mit den derzeit vorliegenden übergeordneten Planungszielen und Planungszusammenhängen, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow.

4.3

Aufgrund der bereits vehement vorgetragenen Bürger- und Bauherrenwünsche zur Gebietsentwicklung, der weiterführenden Planungsziele der Gemeinde Basedow zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen für den gemeindl. Eigenbedarf, ist hier ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden, um eine städtebaulich geordnete Zukunftsentwicklung vorzugeben und eine verträgliche Entwicklung der Umgebungsstruktur zu erreichen.

Ziel der Gemeinde ist es, die öffentlich-rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen für eine ortsverträgliche und geordnete kleinere Siedlungseinheit vorzugeben, wobei unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes der Bevölkerung ansprechende Neubaugrundstücke für den Individualwohnungsbau entstehen können.

Die Bebauungsplankonzeption ist so ausgerichtet, daß als Gesamtcharakteristik für das Plangebiet eine kleinformatige, an den vorhandenen, quartiersbezogen Gegebenheiten orientierte, Maßstäblichkeit prägend werden kann.

Die Gemeinde sieht mit der Bebauung des Flurstücks 59/15 und Teilflächen des Flurstücks 60/10 eine Abrundung der Siedlungsgebiete im Bereich des Drosselweges, wobei durch den Wendekreis zusätzlich die Voraussetzungen für eine verkehrrechtlich ordnungsgemäße Erschließung des Drosselweges und des Finkenstieges geschaffen werden.

Eine Erschließung des Flurstücks 59/15 allein vom Steindamm aus stellt eine Bebauung in sog. "2. Reihe" dar. Zur Vermeidung eines Präzedenzfalles in der Ortslage und der damit einhergehenden städtebaulichen Spannungen sowie der zu erwartenden Konflikte, ist dieses nicht das gemeindliche Ziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Dem akuten Bedarf zur Schaffung der Wohnhausbauplätze zur Eigenversorgung der Gemeinde wird Vorrang eingeräumt.

Kurz- und mittelfristig ist auch aufgrund des z.Zt. im Verfahren befindlichen Landschaftsplan, der mehrere potentielle Bauflächen an anderer Stelle darstellt, eine Mobilisierung nicht absehbar.

Diese Flächen könnten nämlich, selbst bei Unterstellung eines optimalen Planungsverlaufes, frühestens in 5 bis 7 Jahren mobilisiert, d.h. baureif gemacht werden. Denn der Landschaftsplan schafft keinerlei Baurecht; es müßte also vorher ein entsprechender Flächennutzungsplan aufgestellt und die entspr. außergebietlichen Erschließungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Der akute Wohnbedarf, insbesondere bei jüngeren Einwohnern der Gemeinde, die die elterliche Wohnung verlassen wollen, besteht jedoch jetzt und heute in der Gemeinde Basedow. Eine Abwanderung der jüngeren Gemeindemitglieder soll mit dieser Planung u.a. entgegengewirkt und nicht "tatenlos" zugeschaut werden. Im Hinblick auf die nach eingehender Prüfung festgestellten Abwägungsüberlegungen hält die Gemeinde daher an ihrer Planungskonzeption fest.

Dieses hat für die Gemeinde in öffentlichem Interesse u.a. Vorrang vor den vorgetragenen Landschafts- und Naturschutzüberlegungen der unteren Naturschutzbehörde.

4.4

Eine verkehrsmäßige Haupteerschließung des Gebietes erfolgt im westlichen Bereich des Plangebietes über die Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße Drosselweg.

Die Straßenverlängerung, mit einem westlichem Verlauf und einer Ausbaubreite von 7,00 m (wie vorh. Straßenausbau), endet nach ca. 30 m in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer (mit $R = 6$ m). Hierdurch wird gleichfalls für die vorh. Erschließungsanlage Drosselweg/Finkenstieg eine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit geschaffen.

Zur internen Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet wird, abgehend vom Wendehammer, mit westlichem Verlauf, ein befahrbarer Anliegerwohnweg mit 4 m Ausbaubreite angelegt. Da dieser Wohnweg nördlich an die vorh. Knickanlage angrenzt, kann er gleichfalls für die Knickpflege dienen.

