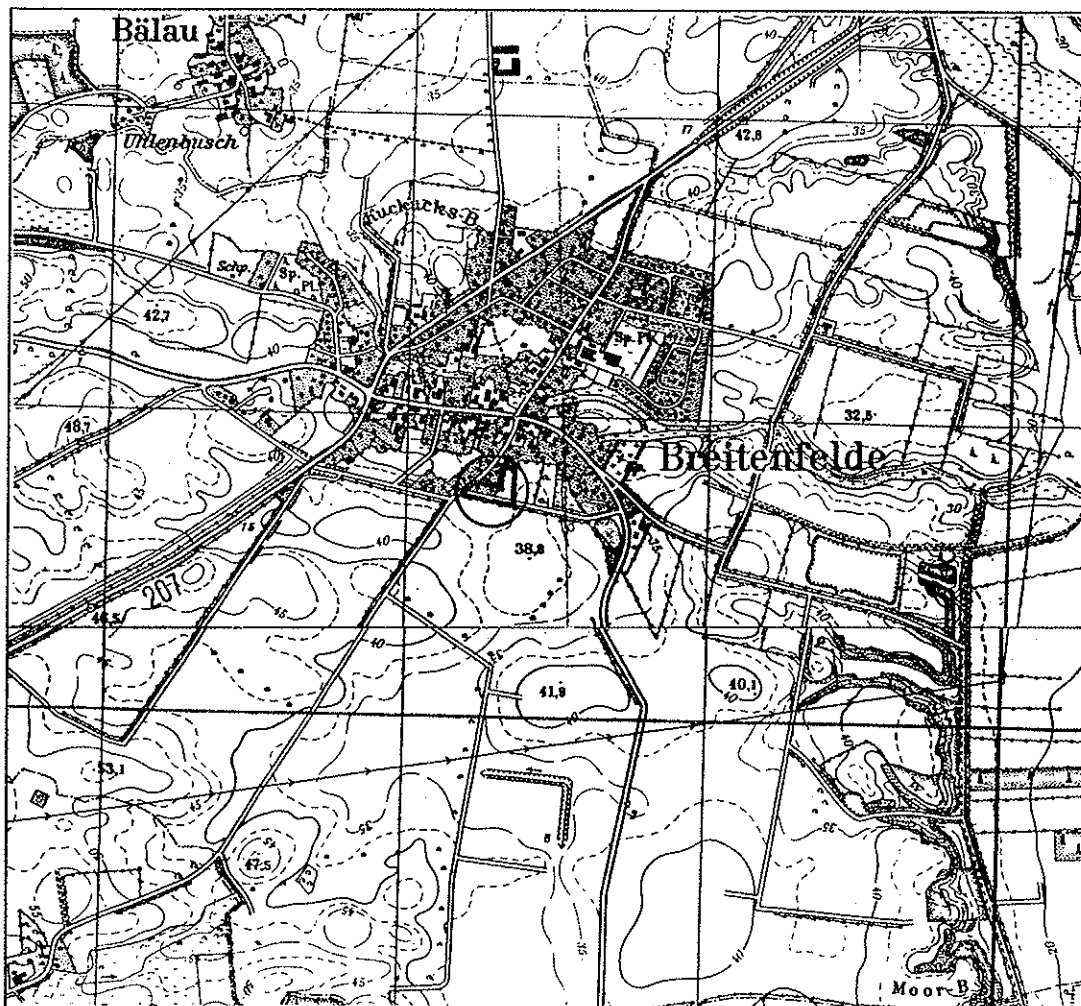


B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr.8
der Gemeinde Breitenfelde

Übersichtskarte 1:25000



Breitenfelde im September 1995

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.8
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 gem. § 2, 8, 9 und § 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich nicht aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Breitenfelde. Der Bebauungsplan wird aufgestellt gem. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG.) §1(2). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt. Im übrigen führt die Gemeinde z.Z. eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Innerhalb dieser Neuaufstellung wird der Bebauungsplan Nr.8 berücksichtigt.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In der Gemeinde Breitenfelde ist z.Z. bis auf ganz wenige Baulücken, die nicht zur Verfügung stehen, kein Bauland vorhanden.

