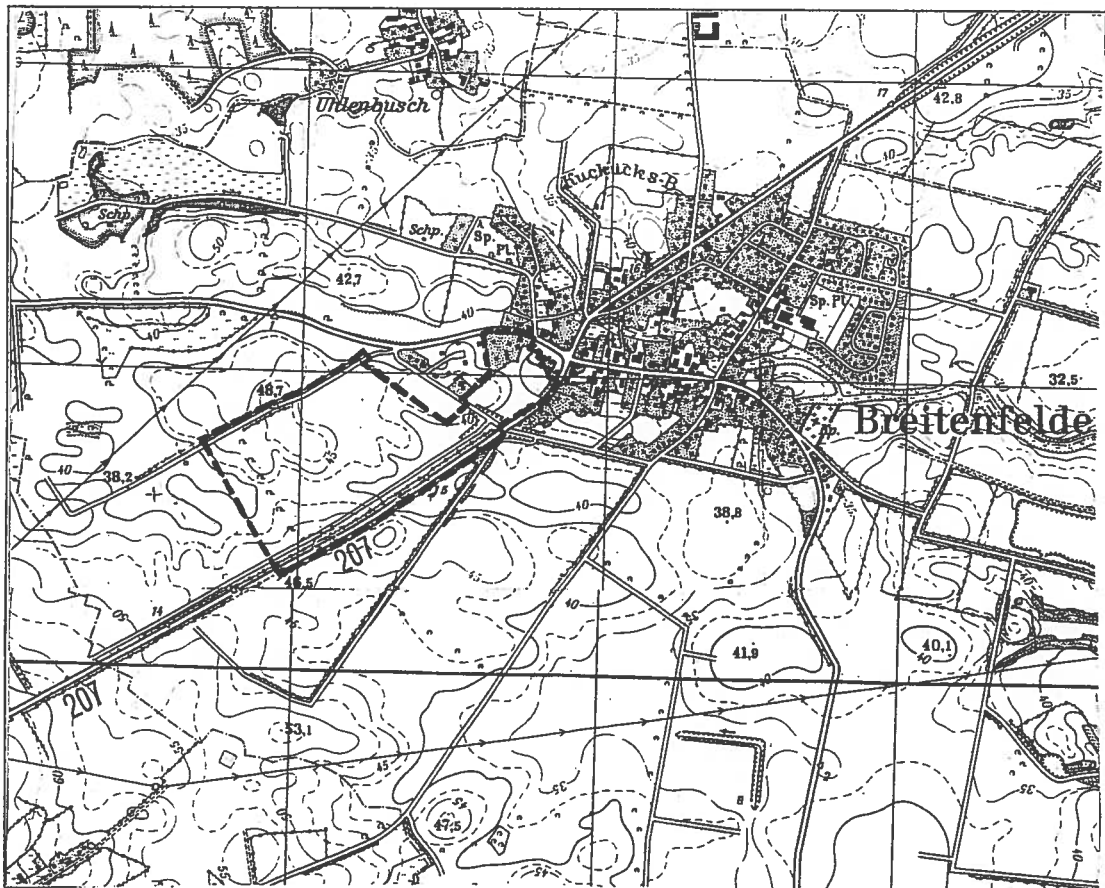


B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 6

der Gemeinde
BREITENFELDE

Kreis Herzogtum Lauenburg

Übersichtskarte 1 : 25000



Breitenfelde im April 1996

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt gemäß Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein Az.: IV 810b-512.111-53.14(7.Ä.) vom 03.04.1996).

