

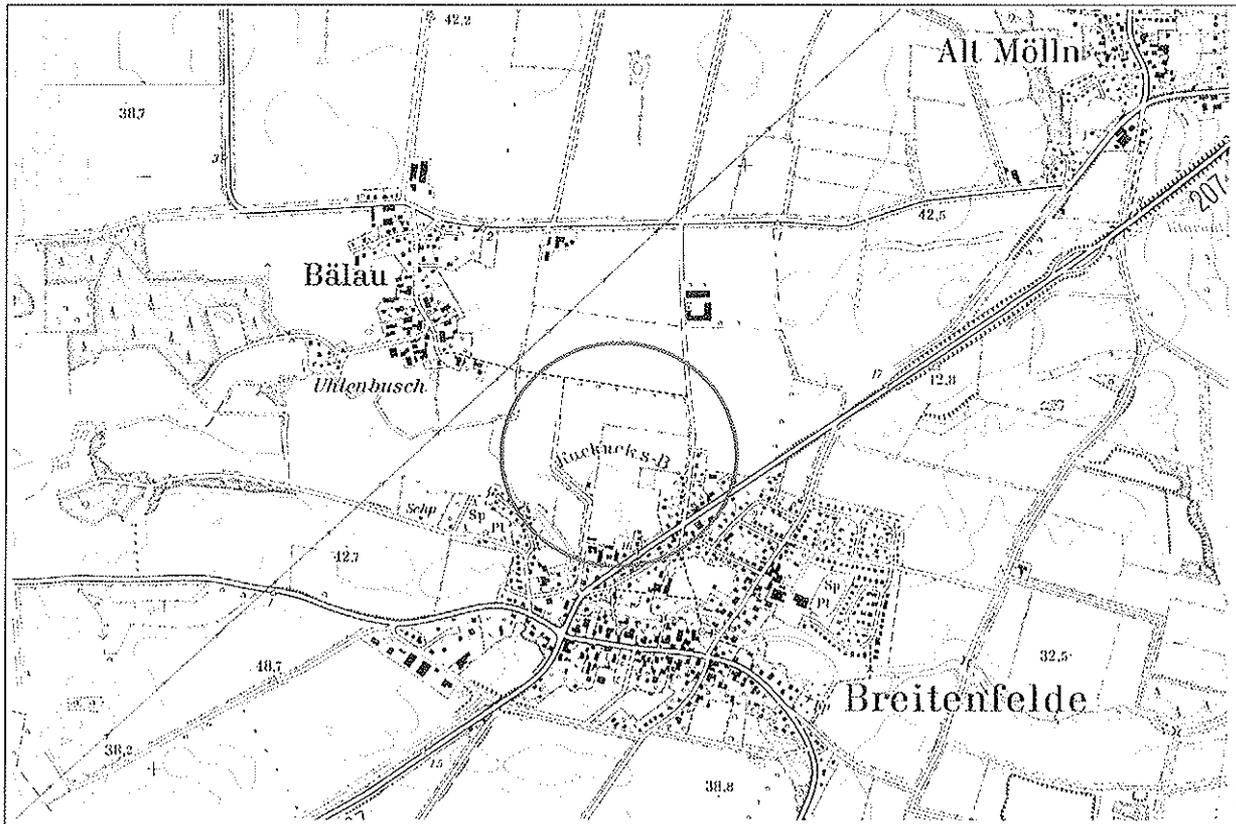
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 1



BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE

Für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und tlw. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



| | | |
|---|---|-----------------------|
| ■ | Aufstellungsbeschluss | 18.11.2004 |
| ■ | Bekanntmachung | 01.12.2004 |
| ■ | Scoping-Termin | 31.05.2005 |
| ■ | Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 07.09.2005 |
| ■ | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 06.12.2005 |
| ■ | Öffentliche Auslegung | 14.06.2006–17.07.2006 |
| ■ | Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen | 22.08.2006 |
| ■ | Satzungsbeschluss | 22.08.2006 |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
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 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 18.11.2004 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und tlw. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde, den Bebauungsplan Nr. 12.1 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.



2. GRÜNDE UND ZIELE DER AUFSTELLUNG

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Breitenfelde liegt im Siedlungsraum der Stadt Mölln. Diese Aussage des Raumordnungsplanes und des Regionalplanes für den Planungsraum 1, ist die Grundlage zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Breitenfelde. Hier durch die Ausweisung von neuen Bauflächen zur Sicherung des Wohnbedarfes.

Die Stadt Mölln ist nicht in der Lage, die Flächen für die eigene Entwicklung im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Breitenfelde hat daher zusammen mit der Stadt Mölln, im Rahmen der landesplanerischen Voraussetzungen, einen Bereich für die weitere Entwicklung der Gemeinde Breitenfelde, an den nordwestlichen Siedlungsbereiches des Gemeindegebietes angrenzend, entwickelt.

Da es sich um eine größere Entwicklungsfläche handelt, hat die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt. Dieses Konzept wurde mit der Landesplanung, dem Innenministerium und dem Landkreis Herzogtum Lauenburg abgestimmt.

Zur schrittweisen Verwirklichung stellt die Gemeinde verschiedene Bebauungspläne auf.

Der erste Bebauungsplan, der die Nummer 10 trägt, wurde bereits erschlossen und ist bebaut.

Daran in südlicher Richtung anschließend, wurde der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt, auch dieser Plan ist erschlossen und bebaut.

Da weiterhin ein erheblicher Siedlungsbedarf besteht, stellt die Gemeinde jetzt die Bebauungspläne Nr. 12.1 und 12.2 auf.

Bei der Aufstellung dieser und weiterer Bebauungspläne hält sich die Gemeinde Breitenfelde an das aufgestellte und abgestimmte städtebauliche Entwicklungskonzept. Notwendige kleine Veränderungen aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile sowie der Regenentwässerungseinrichtungen werden beachtet, daher können die Bebauungspläne geringfügig vom vorgelegten Konzept abweichen.

Der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 12.1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt in Anbindung an die Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes Nr. 10 – den „Lerchenweg“ und die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 12.2 über eine noch zu erstellende Erschließungsstraße.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 4



Die Fläche erhält die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind eingeschossige Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Die 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.

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

Diese Festsetzungen erfolgen, um die Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der weiteren Umgebung anzupassen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Einzelhaus 550 m².

