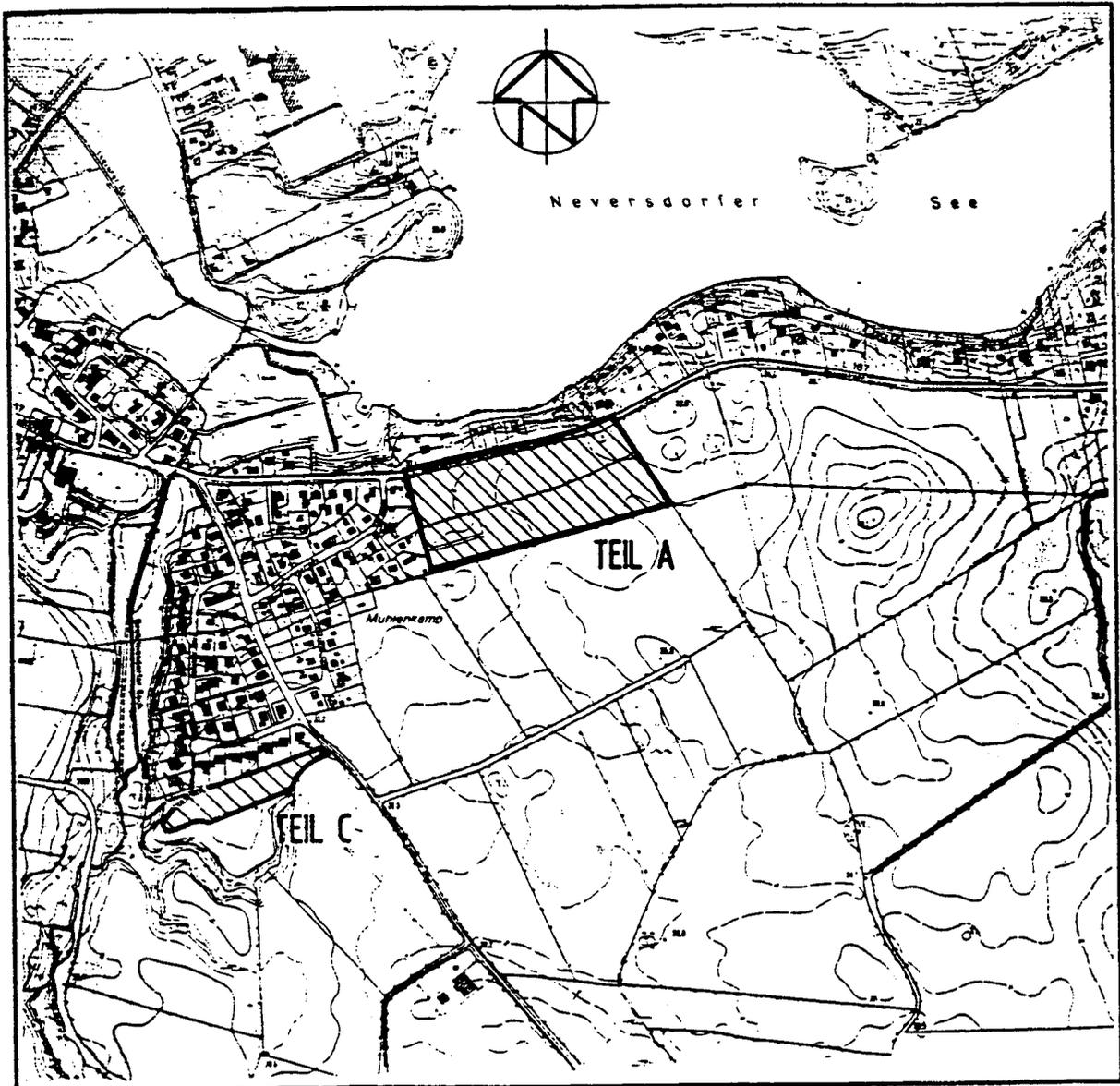


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenkamp" der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

"Mühlenkamp" südlich der L 167 Ortsausgang Leezen Richtung Neversdorf, Flurstück 6/11
der Flur 5, Gemarkung Leezen



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Stand: Februar 1995

Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

4.0 PLANINHALT

- 4.1 Planerisches Grundprinzip
- 4.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweisen, Baugrenzen
- 4.5 Gestaltung
- 4.6 Städtebauliche Daten
- 4.7 Grünordnung
- 4.8 Verkehr
- 4.9 Lärmschutz

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 BODENORDNUNG

7.0 KOSTEN

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Beitrag, Büro Bielfeldt
- Schallschutzgutachten

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat am 22.10.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenkamp" für das Gebiet "Mühlenkamp", südlich der L 167 - Ortsausgang Leezen Richtung Neversdorf, Flurstück 6/11 der Flur 5, Gemarkung Leezen, aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

L30

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage (M 1 : 1.000) des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der landschaftsplanerischen Begleitplanung wurde das Landschaftsplanungsbüro Bielfeldt, Hamburg, beauftragt.

