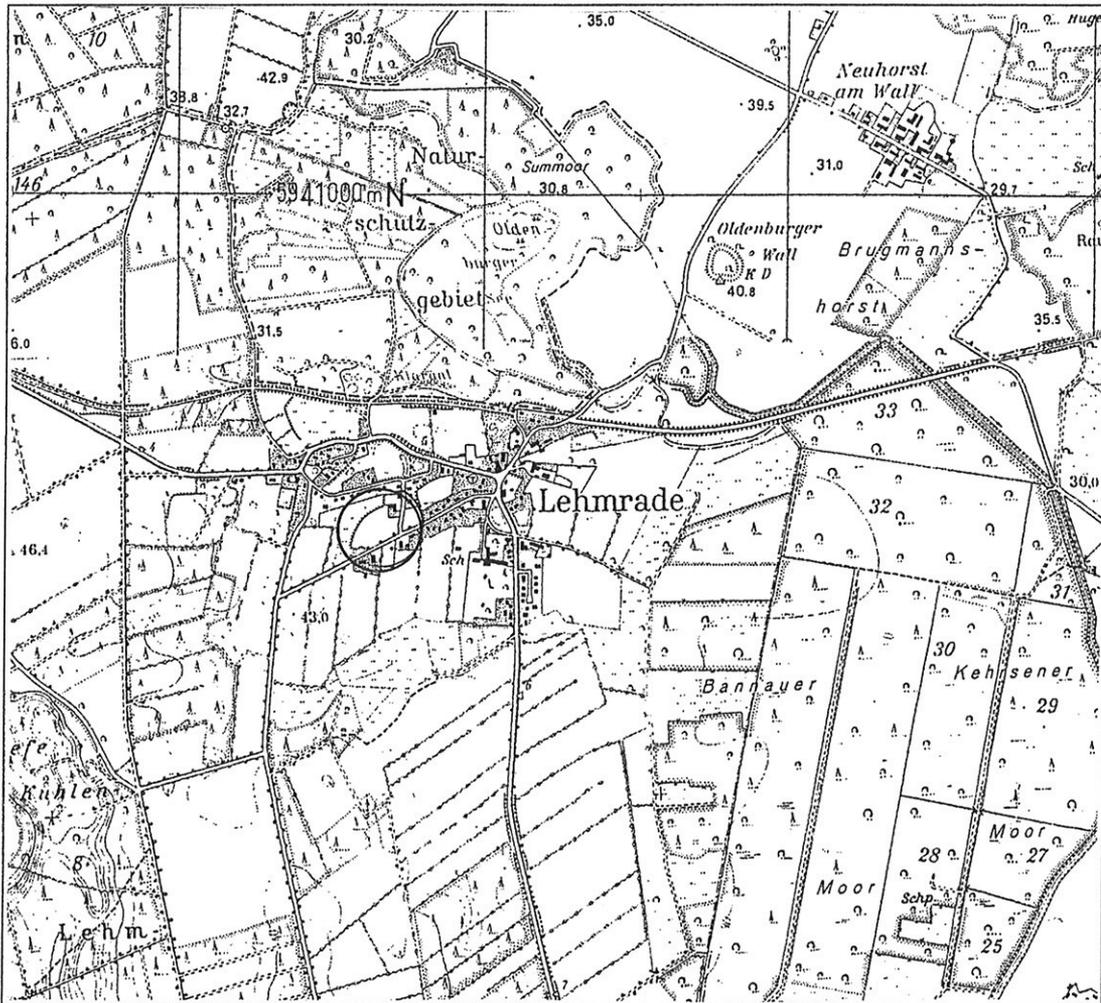


B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Lehmrade

Übersichtskarte 1:25000



**Begründung zum Bebauungsplan Nr.6
der Gemeinde Lehmrade
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 gem. § 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Zeit stehen keine Grundstücke zwecks Bebauung innerhalb der Gemeinde zur Verfügung. Um den Bedarf an Wohnraum innerhalb der Gemeinde decken zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet nördlich der Herrenstraße und beidseitig der Einmündung der Straße "Schäferweg" für eine Fläche von ca. 0,65 ha .

Es ist die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, in einer Bautiefe - vom Schäferweg aus gesehen.

Die Bebauung ist eingeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,3 .
Die Dachneigung beträgt 35° - 50°.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen angegeben.

Die Entwicklung der Gemeinde wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten, eingebunden in den gesetzlichen Rahmenplan, durchgeführt.
Die Anpassung an die vorhandenen Gebäude werden als Gestaltungsrichtlinien festgesetzt.

Die Außenwandgestaltung ist mit Verblendmauerwerk, in den Farben rot, rot-braun, braun oder weiß auszuführen.
Die Farbe der Dacheindeckung soll in Rot, Braun und Anthrazit erfolgen. Die Dacheindeckung soll mit Dachpfannen und Dachsteinen vorgenommen werden.

