

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 8
der
Gemeinde Grambek
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet „Gutshof Bach“, westlich der GIK 44, nördlich des
Bebauungsplanes Nr. 5 (Golfplatz), östlich und südlich der Straße „Am Brink“
(hinter der ersten Baureihe – Bebauungsplan Nr. 6)

Übersichtskarte 1 : 25.000



■	Aufstellungsbeschluss	10.02.2004
■	Bekanntmachung	18.02.2004- 05.03.2004
■	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	02.11.2004
■	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.04.2005
■	Öffentliche Auslegung	06.07.2005-08.08.2005
■	Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	21.11.2005
■	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.11.2005
■	Erneute öffentliche Auslegung	02.01.2006-17.01.2006
■	Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	14.03.2006
■	Satzungsbeschluss	14.03.2006

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

Inhalt

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Flächennutzungsplan
- 2. Planungsgründe**
- 3. Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Grünordnung
 - 3.3 Verkehrserschließung
- 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 5.1 Wasser
 - 5.2 Abwasser
 - 5.3 Abfallentsorgung
 - 5.4 Elektrizität
 - 5.5 Löschwasser
- 6. Baugrundbeurteilung**
- 7. Schallschutz**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Kosten**
- 10. Durchführung des Bebauungsplanes**

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung Grambek hat am 10.02.2004 beschlossen, für das Gebiet „Gutshof Bach“, westlich der GIK 44, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Golfplatz), östlich und südlich der Straße „Am Brink“ (hinter der ersten Baureihe – Bebauungsplan Nr. 6) Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl.IS.2376)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.2003
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambek ist gemäß § 6 BauGB vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 26.07.2004 genehmigt worden.

Da aufgrund der Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes dieses Gebiet mit Wohngebäuden bebaut wird und daher einen Gebietscharakter für ein Wohngebiet hat, erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch entwickelt sich somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grambek.

Die Gemeinde hat am 12.04.2004 beschlossen, die Flächennutzungsplanungen für diesen Bereich in einer 1. Änderung anzupassen.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

2. PLANUNGSGRÜNDE

Auf den Flurstücken 62/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/1, 119/64 und 62/8 westlich der GIK 44, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Golfplatz), östlich und südlich der Straße "Am Brink" (hinter der ersten Baureihe - Bebauungsplan Nr. 6), im mittleren westlichen Teil der Gemeinde Grambek, ist es beabsichtigt Wohnhäuser zu bauen.

In diesem Bereich der geplanten Bebauung war ein Gewerbebetrieb vorhanden. Der Betriebshof des Sägewerkes wurde schon aufgelöst, die vorhandenen Gewerbegebäude abgerissen und der Boden entsiegelt.

Des weiteren war auf dieser Fläche geplant Betriebsgebäude für den südlich angrenzenden Golfplatz zu errichten.

Der Gewerbebetrieb ist ausgesiedelt und befindet sich zur Zeit im Mittelzentrum Mölln und die Betriebsgebäude für den Golfplatz werden südlich Wohngebietes auf der Mischgebietsfläche errichtet.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Bebauungsplanfläche schließt im südlichen Siedlungsraum der Gemeinde, nördlich des Golfplatzes gelegen und schließt an die vorhandene Bebauung an. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der landschaftlichen Gegebenheiten wird eine auf die städtebaulichen und grünordnerischen Maßnahmen – Erhalt und Neugestaltung - Planung durchgeführt.

Durch diese Planung werden die schützenswerten Landschaftsteile erhalten und Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Das Gebiet liegt nördlich an den Golfplatz anschließend, westlich der GIK 44, östlich und südlich der Straße „Am Brink“.

Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO im nördlichen Bereich vorgesehen, indem Einzelhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Im südlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück tlw. 62/8 ist eine Mischgebietsfläche festgesetzt, für die Errichtung der Betriebsgebäude für den Golfplatz und für die vorhandene Gaststätte.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Die Dachneigung wird zwischen 37° bis 51° festgesetzt.
Als Außenwandgestaltung in dem Allgemeinen Wohngebiet ist nur zulässig ein Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun. Fachwerkaußenwandgestaltungen sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckung sind nicht zulässig.

