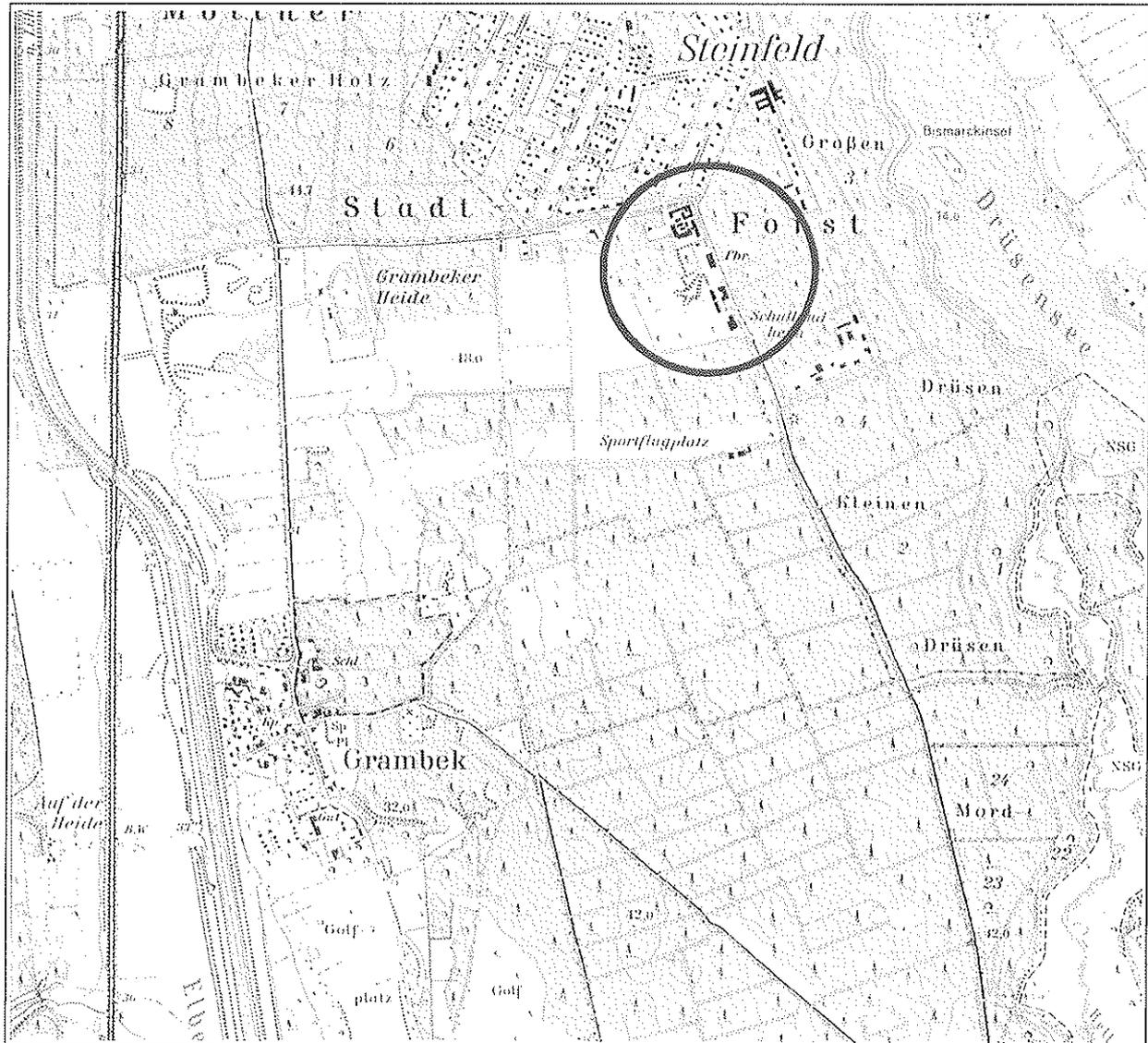


Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK

Für das Gebiet westlich des „Görlitzer Ringes“, angrenzend an die Stadt Mölln

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

- 1.1. Einleitung
- 1.2. Zweck des Bebauungsplanes
- 1.3. Übergeordnete Planwerke
- 1.4. Vorgabe der Landschaftsplanung

2. Darstellungssystematik

- 2.1. Bestandteile und Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 2.2. Detaillierungsgrad

3. Beschreibung des Plangebietes

- 3.1. Lage im Raum
- 3.2. Bearbeitungsgrenzen

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1. Elektrizität
- 6.2. Gas
- 6.3. Wasser
- 6.4. Abwasser
- 6.5. Abfallentsorgung
- 6.6. Löschwasser

7. Planung

- 7.1 Gründe und Zielsetzungen der Planung
- 7.2 Allgemeines Wohngebiet

8. Schallschutzuntersuchung

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 3

9. Gutachten - Altlastenverdachtsflächen

10. Verkehrsanbindung, Erschließung

11. Waldschutzstreifen

12. Kosten

13. Durchführung des Bebauungsplanes

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Einleitung

Die Gemeinde Grambek hat, die Umnutzung der jetzigen Gewerbegebietsfläche (Görlitzer Ring) in ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt (siehe Ziffer 7.1 dieser Begründung).

1.2 Zweck des Bebauungsplanes

In § 8 definiert das Baugesetzbuch den Zweck des Bebauungsplanes. Mit der Formulierung „Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ macht das Gesetz die Abgrenzung des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan deutlich.