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nordwestlich der Bundesstraße 207 (B 207), südlich der Landesstraße 200, belegen zwischen der B 207 und dem Wirtschaftsweg "Winkelsöhren", sowie südwestlich des bisherigen Gewerbegebietes (Bebauungspläne Nr. 4 und 4a, sollen ein Gewerbegebiet, Grünflächen (Park und Sportplatz) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der generellen Gewerbeflächenknappheit im gesamten Kreisgebiet und besonders im Raum zwischen Mölln und der Bundesautobahn, ist es sinnvoll, gewerbliche Flächen in der vorgesehenen Größenordnung auszuweisen. Durch die Bereitstellung großer Gewerbeflächen wird der ländliche Raum, das Mittelzentrum Mölln und auch die Gemeinde Breitenfelde in der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Außerdem muß für vorhandene Gewerbebetriebe der Region die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die von der Gemeinde vorgesehene Fläche ist gekennzeichnet durch ihre außergewöhnlich gute Lage, belegen an der B 207, an der Landesstraße 200. Innerhalb von 8 Autominuten ist der Anschluß an die Bundesautobahn A 24 (Hamburg - Berlin) gut und schnell zu erreichen.

Es ist Ziel der Gemeinde, die Anzahl der Pendler aus der Gemeinde selbst und dem Raum Mölln durch Schaffung von Arbeitsplätzen zu reduzieren.

Für junge Bürger sollen durch die Ansiedlung von Gewerbe Ausbildungs- und Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden.

Eine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit ausreichend qualifizierten Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten wird angestrebt.

Es stehen von der ca.
37,69 ha großen Flächenausweisung
12,90 ha für Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die anderen Flächen gliedern sich wie folgt auf:

17,82 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und
Grünflächen (Park)

3,04 ha Grünfläche (Sportplatz)

3,93 ha Straßenverkehrsflächen einschl.
parallel laufender Grünstreifen

3. ANSIEDLUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

Gemäß Strukturkonzept der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH
"Arbeiten im Park" ist diese Fläche geeignet zur Aufnahme von
Gewerbebetrieben. Auszuschließen sind folgende Betriebszweige:

Chemische Werke, Kautschuk verarbeitende Betriebe, Mineralöl
verarbeitende Betriebe, Gießereien und Verkaufseinrichtungen
(Einzelhandel).

4. VERKEHRSANBINDUNG, ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird mit seinen Bauflächen über eine
Erschließungsstraße erschlossen, die an die B 207 anschließt.
Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die
B 207 kann nur durch die Herstellung einer Linksabbiegespur
erfolgen. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem
Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.
Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der B 207 sind
nicht zulässig.

Die in das Gebiet hineinführende Straße ist im Endausbau
vorgesehen als mögliche Querverbindung zwischen der örtlichen
Umgehungsstraße Breitenfelde und der Landesstraße 200 in
Richtung Koberg.

Bis zur Verwirklichung des Ausbaues der Umgehungsstraße
Breitenfelde wird diese Zuführungsstraße nur bis an das

Breitenfelde wird diese Zuführungsstraße nur bis an das Sportplatzgelände heran ausgebaut und dort mit einem Wendehammer ausgestattet werden.

Die eigentliche Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, die in südwestlicher Richtung verläuft, erhält eine Gesamtausbaubreite von 30,0 m, die sich wie folgt aufgliedert:

Beidseitige Fahrbahnen mit einer Befestigungsbreite von 3,25 m, die nur in einer Richtung befahren werden dürfen.

Zwischen diesen beiden Fahrbahnen liegen 22,0 m Grünfläche einschl. eines Entwässerungsgrabens und eines 2,50 m breiten Rad- und Gehweges. Über das gesamte Gelände sind zur weiteren Erschließung - auch durch die Grünflächen - Rad- und Gehwege vorgesehen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind vorgesehen in Längsaufstellung im Bereich des Profiles A - A.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

Zur Vermeidung eines Schleichweges werden auf dem Wirtschaftsweg/Radweg zwischen der Straße "Bergkoppel" und dem künftigen Knotenpunkt - Bundesstraße B207/Erschließungsstraße entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde festgelegt.

Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Bundesstraße B 207, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Ausnahme: Der Fuß des Lärmschutzwalls liegt ca. 18 - 19 m vom Fahrbahnrand entfernt.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 207 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Breitenfelde.

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein eines Lärmschutzwalles entstehen.

5. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zum Bebauungsplan Nr.6, der sich aus der 7.Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die sich aus diesem Plan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr.6 übernommen.