Der Wohnweg wird westlich weitergehend durch einen Geh- und Radweg verlängert, der im Bereich der vorh. Bushaltestelle (auch mit Schulbusverkehr) an die L 200 anbindet. Dadurch wird es möglich, daß die Bewohner der nördlichen und westlichen Wohnlagen Basedows, hier insbesondere die Kinder (Schulwegsicherung), fern von Pkw befahrenen Sammelstraßen die Bushaltestellen erreichen können.

Die Verlängerung des Drosselweges und der Anliegerwohnweg werden als öffentliche Verkehrsfläche, der Anliegerwohnweg zusätzlich verkehrsberuhigt angelegt. Im Anbindungsbereich an den vorh. Drosselweg werden zusätzlich 7 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

4.5

Im gesamten Plangebiet werden ausschließlich Wohngebiete als **WA-Gebiete nach § 4 BauNVO** festgesetzt.

Die Bauflächen werden in insgesamt 2 Baufelder unterteilt und nach Gebäudehöhen (durch Festsetzungen zur Geschoßbildung und Dachneigung) bestimmt.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Gestaltungszielsetzungen, hier vor allem auch zur Standortintegration und zur Sicherung einer kleinmaßstäblichen und farblich abgestimmten Baukörperentwicklung, werden entsprechende Festsetzungen durch die Ziffern 13 bis 16 der gestalterischen Festsetzungen (Textteil - Teil B) getroffen.

In den als **WA-Gebiet** bestimmten Baugebieten wurden die Grundstückszuschnitte in Bezug auf die ausgewiesenen, überbaubaren Flächen so gewählt, daß sowohl ein Einfamilienhaus- als auch ein Doppelhausbau in eingeschossiger Bauweise zum Tragen kommen kann.

Für die festgesetzten **WA-Gebiete** wurde das Maß der baulichen Nutzung mit **einem Vollgeschoß** und einer **GRZ von 0,35**, bei **offener Bauweise** festgesetzt.

Gestalterisch wird eine **Dachneigung** von **mindestens 25°** und **höchstens 45°** für Gebäude - nicht jedoch für Nebenanlagen, Garagen und Carports - festgesetzt.

Als Ausnahmeregelung können bei Ausführung von begrünten Dächern, flachere Dachneigungen als 25° zugelassen werden (vergl. Ziffer 13 der gestalterischen Festsetzungen -Textteil/Teil B).

4.6

Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungsziele für die zukünftige Strukturentwicklung in diesem Quartier und zur Wahrung der Maßstäblichkeit des umgebenden Wohnquartiers hinsichtlich der Einfügung von neuen baulichen Anlagen, wird lediglich eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Da nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Daraus resultiert u.a., daß die geschaffenen Wohnflächen in den Dachgeschossen nicht auf die GFZ anrechenbar sind, so daß die GFZ damit maximal auch nur 0,35 betragen kann, womit in jedem Fall den Anforderungen gemäß § 17 BauNVO entsprochen wird. Die Nichtanrechenbarkeit der Dachgeschosse auf die GFZ entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, nach dem die Wohnraumschaffung unbedingten Vorrang hat.

Trotzdem werden mit Ziffer 16 der gestalterischen Festsetzungen (Textteil-Teil B) Vorgaben für die weitergehende Gestaltung der Dachflächen gemacht, um die Maßstäblichkeit und eine ortsbildtypische Entwicklung der Dachlandschaft zu bewirken. Mit den gewählten Festsetzungen wird eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und eine großzügige Freiraumdarstellung in ländlich typischer Prägung bewirkt.

5. Erschließungskonzeption

Die Gemeinde Basedow verfügt über eine eigene Ortskläranlage, die so dimensioniert ist, daß das aus diesem Plangebiet anfallende Abwasser schadlos beseitigt werden kann.

Die ordnungsgemäße Wasser- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Lauenburg, die Stromversorgung durch die Schleswig AG sichergestellt. Sämtliche Versorgungsanschlüsse sind bereits angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

Zur Abwasserentsorgung, die im Mischsystem erfolgt, wird die vorhandene Kanalführung im Bereich des Drosselweges lediglich verlängert und bis hinein in den geplanten Wohnweg geführt.

Da das Gelände in südöstliche Richtung leicht abfällt, kann der neue Mischkanal als Freispiegelleitung ausgeführt werden.

5.1 Verkehr

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des Plangebietes wird auf die bereits dargelegten Begründungsausführungen unter 4.4 verwiesen.

