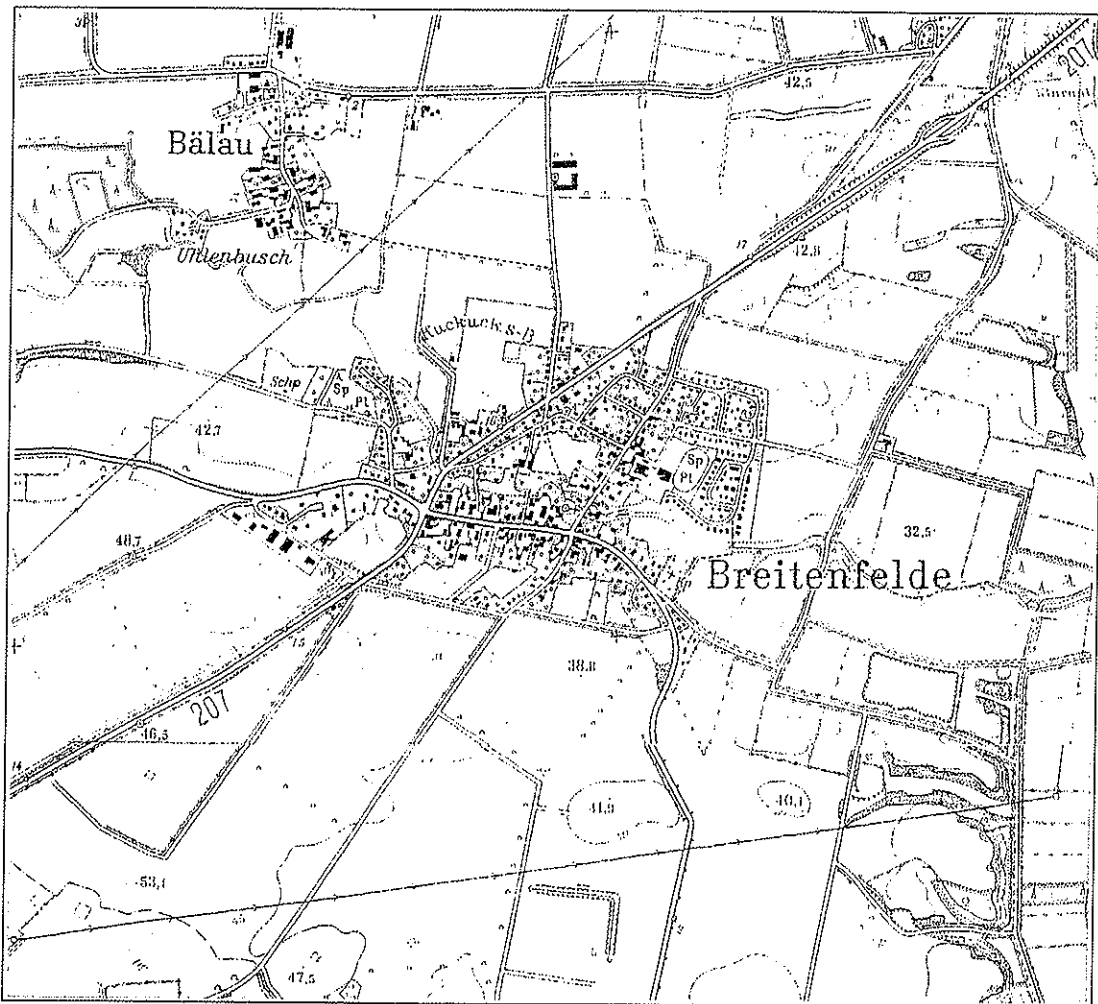


ENTWURF
der
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde

Übersichtskarte 1:25000



Breitenfelde im Januar 1999



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegung vom 09.03.1999 bis 23.03.1999

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 gem. § 2, 8, 9 und § 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich nicht aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Breitenfelde. Der Bebauungsplan wird aufgestellt gemäß § 1 (2) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt. Im übrigen führt die Gemeinde z.Z. eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch. Innerhalb dieser Neuaufstellung wird der Bebauungsplan Nr. 10 berücksichtigt.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde stellt fest, daß aufgrund des Nichtvorhandenseins von Bauland innerhalb der Gemeinde ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht.