Zur Anpassung der Gestaltung der neuen Gebäude an die ländliche Struktur und an die Bebauung der näheren und weiteren Umgebung werden Flachdächer auf Hauptgebäuden ausgeschlossen.



3. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Der Grünordnungsplan wird erstellt von:
Landschaftsarchitektin LAR/MSA
Lena Lichtin
Am Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 12.1 übernommen.

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

Erhaltung von Landschaftselementen

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

Der Knick im Geltungsbereich ist zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Sicherung und Erhaltung der erhaltenswerten Einzelbäume am Ostrand und auf dem Flurstück 5/2

Einzelbäume:

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 16-18 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 Knick an der Südwestgrenze sowie entlang der Ostgrenze werden eine 3 m breite Schutz- und Pufferzone zu den Grundstücken hin gebildet (gerechnet ab Knickfuß) die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Die Knicks an der Ostgrenze sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft integriert. Die Schutzzone an der Südwestgrenze ist zu den Grundstücken hin einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen, gegebenenfalls kann sie alle 3-5 Jahre gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen. Die Knicks sollen in Gemeindeeigentum übergehen, um dauerhaft eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 6



Die Gehölze der Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit Knickgehölzen aufzupflanzen.

Die fachgerechte Pflege der 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.

Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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 Gründüngung 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.).

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Die Grundstücke sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort so weit wie möglich als Brauchwasser, überschüssiges Regenwasser ist in den offen geführten Entwässerungsmulden zu sammeln und in die geplanten Regenrückhaltebecken zu führen. Nähere Bestimmungen hierzu 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

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 7



Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9(1) 25a, b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Pro Grundstück ist zum öffentlichen Raum hin (Straßenraum) je ein kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum im Abstand von max. 2 m zum Straßenraum hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den drei Baugrundstücke in der zweite Reihe nördlich der Planstraße und am Ende der Stichstraße im südlichen Bereich des Plangebietes sowie den fünf Baugrundstücken direkt südlich der Planstraße sind die Baumstandorte auf dem Grundstück beliebig zu wählen. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Obsthochstämme, Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Mehlbeere (*Sorbus aria* "Majestica") und Eberesche (*Sorbus intermedia*) u.a.

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mind. 16-18 cm Stammumfang

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

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Baumpflanzungen im Straßenraum

Planstraße

Im Grünstreifen sowie sind Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Baumstandorte sind als offene, 8 m² große Baumscheiben ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten 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 ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 8



Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Knickneuanlage

Die geplante Knickanlage ist ca. 142 m lang, und ist als externer Ausgleich für die Knickdurchbrüche vorgesehen, die im B-Plan Nr. 12.2 für die Erschließung notwendig werden. Der Knick ist gemäß Grünordnungsplan anzulegen:

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

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

Pflanzgut:

Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1m x 1m

Auf die Wallkrone sind im Abstand von 30 m jeweils Solitäräume zu pflanzen.

Pflanzgut Eiche (*Quercus robur*) Hochstamm 2 x v m.B. 8-10 cm

Die Flächen sind zu mulchen. Auf der Südseite des Knicks ist ein 2 m breiter Knickschutzstreifen, der von Gehölzaufwuchs freizuhalten ist, vorzusehen. Der Knickschutzstreifen ist alle 3 Jahre im August/ September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

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

Pflege:

Der Knick ist in regelmäßigen Abständen (alle 10- 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20-50 m).

Der Knick soll in Gemeindeeigentum übergehen, um eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung dauerhaft zu gewährleisten.



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.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung nach § 9(1) 20 BauGB)

Die Ausgleichsflächen die z.T. das Gebiet als Grünzonen einbinden, werden als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Integriert in diese Flächen liegen die Regenrückhaltebecken und die Entwässerungsrinnen.

Die Puffer- und Schutzzonen entlang der Knicks werden ebenso als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Extensive Gras- und Staudenflur mit standortsheimischen Feldgehölzgruppen und Solitärbäumen"

Die beiden Flächen am südöstlichen Rande des Planungsgebietes soll als naturbetontes Feldgehölz mit extensive Gras- und Staudenflur 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>) | -Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europ.</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>) | -Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| -Wildapfel (<i>Malus silvestris</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:*

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 10



Obsthochstämme, Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), 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 Mutterboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser 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 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

Pflege: ggf. 1 x Mahd/Jahr im späten August/Anfang September. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

Einzäunung:

Die Fläche ist zum Schutz vor Verbiss und zu den Baugrundstücken hin einzuzäunen.

Fläche an den Regenrückhaltebecken

Die Flächen an den Regenrückhaltebecken sind mit ein paar Baumgruppen und Einzelnbäume zu bepflanzen.

Gehölzarten:

Roterle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Ulme (z.B. Resista-Ulme Regal), Weidenarten (*Salix spp.*)

Pflanzgut:_Heister/ Solitär 3xv.m.B. 150-200 oder Hochstamm 3xv.m.B. 10-12 cm

Pflege: Nur bei Bedarf

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 11



Ansaat:

Die Ansaat an den Regenrückhaltebecken ist mit einer geeigneten Extensivrasenmischung für frische, nährstoffreiche Standorte ergänzt durch Kräuteransaat mit folgenden Arten vorzunehmen:

Campanula glomerata, Chrysanthemum maiantemum, Dianthus carthusianorum, D. superbus, Frittilaria meleagris, Geranium pratensis, Hesperis matronalis, Lychnis flos-cuculi und Thalictrum flavum

Pflege: ggf. 1 x Mahd/Jahr i späten August/Anfang September. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

Sukzession:

Die übrigen Bereiche in den Ausgleichsflächen (um die RRBs) werden ganz aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen.

Pflege: keine, evtl. ist an den Zugängen zu den Regenrückhaltebecken alle 3-5 Jahre eine Mahd durchzuführen, um einer Verbuschung zu verhindern.

Einzäunung:

Die Fläche ist zum Schutz vor Verbiss und zu den Baugrundstücken hin einzuzäunen.