5.1 Eingriffsermittlung

Ermittlung der unvermeidbaren Eingriffe

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens und Ermittlung der Eingriffe in ihrer Gesamtheit werden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

- Empfindlichkeit der jeweils betroffenen Funktionen gegenüber dem Eingriff (abhängig von ihrer Bedeutung und vorhandener Vorbelastungen)
- Belastungsintensität durch das Vorhaben für den gesamten Naturhaushalt.

Durch das geplante Vorhaben werden die folgenden unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen:

- Eingriffe in die vorhandenen Geländeformen durch Bodenauf- und abtrag
- Eingriff in eine Ackerfläche für die geplante Bebauung und Sportflächen (Flächenversiegelungen)
- Veränderungen des Landschaftsbildes
- Eingriffe in Landschaftselemente (Bäume, Knick, Säume)
- Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch den Betrieb (Lärm, Emissionen, Belastungen des Wasser- und Bodenhaushaltes, Abfall).

Eingriffsintensität

Landschaftsfaktor	Auswirkung	Eingriffsintensität
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung der Oberfläche - Zerstörung des natürlichen Bodengefüges - Zerstörung der Bodenfauna und -flora - Bodenverunreinigungen möglich 	hoch
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung - Grundwasserverschmutzung durch Abwasser, Sickerwasser möglich 	mittel
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen - Luftverschmutzung, Emissionen - Lärm 	gering (bei Ansiedlung entsprechend emissionsarmen Gewerbes)
Vegetation	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung des Lebensraumes Acker, (geringfügig Bäume, Knick, Säume) 	gering
Tierwelt	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung tierischer Lebensbereiche im Acker - Störung funktionaler Wechselbeziehungen 	gering
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Vordringen der Bebauung in die Landschaft - vorübergehend fehlende Eingrünung 	mittel-hoch

Bodenauf- und -abtrag

Für die geplanten Flächenversiegelungen und Gebäude, die geplanten Knickwälle und Gestaltungsmaßnahmen werden Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich, die zu Veränderungen in der Topographie und für den anstehenden Boden führen werden (Versiegelungen verbunden mit Ausfall sämtlicher Bodenfunktionen, Veränderungen des Bodengefüges, Störungen der Bodenfauna und -flora, Beeinträchtigung der Puffer- und Filterfunktionen des Bodens, evtl. Bodenverschmutzungen). Durch Minimierungsmaßnahmen kann die Intensität der Belastungen reduziert werden (hier: offenportige Versiegelungen, Beschränkung der versiegelbaren Flächen u.a.). Der anfallende Bodenaushub für die Flächenversiegelungen und den Bodenaustausch soll soweit möglich im Gebiet selbst für die geplanten Wälle und auf den Bauflächen wiederverwendet werden. Wieviel Boden anfällt und bewegt werden muß, ist z.Z. noch nicht abschätzbar. Der übrige Boden wird abgefahren.

Eingriffe in eine Ackerfläche (Flächenversiegelungen)

Durch die vorgesehenen Flächenversiegelungen fallen ganze Bereiche für die Pflanzen- und Tierwelt als Lebensraum aus, wobei der "Wert" als Lebensraum vor allem durch die bisherige intensive Nutzung geprägt und hier relativ gering ist. Gleichzeitig gehen hier das Puffer-, Filter-, Wasserspeicher- und Rückhaltevermögen des Bodens verloren (Bodenfunktionen s.o.), die Grundwasseranreicherungsfunktion erfällt, evtl. ist eine Verschmutzung von Grund- und Oberflächenwasser möglich. Das biotische Ertragspotential (Nutzfunktion als Ackerland) geht für die gesamten Flächen verloren.

Andere Teile der Ackerfläche werden durch ihre Umnutzung zur Grünachse in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgewertet (Lebensraumfunktion, Landschaftsbild).

Veränderungen des Landschaftsbildes

Das Landschafts- und Ortsrandbild werden sich verändern. Die Siedlung wird sich hier weiter in die Landschaft nach Südwesten über den heutigen Siedlungsrand, der hier vor allem durch das vorhandene Gewerbegebiet geprägt ist, hinaus vorschieben. Dieser neue Siedlungsrand wird von der Landschaft aus zunächst z.T. einsehbar sein, weshalb eine landschaftsgerechte Eingrünung auch zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erforderlich ist - dabei kann die vorhandene Belastung des Landschaftsbildes durch das vorhandene Gewerbegebiet und die ausgeräumten Ackerflächen mit berücksichtigt und aufgehoben werden.