Der Bebauungsplan ordnet die städtebaulichen Festsetzungen in einem Plangebiet in rechtsverbindlicher Form. Die Festsetzungen erlangen damit Verbindlichkeit für und gegen jedermann, ihre Einhaltung ist durch die Begünstigten bzw. Benachteiligten einklagbar.

Neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB kann ein Bebauungsplan auch den Zweck haben, Festsetzungen nach anderen Abschnitten des Baugesetzbuches oder nach anderen Rechtsvorschriften zu treffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

1.3 Übergeordnete Planwerke

Landesraumordnungsplan

Die Gemeinde Grambek befindet sich im Stadt – und Umlandbereich des Mittelzentrums Mölln in ländlichen Räumen.

Dem Gebiet, welches im Naturpark Lauenburgische Seen liegt, ist eine besondere Eignung für den Fremdenverkehr und Erholung zugewiesen.

Östlich des Plangebietes Görlitzer Ring ist der Wald als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Hier befindet sich eine Schwerpunkt- und Verbundachse auf Landesebene.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 5

Regionalplan (Fortschreibung 1998)

Das Gebiet gehört zum Umlandbereich des Mittelzentrums Mölln. Quer durch das Gemeindegebiet verläuft die Grenze einer Kernzone des Naturparks Lauenburgische Seen, ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

(Nach Planungsstand 2001 verläuft die Grenze an der Westseite des Plangebietes Görlitzer Ring.

1.4 Vorgabe der Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm (1999)

Das Gebiet befindet sich in einer kulturhistorisch bedeutenden Region, wo die mit der Verkoppelung des 18. Jahrhunderts entstehende Knicklandschaft, die Heideflächen und eine geregelte Forstwirtschaft das Bild der Kulturlandschaft bestimmt.

Das Zielkonzept benennt das Gebiet ein „Entwicklungsgebiet mit überwiegend naturverträgliche Nutzung“.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg liegt in der Endfassung vor.

Die Abgrenzung einer Kernzone des Naturparks, geplante Landschaftsschutzgebiet Lauenburgische Seen verläuft mittig durch das Gemeindegebiet. In der Kernzone sollen naturnahe Erholungsformen im Vordergrund stehen. Siedlungsgebiete dürfen nicht ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind von den Kernzonen ausgenommen.

S gehört zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung, da es eine ausgeprägte Vielfalt des Landschaftsbildes aufweist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grambek, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Gemeinde konkretisiert hat, liegt seit Januar 2002 vor. Die zu überplanende Fläche befindet sich in einem Gebiet für Gewerbe mit Altlastenverdacht im nördlichen Teil.

2. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK

Die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Inhalte der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung.

2.1 Bestandteile und Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 21412)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

2.2 Detaillierungsgrad

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Die Aufgabe ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Grambek liegt zentral im Kreis Herzogtum Lauenburg im Bereich des Amtes Gudow-Sterley.

Die Nachbargemeinden sind Mölln im Norden, Lehmrade und Besenthal im Osten und Göttin im Süden sowie Breitenfelde, Woltersdorf, Hornbek und Güster im Westen.

Das Plangebiet liegt in der Nordostecke der Gemeinde Grambek, westlich des „Görlitzer Ringes“ angrenzend an die Stadt Mölln.

Die Fläche grenzt im Norden an ein Mischgebiet mit den Gebäuden der Chenille-Fabrik. Heute sind teilweise Kleingewerbe in den Gebäuden untergebracht.

Im Westen und im Süden befindet sich Nadelwald hauptsächlich aus Kiefern. Hier verläuft auch die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes.

Im Südost grenzt das Planungsgebiet an das Grundstück des Schullandheims.

Im Osten grenzt das Gebiet, mit ca. 8-10 m Abstand, an die Straße „Görlitzer Ring“ und bildet zugleich die östliche Gemeindegrenze. Der Görlitzer Ring ist wenig befahren und wird fast nur von Anliegern benutzt.

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche im Gemeindegebiet von insgesamt ca. 2,5 ha und besteht aus Waldflächen (0,668 ha), Ruderalflächen (0,349 ha), offene Sandflächen (0,375 ha) und vorhandene Bebauung mit Nebenflächen (0,867 ha).

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Zu dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Grambek wurde der Grünordnungsplan von
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin LAR
Lena Lichtin
Auf der Worth 1
23881 Alt Mölln

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 8 LNatSchG).

Insgesamt sind die folgenden Landschaftselemente vorgesehen:

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- externe Ausgleichsmaßnahmen
- Erstaufforstung

4.1 Erhaltungsmaßnahmen

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

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzung zu erhalten:

- die festgesetzten Einzelbäume

Erhaltungsmaßnahmen:

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 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

4.2 Minimierungsmaßnahmen

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

Bodenschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen; entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagwasser gewährleistet bleibt.
- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m 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.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

(§ 9 (1) 14,16 BauGB)

- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken versickern zu lassen.

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 zum Wald.

4.3 Gestaltungsmaßnahmen

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Gehölzarten:

Hochstamm Obstbäume, Feldahorn (acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hainbuche ((Carpinus betulus)

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 10

Pflanzgut:

Hochstamm, 3xv.mDb, mind. Stammumfang 18 - 20 cm

Die Bäume sind in Pflanzlöcher, 80 x 80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3 m - 2,5 m langen Stützpfehlen (aus unbehandelter Lärche, 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.

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

(Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Folgende Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zukünftig von jeder Nutzung frei zu halten:

- Ein Streifen von 10 m Breite und 40 m Länge, südlich der ehemaligen Sandgrube ist als extensive Gras- und Staudenflur und als Pufferzone zur Sandgrube zu entwickeln. Die Fläche ist alle drei Jahre bis fünf Jahre zu mähen um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Die nicht heimische späte Traubenkirsche ist vollständig zu entfernen.