Knickschutzstreifen

Entlang des Knicks an der Südwestgrenze sowie entlang der Ostgrenze sind 3 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Sie sind zu den Grundstücken hin einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

**Anlage der Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden
(Festsetzung nach § 9(1) 16 BauGB)**

Regenrückhaltebecken

Die Schaffung weitgehend unbeeinflusster, ungenutzter Kleingewässer mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist das Entwicklungsziel dieser Fläche. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Die Gewässer sind so zu gestalten, dass sich eine lange Uferlinie (Kontaktzone Wasser-Land) ergibt mit möglichst geschwungene Ufer mit Buchten. Die Uferböschungen selbst sind flach anzulegen mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5, so dass auch Flachufer und Flachwasserbereiche entstehen. Die Mindesttiefe sollte 2 m bei Stauwasserstand erreichen (ausreichendes Volumen berücksichtigen) um ein frostfreies Überwintern der



Wassertiere und -pflanzen gewährleisten. Dem Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzuschalten.

An den Ufern sind Initialpflanzungen aus Röhrichtarten auf ca. 10% der Fläche vorzunehmen:

- Kalmus (*Acorus calamus*)
- Großseggen (*Carex acutiformis*, *C. Gracilis*, *C. elata*, *C. riparia*)
- Wasserschwertlilie (*Iris pseudacorus*)
- Schilf (*Phragmites australis*)
- Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*)
- Flechtbinse (*Schoenoplectus lacustris*)
- Aufrechter Igelkolben (*Sparganium erectum*)
- Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*)
- Schwanenblume (*Butomus umbellatus*)

Entwässerungsmulden

Anlage mit naturnah gestaltetem Gewässerquerschnitt, Gewässersohle und Gewässerverlauf (Kombination flacher und steiler Ufer). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Teilweise Bepflanzung der Gewässerufer (ca. 20% der Uferlinien). Geeignete Arten sind:

- | | |
|--|---|
| -Sumpfscharfgarbe (<i>Achillea ptarmica</i>) | -Schwertlilie (<i>Iris pseudacorus</i>) |
| -Kalmus (<i>Acorus calamus</i>) | -Irisarten (<i>I. sibirica</i> , <i>I. sanguinea</i>) |
| -Schwanenblume (<i>Buttomus umbellatus</i>) | -Straußgilbweiderich (<i>Lysimachia thyrsoiflora</i>) |
| -Sumpfcalla (<i>Calla palustris</i>) | -Blutweiderich (<i>Lythrum salicaria</i>) |
| -Sumpfdotterblume (<i>Caltha palustris</i>) | -Hechtkraut (<i>Pontederia cordata</i>) |
| -Seggenarten (<i>Carex spec.</i>) | -Pfeilkraut (<i>Sagittaria sagittifolia</i>) |
| -Wasserdost (<i>Eupatorium rugosum</i>) | -Igelkolben (<i>Sparganium erectum</i>) |
| -Mädesüß (<i>Filipendula ulmaria</i>) | |

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

- | | |
|--|---|
| - Ahornarten (<i>Acer spec.</i>) | - Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>) |
| - Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>) | - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 13



- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Obstbäume
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

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

Gründächer und Kletterpflanzen

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. :

- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Aufrechte Trespe (*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 ortstypische, 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).

Externe Ausgleichsfläche

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben gemäss der Bilanzierung voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäss §1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in der Gemeinde Breitenfelde durchgeführt werden.

Ausgleich für die Flächenversiegelung

Die erforderlichen 5.008 m² Ausgleich werden in zwei Teilflächen aufgeteilt.

Teilfläche 1:

Teilfläche 1 umfasst 2.668 m² und befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 22 der Flur 7 der Gemarkung Breitenfelde, die als Ackerfläche in einer extensive Nutzung übergehen soll.

Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt 49.651 m². In der Liegenschaftskartei vom 01.07.2004 ist auf diesem Flurstück auf 4.698 m² Abbauland eingezeichnet, in diesem Fall eine kleine Sandentnahmenstelle, die als Sukzessionsfläche gemäß § 15a LNatSchG geschützt ist. 34.407 m² sind als Ackerfläche registriert und 10.546 m² als Laubwald angegeben.

Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde, direkt westlich und oberhalb der bewaldeten Hänge und Seitentäler zur Stecknitzniederung, die nach § 15a LNatSchG als Steilhänge im Binnenland geschützt sind.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 15



An der nordwestlichen, südwestlichen und nordöstlichen Flurgrenze ist die Fläche von einem Knick begleitet, der aus u.a. Hasel, Holunder, Schlehe, Eiche, Traubenkirsche und Brombeere besteht. In der südlichen Ecke liegt die ehem. Sandkuhle. Im Osten befinden sich mit Buchenwald bewachsene Steilhänge. Eine Zufahrt führt vom Feldweg im Talraum zwischen zwei Steilhängen zur Ackerfläche hoch.

Im Norden, Süden und Osten grenzen Flächen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit sowie hoher natürlicher Attraktivität bezüglich des Biotopverbundes, des Landschaftsbildes und des Erholungspotentiales an. Die Eignung der Fläche als Ausgleichsfläche ist deswegen sehr hoch. Die Teilfläche 2 befindet sich ca. 300 m nördlich dieser Fläche.

Ein Teilbereich von ca. 0,1 ha in der südwestlichen Ecke ist als Altablagerung im Altlastenkataster des Kreis Herzogtum Lauenburg erfasst (Az.: 67 31 91/ 0145, Lfd. Nr. 2/022; Hausmüll, Bauschutt und pflanzliche Abfälle).

Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche von 2.670 m² ist eine Teilfläche der Ackerfläche. Die Fläche befindet sich im südlichen Teil des Flurstückes, direkt oberhalb bzw. nordöstlich der ehem. Sandkuhle und direkt anschließend an den Waldrand.

Durch ihre Lage und Eignung als wichtige Teilfläche im Biotopverbund möchte die Gemeinde langfristig die ganze Ackerfläche als Ausgleichsfläche sichern. Das Entwicklungsziel der Fläche ist, gemäß des Landschaftsplanes, eine extensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist einer extensiven Gras- und Staudenflur, die gelegentlich alle 3 bis 4 Jahre im August/ September zu mähen ist, zu entwickeln. Die Fläche ist nicht zu düngen und das Mähgut zu entfernen.

Teilfläche 2

Teilfläche 2 umfasst 2.340 m² und befindet sich auf dem Flurstück 27 der Flur 7 der Gemarkung Breitenfelde, die als Ackerfläche in einer extensiven Nutzung übergehen soll.

