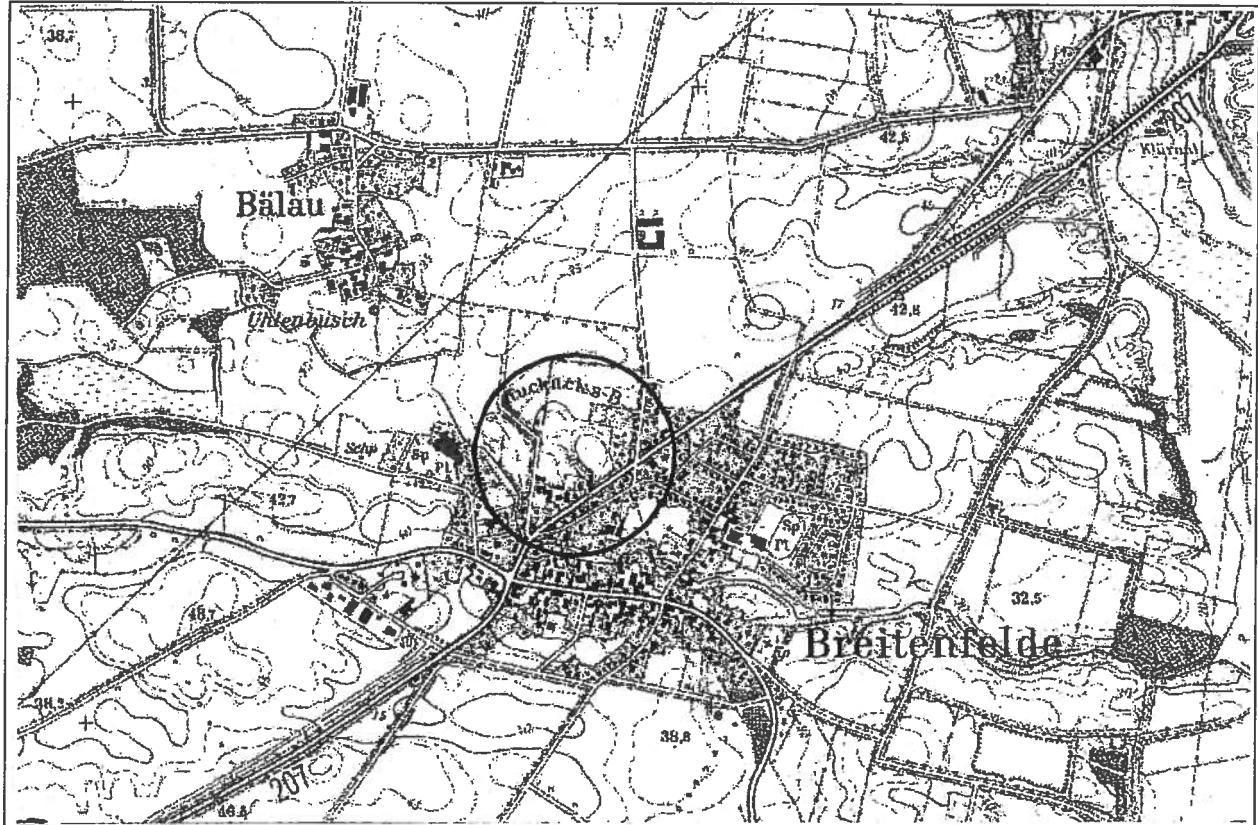


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE

Für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an den Amselweg (B-Plan Nr. 10) gelegen, für das Flurstück tlw. 7/2 der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



| | | |
|---|---|-----------------------|
| ■ | Aufstellungsbeschluss | 27.08.2001 |
| ■ | Bekanntmachung | 22.01.2002 |
| ■ | Frühzeitige Beteiligung der Bürger | 30.01.2002 |
| ■ | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 18.11.2004 |
| ■ | Öffentliche Auslegung | 07.12.2004-07.01.2005 |
| ■ | Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | 23.03.2005 |
| ■ | Satzungsbeschluss | 23.03.2005 |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenfelde.

Die Gemeindevertretung hat am 27.08.2001 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße B 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an den Amselweg (B-Plan Nr. 10), für das Flurstück tlw. 7/2 der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde, den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1003
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 3

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Breitenfelde beabsichtigt die Probleme und Konflikte hinsichtlich des dringenden Wohnbedarfs auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig erkennbare Entwicklungspotentiale der Gemeinde zu stützen und zu stärken.