3.2 Grünordnung

Aus dem Grünordnungsplan
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin LAR/MSA
Lena Lichtin
Mühlenplatz 1
23978 Mölln

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

Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung von Einzelbäumen und einer Hecke
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- externe Ausgleichsmaßnahmen

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

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzungen zu erhalten:

- die mit Nummern benannten Einzelbäume
- die vorhandene Buchenhecke
- der Knick südlich der Straße „Am Brink“

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 nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ soweit erforderlich vor Baubeginn

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

und während der Bauphase auf den Grundstücken vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

Hecke:

Die Hecke ist soweit erforderlich vor Baubeginn und während der Bauphase auf dem Grundstück entsprechend DIN 18920 und RASLG Abschnitt 4 vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern.

Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen, die zum Absterben der Pflanze führen oder ihre Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können.

Bei Abgang von Heckenteilen sind Ersatzpflanzungen aus Heckenpflanzen gleicher Art, in der Größe von 80 – 100 cm in Baumschulqualität, mit zweijähriger Anwuchspflege vorzunehmen.

Knick:

- Entlang des Knicks wird eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Sie ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Auf dem Streifen sind keine bauliche Anlagen, sowie andere versiegelten Flächen zugelassen.
Um eine Verbuschung der Flächen zu verhindern, sind die Knickschutzstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Gehölze wie (Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundsrose oder Weißdorn) zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sind mit den oben genannten Gehölzen aufzupflanzen.
- Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend der Anforderungen des § 15b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Die großen vorhandenen Überhälter bleiben stehen. Die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14 März) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erodierete Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.
- Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:
Während der Bauzeit sind die Knicks zu den Bauflächen hin in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

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

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9(1)4 BauGB)

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle 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 zu versickern.

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 im Osten und zum Golfplatz im Süden.

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

Anpflanzung von Bäumen als Ergänzung der Allee im Wohngebiet.

Als Ergänzung der vorhandenen Lindenallee sind im Eingangsbereich östlich der Erschließungsstraße 1 Winterlinde und entlang des Fußweges zum Gutshaus östlich des Fußweges 5 Winterlinden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart:

Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzgut:

Hochstamm, 3xv. mDb, mind. Stammumfang 20-25 cm

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 80 cm tief mit 1/3 Kompost und 2/3 Mischboden zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfähle sind nach dem

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Baumscheiben sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

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

Anpflanzung von Bäumen östlich der GIK 44

An der östlichen Seite der GIK 44 sind 15 Winterlinden als einseitige Allee im Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart:

Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzgut:

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

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 80 cm tief mit 1/3 Kompost und 2/3 Mischboden zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 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. Die Baumstandorte sind als offene, 6 m² große Baumscheiben ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Straucharten bzw. Bodendecker zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*). Die Baumscheiben sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

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

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Spielwiese

Die öffentliche Grünfläche nördlich des Gutshauses ist als Spielplatz/ Spielwiese zu gestalten. Die vorhandene ausgewachsene Buchenhecke am Nordrand der Fläche ist zu roden. Die Abgrenzung zur Straße ist an gleicher Stelle mit neuen Buchen-Heckenpflanzen zu ersetzen und als einreihige, 1,20 m hohe, geschnittene Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist durch Auflockerung und Anreicherung des Bodens auf 1 m Breite und 40 cm Tiefe vorzubereiten. Das Pflanzsubstrat soll aus 1/3 Kompost und 2/3 Erde bestehen.

Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Die Fläche ist sonst offen zu halten, um den Blick auf das Gutsgebäude freizuhalten. Die Spielgeräte u.ä. dürfen nur eine maximale Höhe von 1,20 m haben (Heckenhöhe).

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

Gehölzart:

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Pflanzgut:

Sträucher: leichte Sträucher, 2xv, 60-100 cm Höhe

Pflanzung von 3 Stück/ m

Die Fläche ist mit Strohmulch abzudecken.

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

Gehölzpflanzung an der Grenze zwischen Wohnbebauung und Golfplatz-Lagerhalle

An der Südgrenze der Bebauung und zur Golfplatz-Lagerhalle hin ist eine 4 m breite Gehölzpflanzung anzulegen, die die Bebauung vom Golfplatz abgrenzt und dauerhaft zu erhalten ist.

Sie soll mit folgenden standortheimischen Gehölzen gepflanzt werden:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| - Feldahorn (Acer campestre) | - Vogelkirsche (Prunus avium) |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | - Traubenkirsche (Prunus padus) |
| - Hasel (Corylus avellana) | - Schlehdorn (Prunus spinosa) |
| - Weißdorn (Crataegus monogyna) | - Hundsrose (Rosa canina) |
| - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | - Schw. Holunder (Sambucus nigra) |

Pflanzgut:

Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m

Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Pflege: nur bei Bedarf

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

Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist ein kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Empfohlene Gehölzarten:

kleinkronige Laubbäume:

Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria 'Majestica'), Eberesche (Sorbus intermedia), Hainbuche (Carpinus betulus), Obsthochstämme

Pflanzgut:

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

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

Die Bäumen sind in Pflanzlöcher 100 x 100 cm, 80 cm tief mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen Stützpfähle aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

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

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
(Festsetzung §9 Abs. 1 Nr. 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.