Die Fläche befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde, direkt westlich und oberhalb die bewaldeten Hängen und Seitentälern zur Stecknitzniederung. Im Norden, Süden und Osten sind direkt angrenzend Flächen mit sehr hohe Schutzwürdigkeit sowie hohe natürliche Attraktivität bezüglich den Biotopverbund, den Landschaftsbild und die Erholungspotential. Die Eignung die Fläche als Ausgleichsfläche auszuweisen ist deswegen sehr hoch.

Ein Teilbereich von ca. 0,1 ha in der südwestlichen Ecke ist als Altablagerung im Altlastenkataster des Kreis Herzogtum Lauenburg erfasst (Az.: 67 31 91/ 0145, Lfd. Nr. 1/021; Hausmüll, Bauschutt und pflanzliche Abfälle).

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 16



Der südlichen Teil des Flurstückes ist eine vorhandene Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha, die im Ausgleichskataster des Kreises erfasst ist. Die Fläche ist als ehemalige Müllkuhle ein schon sehr schön natürlich entwickelte und schützenswerte Stück Landschaft mit einem Feuchtbiotop, Feldgehölzreihe und Hangbewuchs.

Im nördlichen Teil des Flurstückes befindet sich die geplante Ausgleichsfläche, die rund herum durch Gehölzreihen eingefasst ist. Die Fläche gehört der Gemeinde, umfasst ca. 9.100 m² und war als intensiv genutzte Ackerfläche verpachtet bis der Pächter aus Altersgründen, vor ca. drei Jahre her, aufgehört hat. Seit dem liegt die Ackerfläche mehr oder weniger ungenutzt. Hier wachsen jetzt u.a. Johanniskraut, Lupine, Brennesseln, Klee, Honiggras, Ackerdiestel, Schafgarbe, Rispengras, Ehrenpreis und einige Weiden. Ein paar Stieleichen sind am Rande der Fläche von der Gemeinde schon gepflanzt. Durch ihre Lage und Eignung als wichtige Teilfläche im Biotopverbund möchte die Gemeinde die Ackerfläche als Ausgleichsfläche sichern. Das Entwicklungsziel der Fläche ist, gemäß des Landschaftsplanes, eine extensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist in eine extensive Gras- und Staudenflur, die gelegentlich alle 3 bis 4 Jahre im August/September zu mähen ist, zu entwickeln. Die Fläche ist nicht zu düngen, und das Mähgut ist entfernen.

Von den 9.100 m² sind 6.760 m² als externe Ausgleich für den B-Plan nr. 12.2 vorgesehen

Die restliche 2.340 m² sind als Ausgleich für diesem B-Plan vorgesehen.

Die Teilflächen 1 und 2 werden als Ausgleichsfläche grundbuchlich gesichert.

Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 12.1 der Gemeinde Breitenfelde betroffene Gesamtfläche ist 32.160 m² groß.

| Schutzgut | erforderliches Ausgleichsvolumen | geplante Ausgleichsmaßnahmen | Flächengröße |
|-----------|--|---|--|
| Boden | 6119 m ² Vollversieg. | -extensive Fläche für RRB mit Baumgruppen und Knickanlage | 2.222 m ² |
| | 27 m ² Teilversieg. | | |
| | 660 m ² RRB, Mulden 6.806 m ² | -extensive Gras- und Staudenflur mit Gehölzgruppen und Solitäräume -externe Ausgleichsfläche - Teilfläche 1 (Flurst. 22 Flur 7) - Teilfläche 2 (Flurst. 27 Flur 7) | 800 m ² 2.668 m ² 1.116 m ² 6.806 m ² |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 17



| | | | |
|--------------------------|--|--|----------------------|
| Wasser | 1.224 m ² | <ul style="list-style-type: none"> - Offenporige Versiegelung -Schaffung eines offenes Gewässers für Rückhaltung des Regenwassers - externe Ausgleichsfläche <ul style="list-style-type: none"> - Teilfläche 2 (Flurst. 27, Flur 2) | 1.224 m ² |
| Arten- und Biotop-Schutz | Verlust Ackerfläche | <ul style="list-style-type: none"> -Knickneuanlage im B-Plangebiet -Baumpflanzungen -extensive Gras- und Staudenflur mit Gehölzgruppen -Erhaltungsmaßnahmen -Naturnahe Gestaltung der RRB | |
| Klima, Luft | Schaffung günstiger Kleinklimatischer Bedingungen | <ul style="list-style-type: none"> -Eingrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Knickneuanlage -Erhaltungsmaßnahmen -extensive Gras- und Staudenflur mit Gehölzgruppen | |
| Landschaftsbild | Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper | <ul style="list-style-type: none"> -Erhaltungsmaßnahmen -Eingrünung, Baumpflanzungen -Eingrünung; Knickneuanlage -Naturnahe Gestaltung der RRB -extensive Gras- und Staudenflur mit Gehölzgruppen | |

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.



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.

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 den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der T-Com, Deutsche Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Neubaugebiete durch die T-Com, Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

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.

5.5 Regenwasser

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen soll als Brauchwasser genutzt oder auf den Flächen, soweit möglich, versickert werden.

Die offen geführten Entwässerungsrinnen sollen das überschüssige unbelastete Regenwasser von den Parzellen, sowie das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen aufnehmen und den geplanten Regenrückhaltebecken zuführen, dort wird das anfallende Oberflächenwasser weitgehend versickern und verdunsten. Über ein offen geführtes Entwässerungssystem wird das überschüssige Wasser (Notüberlauf) in den Priesterbach eingeleitet.

Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

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

5.6 Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten (siehe Ziffer 3. dieser Begründung). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Für die Regenrückhaltebecken ist ein Genehmigungsantrag nach § 35 Landeswassergesetz (LWG) und für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Gewässer ist ein Einleitungsantrag nach den § 2, 3, 7 und 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.



5.7 Gewässerunterhaltung

Der Bebauungsplan ist mit den zur Zeit genehmigten oder in Planung befindlichen wasserwirtschaftlichen Plänen (Rahmen-, Entwicklungs- und Pflegeplänen) abzustimmen.

Die Zugänglichkeit hinsichtlich der Unterhaltung muss stets für schweres Gerät gewährleistet werden.
Bei Unterkellerung ist der maximale Grundwasserstand bei (HHW) zu beachten.

Der Flächenverbrauch durch Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, um die Entsorgung des auf den Flächen anfallenden Regenwassers zu dezimieren.
Der Oberflächenabfluss des Gebietes ist auf den natürlichen Abfluss unversiegelter Flächen zu minimieren.