Die grundlegenden Probleme werden durch die Entwicklungsplanung und durch baulich – gestalterische Bewältigung des umgebenden Landschaftsraumes unter Berücksichtigung der Vernetzung und Einbindung gelöst.

Die Gemeinde stellte deshalb für den nordwestlichen Siedlungsbereich ein Entwicklungskonzept auf.

Der erste größere Abschnitt dieses Siedlungsteiles ist der Bebauungsplan Nr. 10. Diese Fläche wurde bereits erschlossen und bebaut.

Daran anschließend in südlicher Richtung folgt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.

Um das Gesamtkonzept fließend durch die Planung abzusichern, wird gemäß diesem Konzept im Bebauungsplan Nr. 12 im nordwestlichen Bereich ein Teil der Erschließungsstraße für die angliedernden Bebauungspläne festgesetzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,4 ha. Auf dieser Fläche werden 5 Baugrundstücke und ein öffentlicher Spielplatz geplant - eingebunden in die Landschaft mit ihren Höhenverhältnissen.

Die zu überbauende Fläche erhält die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt = 1 und die Dachneigung wird mit 30° - 51° festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Einzelhaus 550 m².

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.

Hausgruppen sind ebenfalls unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 4

3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Der Grünordnungsplan wird erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin LAR/MSA
Lena Lichtin
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 12 übernommen.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen

3.1.1. Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente und –strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:

- Der Knick im Geltungsbereich mit Ausnahme des Durchbruchs ist zu sichern und zu erhalten. Für den Fußweg müssen insgesamt ca. 5 ldm Knick entfernt werden.
- Sicherung und Erhaltung der erhaltenswerten Einzelbäume am Ostrand außerhalb des Geltungsbereiches durch Einbau von Wurzelbrücken in die Flächen mit GFL-Recht und offenporige Versiegelung. (§ 9 (1) 25b)

Einzelbäume:

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 18- 20 cm umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten.

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase auf den Grundstücken vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RASLG Abschnitt 4.

Knick:

Entlang der Knicks wird eine 3 m breite Schutz- und Pufferzonen gebildet (gerechnet ab Knickfuß) die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Sie ist in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert. Sie ist einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen, gegebenenfalls kann sie alle 3-5 Jahre gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 5

Der Knick soll in Gemeindeeigentum übergehen, um dauerhaft eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten. Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Sträuchern der unten aufgeführten Listen für die Knickneuanlage zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit den unten genannten Gehölzen aufzupflanzen.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend der Anforderungen des § 15b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 – 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14 März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erodierete Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:
Während der Bauzeit sind die Knicks zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

3.1.2 Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 11 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

- Die vorgesehenen GFL-Flächen sind nicht vollversiegelt auszuführen: entweder mit großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).
- Die geplanten Fußwege (Spielplatz/Grünfläche) sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen.
- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischen zu lagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).
- Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Die Grundstücke sind strukturreich und so naturnah wie möglich zu gestalten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 6

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
(Festsetzungen nach § 9 (1) 16 BauGB)

- Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort als Brauchwasser, überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet, dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft.

3.1.3 Gestaltungsmaßnahmen
(Festsetzungen nach § 9 (1) 15, 25a/b BauGB)

Baumpflanzungen im Straßenraum

1. Amselweg

Entlang des Amselweges ist pro Grundstück zum öffentlichen Raum hin je ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zu pflanzen sind im Abstand von max. 2m zum Straßenraum hin Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 Stammumfang. Die Anwuchspflege für 2 Jahre ist sicherzustellen.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Obsthochstämme, Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*), Rotblühende Kastanie (*A. carnea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Purpurea'), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec.*) u.a.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150x50, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen. Um Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit 2,5 m langen Stützpfähle aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

2. Planstraße im Nordwesten

Im Grünstreifen und in der jeweils gegenüberliegenden Grünfläche sind hier Straßenbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hochstämme 3xv.m.B., mind. 18-20 Stammumfang. Vorgesehene Baumart ist der Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 10 m² groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 7

bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa; geeignet ist z.B. die Ackerrose "Rosa repens alba) oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die Anwuchspflege für 2 Jahre ist sicherzustellen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5m langen Stützpfähle aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Gestaltung von öffentlichen Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen bzw. auf dem Spielplatz sind Anpflanzungen mit Bäumen vorzunehmen und zu erhalten.