Eine Fläche von 15 m Breite und mittig 37 m Länge, östlich der ehemaligen Sandgrube ist als extensive Gras- und Staudenflur und als Pufferzone zur Sandgrube zu entwickeln. Die Fläche ist alle drei Jahre bis fünf Jahre zu mähen um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Der nicht heimische sibirische Knöterich ist auf der Fläche vollständig zu entfernen.

- Gehölzanzpflanzung östlich der Waldflächen (Wiederaufforstung):
Östlich der neuen Waldgrenze ist eine 10 m breite, stufige Gehölzanzpflanzung II. Ordnung, als neuer Waldrand, 140 m lang, anzulegen.
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gehölzarten:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 11

Pflanzgut:

- leichte Sträucher bzw. Heister, 2xv, 100 - 150 cm Höhe
- Pflanzabstand ist 1 x 1 m, Reihenabstand 1 m
- Die Fläche ist mit Strohmulch abzudecken.

Pflege:

- nur bei Bedarf

- Die Freifläche von 15 m Breite und 27 m Länge, zwischen der Sandgrube und der nördlichen Waldfläche ist über Sukzession als Waldfläche zu entwickeln. Der nicht heimische sibirische Knöterich ist auf der Fläche zu entfernen.
- Der vorhandene Kieferwald ist forstmäßig mit Buche zu unterbauen. Die Fläche ist zusammen mit den Pufferzonen gegen Verbiss einzuzäunen.

4.5 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

(§ 9 (6) BauGB)

Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald (Waldschutzstreifen) ist die Neuanlage von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen nicht zulässig.

Auf den Grundstücken darf im Abstand von 30 m zum Wald kein offenes Feuer angezündet werden.

Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald dürfen zur Vermeidung von Feuerbrücken keine brennbaren Stoffe gelagert werden.

In den Fällen, wo die Waldgrenze auch die Besitzgrenze darstellt, sind die Baugrundstücke mit einem festen durchlasslosen Zaun zum Wald hin abzugrenzen.

4.6 Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Grundstücke werden Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen empfohlen, z.B.:

- | | |
|---|--------------------------------|
| - Ahornarten (Acer spec.) | - Kirschenarten (Prunus spec.) |
| - Schlehe (Prunus spinosa) | |
| - Birke (Betula pendula) | - Hasel (Corylus avellana) |
| - Strauch- u. Wildrosenarten (Rosa spec.) | - Salweide (Salix caprea) |
| - Weißdornarten (Crataegus spec.) | - Liguster (Ligustrum vulgare) |

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 12

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Obstbäume
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa*!

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzstaketenzaun besonders geeignet.

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

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

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächer und 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% Gräser 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*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen – Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus – Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)
- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf – Schwingel (*Festuca ovina*)
- Horst – Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
- Zittergras (*Briza media*)

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 13

Für die Eingliederung der Gebäude in ein naturnahes Landschaftsbild wird die Verwendung von Kletterpflanzen empfohlen.

Geeignete Arten sind:

- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitchii)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- sowie Obstbaumsorten aller Art

4.7 Externe Ausgleichsfläche

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben sowie die Abholzung, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren.

Das Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 in der Gemeinde Grambek durchgeführt werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Ausgleichsfläche für die Flächenversiegelung

Die vorgesehene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 41/1, Flur 1, der Gemeinde Grambek (südlich der Motocrossbahn und östlich der Kreisstraße 68).

Die Fläche gehört der Gemeinde und ist eine Ackerfläche. An der nördlichen Seite sowie an der südlichen Seite befinden sich ziemlich neu angelegte Knicks aus u.a. Holunder, Hasel Schlehe und Weißdorn, die ca. 330 m lang sind.

Vorgesehen ist eine 2,25 m breite Schutz- und Pufferzone, Knickschutzstreifen, entlang der beiden Knicks, als externer Ausgleich für den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Grambek, zu entwickeln. Das ergibt insgesamt eine Ausgleichsfläche von 1.485 m². Um eine Verbuschung zu verhindern, soll der Knickschutzstreifen alle 3-5 Jahre ab September gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.

Erstaufforstung

Anlässlich der Abstimmung mit Herrn Rehfeldt, von der Unteren Forstbehörde in Trittau am 25.03.2004, bzw. der weiteren Rücksprache am 15.07.2004 ist, anstatt einer Neuaufforstung, eine Ausgleichszahlung von 4.400 € an die Untere Forstbehörde zu leisten (§ 12 (2) Abs. 3 LWaldG).

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 14

Die aufzuforstende Fläche mit 1.100 m² ist zu klein, um dort eine Erstaufforstung durchzuführen.

Als Ausgleichszahlung wird die Summe von 20.000 €/ha gerechnet.

Diese Summe basiert auf den Kosten, die durch Vorbereitung Pflanzfläche, Pflanzkosten, Zaunbau, Kulturpflege für 5 Jahre, Abbau Zaun und Nutzungsausfall (20 Jahre kein Ertrag) verursacht werden.

Auf 2.200 m² wird dem entsprechend die Ausgleichszahlung von 4.400 € fällig, die der Eigentümer an die Untere Forstbehörde in Tritttau zu erstatten hat.

Die Ausgleichszahlung geht an die Forstbetriebsgemeinschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg, die aus den Mitteln Erstaufforstungen auf Flächen ihrer Mitglieder finanziert. Näheres dazu regelt die Umwandlungsgenehmigung.