Da die Gemeinde Breitenfelde aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer zentralen Einrichtungen ständig wächst, besteht daher dauernd Bedarf für ortsansässige Bürger Bauland bereitzuhalten. Die Gemeinde kann z.Z. kein Bauland für die bei der Gemeinde in hoher Zahl vorliegenden Bewerbungen von Bauwilligen bereitstellen. Sie ist daher gehalten, um kurzfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, den Bebauungsplan Nr.8 aufzustellen. Dieser Bebauungsplan deckt den notwendigsten Wohnbedarf innerhalb der Gemeinde Breitenfelde und muß kurzfristig zur Verfügung stehen, da sonst damit zu rechnen ist, daß Bauwillige die Gemeinde verlassen.

Die Gemeinde Breitenfelde hat für das Gemeindegebiet einen Landschaftsplan. Dieser Plan berücksichtigt die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 8. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Planung ist eindeutig zu erkennen aus Überlegungen der Gemeinde für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Vertretbarkeit der Fläche bezüglich der Landschaftsplanung wird belegt durch die Planungsaussagen zum Landschaftsplan.

Der Planbereich liegt nördlich des "Lehmkuhlweges" und östlich der "Niendorfer Straße" mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. 9 neue Bauplätze decken z.Z. anstehenden dringenden Bedarf für Bauland.

3. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 werden erschlossen über den Gemeindeweg "Lehmkuhlweg". Dieser Weg mündet in die "Niendorfer Straße" und über diese Gemeindestraße ist der Anschluß gewährleistet an das überörtliche Straßennetz der Landesstraße 200.

Die im Osten liegenden Baugrundstücke sind durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten der Gemeinde und Anwohner, zu erreichen.

4. MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN (lt.Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.8 vom 16.2.1995)

Zum Bebauungsplan Nr.8 der Gemeinde Breitenfelde wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die sich aus diesem Plan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

4.1.Erhaltungsmaßnahmen

Der nördlich des Lehmkuhlweges vorhandene Knick sowie ein Einzelbaum sind als zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt (Fläche nach §15b LNatSchG). Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken sind im Bereich vorhandener Zufahrten und über den Gräsersaum zu führen. Auch der zwischen den Knickabschnitten liegende Saum ist im übrigen zu erhalten.

Hier sind zur Ergänzung Bäume zu pflanzen (s.u.).

Hinter dem Knick ist auf den Baugrundstücken ein jeweils 2m breiter Streifen- vom Knickfuß an gerechnet- zum Schutz des Knicks vor Überformung (auch Pflegestreifen) von Gartennutzung freizuhalten.

Diese Fläche ist ggf. zu den Privatgrundstücken hin einzuzäunen. Dieser Streifen setzt sich auch im Bereich der vorhandenen Säume fort, so daß in gesamter Länge entlang des Lehmkuhlweges ein Grünstreifen von ca. 6,5-7m Breite entsteht, der insgesamt dem Knick zuzuordnen ist. Diese Flächen sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen und lediglich 1x/Jahr zu mähen. Das Mähgut kann an Ort und Stelle verbleiben. Um die Erhaltung und Pflege der Knicks (auch der Neuanlage) sicherzustellen, ist ein Pflege- und Entwicklungsplan mit mind. folgenden Inhalten aufzustellen:

- Knicken alle 10-15 Jahre (Zeitplan), dabei Überbehälter erhalten
- Schreddern des Astwerkes möglichst an Ort und Stelle
- Nachpflanzungen für ausgefallene Gehölze
- Mahd des Pflegestreifens 1x/Jahr

Die Durchführung dieser Maßnahme ist vertraglich sicherzustellen.

4.2.Minimierungsmaßnahmen

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem jeweiligen

- Grundstück selbst zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind dabei den standörtlichen Gegebenheiten entsprechend optimal zu gestalten.
- Die Befestigungen auf den Grundstücken sowie die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit offenporigen Material (hier wassergebundene Decke, Schotterrasen, Zufahrten auch mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiter Fuge u.a.) anzulegen. Eine Versickerung des übrigen auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist durch eine Neigung der Wegedecke in den angrenzenden Flächen zu ermöglichen.
 - Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine)
 - Die Einfahrten zu jeweils 2 Grundstücken sind zu einer Einfahrt zusammenzufassen. Hierbei sind vorhandene Zufahrten zu berücksichtigen.