Da die Gemeinde Breitenfelde aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrer zentralen Einrichtungen ständig wächst, besteht daher dauernd Bedarf für ortsansässige Bürger Bauland bereitzuhalten. Die Gemeinde kann z.Z. kein Bauland für die bei der Gemeinde in hoher Zahl vorliegenden Bewerbungen von Bauwilligen bereitstellen. Sie ist daher gehalten, um kurzfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist der erste zu überplanende Abschnitt eines größeren Siedlungsteiles im Nordwesten der Gemeinde Breitenfelde. Die Gemeinde Breitenfelde beabsichtigt die Probleme und Konflikte hinsichtlich des dringenden Wohnbedarfs auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig erkennbare Entwicklungspotentiale der Gemeinde zu stützen und zu stärken.

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

Die Gemeinde stellt deshalb für den nordwestlichen Siedlungsbereich die Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13 auf, die den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 umfassen.

Dieser Aspekt ist als kompakte Planungsabsicht zu betrachten und bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 10 zu berücksichtigen.

Damit werden neue, harmonische Ortsränder und insbesondere im Übergangsbereich zur Siedlung wird eine Verzahnung Ort - Landschaft geschaffen.

Die Gemeinde Breitenfelde hat für das Gemeindegebiet einen Landschaftsplan. Die Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan ist in großen Teilen des Gesamtkonzeptes nicht vorhanden, hierzu wird auf den Punkt 6 der Begründung ("Landschaftsplan") hingewiesen.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 3

Der Planbereich befindet sich beidseitig des Kuckucksredders, nördlich der Bundesstraße 207 einschließlich des Flurstückes 4/2 der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde.

Es ist eine Mischgebietsbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt = 1 und die Dachneigung 30°-51°. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 550 m² und bei einer Doppelhaushälfte 400 m². Flachdächer auf Hauptgebäuden sind unzulässig. Hausgruppen sind ebenfalls unzulässig.

3. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Die neuen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10, westlich des Kuckucksredders und nördlich der vorhandenen Bebauung gelegen, werden über eine Erschließungsstraße erschlossen.

Diese verläuft vom Kuckucksredder aus in westlich und west/südlicher Richtung und bietet bei der späteren Planung der Anschlußflächen die Möglichkeit der weiteren Verkehrsanbindung.

Zur Absicherung der verkehrlichen Erschließung der Planfläche des B-Plan Nr. 10 werden an der westlich und südwestlichen Bebauungsplangrenze jeweils Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 20 m hergestellt.

Die im nördlichsten Bereich liegenden hinteren Neubaugrundstücke, sowie die drei hinteren Grundstücke westlich des Kuckucksredders werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zugunsten der Gemeinde und der Anlieger, erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsfläche von der Erschließungsstraße (A-A) ausgehend entlang der öffentlichen Grünfläche in Richtung des Kuckucksredders wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) mit einer anschließenden Fußgängerverbindung zum Kuckucksredder ausgewiesen.

Die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen sind entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 herzustellen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Es ist vorgesehen, die Erschließungsstraße so auszubauen, daß diese als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Verkehrszeichen 325/326 der StVO ausgestattet wird.

Damit das Zeichen aufgestellt werden kann, ist an der Erschließungsstraße die Straßenverkehrsordnungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beteiligen.

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

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Bundesstraße 207 nicht angelegt werden.

**4. MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN
(lt.Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.10)**

Zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenfelde wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die sich aus diesem Plan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

4.1.Erhaltungsmaßnahmen

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind zu erhalten:

- die vorhandenen Knicks
 - die festgesetzten Einzelbäume
 - die als private Hausgärten am Kuckucksberg festgesetzten Gartenbereiche.
- Für den Zufahrtsbereich der Erschließungsstraße, den Fußweg, den weiterführenden Durchbruch im Westen und die Grundstücke am Kuckucksberg sowie den Stichweg dort müssen insgesamt ca. 70 ldm Knick entfernt werden.

*Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

*Die Gehölze und Bäume sind soweit erforderlich vor Baubeginn und während der Bauphase auf den Grundstücken entsprechend DIN 18920 und RASLG Abschnitt 4 vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern.