Zu beachten ist, daß alle Maßnahmen der Bepflanzung erst nach einer gewissen Zeit (ca. 10 - 15 Jahre) voll wirksam werden. Innerhalb der Gewerbeflächen soll durch eine Bepflanzung mit größeren Gehölzen schon relativ bald eine Durchgrünungsfunktionen entstehen. Über geeignete Maßnahmen zur Eingrünung und zonalen Gliederung soll neben der funktional-räumlichen Trennung zwischen Siedlung und Gewerbe auch eine optisch-räumlich eindeutige Trennung erfolgen.

Gleichzeitig soll das Gebiet von Südwesten aus eingegrünt und ein dorftypischer Ortsrand im Osten der Flächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Eingriffe in Landschaftselemente

Für die Zufahrt zum Gebiet von der B 207 aus, den Zugang im Norden zum Winkelsöhren, die Gewerbeflächen und die Erschließungswege sind Eingriffe in folgende Landschaftselemente erforderlich:

- 6 Bäume (Nr. 15, 16, 57 - 60)
- ca. 160 ldm Knick
- ca. 135 m² Säume.

Die Eingriffe im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sollen durch Pflanzung/Neuanlage ausgeglichen werden. Alle übrigen Landschaftselemente bleiben voll erhalten und werden in das Grünachsenkonzept einbezogen.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch den Betrieb

Vor allem während der Bauzeit sind erhebliche Störungen durch Lärm und Emissionen, Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes auch auf Nebenflächen sowie Abfallentstehung sowohl für die Flächen selbst als auch für die benachbarten Bereiche (Gewerbegebiet) und die Zufahrtsstraßen (vor allem B 207, daneben L 200) zu erwarten. Durch die Neubebauung wird eine nicht unerhebliche Zunahme der Belastungen der vorhandenen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) und Verkehr erfolgen. Es sind jedoch keine grundsätzlich neuen Belastungen für die Umgebung zu erwarten; die Intensität wird sich jedoch erhöhen.

Durch Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen des Wasser- und Bodenhaushaltes, Entwicklung eines Abfall- und Recyclingkonzeptes, zur Eingrünung und Abschirmung sollen die Belastungen während des späteren Betriebes für die Umgebung durch Lärm und Emissionen und für die Naturraumpotentiale minimiert werden. Die zusätzlichen Belastungen durch Verkehr für den Ort (Wohnqualität) und die übrige Infrastruktur lassen sich jedoch nur durch übergreifende Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV (Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz) reduzieren. Die Erschließung innerhalb des Gebietes und Anbindung an den Ort für eine optimale Versorgung von Radfahrern und Fußgängern wird innerhalb der Flächen Rechnung getragen.

Darüberhinaus werden während der Bauzeit neben den eigentlichen,

überplanten Bereichen weitere Flächen durch Baumaschinen und Erdbauarbeiten (z.B. Aufschütten der Wälle, Abgrabungen u.a.) beansprucht, was zu vorübergehenden Störungen der Tierwelt, der Bodenfunktionen und ggf. des Grundwasserhaushaltes führt. Da diese Maßnahmen vorübergehend sind, sind hierdurch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Eingriffsgröße

Die Ermittlung der Eingriffsgröße orientiert sich am "Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbau" aufgestellt vom MELF und Minister für Wirtschaft und Verkehr 1987 in abgewandelter auf die Bauleitplanung zugeschnittener Form.