Die Planungen der Straßenausbaumaßnahme Neversdorfer Straße (L 167) wurden vom Ingenieurbüro Vollmers + Vick, Bad Segeberg, erstellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum + Partner, Henstedt-Ulzburg in Zusammenarbeit mit Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Grundmann GmbH beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Leezen der Gemeinde Leezen, Richtung Neversdorf, südlich des Neversdorfer Sees.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen durch die bebaute Ortslage; dabei handelt es sich in diesem Bereich um eine Wohnsiedlung aus den 50er und 60er Jahren.

Im Norden durch eine lockere Einzelhausbebauung entlang der Neversdorfer Straße (L 167).

Im Osten sowie im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die östliche Grenze des Plangebietes fällt mit der Gemeindegrenze zusammen.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt, mit Ausnahme des südwestlichen Bereiches, wo sich Kleingärten (Grabeland) befinden. Darüber hinaus existieren im Plangebiet zwei Knicks, entlang der L167 und ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufend- ungefähr in der Mitte des Plangebietes; jenseits und parallel der östlichen und südlichen Plangrenzen sind ebenfalls Knicks vorhanden.

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

Gemäß der Ziffer 4.5.2 Abs. 8 des Regionalplans für den Planungsraum I (1987) soll die Gemeinde Leezen als ländlicher Zentralort weiter entwickelt werden.

Dazu ist es notwendig, die vergleichsweise starke Siedlungstätigkeit im Nahbereich deutlich stärker als in der Vergangenheit auf den zentralen Ort Leezen zu konzentrieren und ausreichend Wohnbauflächen darzustellen. Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen wurde 1990 aufgestellt. Für die Flächen des Plangebietes weist der wirksame Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 7 wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Verkehrsplanung - Ausbau der Neversdorfer Straße

Im Norden des Plangebietes ist der Ausbau des überörtlichen Radweges Neversdorfer Straße geplant.

Diese Baumaßnahme wird im Rahmen dieses Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

3.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Derzeit sind innerhalb des Gemeindegebietes bis auf einige Restflächen keine Baulandreserven mehr vorhanden. Dieser Bauflächenmangel führte bereits dazu, daß junge Leezener Bürger, die im Rahmen der Eigenentwicklung in ihrem Heimatort bauen wollten, auf Nachbargemeinden ausweichen mußten. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes im Gemeindegebiet Leezen sowie des Nahbereiches.

Der ländliche Zentralort Leezen bietet aufgrund des Vorhandenseins zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen gute Voraussetzungen als Wohnstandort. Hierzu zählen ein Schulzentrum mit Grund-, Haupt- und Förderschule, ein Kindergarten, Versorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs, Sport- und Freizeitanlagen und die Anbindung an das öffentliche Busnetz mit einer direkten Verbindung nach Hamburg - Ochsenzoll bzw. Bad Segeberg.

4.0 PLANINHALT

4.1 Planerisches Grundprinzip

Ausgehend von der Zielformulierung, die Nachfrage nach Wohnbauland zu befriedigen, dient die Planung der Erschließung eines neuen zusammenhängenden, ländlichen Wohngebietes.

Eine wesentliche Grundlage der Planung ist hierbei die Einpassung des Neubaugebietes "Mühlencamp" in die seit Jahrhunderten gewachsene und geschaffene Kulturlandschaft. Die vorhandenen Knickstrukturen an den Randbereichen des Plangebietes sollen, soweit möglich, erhalten und in ihrer Qualität verbessert bzw. ergänzt werden. Ist der Knickbestand in gewissen Bereichen nicht zu erhalten, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Neben der ökologischen Funktion verhindern diese Grünstrukturen, daß das Neubaugebiet über Jahre hinweg am Ortsrand schon von weit her zu sehen ist, vielmehr wird durch den "grünen Rand" ein "weicher" und dem ländlich geprägten

Ort angemessener grüner Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen.

Neben der Einbindung des Neubaugebietes in die freie Landschaft wird eine innergebietsliche landschaftliche Gliederung durch Festsetzung von Pflanzgebotstreifen auf den privaten Grundstücken angestrebt.

Aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit der zur Verfügung stehenden Landschaft gilt es zudem Wohngebiete anzubieten, die einerseits durch nicht zu große Grundstücke den Landschaftsverbrauch niedrig halten, aber andererseits in ihrem Charakter den dörflichen und ortstypischen großzügigeren Wohngebieten entsprechen. Durch zu kleine Grundstücke könnte sonst der Charakter einer Vorstadtsiedlung entstehen. Im Sinne einer ortstypischen Bauweise ist im Neubaugebiet die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant.