*Entlang der Knicks werden zum Schutz vor Überformung 3 m breite Schutz- und Pufferzonen (gerechnet vom Knickfuß an), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen können, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Sie sind zu den Baugrundstücken hin einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ggf können sie alle 3-5 Jahre gemäht werden.

4.2.Minimierungsmaßnahmen

Bodenschutzmaßnahmen:

Die vorgesehenen Stellflächen für PKW im öffentlichen Raum und die GFL-Flächen sind nicht vollversiegelt auszuführen: entweder mit großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).

Die geplanten Fußwege sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen.

Der vorhandene Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern (Wiederverwertung auf den Grundstücken). Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort als Brauchwasser oder Versickerung auf den Flächen (soweit möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Anlage von z.T. offen geführten Entwässerungsrinnen im Gebiet, die das überschüssige unbelastete Regenwasser von den Parzellen aufnimmt und das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen. Evtl. sind technische Maßnahmen zur Vorklärung des Wassers zu ergreifen.

Zur Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme sind Regenklär- und -rückhalteflächen in ausreichendem Umfang vorzusehen.

Die Rückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen, die Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes und die Begrünungsempfehlungen für die Baugrundstücke dienen auch der Einbindung des Gebietes in die Landschaft, der Eingrünung und Schaffung harmonischer Übergänge zum Ort und zur freien Ackerlandschaft.

4.3. Gestaltungsmaßnahmen

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Entlang der beiden Erschließungsstraßen ist pro Grundstück zum öffentlichen Raum hin je ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zu pflanzen sind im Abstand von max. 2 m zum Straßenraum hin Hochstämme 3xv.m.B., mind. 10-12 Stammumfang.

Folgende Arten werden empfohlen:

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

Gestaltung von öffentlichen und privaten Grün-/Gartenflächen

Der vorhandene Gehölzbestand im hinteren Bereich der tiefen Grundstücke am Kuckucksberg wird als öffentliche Grünfläche gesichert und festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Art vorzunehmen:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

Anpflanzungen

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

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. 10-12 Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten:

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

Ansaatflächen

Die Flächen für Ansaat von Rasen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen mit hohem heimischen Kräuteranteil (mind. 30%) anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 2x/Jahr, Juni und Ende August).

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

Knickneuanlage

Die geplanten Knicks innerhalb des gesamten Gebietes sind nach Prinzip gemäß Abbildung 3 (siehe GOP Seite 20) anzulegen.

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

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

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1m x 1m.
Auf die Wallkrone sind im Abstand von 30m jeweils Solitäräume zu pflanzen (Pflanzgut: Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 2xv.m.B., 8-10).

Die Flächen sind zu mulchen.

Zur Bebauung hin ist jeweils ein 2m breiter Sukzessionsstreifen von Bepflanzung freizuhalten.

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

Die Knicks sind in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen).

4.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Die Ausgleichsflächen, die das Gebiet als Grünzonen einbinden, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Integriert in diese Flächen liegen die Regennrückhaltebecken und die Entwässerungsrinnen.

Die Schutz- und Pufferzonen entlang der Knicks werden ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Pflanzung von Einzelbäumen

Baumarten:

*Baumreihen in den Verzahnungsachsen mit der Siedlung:

- Bergahorn
 - Hainbuche
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche oder Winterlinde
 - * Baumgruppen und Einzelbäume an den Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden:
 - Roterle
 - Esche
 - Stieleiche
 - Ulmen (z.B. Resista-Ulme Regal)
 - Weidenarten
- Pflanzgut: Heister/Solitär 3xv.m.B. 150-200 oder Hochstamm 3xv.m.B. 10-12
Pflege: nur bei Bedarf

Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Erle (*Alnus glutinosa*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Wildapfel (*Malus silvestris*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Filzrose (*Rosa tomentosa*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Schneeball (*Viburnum opulus*).
- Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv., Pflanzabstand ist 1,5m x 1,5m. Die Flächen sind mit Strohmulch abzudecken.
Pflege: nur bei Bedarf.