Zum Schutz der Wohnfunktion erhält der Anliegerwohnweg die planerische Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen wird sichergestellt, daß diese Verkehrsflächen maximal mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h befahren werden dürfen.

5.2 Abwasser

Die Entwässerungsleitungsführungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im freien Gefälle im Mischsystem.

5.3 Versorgung

Grundsätzlich kann eine Versorgung mit Strom, Gas, Wasser (auch Löschwasser) und Telefon sichergestellt werden. Auf die Begründungsausführungen unter Pkt. 5. wird verwiesen.

6. Grünordnung und Immissionsschutz

6.1 - Grünordnung

Für das Grünordnungskonzept dieses Plangebietes wurde eine Abwägung zwischen den landschaftspflegerischen und volkswirtschaftlichen Belangen durchgeführt.

Auszugehen war von der Tatsache, daß es sich bei den - zur zukünftigen Bebauung vorgesehenen - Flächen des Plangebietes um ausschließlich intensiv genutztes Hausgarten-, Grabe- und Wiesenland handelt.

Nach Maßgabe des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) wurde eine grünordnerische Begleitplanung erstellt (erarbeitet durch das Planungsbüro Sommer GmbH, Boizenburg/E.).

Diese, mit der eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgte sowie ein Maßnahmenplan erstellt wurde, wird als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes, so daß auf die inhaltlichen Ausführungen verwiesen wird (vergl. auch Pkt. c) unter III. Hinweise - ohne Normcharakter).

Der Knickprägung in der Ortslage wird dabei grundsätzlich gefolgt.

Die festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zwischen den Knicks können nicht zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen. Zur Vermeidung derartiger Beeinträchtigungen wurde im Teil B der textlichen Festsetzungen bestimmt, daß

- die Oberflächen des entlangführenden befahrbaren Anliegerwohnweges einen mind. 25 %igen wasserdurchlässigen Fugenteil aufweisen müssen (siehe Ziffer 5. - Teil B);
- die Oberflächen des weiterführenden Geh- und Radweges entlang des Knicks nicht versiegelt werden dürfen, eine Befestigung ist lediglich in wassergebundener Form zulässig (siehe Ziffer 4. - Teil B).

Diese Maßnahmen und Vorkehrungen stellen sicher, daß, wenn überhaupt, von einer lediglich geringfügigen Beeinträchtigung gesprochen werden kann, die daher im Verhältnis zu der angestrebten Wohnbedarfsdeckung zurücktreten muß.

Im Bereich des zukünftigen Wendekreises müssen keinerlei Stileichen entfernt werden. Es wird lediglich auf einer Länge von ca. 8 m eine Verwallung mit einer Höhe i.M. von ca. 30 cm betroffen. Ein Strauch-, Gehölz- und/oder Ruderalgebüschbesatz ist nicht vorhanden. Die Gemeinde sieht hierin kein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15 b LNatSchG. In Abwägung aller Belange wird die Gemeinde den gehölzlosen ca. 8 m langen Wall an die westliche Grundstücksgrenze des westlichsten Baugrundstückes (Flurstück 60/10) versetzen und dort zur Neuschaffung einer dann insgesamt ca. 20 m langen Knickanlage verwenden.

Diese neu zu schaffende Knickanlage bildet dann einmal eine Zäsur zwischen den Bauflächen und der Streuobstwiese und stellt gleichfalls eine Vernetzung zwischen den beiden vorh. Knickstrukturen her. Vor Maßnahmenbeginn wird ein entspr. Antrag nach Maßgabe des LNatSchG in Vorlage gebracht.

Durch die Planung werden keine relevanten Störungen hervorgerufen bzw. abwechslungsreiche Klein- und Sonderstandorte beeinträchtigt.

Eine nachrichtliche Übernahme der Knicks gem. § 9 (6) BauGB wird vorgenommen. Da sämtliche aufgenommene Knicks insgesamt und durchgängig jedoch nicht vorhanden sind (die Knicks weisen in einigen Bereichen Lücken auf) und in anderen Bereichen noch unvollständig sind, wird zusätzlich auf die im B-Plan gewählte Festsetzungsform, im Verbund mit der textl. Festsetzung Ziffer 7 Teil B, als weitergehendes Rechtsmittel nicht verzichtet, um letztendlich dadurch auch zu erreichen, daß durchgängige und den Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes gerechtfertigte Knickanlagen entstehen.

Die vorgesehene Streuobstwiese (als ökologische Ausgleichsmaßnahme) soll eine private Grünfläche sein.