5.8 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.

5.9 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h, bereitzuhalten.



6. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNG

Die neuen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12.1 werden über eine noch zu erstellende Erschließungsstraße erschlossen.

Diese verläuft in Anbindung an die im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 12.2 liegende Erschließungsstraße, in nordwestlicher Richtung und bietet bei der späteren Planung der Anschlussflächen die Möglichkeit der weiteren Verkehrsanbindung.

Von dieser Erschließungsstraße aus wird in nordöstlicher Richtung die Anbindung an den vorhandenen „Lerchenweg“ (B-Plan Nr. 10) geschaffen.

Um die Erschließung im südlichen Teil des Plangebietes zu sichern, ist eine nach Südwest verlaufende Verkehrsfläche, endend mit einem Wendehammer, als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Zwei im nördlichsten Bereich liegende hintere Neubaugrundstücke werden über eine Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, erschlossen.

7. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Baugrundgutachten wurde erstellt von:
Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck

Die Untersuchungen der Untergrundverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes 12.1 in Breitenfelde haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens steht bindiger Boden als Geschiebelehm und schluffiger Sand überwiegend in weich-steifer Konsistenz an.

Der bindige Boden ist wasserstauend, so dass eine Versickerung gemäß RAS EW und Arbeitsblatt 138 nicht empfohlen werden kann.

Der bindige Boden ist frostempfindlich und relativ stark zusammendrückbar. Es wird eine Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus von $D = 0,7$ m für Bauklasse V empfohlen.

Der bindige Boden ist nicht ausreichend verdichtbar, so dass er für den Wiedereinbau in Rohrgräben nicht verwendet werden sollte

Eine Flachgründung leichter, setzungsunempfindlicher Neubauten mit Sohlpressungen von $\sigma_0 \leq 150$ kN/m² ist möglich, wenn weich-steifer, bindiger Boden zumindest bis 0,5 m unter und im Druckausstrahlungsbereich der Fundamente ausgetauscht wird.



Für unterkellerte Gebäude sind besondere Trockenhaltungsmaßnahmen erforderlich (siehe Abschnitt 5.4 des Baugrundgutachtens).

8. SCHALLSCHUTZ

Vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, wurden die Auswirkungen des Windkraftanlagenparks Panten/Bälaue auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 untersucht.

Der Abstand der nördlichen Plangebietsgrenze zur südöstlichsten Windkraftanlage beträgt 1.300 m und zum Mittelpunkt des Windkraftanlagenparks etwa 1.800 m.

Nach dem Lärmimmissionsgutachten Nr. 00-10-8 zur Errichtung des Windkraftanlagenparks, das am 06.11.2000 vom gleichen Büro erstellt wurde, sind 16 Anlagen mit Schalleistungen von jeweils $L_w \leq 105$ in Betrieb. Gemäß dem Lärmgutachten wird im nördlichen Ortsrand von Bälaue mit einem Immissionspegel von 44 dB(A) der für Dorfgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts und am südlichen Ortsrand von Bälaue mit einem Immissionspegel von 37 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts eingehalten.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 12.1 der Gemeinde Breitenfelde liegt südöstlich des südlichen Ortsrandes von Bälaue und damit noch weiter vom Windkraftanlagenpark entfernt.

Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1 eingehalten.

Der Straßenverkehr auf der B 207 führt aufgrund des Abstandes von 250 m nicht zu relevanten Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1.

9. KOSTEN

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



10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

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

11. UMWELTBERICHT

11.1. Einleitung

11.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Breitenfelde liegt im Herzen des Kreises Herzogtum Lauenburg und ist dem Amt Breitenfelde zugeordnet.

Sie gehört im wesentlichen zu einem ländlichen Entwicklungsraum unweit des Mittelzentrums Mölln. Die Gemeinde liegt gleichzeitig im Siedlungsgebiet um das Mittelzentrum, und der östliche Bereich liegt im Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinneren.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 3,2 ha groß, befindet sich im Nordwesten des Ortes Breitenfelde, nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders. Die Fläche ist zur Zeit Ackerfläche. Am Ortsrand grenzen die großen Grundstücke der alten Bebauung am Kuckucksredder an, im Süden und Westen der Planfläche setzt sich die Ackerfläche fort.

Das Gebiet liegt nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und tlw. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde.

In der weiteren Umgebung nach Osten und Süden folgt die vorhandene Bebauung von Breitenfelde, nach Westen schließen z.Zt. noch ackerbaulich genutzte Flächen an.

Die Bebauung im Osten besteht aus Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Art des Vorhabens

Die Gemeinde Breitenfelde beabsichtigt auf einer Fläche der Flurstückes 5 und tlw. 20 der Flur 5 Gemarkung Breitenfelde nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders neues Wohngebiet auszuweisen, um der Nachfrage nach Wohnbaufläche gerecht werden zu können.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 24



Für das Gebiet wird der B-Plan Nr. 12.1 aufgestellt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Das B-Plangebiet ist eine Teilfläche eines Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Breitenfelde. Im Süden und Osten an das Planungsgebiet angrenzend ist die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnbebauung zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche des B-Planes Nr. 12.1 Wohnhäuser zu bauen. Für das Gebiet soll "Allgemeines Wohngebiet", in dem Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt werden. Geplant ist, eine Planstraße quer durch das Planungsgebiet zu führen, die die später angrenzenden Baugebiete mit der Fläche verbinden soll.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 3,2 ha.

| | |
|---|--------|
| Nettobauland mit Stellplätzen (WA) | |
| Versiegelte Fläche | 0,8 ha |
| Private Gartenfläche | 1,2 ha |
| Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) | 0,7 ha |
| Straßenverkehrsfläche öffentlich | 0,5 ha |

11.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnungsplan und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind möglich gegebene Anforderungen an den Schallschutz durch eine "Schalltechnische Untersuchung" (2005) im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 25



Fachplanungen

Regionalplan:

Die Gemeinde Breitenfelde gehört zu den Stadt und Umlandgemeinden um das Mittelzentrum Mölln mit planerischer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion im ländlichen Raum und innerhalb der „Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte“.

Die Entwicklungs- und Entlastungsorte sollen mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden. Es sind deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichsten Teil des „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes“ des Ortes Breitenfelde.