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

Die vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

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 spec.) | -Strauch- und Wildrosenarten (Rosa spec.) |
| - Birke (Betule pendula) | -Salweide (Salix caprea) |
| - Hasel (Corylus avellana) | -Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| - Weißdornarten (Crataegus spec.) | -Vogelbeerarten (Sorbus spec.) |
| - Liguster (Ligustrum vulgare) | -Schneeball (Viburnum opulus) |
| - Heckenkirschenarten (Lonicera spec.) | -Obstbäume |

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

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

Grundstücksabgrenzungen

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

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

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

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

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächern und Dächern mit geringer Dachneigung wird empfohlen diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B. :

- Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
- Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
- Mongolen- Sedum (Sedum hybridum)
- Kaukasus- Fetthenne (Sedum spurium)
- Tripmadam (Sedum rupestre)
- Fetthenne (Sedum floriferum)
- Hauswurz (Jovibarba globifera)
- Dachwurz (Sempervivum tectorum)
- Schöner Lauch (Allium pulchellum)
- Schaf-Schwingel (Festuca ovina)
- Horst-Rotschwingel (Festuca rubra)
- Kleine Kammschmiele (Koeleria glauca)
- Zittergras (Briza media)
- Schnittlauch (Allium schoenoprasum)

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

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12

Geeignete Arten sind:

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

Externe Ausgleichsfläche

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

Ausgleichsfläche für die Flächenversiegelung

Die vorgesehene Fläche ist eine Teilfläche der Fläche „Im Wörarde“ des Flurstückes 17/6 der Flur 7 und befindet sich im südwestlichsten Teil der Gemeinde, direkt nördlich der Bundesautobahn A 24, östlich eines Feldweges - Wanderweges.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als intensives Wirtschaftsgrünland mit landschaftsbestimmenden Baumgruppen aus Eichen und vereinzelt Birken eingetragen, wird aber dieses Jahr nur von Jägern intensiv genutzt. Die Fläche ist insgesamt ca. 3-4 ha groß. Im Norden grenzt ein Fichtenwald an die Fläche an. Weiter nördlich befindet sich die Fischteichanlage Grambeks mit mehr als 30 Teichen unterschiedlicher Größe und Nutzungsintensität. Im Osten grenzen Flächen mit Grünlandbrache, ein Fließgewässer mit Uferbepflanzung aus Erlen und Fichtenwald und eine Fläche mit Röhricht an. Im Süden befindet sich die Autobahn mit straßenbegleitendem Hangbewuchs aus u.a. Hartriegel, Hasel und Bergahorn und im Westen der Wanderweg / Feldweg mit beidseitigen Reihen von Eichen, unter denen sich ein ausgewachsener Knick mit Gehölzen wie Hainbuchen, Hasel, Weißdorn befindet. Im südlichen Teil, kurz vor der Autobahn, ist die Alle etwas lockerer bestockt. Westlich des Wanderweges befindet sich weiterer Nadelwald, mit Kiefern und Fichten gemischt.

Die Grünlandfläche wird dieses Jahr, wie vorher erwähnt, nur von Jägern genutzt. Das Grünland ist hoch gewachsen mit freigemähten Flächen, an denen die Hochsitze der Jäger stehen. Auf der Fläche wachsen verschiedene Gräser, Gundermann, Wiesenkerbel, Brennesseln, kleiner Ampfer, Veronika, Ackerkratzdiestel, Hahnenfuß, Sternmiere, Gänsefingerkraut und Rainfarn. In den Eichengruppen wachsen Brennesseln und versch. Gräser.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13

Die Fläche befindet sich im Gebiet „Natura 2000“ von gemeinschaftlicher Bedeutung und ist eine Teilfläche im Biotopverbund von überörtlicher Bedeutung (Verbundsachse Delvenauniederung – Hellbachtal).