Die Werteskala bei der Wichtung der Bitotypen (Grundwert) reicht von 1 (niedrigste Stufe) bis 5 (höchste Stufe). Der Schutzwert im Sinne obigen Verfahrens kommt hier nicht zum Tragen (Flächen ohne jegliche Schutzfunktion). Berücksichtigt wird hier jedoch die Stärke des Eingriffs (Eingriffsintensität), die von Nutzungsänderung mit Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Grünflächen) bis zur Totalversiegelung (Verkehrsfläche, bebaute Fläche) reicht (Skala von 1 = gering - 1,5 = mittel - 2 = hoch). Hierbei fließt auch ein, daß die betroffenen Flächen durch den Eingriff als potentielle Entwicklungsflächen für den Naturschutz verloren gehen, zumindest für einen nicht überschaubaren Zeitraum für den Naturschutz blockiert sind. (Dabei wäre jedoch eine Nutzungsänderung auf den betroffenen Flächen für Naturschutzzwecke eher unwahrscheinlich und im räumlichen Gesamt- und Nutzungszusammenhang gesehen wenig sinnvoll.)

Die als Gewerbe- und Sportgebiet ausgewiesenen Flächen sind insgesamt (einschließlich neuer Straßen) ca. 17,5 ha groß. Davon werden neu ausgewiesen:

- ~ 12,9 ha Baufläche Gewerbe
- ~ 3,0 ha Baufläche Sport
- ~ 1,6 ha Verkehrsfläche neu

Eingriffsgröße

Eingriff in/für	Fläche	Grundwert	Intensität/pot. Wertigkeit	Eingriffsgröße (Wertpunkte)
Acker (Gewerbe)	126.991 m ²	x 1	x 3	380.973
Acker (Sport)	27.042 m ²	x 1	x 3	81.126
Acker Wertstufe 2 (Sport, Gewerbe)	5.600 m ²	x 2	x 3	33.600
Acker (Regenrückhaltebecken)	10.250 m ²	x 1	x 2	20.500
Acker (Verkehrsflächen)	15.540 m ²	x 1	x 3	46.620

Breitenfelde im April 1996

Acker (Lärmschutzwall)	4.600 m ²	x 1	x 1,5	6.900
Säume (Verkehrsflächen)	100 m ²	x 2	x 3	600
Knick (Verkehrsflächen)	200 m ²	x 3	x 3	1.800
Bäume (Ø 10m)	6 Stück x 78 m ² = 470m ²	x 4	x 3	5.640

	Summe	
Summe Fläche (ohne Bäume)	190.793 m²	Eingriffsgröße 577.759 Punkte

5.2 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Generell gilt für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, daß diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§8 LNatSchG). Darüber hinaus gibt es eine Reihe von gesetzlichen Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:
 - Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
 - Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
 - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
 - Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.
2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.
3. DIN 18.300, Ziffer 3.4:
 - Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle.
- Befestigung der nicht zu befahrenden Verkehrsflächen bzw. Stellflächen (Fußwege, Parkplätze) mit offenporigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke).

Voraussetzung für die Ausgleichbarkeit eines Eingriffs ist die Möglichkeit zur erheblichen ökologischen Aufwertung bereitgestellter Flächen. Wird dabei ein ökologisch wesentlich höherwertiger Biotoptyp geschaffen als der verlorengehende, so kann über entsprechende Zuschläge (Bonus) / Abschläge (Malus) das Ausgleichsvolumen reduziert werden (in Anlehnung an den "Maßstab

zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung", der vom Arbeitskreis Landschaftspflege im Landkreistag und vom Landesamt für Naturschutz Schleswig-Holstein 1992 erarbeitet wurde).

Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung hochwertiger Gehölzstrukturen und Landschaftselemente (Knicks, Einzelbäume, Säume)
- Eingrünung des Gebietes, Knickneuanlagen, Eingrünung vorhandener Gewerbeflächen
- Schaffung von Ausgleichsflächen und zusammenhängenden Grünachsen
- Schaffung ökologisch hochwertiger Oberflächengewässer und eines Entwässerungssystems
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Maßnahmen und Begrünungsaufgaben für die Gewerbebezirke.

Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die als Grünzüge das Gebiet durchziehen, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BBauGB festgesetzt. Hierbei soll eine Verzahnungssituation Landschaft / Gewerbe / Ortslage entstehen, die sowohl der ökologischen Vernetzung als auch der Erholung sowie der Einbindung und der funktional-räumlichen Trennung zwischen Dorf und Gewerbe dient.