Baumpflanzungen:

Pflanzgut: Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 Stammumfang.

Geeignet sind hier die folgenden Arten:

Obsthochstämme, Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, A. pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Roßkastanien (Aesculus hippocastanum), Rotblühende Kastanie (A. carnea), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Blutbuche (Fagus sylvatica 'Purpurea'), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia spec.) u.a.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5 m langen Stützpfählen aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Ansaatflächen:

Für die Rasenflächen im Bereich von Spielgeräten und in wegebegleitenden Bereichen der Grünanlagen sind Rasenmischungen mit geeignetem, langsamwüchsigem Saatgut auszuwählen. Andere Flächen sollten mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil heimischer standortgerechter Kräuter (mind. 30%) angesät werden, wieder andere Flächen der spontanen Besiedlung überlassen bleiben.

Ergänzung durch Blumenzwiebeln: *Narcissus poeticus* und *Narcissus pseudonarcissus*. oder Wildkrokusse.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 8

Knickneuanlage

Die geplanten Knicks innerhalb des gesamten sind mit 1,25 m Höhe und 3 m Fußbreite aufzusetzen und dreireihig zu bepflanzen.

Es sind die folgenden Gehölzarten zur Pflanzung in mind. drei Reihen vorgesehen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| -Feldahorn (Acer campestre) | - Traubenkirsche (Prunus padus) |
| -Bergahorn(Acer pseudoplatanus) | - Schlehdorn (Prunus spinosa) |
| -Hainbuche (Carpinus betulus) | - Wildbirne (Pyrus pyraster) |
| -Hasel (Corylus avellana) | - Stieleiche (Quercus robur) |
| -Weißdorn (Crataegus monogyna) | - Hundsrose (Rosa canina) |
| -Rotbuche (Fagus sylvatica) | - Buschrose (Rosa dumetorum) |
| -Esche (Fraxinus excelsior) | - Filzrose (Rosa tomentosa) |
| -Wildapfel (Malus sylvestris) | - Schw. Holunder (Sambucus nigra) |
| -Vogelkirsche (Prunus avium) | - Schneeball (Viburnum opulus) |
| -Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | - Feldulme (Ulmus carpinifolia) |

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Auf die Walkkrone sind im Abstand von 30m jeweils Solitärbäume zu pflanzen (Pflanzgut: Eiche (Quercus robur), Hochstamm, 2 x v.m.B., 8-10). Die Flächen sind zu mulchen. Zur Bebauung hin ist jeweils ein 2m breiter Sukzessionsstreifen von Bepflanzung freizuhalten, gegebenfalls kann er alle 3-5 Jahre gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.

Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 3 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege: Die Knicks sind in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen) bei Erhalt der Überhälter.. Die Knickneuanlagen werden alle in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft integriert und sind dem entsprechend mit eingezäunt.

3.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die Flächen von ca. 4.410 m² am nördlichen und südlichen Rande der Grünfläche/ Spielplatz sowie westlich der Planstraße werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 9

Die Flächen sollen als naturbetontes Feldgehölz entwickelt werden.
In den Flächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Arten vorzunehmen:

Feldgehölzanpflanzungen

- | | |
|--|--|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>) |
| - Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| - Gew. Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | - Pfaffenhütchen (<i>euonymus europaeus</i>) |
| - Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>). |

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1m x 1m.
Die Flächen sind mit Strohmulch abzudecken.

Pflege: nur bei Bedarf.

Baumpflanzungen

Pflanzgut: Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 Stammumfang.

Geeignet sind hier die folgenden Arten:

Obsthochstämme, Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*), Rotblühende Kastanie (*A. carnea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Purpurea'), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec.*) u.a.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5m langen Stützpfehlen aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Flächen sind mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 10

3.1.5 Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke und privaten Grünflächen wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

- | | |
|--|--|
| -Ahornarten (Acer spec.) | -Kirschenarten (Prunus spec.) |
| Hartriegelarten (Cornus spec) | - Schlehdorn (Prunus spinosa) |
| -Birke (Betula pendula) | - Strauch- und Wildrosenarten (Rosa spec.) |
| -Hasel (Corylus avellana) | - Salweide (Salix caprea) |
| -Weißdornarten (Crataegus spec.) | - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| -Liguster (Ligustrum vulgare) | - Vogelbeerarten (Sorbus spec.) |
| -Heckenkirschenarten (Lonicera spec.) | - Schneeball (Viburnum opulus), |
| -Obstbäume | |

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa!). Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen).