Dieser ganze Bereich besteht aus einem Mosaik unterschiedlicher Lebensräume. Eine Nutzungsänderung ist nicht direkt erforderlich, jedoch kann diese Fläche zu jeder Zeit wieder intensiv genutzt und dadurch den jetzt kleinstrukturierten Landschaftsteil negativ beeinflussen. Um das zu verhindern, möchte die Gemeinde diese Fläche als Ausgleichsfläche ausweisen und damit die Fläche so zu sichern, wie sie jetzt ist.

Als Ersatzmaßnahme ist vorgesehen, auf einer Teilfläche im südlichen Bereich der Fläche die jetzige extensive Nutzung beizubehalten. Das Entwicklungsziel der Fläche ist eine extensive, offene Grünlandfläche mit Eichengruppen. Die Teilfläche muss, um eine Verbuschung zu verhindern, 1 mal im Jahr ab September gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren, um die Fläche mit der Zeit aus zu magern.

Alternativ ist eine Beweidung möglich mit höchstens 2 Großvieheinheiten je Hektar. Eine Winterbeweidung darf jedoch nicht erfolgen.

Der erforderliche Ausgleich für den B-Plan Nr. 8 ist 3.090 m² bei einer Ackerfläche, die in Sukzession übergeht. Hier handelt es sich um eine momentan extensiv genutzte Grünlandfläche, die weiter extensiv genutzt werden soll. Hier beträgt das Ausgleichsverhältnis 1:3 im Vergleich mit einer Ackerfläche. Daraus ergibt sich eine erforderliche externe Ausgleichsfläche von 9.270 m² extensivem Grünland, dessen extensive Nutzung gesichert wird.

Die 9.270 m² werden grundbuchrechtlich als Ausgleichsfläche für den B-Planbereich abgesichert.

Pflege

Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel benutzt werden.

Die Bodenbearbeitung ist auf der Fläche nicht zugelassen. Die Teilfläche muss, um eine Verbuschung zu verhindern, 1 mal im Jahr ab dem 5. Juli gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren, um die Fläche mit der Zeit aus zu magern.

Als wildtierschonende Maßnahme ist die Fläche von „innen nach außen“, mit einer Schnitthöhe von 10 bis 15 cm zu mähen.

Alternativ ist eine Beweidung möglich. Zur Förderung des Amphibienschutzes sowie des Schutzes der Wiesenvögel kann die Fläche von 10. Mai bis 5. Juli (Mähtermin) mit höchstens 2 Großvieheinheiten /Hektar und ab 5. Juli bis 31. Oktober mit max. 4 Tieren / Hektar beweidet werden. (quelle LANU)

Eine Winterbeweidung darf nicht erfolgen.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14

Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Grambek betroffene Gesamtfläche ist ca. 30.930 m² groß.

Tabelle : Bilanzierung

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichs- maßnahmen	Flächengröße
Boden	3.090 m ²	externer Ausgleich; Die Sicherung von Extensiver Grünlandsfläche	9.270 m ²
Wasser	Minimierungsmaßnahmen		
Arten- und Biotopen- Schutz	Verlust Lebensräume	Erhaltungsmaßnahmen Baumpflanzungen Hecke- und Gehölzpflanzung	
	Verlust von 10 Pappeln	Pflanzung von 15 Winterlinden	
Landschafts- Bild		Erhaltungsmaßnahmen Baumpflanzungen Hecke- und Gehölzpflanzungen	

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

GEMEINDE GRAMBEEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die "Schlossstraße" über den Kreiswendeplatz. Es sind Erschließungsstrassen als "verkehrsberuhigte Bereiche" geplant. Da die Allee der ehemaligen Hauptzufahrt zu schmal für eine Erschließung des Wohngebietes ist, verläuft die Erschließung östlich der Allee. Die westliche Zufahrt zum Golfplatz bleibt als Verbindung zum Golfplatzes und die östliche Golfplatzzufahrt ist als Geh- und Radweg geplant.

4. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

5. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

5.1 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.

5.2 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.

5.3. 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 gemäß § 16.1 KrWirt/AbfG.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 16

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen 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. Es muss gewährleistet sein, dass während der Abfuhrzeit eine störungsfreie Zufahrt gewährleistet ist. Parkplätze sind entsprechend zu planen; ggf. ist auch eine Ausschilderung vorzusehen.

5.4 Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt über E.ON Hanse AG, Netzcenter Alt-Mölln.

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

In allen Straßen sind 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 Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern 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.