Die Baugrundstücke sind wie folgt zu bebauen:
Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
Bauende spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll für ein Einfamilienhaus 500 m² und für eine Doppelhaushälfte 400 m² betragen.

Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen, Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen.

3. 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.

4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die Wasserleitung und -verteilung durch die Stadtwerke Mölln.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Mölln.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Schleswag.

5. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Bebauungsplanfläche liegt innerhalb des Entwässerungsbereiches der Ortsentwässerung Lehmrade.

Die Grundstücke werden an diese Ortsentwässerung angeschlossen.

Das Abwasser wird dem Klärwerk der Stadt Mölln zugeführt.

Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen soll über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden. Für die zu errichteten Oberflächenwasseranlagen sowie für die Versickerung ist ein Antrag auf Baugenehmigung nach § 35 Landeswassergesetz und ein Einleitungserlaubnisnachtrag nach § 7a Wasserhaushaltsgesetz zu stellen.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen gesammelt und zur Versickerung gebracht.

6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird gem. Satzung durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH geregelt abgefahren.

7. LÖSCHWASSER

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h, eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.
Dies ist über eine zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

8. TIEFBAUARBEITEN

Die Straßenprofile sind so gewählt, daß innerhalb dieser Straße geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.
Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsarbeiten ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Bezirksstelle der Schlesweg in Schmilau, Tel. 04541/3387, zu erfragen.

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

Für eine rechtzeitige Koordination des Ausbaus des Telefonnetzes der Deutschen Telekom AG mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist so früh wie möglich (ca.6 Monate vor Baubeginn) detaillierte Information an die Deutsche Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, SUN Lübeck, 23546 Lübeck (Tel. 0451/ 488-4550) einzureichen.

9. ERSCHLIESSUNG

Der im Plangebiet verlaufende Schäferweg wird befestigt und als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,65 m und einem 1,50 m breiten einseitigen Gehweg ausgebaut.

10. AUGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage I) entnommen:

10.1 Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 9 BNatSchG sind verbleibende

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.6
der Gemeinde Lehmrade
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 5

Beeinträchtigungen so auszugleichen oder zu ersetzen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Die Bemessung der daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im folgenden nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt (1994) über das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)" ermittelt.

Eingriffe auf Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz

Die geplanten Baumaßnahmen werden auf Grünlandflächen erfolgen. Sie sind gemäß dem obengenannten Erlaß als Flächen "ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz" einzustufen. Für Flächen "ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz" wird davon ausgegangen, daß es bei Baugebietsplanungen vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild zu kompensationsbedürftigen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Wenn dies, wie hier der Fall des B-Plan Nr. 6 Lehmrade, nicht möglich ist, sind in einem bestimmten Verhältnis Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. Acker, Grasacker, Intensivgrünland, Gartenbauflächen, Baumschulen) zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Das Verhältnis richtet sich nach dem Maß der Versiegelung. Der o.g. Erlaß setzt folgendes Verhältnis für die Berechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest:

1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge
1:0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

Bei Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Boden- und/oder Wasserverhältnissen erhöht sich das Verhältnis auf 1:0,5 bis 1:0,3.

Der im Gebiet des B-Planes Nr. 6 neu entstandene Versiegelungsumfang wird wie folgt angesetzt.

Versiegelung durch Gebäudeflächen:

Die Grundstücke haben in der Summe eine Größe von ca. 4.925 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximale Überbauung von 1.477,5 m².

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten:

Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 738,7 m².

In der Summe ergibt sich für das B-Plan-Gebiet ein gesamter, maximaler anzunehmender Versiegelungsumfang von 2.216,2 m². Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich der folgende erforderliche Ausgleichsumfang:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.6
der Gemeinde Lehmrade
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

$$2.216,2 \text{ m}^2 \times 0,3 = 664,9 \text{ m}^2$$

In dieser Größe sind Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

Schutzgut Wasser

Gemäß dem obengenannten Erlaß gelten Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in bezug auf das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn

- Schmutzwasser in Anlagen, die eine Einhaltung der Mindestanforderungen nach § 7a Wasserhaushalts-Gesetz (WHG) gewährleisten, behandelt und in Schönungsteichen nachbehandelt wird,
- normal verschmutztes und stark verschmutztes Niederschlagswasser gemäß den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation behandelt wird, wobei Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten sind,
- gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird.

Das auf den geplanten Bauflächen anfallende Wasser wird in die zentrale Kanalisation aufgenommen und über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Mölln geleitet. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen gesammelt und zur Versickerung gebracht. Der Eingriff auf das Schutzgut Wasser gilt somit als ausgeglichen.