Die Gemeinde wird sicherstellen, daß vor Beginn der Eingriffe in Natur und Landschaft eine entspr. Baulast (belastend für den Streuobstwiesebereich des Flurstückes 60/10) durch den Grundstückseigentümer in das Baulastenverzeichnis des Kreises Herzogtum Lauenburg eingetragen wird.

6.2 - Immissionsschutz

Bedingt durch die Tasche, daß nordwestlich zum Plangebiet die Landstraße L 200 angrenzt, wurde überprüft, in wie weit Erfordernisse für den gesonderten Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes für die Wohngebiete i.S. von § 1 (5) Ziffer 1 BauGB bestehen.

Deshalb wurde für das hier in Rede stehende B-Plangebiet vorsorglich eine entspr. Schall- und Immissionsprognose erstellt (erarbeitet durch den öffentl. bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Werner Pancke, Kirchbarkau). Dieses Gutachten (Nr. G 3731 S), mit dem die Nachweise erfolgten, wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Ausweislich des Pkt. 7 werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für alle Baugebiete nicht überschritten; Auflagen für besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen - Teil B - wurde sichergestellt, daß die Anforderungen nach DIN 18005 i.V.m. DIN 4109, Lärmpegelbereich II, zu erfüllen sind und ein daraus resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w, res} = 30$ dB einzuhalten ist.

Aufgrund eines gegebenen Hinweises des Landesstraßenbauamtes, wonach eine Verkehrsmenge von ca. 6.000 Kfz/24 h auf der L 200 zu berücksichtigen ist (angehalten im Gutachten waren 4.000 Kfz/24 h), wurde ein ergänzendes Gutachten

gefertigt; dieses Ergänzungsgutachten wird der Anlage 1 der Planbegründung beigeheftet.

Danach ergeben sich keine Änderungserfordernisse für die textliche Festsetzung Nr. 11 des Planteiles B.

7. Textteil B - textliche und gestalterische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Zu Ziffern 1. bis 8.

Zur Begründung wird auf die Begründungsausführungen unter Pkt. 6.1 dieser Begründung i.V.m. der, als Anlage 2 zu dieser Begründung beigelegten Grünordnungsplanung verwiesen.

Zu Ziffer 9.

Unter Berücksichtigung der differenzierten Gestaltungsabsichten im Plangebiet soll es ermöglicht werden, daß geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne, genau bezeichnete, Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne daß gleich eine Befreiung i.S. von § 31 BauGB erforderlich wird.

Zu Ziffer 10.

Im Interesse einer großzügigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sollten diese möglichst weitgehend von der Bebauung mit Nebenanlagen freigehalten werden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß eine übermäßige Flächeninanspruchnahme - und damit auch eine zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche - nicht erfolgen kann. Durch die Anordnungsverpflichtung von evtl. Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wird hinzukommend ein baulicher Zusammenhang bzw. eine Zuordnung zu den Hauptgebäuden vorgegeben.

Zu Ziffer 11.

Vergl. hierzu Begründungsausführungen unter Pkt. 6.2 dieser Begründung i.V.m. der Schall- und Immissionsprognose, als Anlage 1 zu dieser Begründung beigelegt.

Zu Ziffer 12.

Zusätzlich zur Festlegung der Dachneigungen wird zur weitergehenden Sicherstellung der gewollten höhenmäßigen und maßstäblichen Gebietsentwicklung eine Bestimmung der Vollgeschoßhöhen vorgenommen. Damit die Gebäude und Anlagen in den Gebieten nicht in gestalterisch unverträgliche Höhen gebaut werden und eine Einfügung in die historischen Vollgeschoßbildungen der Dorflage selbst erfolgt, rechtfertigen sich die Festsetzungen von maximalen Geschoßhöhen.

Die explizite Bestimmung maximaler Geschoßhöhen in m, insofern weitergehend als

die Definierung nach § 2 der LBO S.-H., rechtfertigt sich hier nach Maßgabe des § 16 (5) BauNVO (vergl. in einer rechtssystematischen Zusammenschau der § 16 (2) Ziffer 4 und 16 (5) BauNVO) gemäß § 9 (3) BauGB.