Direkt nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ von Alt-Mölln aus über Bälau über die nördlich gelegenen Teile der Breitenfelder Gemarkungen weiter in Richtung Borstorf und Koberg.

In Gemeinden, die zu den Stadt-Umland-Bereichen des ländlichen Raumes gehören und denen planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet sind, soll die Bautätigkeit zu der angestrebten Gesamtentwicklung im Planungsraum beitragen.

Die Zielsetzung soll durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerbliche Bauflächen erreicht werden.

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum 1) liegt in der Endfassung (Stand 1998) vor.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt.

Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit (hier u.a. Knicks) als Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für die Erholung anzusehen.

Die Landschaftsteile, die die Erholungseignung bestimmen, sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Priesterbach. Das Gebiet ist als Nebenverbundachse im Landschaftsrahmenplan ausgewiesen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 26



Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Breitenfelde von 2002 bewertet die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignet für eine Wohnnutzung.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und Planungsinhalte für nachgeordnete Bauleitpläne ist gemäß des Landschaftsplanes folgendes zu berücksichtigen:

- Minimierung der Eingriffe bei der Ausweisung der Gebäudestandorte und Grünflächenzuweisung
- Beschränkung der Versiegelung, Bevorzugung „offenporiger“ Beläge
- Maßnahmen zur Versickerung unbelasteter Oberflächenwassers zur Entlastung der Entwässerung und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen; Schaffung naturnah gestalteter Regenrückhaltebecken, die als Kleingewässer ins Grünverbindingssystem integriert werden
- Sicherung und Wiederverwertung des Oberbodens
- Gehölzanpflanzungen entlang der Erschließungswege mit dorftypischen Gehölzpflanzungen
- Festschreibung von Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Flächen und Gebäude
- Gestaltung der Fläche durch eine dorftypische Anordnung der Bebauung, keine Aufreihung der Gebäude, sondern möglichst Gruppierung zu dorftypischen Einheiten
- Eingriffe durch Maßnahmen wie Eingrünung der Flächen und durch Entwicklung angrenzender Grün- und Freiflächen ausgleichen
- vorhandene Strukturen und Landschaftselemente, wie hier im Planbereich z.B. Knicks, erhalten und in Grünverbindungen integrieren bzw. bei Verlust gleichwertig ausgleichen
- Entwicklung neuer Ortsränder durch landschaftsgerechte Eingrünung der Bauflächen

Im „Entwicklungs- Maßnahmenplan“ sieht der Landschaftsplan für das Plangebiet folgendes vor:

- Die Fläche ist als WA –allgemeines Wohngebiet (gemäß des Flächennutzungsplanes) auszuweisen.
- Ein neuer Knick und eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Abgrenzung und als neuer Siedlungsrand in Richtung Norden ist anzulegen.
- Der Knick an der östlichen Grenze des Plangebietes ist zu sanieren.

Flächennutzungsplan:

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Breitenfelde ist die Fläche als W „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

11.2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich und südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastung durch die angrenzende Bundesstraße 207 sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Da die B 207 als Immissionsschwerpunkt vom Plangebietsbereich soweit entfernt liegt, sind hinsichtlich planerischer Veränderungen, auf das Schutzgut Mensch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr nicht belastet.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 28



zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Planfläche wird von keinen landwirtschaftlichen Immissionen beeinträchtigt.

11.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Fläche wird intensiv bewirtschaftet und ist mit Wintergetreide angesät. Der größte Teil der überplanten Flächen wird bisher als Acker intensiv genutzt. Die Artenzusammensetzung ist an den intensiv genutzten Standort angepasst und die wenigen Arten neben den Kulturpflanzen sind „Allerweltsarten“ mit hoher Vermehrungsrate, die sich jedes Jahr wieder ansiedeln. Rote Liste-Arten und geschützte Arten der Bundesnaturschutzverordnung treten nicht auf. Die neu überbaubaren Flächen sind insgesamt als Bereiche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Entlang der West- und Südgrenze verläuft der „Mühlenweg“, der im südlichen Bereich von einem hochwertigen Redder und im nördlichen Bereich von einem mittelwertigen Knick (außerhalb des Geltungsbereiches) begleitet wird. Auch direkt außerhalb des Plangebietes, an der Ostgrenze, ist ein mittelwertiger Knick vorhanden, der z.T. von dem vorhandenen Neubaugebiet etwas beeinträchtigt ist. Ein Redder bzw. Knick ist nach § 15b LNatSchG geschützt und gehört zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Der Redder und der Knick innerhalb des B-Plangebietes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Knicks außerhalb des Plangebietes mit den durch die Erschließung dieses Plangebietes notwendigen Knickdurchbrüchen sind im Bebauungsplan Nr. 10 und 12 bzw. wird im Bebauungsplan Nr. 12.2 beschrieben und ausgeglichen.

Diese Gehölzstrukturen sind wichtige Elemente, die das B-Plangebiet in die Landschaft einbinden bzw. die vorhandene Dorfstruktur mit der umliegenden Landschaft vernetzen.



Bewertung

Durch die vorgesehenen Flächenversiegelungen fallen Bereiche für die Pflanzen und Tierwelt als Lebensraum aus, wobei der Wert als Lebensraum vor allem durch die bisherige intensive Nutzung geprägt und hier überwiegend relativ gering ist. Das biotische Ertragspotential (Nutzungsfunktion als Ackerland) geht für die gesamte neu überplante Fläche verloren.

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Auf den übrigen neu überplanten Nettobauplächen und Grünflächen wird sich der Biotoptyp ändern, hier entstehen Gartenflächen und Grünflächen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit insgesamt den heutigen Acker- und Grünlandnutzungen gleichzusetzen sind, bzw. die als Grünflächen mit naturbetonten Feldgehölzanpflanzungen und partieller Ausgleichsfunktion zur Verfügung stehen.

Die Fläche, die für die Neubebauung vorgesehen ist, ist sehr einheitlich strukturiert. Da die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt wird, besitzt sie einen geringen ökologischen Wert. Nur wenige wildlebende Pflanzen und besonders angepasste, störungsunempfindliche Fauna haben hier eine Chance.

Auch für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt hat die intensiv genutzte Fläche einen vergleichsweise geringen Stellenwert. Randbereiche mit freiwachsenden Krautstreifen, für Insekten, Vögel und Kleintiere Nahrung und Schutz bieten könnten, sind kaum bzw. gar nicht vorhanden.