5.5 Löschwasser

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 17

6. BAUGRUNDBEURTEILUNG

Aus dem Baugrundgutachten
Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau
Dipl.-Ing. Egbert Mücke
24124 Kiel

Für die Erschließungsplanung des B-Plan Gebietes Nr. 8 auf dem Gelände eines ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes in der Gemeinde Grambek wurden Baugrundaufschlussbohrungen durchgeführt.

Allgemein ist unterhalb des Oberbodens und Aufschüttungen von tragfähigen Sandformationen auszugehen.

Gegen eine Flachgründung von Gebäuden sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Anlage von Verkehrsflächen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Partielle Kiessandboden- und Nachverdichtungsmaßnahmen werden erforderlich.

Die Böschungen von Baugruben können grundsätzlich entsprechend der DIN 4124 frei abgeböscht hergestellt werden.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Grundlage des Arbeitsblatts A 138 der ATV ist möglich.

Zu Trockenhaltung unterkellelter Baukörper werden je nach Höhenlage der Gründungselemente Wannenausbildungen nach DIN 18 195 erforderlich.

Für nicht unterkellerte Bauvorhaben sind Schutzmaßnahmen gegen Durchfeuchtung auf Grundlage der DIN 18 195 vorzusehen.

Bei tiefer in den Untergrund reichenden Baugruben ist mit einer Grundwasserabsenkung (Vakuum) zu rechnen.
Es wird empfohlen, für Gebäudegründungen insbesondere bei einer Unterkellerung objektbezogene Baugrundaufschlüsse und Einzelbeurteilungen durchführen zu lassen, um u.a. die erforderlichen Trockenhaltungsmaßnahmen festzulegen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist generell möglich.

7. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Schallschutzgutachten des
Ingenieurbüros für Schallschutz
Dipl.-Ing. Volker Ziegler
23879 Mölln

Golfplatz

Der Betrieb der Mähmaschinen und der Golfabschlag auf der Range können zu Lärmimmissionskonflikten im gesamten Wohngebiet führen. Es werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die zwischen der Gemeinde und dem Betreiber der Golfanlage abzustimmen sind:

- Mähen des Putting-Greens montags bis freitags erst ab 06.00 Uhr und sonn-/feiertags erst ab 07.00 Uhr oder Anschaffung einer geräuscharmen Maschine mit einer Schallleistung von $L_w \leq 90 \text{ dB(A)}$
- Mähen der Golfbahnen und Betrieb der Bunker –Maschinen vor 6.00/7.00 Uhr nicht in einem Abstandsbereich bis 200 m zu den südlichsten Baugrenzen des geplanten Wohngebietes (oder Einsatz lärmarmen Maschinen)
- Mähen der Abschlag-Range nicht innerhalb der Ruhezeiten montags - freitags 6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr sowie sonn-/feiertags 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr.
- Nutzungsausschuss der Range 2 mit 3 Abschlagmatten innerhalb der Ruhezeiten montags – freitags 6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr sowie sonn-/feiertags 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Nutzungen in den übrigen Zeiten sowie der Parkplatz und die Außenterrasse der Gaststätte des Golfclubs führen nicht zu Lärmimmissionskonflikten.

Straßenverkehr

Straßenverkehrslärmberechnungen ergeben an den Baugrenzen des Bebauungsplanentwurfes in 14 m Abstand zur Mitte der GIK 44 Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} = 56 \text{ dB(A)}$ und $L_{r,Nacht} = 47 \text{ dB(A)}$. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden geringfügig um 1 – 2 dB(A) überschritten.

Im Hinblick auf den auf der sicheren Seite liegenden Berechnungsansatz von $DTV = 2.00 \text{ kfz/24 Std.}$ sind nach unserer Einschätzung weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

GEMEINDE GRAMBEK
BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 19

8. DENKMALSCHUTZ

Das ehemalige Gutshaus ist als Kulturdenkmal nach §1 DSchG erfasst. Der Wirtschaftshof der alten Gutsanlage ist seit ca. 40 Jahren nicht mehr vorhanden. Das einzige noch vorhandene Gebäude des ehemaligen Gutshofes sind Teile des Gutshauses, dies ist umgebaut worden und wird z.Zt. als Klubraum, Gaststätte und Verkaufsraum des Golfplatzes Grambek genutzt.

9. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Grambek keine Kosten entstehen. Durch Abschluss von städtebaulichen Verträgen, die Erhebung von Ablöseverträgen wird die Gemeinde darauf achten, dass keine Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen der Gemeinde direkt entstehen.

10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt
Grambek, im März 2006



-Bürgermeister-