Sukzession und Ansaaten

Ansaat der Entwässerungsmulden mit einer geeigneten Extensivrasenmischung für frische, nährstoffreiche Standorte ergänzt durch Kräuteransaat folgenden Arten:
Campanula glomerata, *Chrysanthemum maianthemum*, *Dianthus carthusianorum*, *D.superbus*, *Frittilaria meleagris*, *Geranium pratense*, *Hesperis matronalis*, *Lychnis flos-cuculi* und *Thalictrum flavum*.
Pflege: ggf. 1x Mahd/Jahr im späten August/Anfang September. Das Mähgut kann bei geringer Masse liegen bleiben und ist ansonsten abzutransportieren.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 9

Sukzession: Die übrigen Bereiche in den Ausgleichsflächen werden ganz aus der Nutzung und der Sukzession überlassen.

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

Einzäunungen

Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiß und zu den Baugrundstücken hin einzuzäunen.

Ausgleichsfläche bei Neuenlande

Der erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Gebietes abgedeckt werden. Es werden daher zusätzliche Ausgleichsflächen von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Es war zunächst anvisiert, die entstandene Fehlbilanz durch die vorgesehenen Planungen in den angrenzenden weiteren B-Plangebiet Nr. 11-13 mit abzudecken. Dies wird von den Trägern öffentlicher Belange jedoch nicht mitgetragen.

Die hierfür notwendigen und geeigneten Flächen z.B. entlang des Priesterbaches stehen darüber hinaus z.Z. noch nicht zur Verfügung.

Es wird daher auf geeignete Flächen im Westen der Gemeinde bei Neuenlande zurückgegriffen, die bereits im Besitz der Gemeinde sind und für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich um die nördlichsten Teilbereiche der Flurstücke 1/1 und 1/2, der Flur 3 in der Gemarkung Breitenfelde. Hier werden rund 5.500 m² als Ausgleichsfläche aus der Nutzung genommen und durch Anpflanzungen zum Acker nach Süden hin abgegrenzt. Insgesamt wird auf beiden Flurstücken in einer Tiefe von ca. 32 m von Norden gesehen ein Bereich als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Insgesamt wird hier anteilig eine ca. 2.000 m² große Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen angepflanzt. Die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze entspricht der unter o.g. "Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern" genannten Gehölze. Die Gehölze sind am Südrand der Ausgleichsfläche zu konzentrieren und im Abstand von 1,5 x 2 m anzupflanzen, die Nordseite zum Priesterbach hin soll offen bleiben.

Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

4.5 Anlage der Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden

Regenrückhaltebecken:

Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Schaffung weitgehend unbeeinflusster, ungenutzter Kleingewässer mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet.

Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. Die Gewässer sind so zu gestalten, daß sich eine lange Uferlinie

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 10

(Kontaktzone Wasser-Land) ergibt, d.h. möglichst geschwungene Ufer mit Buchten.

Die Uferböschungen selbst sind in die Flächen flach ausziehen mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5, so daß auch Flachufer entstehen und Flachwasserbereiche. Die Mindesttiefe sollte 2m bei Stauwasserstand erreichen (ausreichendes Volumen berücksichtigen) und ein frostfreies Überwintern der Wassertiere und -pflanzen gewährleisten. Den Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzuschalten.

An den Ufern sind Initialpflanzungen aus Röhrichten auf ca. 10% der Flächen vorgesehen:

- Kalmus (*Acorus calamus*)
- Großseggen (*Carex acutiformis*, *C. gracilis*, *C. elata*, *C. riparia*)
- Wasser-Schwertlilie (*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:

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

4.6 Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

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

- Ahornarten (*Acer spec.*)
- Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)
- Birke (*Betula pendula*)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 11

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdornarten (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Zieräpfel (*Malus spec.*)
- Kirschenarten (*Prunus spec.*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Strauch- und Wildrosenarten (*Rosa spec.*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Fliederarten (*Syringa vulgaris*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*), Ahornarten (*Acer spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschen (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten und daneben vor allem Obstbäume.

Kletterpflanzen für Gründächer:

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

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeinder 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.*).

Einfriedungen:

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).

4.7 Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 10 - Kuckucksredder - der Gemeinde Breitenfelde betroffene Gesamtfläche einschließlich vorhandener Bebauung ist ca. 8,07 ha groß, wobei ein großer Teil der Flächen unverändert erhalten bleibt (vorh. Verkehrsflächen und Mischbebauung, Knicks).

Insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser sind über die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch die Gestaltungsmaßnahmen entlang der geplanten Straßen und die Einbindung des Gebietes über Grünzonen auszugleichen.