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

11.2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Im Bearbeitungsbereich handelt es sich um Böden der Jungmoränen. Es hat sich die (Pseudogley-Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft ausgebildet und ist als geringwertiger bis mittlerer Ackerboden eingestuft.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen.

Hier ist der Naturboden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weist ein gestörtes Bodenprofil und



gestörte Bodeneigenschaften auf. Dieses ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Die Humusschicht erstreckt sich 0,5 m tief, gefolgt von einer schluffigen Sandschicht bis 1,8 m Tiefe, die in einen tonarmen, sehr sandigen Geschiebelehm und zur Tiefe in Geschiebemergel übergeht. In diesem bindigen, eiszeitlich hoch vorbelasteten Boden sind vereinzelte Sandlagen eingeschlossen.

Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln.

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotzdem wird die im B-Plan Nr. 12.1 vorgesehene Flächenversiegelung einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt verursachen und erfordert eine flächenhafte Kompensation. Die Festsetzungen des B-Planes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 1,3 ha (vgl. Ziff. 1a) zu, die auszugleichen sind.

11.2.a.4 Schutzgut Wasser

Im Planbereich ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Der Wasserspiegel ist in den Bohrungen in unterschiedlichen Tiefen ab 1,5 m unter Gelände zu finden. In Niederschlagszeiten ist im gesamten Bereich mit Stauwasserbildung auf dem relativ wasserundurchlässigen Geschiebelehm, Geschiebemergel und dem schluffigen Sand zu rechnen. Außerdem ist zur Tiefe mit Schichtenwasser (Wasserüberdruck) in Sandschichten zu rechnen, die im bindigen Boden eingelagert sind.

Die Baukontor Dümcke GmbH beurteilt die Oberflächenentwässerung wie folgt: „Aufgrund des anstehenden bindigen Bodens und der hohen Stau- und Schichtenwasserstände in niederschlagsreicher Zeit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig und auch nicht zu empfehlen. Es ist daher eine Ableitung des Wassers über Regenrückhaltebecken in den Vorfluter anzuraten.“

Eine Anreicherung der Grundwasservorräte kann nur bedingt stattfinden. Durch das Gefälle wird diese Funktion noch weiter reduziert.



Die Erosionsgefahr ist an der südöstlichen Seite mit ca. 9 % Gefälle jedoch stark erhöht und lediglich im unteren Bereich, dort wo die Bebauung geplant ist, nur mittel (ca. 5 % Gefälle).

Die Grundwasserschutzfunktion ist abhängig von der Vegetationsdecke: je kleiner die geschlossene Vegetationsdecke, desto geringer ist die Grundwasserschutzfunktion der Fläche. In Waldflächen wird die Grundwasserschutzfunktion als hoch eingestuft, bei Vollversiegelung gleich null.

Bewertung

Auf der Ackerfläche ist die Grundwasserschutzfunktion als gering zu bewerten. Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in das Schutzgut Wasser gelten nach dem Erlass z.T. als ausgeglichen, nicht ausgleichbar ist die fehlende Versickerungsleistung.

11.2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Übergangsraum zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern. Die Mitteltemperatur liegt zwischen 17,0°- 17,2°C im Juli und 0°- 0,2°C im Januar und die Niederschlagsmenge im Jahresdurchschnitt bei 700-720 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest-West-Südwest; im Frühjahr treten häufiger Winde aus dem Osten auf.

Die topographischen Zusammenhänge und Strukturen, als auch die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und deren Transportbahnen, sind Faktoren, welche für das Bioklima wichtig sind.

Das Planungsgebiet ist mit der direkten Benachbarung zu den großen offenen Ackerflächen im Norden, wegen der freien Abstrahlung ein Kaltluftentstehungsgebiet. Das steigende Relief zum „Kuckucksberg“ im Osten verstärkt diesen Effekt. Die Knickstrukturen bremsen eventuelle Kaltluftflüsse.

Das Kleinklima wird außerdem neben der Bodenart und des Bodenzustandes von der Bodenbedeckung bestimmt. Bedeckte bzw. bestockte Böden weisen weniger Temperaturschwankungen auf als unbedeckte Böden. Die Ackerfläche und der Feldweg sind vegetationslose Flächen im Planungsgebiet. Diese wirken sich ungünstig auf das Lokalklima aus.

Bewertung

Erhebliche klimatisch Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.



Durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und Knicks, durch eine intensive Eingrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen, die Anlage einer extensiv gepflegten Grünfläche mit Feldgehölzen und einer extensiven Gras- und Staudenflur, die Anlage einer extensiven Grünfläche mit integrierten Regenrückhaltebecken sowie Entwässerungsmulden und der Anlage eines Knick an der nördlichen Planungsgrenze als Abgrenzung, werden die mikroklimatischen Bedingungen verbessert.

11.2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Ortes Breitenfelde. Das Orts- und Landschaftsbild ist in diesem Bereich im Süden durch die ältere, dorftypische Bebauung, im Nordosten durch das Neubaugebiet mit Einzelhäusern und dazugehörigen Gärten geprägt. Im Westen und im Norden bzw. im Planbereich selbst prägen die offenen, großen Ackerflächen das Landschaftsbild, ihre bewegte Oberfläche mildert den eintönigen Eindruck dieser Flächen. Das Plangebiet steigt leicht von knapp 35 m üNN in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, in Richtung der Kuppe des „Kuckucksberges“, auf 41 m üNN mittig an der Ostgrenze an, welches im Planungsgebiet der höchste Punkt ist.

Im Planbereich wird die Ackerfläche durch Knicks bzw. Redder begrenzt, die eine wichtige Struktur im Plangebiet bilden. Nur im Norden ist das Sichtfeld über weitere Ackerflächen offen.

Bewertung

Das Plangebiet ist, abgesehen von der Knickstruktur, als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nördlichen Ortsrand in Nachbarschaft zu weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch die Möglichkeit der Einbindung in schon vorhandenen Knickstrukturen bietet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung in das Landschaftsbild und in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance zur Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Gestaltung des Siedlungsrandes.