Hierbei geht die Gemeinde von sachgerechten Kriterien aus, die sie in ihren Abwägungsprozeß öffentlicher und privater Belange einbezieht. Die insoweit angestellten Erwägungen, restriktive Einwirkungen mittels der alternativ ansonsten vorzunehmenden Bestimmung von Trauf- und Firsthöhen für die zukünftigen Bauherren zu vermeiden, ist legitim und sachgerecht. Zugleich wird durch die gewählte Festsetzung maximaler Geschoßhöhen eine bestimmte einheitliche städtebauliche Gestaltung erreicht, die sich im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgegebenen Planungsziele und Planungsgrundsätze bewegt.

Daher bleibt festzustellen, daß auch § 9 (3) BauGB der gewünschten Festsetzung von maximalen Geschoßhöhen im Teil B dieses Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Bedingt durch die differenzierte Tiefenfestlegung der überbaubaren Flächen, wird auf zusätzliche Bestimmungen zu Trauf- und Firsthöhen verzichtet, auch um weitergehende Restriktionen zu vermeiden, da durch die subsummierende Anwendung aller Festsetzungen eine auch höhenmäßig verträgliche Gestaltungsentwicklung erreicht wird.

Zu den gestalterische Festsetzungen (Textteil - Teil B)

Die gestalterischen Festsetzungen (Ziffern 13. bis 16.) erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321).

Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes, in direkter Angrenzung an die vorhandene Dorflage einerseits und an die angrenzenden Freiräume andererseits.

Durch die Festsetzung der Mindestdachneigungen in allen Gebietsbereichen wird sichergestellt, daß eine Schrägdachausbildung, als maßgebliches Gestaltungselement des gesamten Orts- und Dorfbildes, erfolgt. Grundsätzlich wird durch die Angabe der Maximaldachneigungen bereits auch eine höhenmäßige Beschränkung der Gebäude bewirkt, ohne die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse auszuschließen.

In diesem Randlagenbereich wurde durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung für niedrigere Dachneigungen, wenn begrünte Dächer zur Ausführung gelangen, den landschaftspflegerischen Aspekten Rechnung getragen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen sollen eine Qualitätssteigerung für die öffentlichen Straßenräume - und hier vor allem hinsichtlich einer gewissen Großzügigkeit - bewirken.

Einer "Einmauerung" der Vorgärten - und damit ein Entzug dieser Flächen aus dem straßenraumwirksamen Blickfeld - wird damit entgegengewirkt.

Lediglich im Wege der Ausnahme sollten für Hecken - als Einfriedigung - Höhen von mehr als 60 cm zugelassen werden, was letztendlich gleichfalls zu einer intensiven Durchgrünung der Gebiete und der Grüngestaltung der Straßenräume beiträgt. Hinzukommend stellen Hecken - gerade in Bebauungsgebieten - einen ökologisch nicht zu unterschätzenden Wert als Rückzugsrefugium für Vögel und Kleinsttiere dar. Die Bestimmung des Farbtones der Dacheindeckungen dient der Sicherung einer gestalterisch einfügenden Entwicklung der "Dachlandschaft" im Plangebiet. Weitergehend entspricht dieses der vorhandenen Dachflächenentwicklung in der vorhandenen Dorflage.

Die festgesetzten Einschränkungen für Dachaufbauten und Traufunterbrechungen rechtfertigen sich im Interesse des zur Grundlage gemachten Gesamtgestaltungskonzeptes, da ansonsten maßstabssprengende Beeinträchtigungen der Dachlandschaft und der Gesamtgebäudedarstellung nicht verhindert werden könnten.

8. Hinweise - ohne Normcharakter

In den Planentwurf wurden - ohne Normcharakter - als Hinweise aufgenommen:

- Hinweis auf die, zum Bestandteil der Planbegründung gemachte grünordnerische Fachplanung.
- Hinweise zu Bodenfunden gemäß dem geltenden Denkmalschutzrecht.
- Hinweise zu übergeordnet bekannten Bodenverhältnissen im Planungsraum, in diesem Fall verbunden mit der Empfehlung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächenangaben

01.	WA-Gebiete	4.240 qm
	Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen	4.240 qm
02.	Öffentliche Grünflächen	
	- Knickanlage	370 qm
03.	Private Grünflächen	
	- Knickanlage	490 qm
	- Knicksaum	430 qm
	- Streuobstwiese	950 qm
04.	Öffentliche Verkehrsflächen	
	- Drosselweg	670 qm
	- Anliegerwohnweg	200 qm
	- Geh- und Radweg	200 qm
	Plangebietsflächen insgesamt	7.550 qm.