Die erforderlichen Ausgleichsgrößen werden über die Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes nicht erreicht, es ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Fehlbilanz von ca. 5.360 m².

Diese Größenordnung (insgesamt 5.500 m²) wird durch eine externe Ausgleichsfläche bei Neuenlande am Priesterbach zur Verfügung gestellt.

4.8 Zeitrahmen

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit durchzuführen.

Die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken sind im Zuge der Bebauung oder früher durchzuführen.

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. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Breitenfelde besitzt einen festgestellten Landschaftsplan von 1998.

Das Planungskonzept für das gesamte Neubaugebiet sieht eine Siedlungsentwicklung vor, die im so geplanten Umfang nicht im Landschaftsplan enthalten ist. Das Konzept für die Bebauungspläne Nr. 10-13 sieht hier die Entstehung eines neuen Siedlungsteiles vor mit einer

gegenüber den Darstellungen im Landschaftsplan stark erweiterten Siedlungsentwicklung, die weit in die Zukunft reicht. Der Landschaftsplan wird daher noch im Jahre 1999 von der Gemeinde fortgeschrieben.

Die Fortschreibung beinhaltet in Absprache mit der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg keine komplette Neuaufstellung des Planes, sondern eine Anpassung an die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde und an die Landschaftsplan-Verordnung und eine Überprüfung der sonstigen Inhalte.

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt, der als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 beigefügt ist. Das Beteiligungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Festlegungen des Grünordnungsplanes für Neuanpflanzungen und für den Schutz vorhandener Knickanlagen und Anpflanzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Bei den weiteren Planungen zu den Bebauungsplänen Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13 wird ein Grünordnungsplan als Gesamtkonzept, bestehend aus den "Teilgrünordnungsplänen" zu den o.g. B-Plänen, erarbeitet.

8. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

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

Für die neu zu erstellenden Schmutzwasserkanäle ist beim Staatlichen Umweltamt Itzehoe - Außenstelle Lübeck eine Genehmigung einzuholen.

9. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung, Versorgungsträger sind die Stadtwerke Mölln.

10. 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 Erlaubnisansträge beim Kreis Herzogtum Lauenburg zu stellen.

11. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als Beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Am Tag der Abfallentsorgung ist die Fahrbahn von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Durch die Erschließungsstraßen mit dem jeweiligen Wendehammer wird gesichert, daß im betreffenden Gebiet ein Befahren der Straßen durch Müllsammelfahrzeuge ermöglicht wird.

Für die Flurstücke 6, 9, 10 und 13 befindet sich, nördlich an der öffentlichen Grünfläche, ein Standort für Abfallentsorgung (Abfallgefäßstandort). Am Tage der Abfuhr sind von diesen Grundstücken die Abfallbehälter zur geplanten Erschließungsstraße zu bringen.

12. LÖSCHWASSER

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

13. TIEFBAUARBEITEN

Die Straßenprofile sind so gewählt worden, daß innerhalb dieser Straßen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Zur Koordinierung des Fernmeldenetausbaus ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen acht Monate vorher dem Fernmeldeamt Lübeck, Dienststelle PIL 555, 23546 Lübeck mitzuteilen.

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

Für eine rechtzeitige Koordinierung des Ausbaus des Telefonnetzes sind ca. 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen detaillierte Informationen über Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen an die Deutsche Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, SuN Lübeck, Telefon (0451) 488-4550 anzugeben.

14. REGENRÜCKHALTEBECKEN

Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten (siehe Ziffer 4.5 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 Einleitantrag nach den § 2, 3, 7, und 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.

15. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

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

Verrohrte und offene Gewässerabschnitte bzw. Anlagen der Bodenentwässerung dürfen vom Grundsatz her nicht überbaut werden.

Die Zugänglichkeit hinsichtlich der Unterhaltung muß stets auch 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 Gebiets ist auf den natürlichen Abfluß unversiegelter Flächen zu minimieren.

16. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Anlagenplanung und Schallschutz GbR,
Dipl.-Ing. Udo und Volker Ziegler
Wasserkrüger Weg 127b
23879 Mölln
entnommen.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen erfolgen nach der RLS-90, die Bewertung der Lärmpegel nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Vergleich mit den dort aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten.
Die ergänzende Bewertung der Lärmeinwirkung der Planstraße auf die vorhandene Bebauung am Kuckucksredder erfolgt nach der Verkehrslärmschutzverordnung.