4.3. Gestaltungs- und Ausgleichmaßnahmen

4.3.1 Baumpflanzungen im Straßenbereich und auf den Grundstücken

Entlang des Niendorfer Straße und des Lehmkuhlweges sowie am Ostrand des Gebietes auf dem Knick sollen auf den privaten Grundstücken bzw. im geplanten Grünstreifen Einzelbäume gepflanzt werden, die einer Durchgrünung des Gebietes dienen. Vorgesehen ist hier die Pflanzung von Winterlinden (*Tilia cordata*) am Niendorfer Straße und Vogelkirschen (*Prunus acium*) am Lehmkuhlweg. Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 12-14 vorgesehen. Die Baumstandorte - mind. 6qm Fläche - sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen, mit Rasen anzusäen oder mit geeigneten heimischen Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu unterpflanzen (z.B. Wildrosenarten, jedoch nicht! *Rosa rugosa*). Geeignet ist z.B. die Ackerrose (*Rosa repens alba*).

4.3.2 Einfriedung der Grundstücke

Als Einfriedung der privaten Baugrundstücke zum öffentlichen Raum hin (Lehmkuhlweg, Niendorfer Straße) sind ausschließlich lebende Hecken festzusetzen. Nicht zulässig sind dabei alle Nadelgehölze. Die Hecken sollten Mindesthöhen von 1,0m erreichen. Besonders geeignet sind die folgenden Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Wild- und Strauchrosen (*Rosa spec.*, jedoch nicht *Rosa rugosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)

4.3.3 Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Garagen und Carports
die sichtbaren Wände von Garagen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (1 Stück/2 ldm). Geeignete Arten sind:
Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Irischer Efeu (*Hedera helix* "Hibernica")
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Heckenkirsche (*Lonicera x heckrottii*)

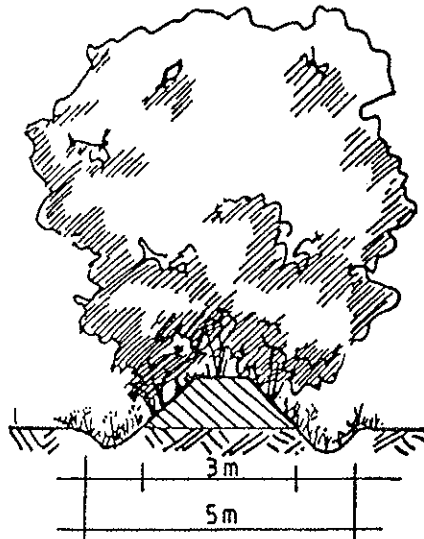
- Goldgeißblatt (*Lonicera x tellmaniana*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)

Empfehlungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Auf den privaten Grundstücken sollte jeweils im hinteren Bereich eine Anpflanzung mit geeigneten heimischen Gehölzen erfolgen:
Auswahl entsprechend der geplanten Knickanpflanzungen (s.u.), ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten, Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschen (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*, darunter *Prunus avium*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten (*Viburnum spec.*), daneben vor allem Obstbäume und als Nadelbäume Lärche (*Larix decidua*), Kiefer (*Pinus spec.*) und Eiben (*Taxus spec.*).

4.3.4 Eingrünung des B-Plangebietes über Knickneuanlage (Ausgleichsmaßnahme)

Am Ostrand des Gebiets ist ein Knick neu anzulegen. Die Anlage soll nach folgendem Prinzip erfolgen:



Querschnitt durch die Knickanlage

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.8
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

Zum Baugebiet hin ist auf dem letzten Grundstück (Bereich ohne Zufahrt) ein 2 m breiter Pflegestreifen (wie oben unter Kap. 4.1) von Gartennutzungen freizuhalten, an diesen schließt südlich der Zufahrtsweg (hier auch mit Pflegefunktion für den Knick) an. Die Pflege und Entwicklung des Knicks ist wie oben sicherzustellen.

Zur Pflanzung sind die folgenden Gehölzarten vorgesehen:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	-	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	-	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	-	Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	-	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	-	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	-	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	-	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	-	Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>)
Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)		

Als Pflanzgut sind leichte Sträucher/leichte Heister 2 x v. zu verwenden, Pflanzabstand ist 1 m x 1 m. Auf die Wallkrone sind im Abstand von 30 m jeweils Solitäräume zu pflanzen (Pflanzgut: Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14 und mit Baumpfählen zu sichern. Die Flächen sind zu mulchen. Zum Grünland hin ist ein 1 m breiter Sukzessionsstreifen von Bepflanzung freizuhalten.

Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Zur Pflege siehe Kapitel 4.1.

4.4 Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Breitenfelde betroffene Gesamtfläche ist ca. 9.970 m² groß, wobei ein Teil der Flächen unverändert erhalten bleiben (vorhandene Verkehrsfläche, Knick).