9.2 Kostenangaben

Durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern des Plangebietes (Kostenfreistellung der Gemeinde von jeglichen Planungskosten), dem nach Planreife dieses Bebauungsplanes ein entsprechender Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB folgt, bleiben etwaige Erwerbskosten für öffentliche Flächen außer Betracht.

Mit Ausnahme eines 10 %igen kommunalen Eigenanteils an der Erschließung, der durch Einbringung kommunaler Grundstücksflächen ausgeglichen werden soll, entstehen der Gemeinde Basedow keine Kosten.

Nach einer groben und lediglich überschläglichen Kostenvorschätzung kann von zu erwartenden innergebietlichen Erschließungskosten, die vom Erschließungsträger auf die Baugrundstücke des Plangebietes umzulegen sind, wie folgt ausgegangen werden:

a. Durchführung der Baumaßnahmen (Straßen, Wege, Kanalführungen, Straßenbeleuchtung etc.)	ca. 48.000 DM
b. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	ca. 10.000 DM
c. Kostenbeitrag für außergebietlichen Kanalanschluß	ca. 60.000 DM
d. Fachingenieurvermessungen	ca. 2.000 DM
e. Fachingenieurplanungen	ca. 5.000 DM
Zu erwartende Erschließungskosten insgesamt somit	ca. 125.000 DM.

Daraus ergibt sich somit ein zu erwartender Gesamtaufwand für die innergebietliche Erschließung i.S. des BauGB (Straßen, Wege, Plätze) und des KAG (Kanalbaukosten) von ca. 125.000 DM.

Demgegenüber kann mit insgesamt ca. 4.240 qm neu erschlossenen Brutto-Bau-landflächen gerechnet werden.

Daraus resultiert ein zu erwartender pauschalierter Gesamterschließungskostenaufwand von

125.000 DM : 4.240 qm, somit ca. 29,48 DM/qm.

Die anfallenden Versorgungsträger-Kosten für die Elektro-, Gas-, Wasser- und Telefonversorgung wird hier nicht berücksichtigt, da die spätere Veranlagung durch die jeweiligen Versorgungsträger über entsprechende Anschlußbeiträge erfolgt.

10. Planungsverfahren

Grundlage des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch;

- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Inv-WoBaulG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466,479);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58);
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

10.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Basedow beabsichtigt in ihrer Sitzung am 23.09.1996 gemäß § 2 (1) BauGB zu beschließen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

10.2 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Dieses ist erfolgt, der Flächennutzungsplan stellt die hier in Rede stehenden Flächen als W-Gebiete (Wohngebiete) dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte lediglich eine Differenzierung nach Maßgabe des § 4 BauNVO als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet).

10.3 Anwendung des § 2 des BauGB-MaßnahmenG

Die Notwendigkeit zur Anwendung des § 2 BauGB-MaßnahmenG (Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung) wurde in der vorstehenden Planbegründung ausführlich dargelegt.

Damit entspricht die Planungsnotwendigkeit den Bestimmungen des § 2 (1) des BauGB-MaßnahmenG.

Der Bebauungsplan steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Basedow entgegen; vielmehr stärkt er nachhaltig die Weiterentwicklung des Dorfes und trägt zur Mobilisierung von Wohnbauflächen bei.

10.4 Verzicht auf die Anwendung des § 3 (1) BauGB

Nach Maßgabe des § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG wird auf die Anwendung des § 3 (1) BauGB verzichtet. Im Rahmen einer öffentlichen Abendveranstaltung wird den Bür-

gern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

10.5 Planungsbearbeitung

Das Planungsbüro AGA Boizenburg-Lauenburg - Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau, und zwar das Büro in 21481 Lauenburg/Elbe - Uhlenbusch 31, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Manfred Drell - Stadtplaner AIK Schleswig-Holstein - Listen-Nr. 47 - wurde mit den stadtplanerischen Arbeiten dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Weiterer Verlauf des Planverfahrens

Der weitere Verfahrensverlauf kann den Verfahrensvermerken, angebracht auf der Planzeichnung (Teile A und B), entnommen werden.

Basedow, den 28. Juli 1997



(Ehing)
Bürgermeister



- Anlage:**
- Anlage 1
Schall-Immissionsprognose mit Ergänzung
 - Anlage 2
Grünordnerische Begleitplanung