4.8 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Grambek betroffene Gesamtfläche ist ca. 24.900 m² groß.

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	1.820 m ²	Sukzessionsfläche Externer Ausgleich Knickschutzstreifen	340 m ² 1.485 m ²
Wasser	Minimierungsmaßnahmen	offenporige Versiegelung Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück	keine Angabe
Arten- und Biotopen-Schutz	Verlust Lebensräume Verlust 2.500 m ² Wald	Baumpflanzung Erhaltungsmaßnahmen Sukzessionsfläche/ Pufferzone Wiederaufforstung Neuaufforstung 1:2 Unterbau vorh. Kiefer-3.360 m ² Wald Wald mit Buche	1.400 m ² Waldrand 2.200 m ² Ausgleichszahlung Neuwald
Landschaftsbild	keine Angabe	Baumpflanzung Erhaltungsmaßnahmen Wiederaufforstung	

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

5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

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

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt über die Leitungsnetze der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs AG (Schleswig AG).

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

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 Kommunikationsnetzes sowie die 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, Fackenburger Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-47 20, so früh wie möglich mitgeteilt wird.

6.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

6.3 Wasser

Die Wasserversorgungsanlagen werden von der Gemeinde Grambek betrieben. Das Wasser wird zu 100% von den Vereinigten Stadtwerke GmbH geliefert und in einem Übergabeschacht gemessen.

6.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Mölln mit Anschluss an das Klärwerk Mölln. Das Abwasser wird in dem Klärwerk Mölln gereinigt und dem Vorfluter Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt.

Das Regenwasser versickert über Sickeranlagen in den Untergrund.

Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zuvor die wasserrechtliche und satzungsrechtliche Grundlage in Form einer (durch die Wasserbehörde) genehmigten Abwasserbeseitigungssatzung mit Ausschluss der entsprechenden Grundstücke von der gemeindlichen Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser zu schaffen.

6.5 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.

Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB).

6.6 Löschwasser

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

7. PLANUNG

7.1 Gründe und Zielsetzungen der Planung

Aufgrund der nicht mehr möglichen Absicherung der jetzigen gewerblichen Nutzung, sowie der Wunsch der Gemeinde in Abstimmung mit den Planungsabteilungen des Kreises Herzogtum Lauenburg auf eine Nutzungsänderung wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Umnutzung der gesamten Fläche am Görlitzer Ring in eine Wohnbaufläche erfolgt als langfristige Planungsabsicht, damit in dem Bereich keine weiteren Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

In Absprache mit den Planungsbehörden des Kreises Herzogtum Lauenburg wird in der jetzigen Planungsphase nicht der gesamte Bereich am Görlitzer Ring als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bereich südwestlich des Görlitzer Ringes, einer Gemeindestraße in der Stadt Mölln gelegene Bereich, wird zur Zeit als Gewerbe- und Wohngebiet genutzt.

Mittel- und langfristiges Planungsziel der Gemeinde Grambek ist es, dass die gewerbliche Nutzung nach Auslaufen der Pachtverträge auf Dauer zurückgenommen wird und sich dort ein kleineres, locker besiedeltes Wohngebiet entwickelt.

Aufgrund dieser Entwicklung hat die Gemeinde Grambek in ihrem Flächennutzungsplan den Bereich als gemischte Bau- und Wohnbaufläche ausgewiesen.

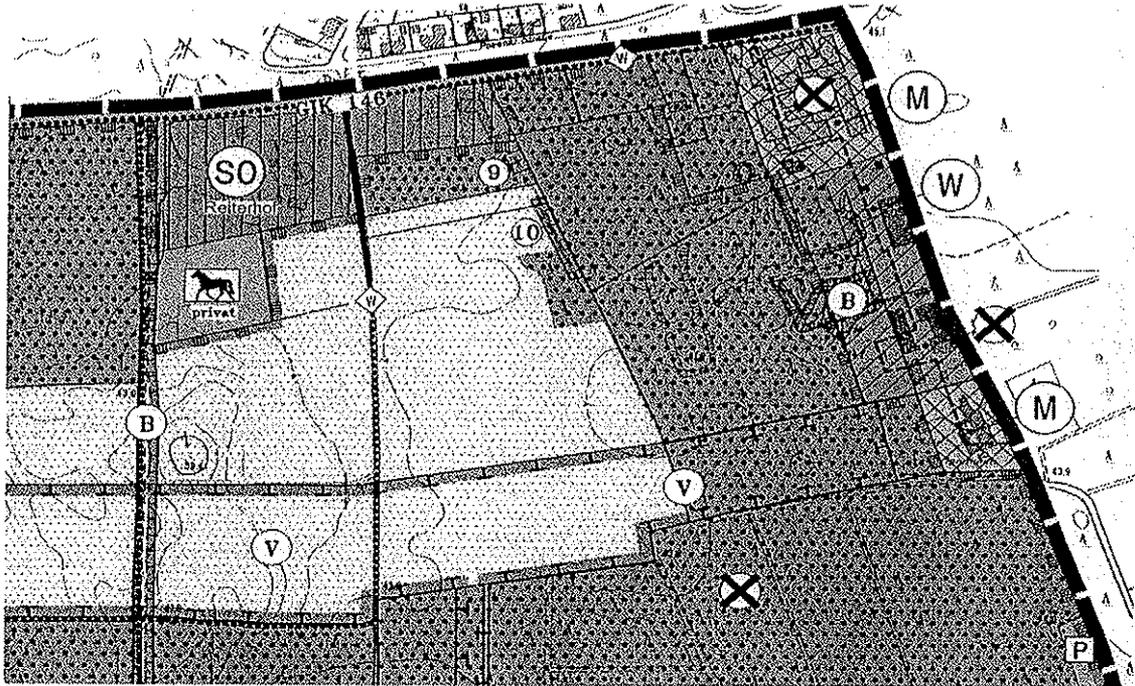
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, das betrifft die Wohnbaufläche innerhalb des Flächennutzungsplanes, soll jetzt einer Wohnbebauung zugeführt werden, weil auf dem nördlich gelegenen Flurstück keine gewerbliche Nutzung mehr vorhanden ist.