Kletterpflanzen und Gründächer

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen. Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (Clematis montana spec.)
- Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Irischer Efeu (Hedera helix 'Hibernica')
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
- Heckenkirsche (Lonicera x heckrottii)
- Goldgeißblatt (Lonicera x tellmanniana)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Kletterrosen (Rosa spec.).

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B. :

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 11

- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Aufrechte Tresse (*Bromus erectus*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*) -
- Horst-Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glau.*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Zittergras (*Briza media*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypisch, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ldm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen).

3.2 Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 12 - Kuckucksberg - der Gemeinde Breitenfelde betroffene Gesamtfläche ist ca. 1,4 ha groß.

Tabelle: Bilanzierung

| Schutzgut | erforderliches Ausgleichsvolumen | geplante Ausgleichsmaßnahmen | Flächengröße |
|-----------|----------------------------------|---|--|
| Boden | 2.098 m ² | parkartige Grünflächen mit Aufgabe intensiver Bodennutzungen und naturbetontem Biotoptyp (hier Feldgehölzanpflanzungen) | 4.410 m ² Feldgehölze (Grünfläche mit Parkanlage insgesamt ca. 9.810 m ²) |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 12

| | | | |
|----------------------------|--|--|---|
| Wasser | 185 m ² + Minimierungsmaß- nahmen | - Grünflächen mit Aufgabe intensiver Bodennutzungen | 185 m ² anteilig oben enthalten |
| Arten- und Biotopschutz | 10 ldm (= 30 m ²) Knickneuanlage | Knickneuanlage | 190 ldm |
| Landschafts- bild | Neugestaltung mit Ein- und Durchgrü- nung | Neugestaltung mit Eingrü- nung (öffentliche Grün- flächen, Feldgehölzpflan- zungen, Baumpflanzungen, Knicks) | keine Flächenangaben |
| Summen | 2.285 m ² + 10 ldm Knick | | 4.410 m ² + 190 ldm Knick |

Insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind über die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszugleichen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch die Gestaltung der Grünflächen und die Maßnahmen entlang der geplanten Straßen und die Einbindung des Gebietes auszugleichen.

3.3 Zeitrahmen

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen mit durchzuführen.

4. 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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 13

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG zu erfragen. Bauvorhaben im Bereich der E.ON Hanse AG - Leitungen bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der dieser.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, PTI 12, Schillstraße 1-3 in 23566 Lübeck, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

5.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

5.3 Wasser

Die Versorgung der Gemeinde Breitenfelde mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

5.4 Abwasser

Die Gemeinde Breitenfelde leitet ihr Schmutzwasser zum Klärwerk Mölln. Die Schmutzwasserbeseitigung (Rohrleitung 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 Schmutzwassers aus der Gemeinde Breitenfelde vorhanden und vertraglich gesichert.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 14

Bei der Ableitung des Oberflächenwassers ist auf eine Reduzierung zu achten, indem die Versiegelung innerorts auf öffentlichen und privaten Flächen auf das notwendige Maß minimiert wird.

5.5 Abfallentsorgung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte zur Durchführung der Abfallwirtschaft im Kreis.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung.

5.6 Löschwasser

Für die Gebiete sind jeweils Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzuhalten.

6. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNG

Die neuen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 werden über die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 10 – den „Amselweg“ erschlossen.

Dieser verläuft vom Kuckucksredder aus in westlich und west/südlicher Richtung.

Um bei der späteren Planung der Anschlussflächen die Möglichkeit der weiteren Verkehrsanbindung zu bieten, wird im nordwestlichen Bereich ein Teil der Erschließungsstraße für die angliedernden Bebauungspläne festgesetzt.

7. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 15

8. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit durchzuführen.



Breitenfelde, im März 2005

.....
-Bürgermeister-

Breitenfelde, im März 2005