Schutzgut Landschaftsbild

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Für den durch die Realisierung der neuen Bebauung entstehenden Eingriff sind folgende Ziele zu erreichen, damit der Eingriff hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild als ausgeglichen gilt:

- landschaftliche Einbindung des neuen Baugebietes und Gestaltung eines neuen Ortsrandes, Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft
- ortsbildtypische Durchgrünung des neuen Baugebietes.

Eingriffe auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Eingriffe auf Flächen "mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz" im Sinne des oben genannten Erlasses finden nicht statt. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden aus der Verwirklichung dieser Baugebietsplanung nicht entstehen, so daß für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Beeinträchtigung gefährdeter Arten

Lehmrade im August 1997

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.6
der Gemeinde Lehmrade
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 7

Durch den geplanten Eingriff werden gefährdete Pflanzen- und Tierarten nicht betroffen, so daß zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht notwendig werden.

10.2 Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz

Im folgenden werden die durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben. Sie sind im Plan Nr. 2 dargestellt. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern ist der ökologischen Bilanzierung zu entnehmen.

Neupflanzung von Einzelbäumen

Entlang des Schäferweges sollen im Wegrandbereich insgesamt 4 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden. Verwendet werden sollen:

4 Stück Sorbus aucuparia Eberesche
H., 3xv., Stu. 14-16

Einzäunung einer Grünlandfläche (mit Auflagen zur extensiven Bewirtschaftung)

Im Westen des B-Plan-Gebietes ist eine Grünlandfläche dauerhaft einzuzäunen und extensiv zu unterhalten. Ziel ist es, eine Aushagerung und einen Nährstoffentzug auf der Fläche zu erreichen. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt. Gestattet ist eine extensive Beweidung oder wahlweise eine einschürige Mahd nach dem 30. September. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Pflanzung von je zwei Obstbäumen auf den Grundstücken

Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Obstbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Alte Sorten sind bevorzugt zu verwenden. Der Standort auf dem Grundstück ist beliebig.

Neubepflanzung eines vorhandenen, gehölzfreien Knickwalls

Ein ca. 20 m langer Abschnitt eines vorhandenen, gehölzfreien Knickwalles am Abzweig des Schäferweges ist neu zu bepflanzen. Die Knickbepflanzung ist zweireihig zu erstellen, die Pflanzabstände in der Reihe sollen 1 m, zwischen den Reihen 1,5 m betragen. Die folgenden Arten sollen in den angegebenen Mengenanteilen verwendet werden.

Pflanzung einer freiwachsenden Hecke

Als nördliche und westliche Begrenzung des B-Plan-Gebietes zur freien Landschaft hin soll die geplante Bebauung mit einer freiwachsenden Hecke eingefast werden. Die Hecke ist auf der Grenze der Baugrundstücke als einreihiger Gehölzstreifen anzulegen, in dem folgende Gehölzarten verwendet werden sollen:

Corylus avellana Hasel

Lehmrade im August 1997

Ersatzmaßnahmen nicht notwendig sind.

In der Bilanz ist der Eingriff durch die neuen Bauflächen somit ausgeglichen.

11. IMMISSIONSGUTACHTEN

Aus dem Gutachten des Ingenieurbüros für Anlagenplanung und Schallschutz GbR, Dipl.-Ing. Udo und Volker Ziegler (Anlage III) entnommen:

Das vorliegende Gutachten untersucht die Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Jürs und des landwirtschaftlichen Betriebes Tretow im angrenzenden Geltungsbereich.

An allen Baugrundstücken liegen die Beurteilungspegel tags bei $L_r < 55$ dB(A), der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird somit im gesamten Baugebiet eingehalten.

Der ermittelte Beurteilungspegel tags des anlagenbezogenen Verkehrs des Betriebes Jürs auf dem Schäferweg liegt an der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiet bei $L_r = 49$ dB(A), somit wird der schalltechnische Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

12. GERUCHSGUTACHTEN

Die SGS Intercontrol GmbH, Abt. Luft-Controlling erstellte ein Gutachten (Anlage II) zur Klärung möglicher Geruchsbelästigungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb auf das geplante "Allgemeine Wohngebiet".

Die Auswertung ergab, daß durch den landwirtschaftlichen Betrieb die Anforderungen an gesunde wohnverhältnisse in dem ausgewiesenen Plangeltungsbereich nicht gefährdet sind.

13. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Lehmrade stellt zur Zeit einen Landschaftsplan auf.

14. KOSTEN

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

15. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Lehmrade im August 1997



Der Bürgermeister

Lübke

Anlage I: Grünordnerischer Beitrag
Anlage II: Geruchsgutachten
Anlage III: Lärmimmissionsgutachten

Lehmrade im August 1997