Auf dem südlich gelegenen Grundstück befindet sich zur Zeit noch ein Gewerbebetrieb, innerhalb des Gebäudes, das im Wesentlichen im Stadtgebiet der Stadt Mölln liegt.

Nach dem Ablauf des Pachtvertrages sollen auch diese Gebäude bzw. Neubauten für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Für die an dem Bebauungsplan Nr. 2 nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden zur Zeit keine Bebauungspläne aufgestellt, da z.Zt. nicht erkennbar ist, wann Pachtverträge auslaufen bzw. gekündigt werden, um auch diese Flächen einer gemischten Nutzung zuzuführen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 18



Für die Wohnbaufläche wird hier das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 fortgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um 2,4 ha, die nur mit wenigen Wohneinheiten bebaut wird.

Der Bereich wird mit dem Ziel einer städtebaulichen Ordnung überplant.

Die Gemeinde beabsichtigt bei der Bebauung folgende Prioritäten zu setzen: In den nächsten 10 Jahren wird zuerst die Fläche am Görlicher Ring (Allgemeines Wohngebiet) und gleich danach bzw. gleichzeitig die gemischte Baufläche nördlich des Golfplatzes bebaut.

Die gemischten Bauflächen am Görlicher Ring im Nordosten der Gemeinde werden z.Zt. nicht überplant.

Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Nutzungen eines Mischgebietes. Durch langfristige Pachtverträge ist die Nutzung gesichert. Ein Planungserfordernis besteht zur Zeit nicht. Eine Bebauung der Flächen ist daher erst nach 2013 vorgesehen, ein Bebauungsplan wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgestellt werden.

Die Wohnbaufläche östlich der K 68 und nördlich der Ortslage der Gemeinde Grambek soll erst bebaut werden, wenn dies für die Flächen nördlich des Golfplatzes und des Görlicher Ringes erfolgt ist.

7.2 Siedlungsentwicklung

Jede Gemeinde soll einen ihren Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Lande leisten; dies gilt insbesondere auch für die Aufgabe, Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Das Maß dieses Beitrags ergibt sich aus der Größe, Ausstattung, Struktur, Lage und Funktion einer Gemeinde.

Jede Gemeinde soll ihre Entwicklung möglichst durch eine ihrer Aufgabe entsprechenden Bodenbevorratungspolitik unterstützen (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeindebedarfsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich von Eingriffen). Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes sowie überörtliche und städtebauliche Erfordernisse sind bei der Siedlungsentwicklung zu beachten, ein Einfügen der baulichen Entwicklung in die Landschaft und eine gute Infrastrukturausstattung sind anzustreben.

Jede Gemeinde soll Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen. Die Gemeinde Grambek mit dem Bereich am Görlitzer Ring als Umlandgemeinde der Stadt Mölln gehört zu einem Schwerpunkt für Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde übernimmt gleichzeitig ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion.

Der Wohnungsneubaubedarf für die nächsten 15 Jahre errechnet sich bei der Betrachtung der möglichen Bauflächen der Stadt Mölln und der Gemeinde Grambek gemäß nachfolgender Aufstellung. Die für Mölln und für Grambek gemeinsam vorgesehene Bruttobaulandflächen liegen unterhalb der erforderlichen Bruttobaulandflächen der angestrebten Entwicklung des Siedlungsraumes Mölln.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 20

Wohnungsneubaubedarf Mölln, Breitenfelde und Grambek

Wohnungsneubaubedarf 1999 - 2015

Kreis	13500 Wohneinheiten			
davon 10 % bis 11 %				Mittelwert:
Breitenfelde - Mölln	1350	bis	1485 Wohneinh.	1418

Ansatz:	10 Wohneinheiten / ha	(ländlicher Raum)	Mittelwert:	
mithin Breitenfelde - Mölln	67,5	bis	74,3 ha	71

Ansatz zur Ermittlung der Bruttobaulandfläche für Grambek			
100% Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ergeben			993 Wohneinheiten
0% Mehrfamilienhäuser ergeben			425 Wohneinheiten

Annahmen:	Wohnfläche	Geschossfl.	GFZ
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFA):	100	120	0,25
Mehrfamilienhäuser (MFH):	70	80	0,6

	EFH/ZFA	MFH
Geschossfläche:	119160	34020
Nettobaulandfläche:	476640	56700

Anteil der Straßen- und Grünfl. etc.:	142992	17010	mit	30%
---------------------------------------	--------	-------	-----	-----

Bruttobaulandfläche:	619632	73710
Bruttobaulandfläche in ha:	62	7

Zuschlag für gewerbliche Bauten im Mischgebiet:	2,0	mit	30%
---	-----	-----	-----

Bruttobaulandfläche insg. in ha (Wohnbaufläche):	69	bis	71
Bruttobaulandfläche insgesamt in ha:	72 (mögl. Ausweisungen)		

Geplante Baulandflächen:	Breitenfelde	Mölln
Fläche Nummer:	2	12,5 Bebauung im Planungszeitraum
	5	4,1 Bebauung im Planungszeitraum
	6	12,5 Bebauung im Planungszeitraum
	7	2,1 Bebauung im Planungszeitraum
	8	6,3 Bebauung im Planungszeitraum
	11	7,8 zus. Fl. von 7,6 ha nach 2015
9. Änderung des Flächennutzungsplanes	21,7	
davon Mischgebiet	1	6,5 Bebauung im Planungszeitraum
und Wohngebiet	1	15,2 Bebauung im Planungszeitraum
Garmbek	2,5	
Summe:	24,2	45,3
Bruttobaulandfläche Breitenf.-Mölln-Grambek insg.:	69,5 (tats. Ausweisungen 2005)	

7.3 Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet liegt westlich des „Görlitzer Ringes“ angrenzend an die Stadt Mölln.

Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist talseitig eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Hier ist eine maximale Firsthöhe von 11 m über Höhe der Gradiente des Görlitzer Ringes, gemessen direkt an dem Gebäude, festgesetzt

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Dachneigung ist zwischen 0° bis 50° festgesetzt.

Die Außenwandgestaltung ist in Verblendmauerwerk und Putz in den Farben Rot, Rotbraun und weiß zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zulässig.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Pro Grundstück sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung ein Stellplatz zugelassen.

8. SCHALLSCHUTZUNTERSUCHUNG

Das Ingenieurbüro für Schallschutz prüfte, ob das Nebeneinander von geplantem Wohnen und den – Bestandsschutz genießenden – vorhandenen Gewerbebetrieben innerhalb des als gemischte Baufläche überplanten gewerblich genutzten Gebietes zu Konflikten hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen führen kann.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht vor, das bisher gewerblich genutzte Gebiet unmittelbar südlich der Grambeker Heide als gemischte Baufläche (M), den sich nach Süden anschließenden und mit gewerblichen Gebäuden bebauten Bereich als Wohnbaufläche (W) und das südliche Ende der Bebauung (Schullandheim) als gemischte Baufläche auszuweisen.

Nach Auskunft des Vermieters wird in den Betrieben nur tagsüber gearbeitet. Nach örtlicher Einschätzung des Gutachters gehen von den Betrieben keine Geräuschemissionen aus, die zu Konflikten im südlich geplanten Wohngebiet führen. Dies galt auch für den Rohstoffveredelungsbetrieb im südlichen Bereich des Areals, der kurz nach der Ortsbegehung ausgebrannt ist. In der Produktionshalle wurden geräuscharme Mischanlagen betrieben.

Zwischen der ausgebrannten Halle und der südlichen Grenze des Areals befindet sich ein Wohnhaus mit Zufahrt zum Görlitzer Ring. Dieses Grundstück bildet einen Puffer zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden und dem geplanten Wohngebiet.

Zu Absicherung der Emissionseinschätzung werden folgende alternative Immissionsberechnungen vorgenommen:

- I Belegung des gewerblich genutzten Bereiches mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ pro m^2 tags (Anhaltswert der DIN 18005-1 für Gewerbebetriebe)
- II An- und Abfahrt von insgesamt 20 Lkw (40 Ein- und Ausfahrten) an einem Tag mit einer Schalleistung von $L_w = 110 \text{ dB(A)}$ bzw. $L_w' = 70 \text{ dB(A)}$ pro Meter Fahrweg, Stunde und Lkw (die gemeinsame Zufahrt zu allen Betrieben befindet sich etwa in der Mitte des Areals).

An der nördlichen Grenze des geplanten Wohngebietes ergibt sich mit den Berechnungen nach I ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) und mit den Berechnungen nach II ein Beurteilungspegel von 42 dB(A) .

Diese Werte liegen unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) Wohngebiete tags für allgemeine Wohngebiete.

Sowohl nach der örtlichen Einschätzung als auch nach orientierenden Geräuschimmissionsberechnungen kommt man zu dem Ergebnis, dass von den Bestandsschutz genießenden Gewerbebetrieben südlich der Grambeker

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 23

Heide keine Geräuscheinwirkungen auf das südlich geplante allgemeine Wohngebiet ausgehen, die zu Konflikten führen.

Die Zulässigkeit von Erweiterungen oder Änderungen der vorhandenen Betriebe, die über den Bestandsschutz hinausgehen, sowie von Neuansiedlungen muss sich nach der Überplanung an der Gebietsverträglichkeit von gemischten Bauflächen orientieren.

9. GUTACHTEN – ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Das Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Lehnert + Dipl.-Ing. Wittorf, Lübeck, wurde beauftragt die Altlastenverdachtsflächen für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambek zu untersuchen und zu beurteilen.

Im Zuge der dafür notwendigen Untersuchungen wurde am 07.04.2004 eine Geländebegehung in Verbindung mit einer Fotodokumentation durchgeführt.

Für die weitere Analyse der beiden Altlastenverdachtsflächen wurden 2 Sondierbohrungen bis ca. 10 m Tiefe niedergebracht.

Das Gelände am Görlitzer Ring im Nordosten der Gemeinde Grambek liegt in einem relativ ebenen Bereich mit einer gemischten Bebauung, die in Wohnbauflächen umgestaltet werden sollen. Die Oberfläche des Geländes ist in den bebauten Teilen eine praktisch vollständig mit Pflasterbelag, Asphalt und Beton versiegelte Fläche. Bei den anderen Flächen des Geländes handelt es sich um Grünflächen.

Im Rahmen der Beurteilung möglicher Emissionen wurde die Prüfung eines Wohn- und Gewerbegebietes in der Gemeinde Grambek durchgeführt.