Nach dem neuen Runderlaß zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ergibt sich zusammenfassend die folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz :

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.8
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 7

Schutzgut	Fläche	Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
1. Arten- und Biotopschutz	- ca. 8.370 m ² Grünland und Gartenfläche, Gräsersaum (Flächen ohne besondere Bedeutung)	nicht ausgleichsrelevant (vgl. Runderlaß)
	- ca. 755 m ² vorhandener Knick, Saum	<ul style="list-style-type: none"> • Knick bleibt erhalten, • zusätzlicher Pufferstreifen von 290 m² Fläche
2. Boden	- 972 m ² erforderlicher Ausgleich (vgl. Kap. 5.7)	<ul style="list-style-type: none"> • gesonderte Lagerung des Oberbodens und Wiederver- wertung • Ersatzmaßnahme Knickneu- anlage mit Pufferstreifen ca. 500 m² Fläche
3. Wasser	- ca. 3.725 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung durch: - offenporige Versiegelung - Versickerung des Niederschlags wassers - Entsorgung und Aufbereitung des Schmutzwassers entspre- chend WHG
4. Klima	keine Flächen mit klimahygie- nischen Funktionen	nicht ausgleichsrelevant
5. Landschaftsbild	9.970 m ² (gesamte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> • landschaftsgerechte Neugestaltung

Eine volle Kompensation der erforderlichen Eingriffe im Sinne dieses Erlasses ist durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, insbesondere die Eingriffe in den Boden sind durch die geplanten Maßnahmen nicht vollständig ausgleichbar. Es ergibt sich hierfür eine Fehlbilanz von c. 472 m² Fläche. Es wäre eine entsprechende, bislang intensiv genutzte Fläche zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln, wobei durch die Aufgabe intensiver Bodennutzungen und Entlastung der Pufferfunktionen des Bodens und unbelastete Bodenentwicklung ein Ersatz ermöglicht würde.

Unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (insbesondere bei Flächen, die wie hier insgesamt für eine Bebauung besonders geeignet und verträglich im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz sind) bei gleichzeitiger Berücksichtigung der dorftypischen Ortsrandsituation (Übergangszone Ortsrand - Landschaft) ist es nicht sinnvoll, auf Bauplätze innerhalb des B-Plangebietes zu verzichten, um diese als weitere Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Damit dennoch eine volle Berücksichtigung der Ausgleichsproblematik möglich wird, wird von Seiten der Grundeigentümer angeboten, auf freiwilliger Basis eine weitere Ausgleichsfläche für die Entwicklung zu einem naturnahen Biotop zur Verfügung zu stellen.

5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

Breitenfelde im September 1995.

6. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Breitenfelde hat für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt und diesen beschlossen.
Danach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Überplanung zu Siedlungszwecken geeignet.

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt. Das Beteiligungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Die Festlegungen des Grünordnungsplanes für Neuanpflanzungen und für den Schutz vorhandener Knickanlagen und Anpflanzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

8. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Gemeinde Breitenfelde leitet ihr Abwasser zum Klärwerk Mölln.
Die Abwasserbeseitigung (Rohrleitungen bis zum Klärwerk Mölln) wird vom Amt Breitenfelde betrieben. Gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Breitenfelde bzw. dem Amt Breitenfelde und der Stadt Mölln sind genügend Kapazitäten für die Aufnahme des Abwassers aus der Gemeinde Breitenfelde vorhanden und vertraglich gesichert.

9. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über eine noch zu erstellende zentrale Wasserversorgung.

10. REGENWASSER

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Betonrohrleitungen dem Vorfluter zugeführt.

Das Regenwasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken verbleiben und über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so kann das Regenwasser den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers (Dachflächen- und Straßenwasser) sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

11. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschleißbaren Gefäßen und wird gem. Satzung des Abfallbeseitigungsverbandes Lauenburg - Stormarn geregelt abgefahren.

12. LÖSCHWASSER

Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

13. TRASSE FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Straßenprofile sind so gewählt worden, daß innerhalb dieser Straßen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.
Zur Koordinierung des Fernmeldenetausbaus ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen acht Monate vorher dem Fernmeldeamt Lübeck, Dienststelle PIL 555, 23546 Lübeck mitzuteilen.

14. TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schlesweg in Alt-Mölln, Tel. 04542/2761, zu erfragen.
Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren.

15. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Entsprechende Detailunterlagen sind dem Straßenbauamt Lübeck zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

10. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Breitenfelde gem. § 129 BauGB 10 % der Erschließungskosten entstehen.

11. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

**Aufgestellt:
Breitenfelde im September 1995**

W. J. J. J.
Der Bürgermeister



Breitenfelde im September 1995