11.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Bewertung

Durch den B-Plan Nr. 12.1 ergeben sich im Plangebiet keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

11.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den



Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der gewählten Oberflächenentwässerung wird aber diese Wechselwirkung in den negativen Auswirkungen auf ein Minimum beschränkt. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger erheblicher Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

11.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Agrarlandschaft hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen bzw. Staub- und Geruchimmissionen von angrenzenden Ackerflächen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkung | Erheblichkeit |
|--------------------|---|---------------|
| Mensch | - Immissionsbelastung der Haushalt durch Verkehrslärm | ● |
| | - Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes | ● |
| Pflanzen und Tiere | - Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes | ●● |
| Boden | - Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) | |

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 34



| | | |
|----------------------|---|----|
| | - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung | ●● |
| Wasser | - Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention | ●● |
| Luft und Klima | - Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung | — |
| Landschaft | - Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung | ● |
| Kultur und Sachgüter | - Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der historischen Ortslage | — |
| Wechselwirkungen | - Verschiebung des Wechselverhältnisses des Bezuges Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung | ● |

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich

11.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

11.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Bodenversiegelungen kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, die an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden kann. Der Grundwasserhaushalt wird zwar beeinflusst, da eine Versickerung des Oberflächenwassers direkt vor Ort nicht möglich ist, dieses kann aber an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden. Durch die Bebauung geht die Ackerfläche als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Zuge der Realisierung der Planung können, auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft, für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

11.2.b.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen durch die intensive ackerbauliche Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben unverändert. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde.



11.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB im Vergleich mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

11.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechthaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietentwicklung.

11.2.c.2 Schutzgut Mensch

Um das Baugebietes realisieren zu können, sind nach der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Immissionen von der Bundesstraße 207 notwendig.

11.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wegen der negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden folgende Anforderungen gestellt:

- die Durchgrünung des Baugebietes durch Einrichtung einer Grünfläche mit integrierter naturnah gestalteter Flächen für Regenrückhaltung und Knickneuanlage an der Nordgrenze sowie die Einrichtung zwei kleinerer Grünflächen an der südöstlichen Plangrenze mit der überlagerter Festsetzung von Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festlegung von standortsheimischen Einzelbaumpflanzung an der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Grundstücken,
- die Festsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Landschaftselementen wie Knicks und Bäume mit der Anlage von Knickschutzstreifen, und



- die Festsetzung der externen Ausgleichsflächen im südöstlichen Teil der Gemeinde Breitenfelde, direkt oberhalb der Stecknitzniederung, mit der Aufgabe der Ackernutzung und der Sukzession dieser Flächen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

11.2.c.4. Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen das Maß der Versiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festlegung von 0,5 ha öffentlicher Verkehrsfläche (15,6% der Gesamtfläche), die versiegelte aber – durch Festsetzung von Verkehrsgrün und Baumstandorten mit Baumscheiben – auch entsiegelte Teilflächen enthält.
- Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen: Zufahrtswege und Stellplätze sind durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter zu befestigen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und die damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Dorfes unvermeidbar, da Standortalternativen (s. Ziff. 2.d) nach hinreichender Prüfung verworfen worden sind.

11.2.c.5. Schutzgut Wasser

Auf die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (Ziff. 2.c.4.) und mit der Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung.

In einem offenen Entwässerungssystem, bestehend aus offenen Rinnen, die in einen naturnah gestalteten Sammelgraben zu den naturnah gestalteten Regenversickerungsmulden im nördlichen Teil des Plangebietes führen, kann das Regenwasser im Plangebiet versickern.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzelhäuser bei einer GRZ von 0,25 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch das oben genannte Muldensystem verbessert. Die Überbauung und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Dorfes



unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft und verworfen worden sind.

11.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Breitenfelde wurden verschiedene Varianten und Standorte überprüft.

Die Gemeinde entschied sich vor Jahren, dieses Entwicklungskonzept als Grundlage für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zu nehmen.

Bei den weiteren baulichen Entwicklungen orientiert sich die Gemeinde Breitenfelde an diesem Konzept.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wurde dem Kreis Herzogtum Lauenburg und der Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein vorgestellt; es bestand Einmütigkeit, dass die Entwicklung der Gemeinde Breitenfelde sich nur innerhalb dieses Entwicklungskonzeptes abspielen sollte.

Aufgrund der vorgenannten Planungen und Überlegungen kommen daher für Wohnbauflächen, andere Flächen außer der vorgesehenen Fläche nördlich der Bundesstraße B 207 und westlich des Kuckucksredders, nicht infrage.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan erstellt. Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ein Bodengutachten ist für die Beurteilung des Bodens erstellt worden.

11.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich, die Knickneuanlage sowie die Straßenbäume, besteht ab dem Pflanzzeitpunkt eine zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist.

Die weitere Entwicklung und Pflege der gemeindeeigenen Flächen obliegt der Gemeinde.

Die vorgesehene externe Ausgleichsflächen (Acker) werden direkt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, aus der Nutzung genommen.

Die auf dem Privatgrundstücken vorgenommenen Baumpflanzungen gehen in die Obhut der privaten Grundstückseigentümer über. Eine Kontrolle wird durch die Gemeinde nach 2 Jahren nach Kauf des Grundstückes vorgenommen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12.1
der
GEMEINDE BREITENFELDE
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 38



11.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12.1 befindet sich am nördlichen Ausgang der Gemeinde Breitenfelde und bildet zusammen mit dem Wohngebiet des B-Planes

Nr. 10 und der später geplanten weiteren Wohnbebauung im Westen den neuen Ortsrand im Norden der Gemeinde. Die Fläche umfasst ca. 3,2 ha.

Die vorgesehene Bebauung des Plangeltungsbereiches erfolgt mit einer Wohnbebauung.

Die Fläche wird ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender Erschließung.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.

Mit der Bebauung des Plangeltungsbereiches wird grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht. Die gewählte Entwässerungsart mit offenen Rinnen und mit großzügig angelegten Regenversickerungs- und -verdunstungsbecken im nördlichen Planbereich führt dazu, dass eine Belastung des Vorfluters (Priesterbach) nicht erfolgt. Das Oberflächenwasser verbleibt innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Mit der Bebauung im Plangebiet verbunden ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, es bieten sich aber auch Chancen der Neugestaltung und Sicherung bestimmter Landschaftsteile durch die Art der Bebauung und durch die gestalterischen Festsetzungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Breitenfelde, im August 2006

.....
-Bürgermeister-