5.3 Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbebezirk der Gemeinde Breitenfelde betroffene Gesamtfläche ist ca. 37,7 ha groß, wobei ein Teil der Flächen unverändert erhalten bleibt (Verkehrsflächen, Mischbebauung, Knicks, Säume).

Nach dem Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich ... und dem Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ergeben sich die folgenden Eingriffs-/Ausgleichsgrößen. Hierzu wird der neue/veränderte Landschaftswert/Grundwert innerhalb (Eingriffszone) und außerhalb der Eingriffsflächen (Ausgleichsfläche) ermittelt. Die Skala reicht dabei von 1 bis 5 (höchster Wert, nur auf Ausgleichsflächen möglich). Dieser Wert wird mit dem Gestaltungswert (Skala von 1 - 1,5 - 2) multipliziert.

Ausgleich

Biotoptyp	Fläche	Landschaftswert/ Grundwert	Gestal- tungswert	Ausgleichsgröße (Wertpunkte)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (ohne Flächen für Lärmschutz und Regenrückhaltung)	142.003 m ²	x 3	1,2	511.211

Breitenfelde im April 1996

Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Entwässerungsmulde)	21.419 m ²	x 2	2	85.676
Knicks im Gewerbegebiet	3.300 m ²	x 3	x 1,5	9.900
Summe Ausgleichsfläche	166.722 m²	Summe Ausgleichsgröße		606.787

5.4 Zeitrahmen

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Anlage von Knicks und Baumreihen auf den Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet sowie die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken sind im Zuge der Bebauung oder früher durchzuführen. Anpflanzungsflächen sind zum Gewerbegebiet hin einzuzäunen evtl. auch zum Schutz vor Wildverbiß und Beschädigung zur Landschaft hin.

6. 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.

7. STRUKTURKONZEPT "Arbeiten im Park"

Der Kreis Herzogtum Lauenburg und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) hatten im Sommer 1991 die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH beauftragt, ein Strukturkonzept zu erarbeiten. Dies liegt seit 1992 vor und sieht in Abwägung sowohl der landschaftspflegerischen als auch der städtebaulichen Interessen den vorgesehenen Bereich als Gewerbegebiet vor. Die gewünschten Ansiedlungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe und auch die der Landschaft gerecht werdenden Gestaltungsvorgaben werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 berücksichtigt.

8. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Breitenfelde hat für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt und diesen beschlossen. Innerhalb dieses Landschaftsplanes ist der Plangeltungsbereich als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

9. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt. Das Beteiligungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

10. ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Die Gemeinde Breitenfelde liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Mölln und ist diesem Zentrum und dem Siedlungsbereich Mölln zugeordnet. Das Gewerbegebiet Breitenfelde ist im Zusammenhang zu sehen mit der besonderen Knappheit von Gewerbegebietsflächen im gesamten Nordkreis und dem Raum Mölln.

Um dieser Gewerbegebietsknappheit entgegenzutreten, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

11. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Gemeinde Breitenfelde leitet ihr Abwasser zum Klärwerk Mölln. Die Abwasserbeseitigung (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 Abwassers aus der Gemeinde Breitenfelde vorhanden und vertraglich gesichert.

12. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über eine noch zu erstellende zentrale Wasserversorgung.

13. REGENWASSER

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich des Profils A - A über einen offenen Entwässerungsgraben, innerhalb der anderen Straßen über Betonrohrleitungen, zwei Rückhalte- bzw. Reinigungsteichen zugeführt. Die Regenrückhalteteiche sind so ausreichend bemessen, daß eine Versickerung als auch Verdunstung des anfallenden Regenwassers erfolgt. Es ist nur vorgesehen, daß bei sehr starken und langanhaltenden Regenfällen das nicht dem Untergrund zuzuführende Regenwasser sowie das Wasser, das nicht verdunsten kann, über eine gemeindliche Rohrleitung abgeleitet wird. Diese Rohrleitung liegt innerhalb der Straße "Bergkoppel" und verläuft in östlicher Richtung.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten ist eine Teilversickerung möglich; dennoch wird bei der Dimensionierung der Abflußgräben sowie der Regenwasserleitungen und der Regenreinigungs-, Rückhalte-, und Versickerungsbecken davon ausgegangen, daß zumindest in der hydraulischen Auslegung eine Versickerung nicht möglich sein wird. Diese Überdimensionierung erfolgt aus der Überlegung, daß die Sickeranlagen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken irgendwann ihre Sickerfähigkeit verlieren könnten (Versickerung aufgrund besonderer Witterungsumstände/ Verschlammung) und eine dann erforderliche Neuverlegung von Rohrleitungen erhebliche Kosten verursachen würden.

Hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt für Schl.-Holstein 1991, Nr.50, S.829) einzuhalten.

Für die Regenwasserversickerung wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt und hierzu werden auch entsprechende Berechnungsgrundlagen der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Sowohl im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren als auch im Genehmigungsverfahren für das Ausheben der Teiche werden detaillierte Pläne über Tiefe, Böschungsneigung und Gestaltung der Teiche den zuständigen Genehmigungsbehörden vorgelegt. Zusätzlich wird auf die Festsetzung im Bebauungsplan Text - teil B, Zif. 3.7 hingewiesen.

14. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschleißbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt abgefahren.

15. LÖSCHWASSER

Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

16. SCHALLSCHUTZ

16.1 Bundesstraße 207

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch sind den verschiedenen Nutzungen die nachfolgenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Für das im Plangebiet vorgesehene Gewerbegebiet sind folgende Werte einzuhalten:
Gewerbegebiet; tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die Berechnung des auf das Planungsgebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms von der Bundesstraße 207 erfolgt nach der DIN 18005, Teil 1, Ausgabe 1987, Schallschutz im Städtebau. Diese Norm ist nach Runderlaß des Innenministers vom 23.9.1987 in Schleswig-Holstein für die städtebauliche Planung anzuwenden.

Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Lübeck beträgt die zu erwartende Verkehrsmenge für die Bundesstraße 207 ca. DTV = 15.000 Kfz/24h und für die Landesstraße 200 ca. DTV = 2.000 Kfz/24h.

Nach den Standardannahmen ergibt sich damit nach Tabelle 4 der DIN 18005 für Bundesstraßen eine maßgebliche stündliche Verkehrsmenge M von

tags $M = 0,06 \cdot DTV = 900$ Kfz/h mit $p = 20\%$ LKW-Anteil
nachts $M = 0,011 \cdot DTV = 165$ Kfz/h mit $p = 20\%$ LKW-Anteil

Der Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ in 25m Abstand unter Normbedingungen ergibt sich daraus nach Bild 3 der DIN 18005 zu

tags $L_m^{(25)} = 71,0$ dB(A)

nachts $L_m^{(25)} = 63,5 \text{ dB(A)}$.

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h beträgt die Geschwindigkeitskorrektur tags/nachts $D_v = 0 \text{ dB(A)}$. Für glatte Straßenoberfläche und keine Steigungen erhält man daraus den Emissionspegel $L_{m,E}$ (Mittelungspegel in 40 m Entfernung von einer langen, geraden Straße):

tags $L_{m,E} = 71,0 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{m,E} = 63,5 \text{ dB(A)}$.

Die Bundesstraße kann im vorliegenden Fall als lange, gerade Straße angesehen werden. Die Entfernungsabhängigkeit des Schallpegels kann in freier Schallausbreitung nach Bild 19 der DIN 18005 berechnet werden.

Gegenüber 40 m Entfernung ergeben sich folgende Pegelkorrekturen für die Entfernung s (senkrecht zur Straßenachse gemessen) bei einer Immisionshöhe $H = 3 \text{ m}$ (Oberkante Erdgeschoß, bezogen auf Höhe der Bundesstraßenhöhe):
 $s = 40 \text{ m}$; $L = -2,5 \text{ dB(A)}$.

Damit ergibt sich bei freier Schallausbreitung tags in $s = 40 \text{ m}$ Entfernung zur Straßenachse ein Beurteilungspegel von
 $L_r = 71,0 - 2,5 = 68,5 \text{ dB(A)}$ bzw. nachts mit $63,5 - 2,5 = 61,0 \text{ dB(A)}$.