Den Berechnungen liegen Verkehrsdaten der B 207 aus der letzten bundesweiten Verkehrszählung 1995 mit Berücksichtigung eines Zuschlages von 20 % für die zukünftige Verkehrsentwicklung zugrunde.
Das Verkehrsaufkommen auf dem Kuckucksredder wurde durch eine Zählung ermittelt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen des Baugebietes ergibt sich überschlägig aus der Anzahl der Baugrundstücke bzw. der Wohneinheiten. Die Verkehrsdaten sind dem Gutachten -im Abschnitt 7- zu entnehmen.

Entlang der B 207 werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts um bis zu 12 dB(A) bzw. 14 dB(A) überschritten.
Die Orientierungswerte ab einer Entfernung zur B 207 von etwa 70 m tags bzw. 100 m nachts eingehalten werden.

Entlang des Kuckucksredders werden die MI-Orientierungswerte in einem schmalen keilförmigen Streifen, der sich zur B 207 hin aufweitet, im nördlichen Bereich (ohne Einfluß der B 207) tags eingehalten und nachts um 1 - 3 dB(A) überschritten.
Im südlichen Bereich außerhalb der o.g. Entfernungsbereiche (aber noch mit relevanter Beeinflussung durch die B 207) werden die MI-Orientierungswerte tags bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu 4 dB(A) überschritten.

Das bereits berücksichtigte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Kuckucksredder durch das geplante Baugebiet führt dabei nur zu einer geringen Pegelerhöhung von 1 dB(A) tags und nachts.
Die Pegelanteile alleine der Planstraße zwischen dem Kuckucksredder und der Verzweigung im Baugebiet führen mit <43 dB(A) tags und <37 dB(A) nachts an der schräg gegenüber dem Kuckucksredder liegenden vorhandenen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.10
der Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 17

Bebauung nicht zu kritischen Werten im Hinblick auf die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung.

Entlang der Planstraße zwischen dem Kuckucksredder und der Verzweigung im Baugebiet (mit der vollen Verkehrsbelegung des gesamten Baugebiets) werden die MI-Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

Bei Realisierung des westlich angrenzenden Baugebiets (B-Plan Nr.12) mit Anschluß der jetzt an der westlichen Grenze des B-Planes Nr. 10 endenden Planstraßen ist nach Rücksprache nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des B-Planes Nr. 10 zu rechnen, da der B-Plan Nr. 12 eine eigene Anbindung an die B 207 erhalten soll.

In dem überwiegenden Teil (siehe Gutachten Anlage 11) des geplanten Baugebietes werden die Orientierungswerte, die für allgemeine Wohngebiete gelten, eingehalten.

Nach Abwägung der Gemeinde Breitenfelde sind unter Beachtung der städtebaulichen Struktur entlang der B 207 keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte (auch entlang des Kuckucksredders) sind daher zum Schutz der Personen bei Aufenthalt innerhalb der Gebäude ausreichende Schallschutzdämmungen der Außenbauteile von Neu- und Anbauten planungsrechtlich festzusetzen.

17.SPIELPLÄTZE

Innerhalb der Fläche des Gesamtkonzeptes werden drei Spielplätze (auf den Flächen der Bebauungspläne Nr. 11 und 13) in einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha ausgewiesen.

Die zu erwartenden Einwohnerzahlen liegen zwischen 600 bis 900 Personen, das entspricht einer Spielplatzgröße

für 600 Einwohner = 28,40 m²/Einwohner und
für 900 Einwohner = 18,90 m²/Einwohner.

Die genannten Größen werden für ausreichend angesehen, da auch ein Großteil der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebaut wird.

18. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden Erschließungskosten entstehen, die Gemeinde wird über den Abschluß entsprechender Verträge darauf achten, daß der Gemeinde keine Kosten entstehen.

19. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit durchzuführen.

Die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken sind im Zuge der Bebauung oder früher durchzuführen.

**Aufgestellt:
Breitenfelde im Januar 1999**

-Bürgermeister-

**Anlage I: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr.10
Anlage II:Schallschutzgutachten**