Nach den Ergebnissen der Geländebegehung und der Bodenaufschlüsse wird festgestellt, dass außer der bekannten Verdachtsfläche (Kunststofffabrik) weitere mögliche Schadstoffquellen vorhanden sind (abgebrannte Halle der Kunststofffabrik, Autoverwertung, Lagerplätze)

Eine bisherige Verdachtsfläche (Bootsbauwerkstatt) ist nach näherer Betrachtung wie die übrigen Flächen eher unauffällig.

Somit kann eine orientierende Untersuchung gemäß Bundesbodenschutzgesetz / -verordnung als nutzungsorientierte Untersuchung für geplante Wohnflächen gezielt an diesen möglichen Schadstoffquellen ansetzen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 24

Das Ingenieurbüro für Geotechnik, Lübeck, wurde beauftragt, eine **orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz/ -verordnung als nutzungsorientierte Untersuchung** für geplante Wohnflächen durchzuführen, gezielt an möglichen Schadstoffquellen.

Im vorangegangenen Abschnitt – Bericht **F 18901/1 vom 08.04.04** wurde die allgemeine Flächenuntersuchung und –bewertung im Hinblick auf einen Altlastenverdacht durchgeführt.

Für diesen Bericht **F 18905/2 vom 24.11.2005** wurden an den entsprechenden Orten Proben entnommen und chemisch analysiert. Die Untersuchungsergebnisse werden im folgenden mitgeteilt und auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG und BbodSchV) bewertet.

1. Bootsbauwerkstatt mit Nebengebäuden:

Entnahmestelle 1:

Die Vorsorgewerte für humusarme Böden nach BBodSchG sind hier in bezug auf PAKs (3 mg/kg) und Benzo(a)pyren (0,3 mg/kg) überschritten. Der maßgebende Zuordnungswert nach LAGA Merkblatt M 20 ist Z 2.

Dadurch bedingt ist der Bereich bis in 35 cm Tiefe zu sanieren und der Aushub fachgerecht zu entsorgen.

Entnahmestelle 2:

Es ergeben sich hier keine Verdachtsmomente und somit Maßnahmen.

2. Halle, Lagerplätze und Werkstatt:

Entnahmestelle 3:

Es ergeben sich keine Verdachtsmomente und somit Maßnahmen.

Entnahmestelle 4:

Die Vorsorgewerte für humusarme Böden nach BBodSchG sind in diesem Bereich in bezug auf PAKs (3 mg/kg) und Benzo(a)pyren (0,3 mg/kg) überschritten. Der maßgebende Zuordnungswert nach LAGA Merkblatt M 20 ist Z 1.2.

Damit muss der Bereich bis mind. 35 cm Tiefe saniert und der Aushub fachgerecht entsorgt werden.

Entnahmestelle 5:

Probe I - die Vorsorgewerte für humusarme Böden nach BBodSchG sind in diesem Bereich in bezug auf PAKs (3 mg/kg) und Benzo(a)pyren (0,3 mg/kg) überschritten. Der maßgebende Zuordnungswert nach LAGA Merkblatt M 20

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 25

ist Z 1.2. Damit muss der Bereich in mind. 10 cm Tiefe saniert und der Aushub fachgerecht entsorgt werden.

Für Probe II – gilt der Zuordnungswert Z 0 nach LAGA M 20.

Entnahmestellen 6-8:

Es ergeben sich keine Verdachtsmomente und somit Maßnahmen.

3. Autoverwertung:

Entnahmestelle 9:

Im Bereich der Entnahmestelle 9 sind extrem große Bodenbelastungen durch Diesel-KW vorhanden, die voraussichtlich eine noch deutlich tiefere Sanierung (0,5 – 1,0 m) erfordern. Der maßgebende Zuordnungswert nach LAGA Merkblatt M 20 ist über Z 2.

Entnahmestellen 10-15

Die Vorsorgewerte für humusarme Böden nach BBodSchG sind in diesem Bereich in bezug auf PAKs (3 mg/kg) und Benzo(a)pyren (0,3 mg/kg) überschritten. Der maßgebende Zuordnungswert nach LAGA Merkblatt M 20 ist Z 1.2.