Parallel zur Bundesstraße 207 soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, die Berechnung nach DIN 18005 kommt bei einer Höhe der Oberkante des Lärmschutzwalles von 2,65 m über der Fahrbahnoberkante der B 207 zu folgender Schallpegelminderung:
Berechnung nach Bild 10,

$a = 15 \text{ m}$, $b = 25 \text{ m}$, $h_{\text{eff}} = 1,0 \text{ m}$,

$z = 0,055$, $k = 0,055$ ($a + b$) = 2,2,

$L_z = 7,3 \text{ dB(A)}$, mithin werden folgende Schallpegel erreicht:

tags $68,5 \text{ dB(A)} - 7,3 \text{ dB(A)} = 61,2 \text{ dB(A)}$
nachts $61,0 \text{ dB(A)} - 7,3 \text{ dB(A)} = 53,7 \text{ dB(A)}$.

16.2 Lärmschutzwall

Die obige Berechnung hat ergeben, daß ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Da die Aufschüttung des Lärmschutzwalls gem. §7 Abs. 2 Nr. 2 LNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft ist und somit genehmigungspflichtig, wird ein Antrag dafür bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

16.3 Sportanlagen

Für die geplanten Sportanlagen gilt die Sportanlagenlärmschutzverordnung -18.BImSchV- vom 18.07.1991, BGBl.IS.1588. Die von Sportanlagen verursachten Geräuschmissionen sind nach dieser Verordnung zu ermitteln und zu beurteilen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind diese aufgrund des Erlasses des Innenministers IV 830 c-034.215 vom 26.08.1991 und 19.12.1991 zu beachten.

17. TRASSE FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Lübeck, Postfach 555, 23546 Lübeck, Dienststelle PIL, Telefon 0451/488-2615, mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

18. VORHANDENE KNICKANLAGEN

Da Knicks zu den "gesetzlich geschützten Biotopen" gem. § 15 b LNatSchG gehören, ist für die Anbindung des Gebietes an die B 207, nach Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, durch die Gemeinde ein Antrag gem. § 15 b (3) LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

19. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

Die Kosten für den Gesamtausbau betragen für:

Baustelleneinrichtung	DM	275.000,--
-----------------------	----	------------

Breitenfelde im April 1996

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

Seite 17

Straßenbau	DM	3.503.700,--
Regenwasserleitung	DM	760.015,--
Schmutzwasserleitung	DM	545.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	241.750,--
Wasserversorgungsleitung	DM	280.500,--
Grünflächen	DM	105.125,--
Sonstiges	DM	603.910,--
		<hr/>
+ 15 % MWSt.	DM	6.220.000,--
	DM	933.000,--
		<hr/>
Brutto Gesamtkosten	DM	7.153.000,--
		=====
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	DM	1.000.000,--
Ausgleichsfläche	DM	708.000,--
		<hr/>
Aufrundung	DM	2.000,--
		<hr/>
Gesamtkosten incl. MWSt. =	DM	1.710.000,--
		=====

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 betragen DM 1.710.000,--. Den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden die Maßnahmenflächen 3, 4 und 5 für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 8a (1) BNatSchG). Gemäß § 8a (4) BNatSchG erfolgt die Verteilung der Kosten für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen über die Grundstücksfläche. Daher ergibt sich eine Kostenverteilung wie folgt:

$$\text{DM 1.710.000,--} : 129.000 \text{ qm} = \underline{\underline{\text{DM 13,26/qm}}}$$

Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist von dem jeweiligen Eigentümer pro m² Gewerbebebietsfläche der Beitrag in Höhe von DM 14,-- zu erheben.

Sollte ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abgeschlossen werden, so ist in diesem Vertrag zu vereinbaren, daß das Vorgenannte in den Gesamtkosten Berücksichtigung findet.

Breitenfelde im April 1996

20. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt
Breitenfelde, im April 1996

gez. Westphal

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen
Original wird hiermit bescheinigt.



Bürgermeister

Breitenfelde

13. MRZ 1997

Breitenfelde im April 1996