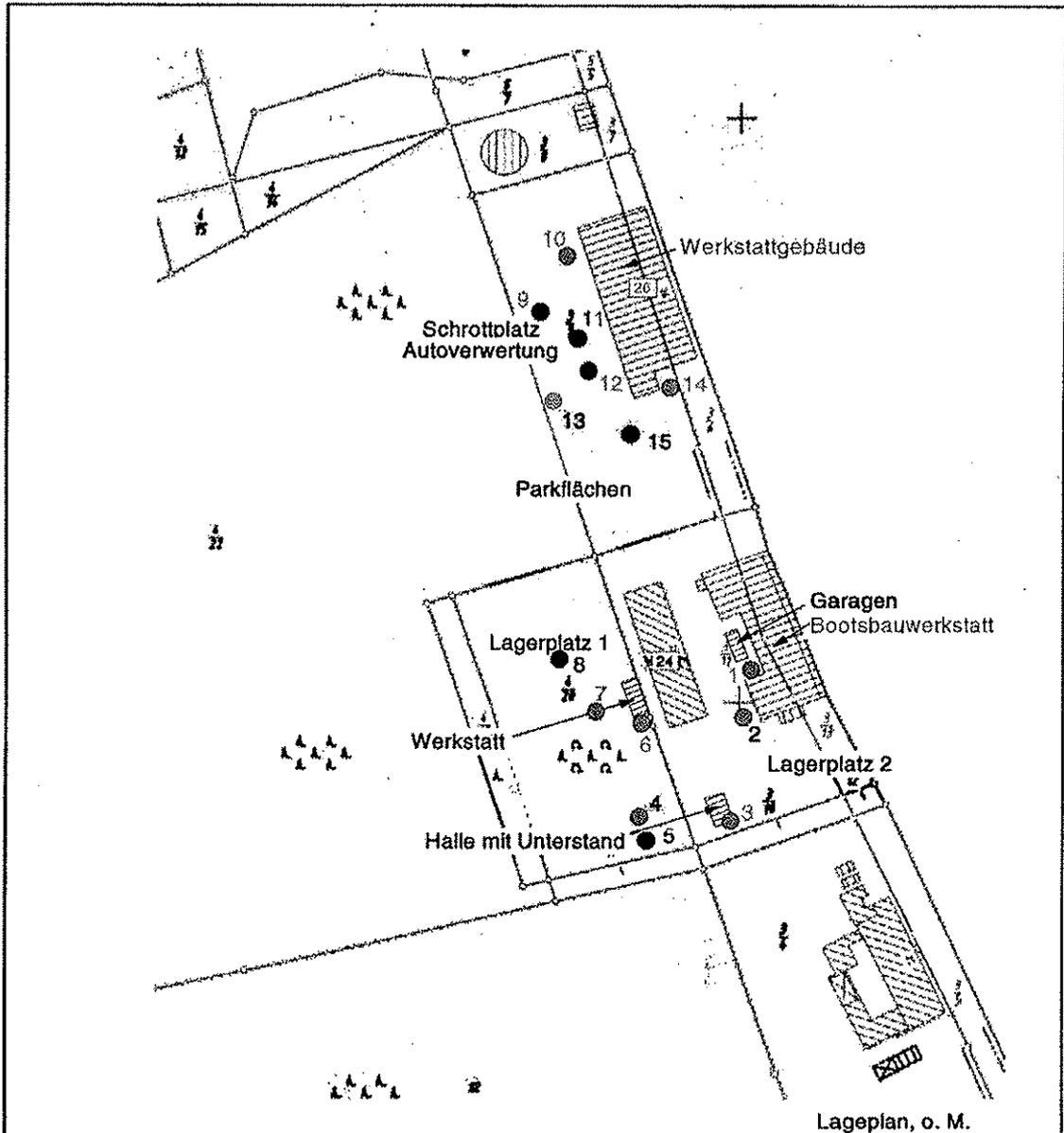
Damit muss die Fläche bis mind. 35 cm Tiefe saniert und der Aushub fachgerecht entsorgt werden.

Zusammenfassung:

Es wurde die nutzungsorientierte Untersuchung für ein geplantes Wohngebiet durchgeführt. Demnach haben sich zahlreiche Flächen mit Sanierungsbedarf aufgrund von Bodenbelastungen durch PAKs (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) ergeben.

Der exakte Sanierungsaufwand (Abgrenzung der Schäden zur Tiefe) hin muss im Zuge der Arbeiten vor Ort festgelegt werden. Eine Überprüfung der Sanierung und eine Erfolgskontrolle wird empfohlen.

Begründung
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
der
GEMEINDE GRAMBEK
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Seite 26



Lageplan, o. M.

Projekt: B- Plan der Gemeinde Grambek		Projekt-Nr.:	F 18905/2	
		Anlage:	1	
		Blatt:	---	
Darstellung: Lageplan mit Untersuchungspunkten		Datum	Name	
		gezeichnet:	24.11.2005	Görss
		bearbeitet:	24.11.2005	Lehners
Maßstab: o. M.		geprüft:	24.11.2005 Lehners	
		Planverfasser: <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="text-align: left;"> Ingenieurbüro für Geotechnik Internet: www.geo-technik.com </div> <div style="text-align: right;"> Dr.-Ing. Christoph Lehners E-Mail: info@geo-technik.com </div> </div>		
		Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Lehners + Dipl.-Ing. Wittorf An der Dänischburg 10 Willinghusener Landstr. 57 23569 Lübeck 22885 Barsbüttel Telefon: 0451 / 8929600 Telefon: 040 / 86977431 Telefax: 0451 / 8929829 Telefax: 040 / 86977458		

10. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt außerhalb des Plangebietes über den Görlitzer Ring (Stadt Mölln), die als schmale, fast nur von den Anliegern genutzte Straße neben der Ortsgrenze des Geltungsbereichs entlang führt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die verkehrliche Belastung vermindert.

11. WALDSCHUTZSTREIFEN

Waldflächen nehmen den größten Teil (ca. 80 %) der Gemeindefläche Grambecks ein.

Der Waldanteil liegt damit um ein Vielfaches über den Waldanteil von 25 % innerhalb des Kreises. Der überwiegende Teil besteht aus Nadelbäumen, wobei ein Großteil neu als Laubbaumaufforstung vorgenommen wurde.

Der 30,0 m Waldabstandsstreifen zu den bestehenden Gebäuden und den geplanten Baugrenzen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Wird eine Verringerung des Waldschutzstreifens in Anspruch genommen, müssen neue Waldflächen (Verhältnis 1 : 2) geschaffen werden, oder bei kleineren Flächen ist auch eine Ersatzzahlung gemäß § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) möglich. Hierbei erfolgt die Genehmigung durch die Untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde.

12. KOSTEN

Für die Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Grambek werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

13. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.



Grambek, im Januar 2006

-Bürgermeister-