In bezug auf die Erschließung wird ein System gewählt, das die Möglichkeit bietet, abhängig vom Bedarf, das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten zu realisieren.

Darüber hinaus soll die westliche Stichstraße als Erschließungsstraße für eine Erweiterung dieses Baugebietes in südliche Richtung dienen.

Im Gegensatz zu den für die 70er Jahre auch für zahlreiche ländliche Siedlungen typischen Straßenräume mit totaler Versiegelung und breiter Asphaltfahrbahn, ohne jegliche Straßenraumbegrünung, sollen die versiegelten Flächen für den KFZ-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr möglichst gering gehalten werden. Dies entspricht dem Ziel einer landschaftsschonenden, der Siedlungsstruktur angemessenen und sparsamen Erschließungsform.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich zum einen entlang der Haupterschließung und zum anderen beidseitig der westlichen Stichstraße. Hier können sich aus räumlich-städtebaulicher Sicht neben einer Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe und das Gebiet versorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etablieren.

Desweiteren können hier ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes im kleinen Maßstab zugelassen werden. Die landschaftliche Lage, insbesondere die Nähe zum Neversdorfer See bietet hierfür die Voraussetzung.

Die im § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen, die in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 2,3,4,5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Ausschlüsse begründen sich einerseits in dem jeweiligen Flächenbedarf und den Gebäudegrößen, die den Charakter eines Wohngebietes "am Ende des Dorfes" sprengen würden, und zum anderen würden diese Nutzungen u.U. eine erhebliche Menge von KFZ-Verkehr in das Baugebiet ziehen, wofür das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt der räumlichen Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung.

Die Grundflächenzahl variiert innerhalb der Reinen Wohngebiete zwischen 0,15 und 0,2 und gewährleistet damit eine entsprechend der Baugrundstücksgröße angepasste Ausnutzung. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entlang der Haupterschließungsstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, weil in diesem "Eingangsbereich" eine größere bauliche Dichte angestrebt wird als in den übrigen Bereichen des Plangebietes.

Es wird eine eingeschossige Bebauung und zur Verhinderung einer ortsuntypischen Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper die Firsthöhe auf max. 9,00 m über Terrain festgesetzt.

Um einer in ihrer Größe ortsuntypischen Bebauung und einer für das vorgesehene Erschließungssystem überdimensionierten Ausnutzung der Gebäude zu begegnen, ist die Beschränkung pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit notwendig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnungseinheit zulässig, wenn sie deutlich kleiner als die Haupt-

GV 20/2.96

[Handwritten signature]



wohneinheit ist.

4.4 Bauweisen, Baugrenzen

Auf den geplanten Grundstücken Nr. 1-14 sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser und auf den südlichen und östlichen Baugrundstücken (15-33) ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die Zielvorstellung verfolgt, in den Randbereichen des Neubaugebietes eine lockere Bebauung mit einem relativ hohen privaten Grünanteil zu realisieren, um damit einen harmonischen Übergang zu Landschaft und Natur zu erzeugen. Entsprechend des Ortscharakters wird die Mindestgrundstücksfläche bei Einzelhäusern auf 600 qm und bei Doppelhäusern pro Haushälfte auf 400 qm festgesetzt. Letztere Festsetzung soll durchaus auch zum Bau von Doppelhäusern anregen.

Die Hauptfirstrichtung wurde für die Baugrundstücke entlang der Haupterschließungsstraße aus räumlich-gestalterischen Gründen festgesetzt. Durch die einheitliche Traufständigkeit der Baukörper zur Straße präsentiert sich das Neubaugebiet als formal geschlossene Einheit. Die festgesetzte Firstrichtung in den Randbereichen der Siedlung (südliche und östliche Grundstücke) begünstigt einen harmonischen Übergang der Siedlung zum freien Landschaftsraum, da die Traufständigkeit der Baukörper ein "einheitliches Neigen" der Dachflächen zur Landschaft bewirkt.

Auf den vorgesehenen, die Wendeanlagen begrenzenden Baugrundstücken, sind die überbaubaren Flächen grundstücksweise festgesetzt, so daß sich die zukünftigen Häuser auf die Wendeanlagen räumlich beziehen und diese "harmonisch" umrahmen und somit räumlich-gestalterisch "qualitätsvolle" Platzbereiche fördern (vgl. hierzu auch Kap. 4.8).

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich das Neubaugebiet in einer formalen Geschlossenheit und Formenverwandschaft der Baustruktur präsentiert und in seine Umgebung integriert.

Indem der neue Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erfahren wird, wird zugleich die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem neuen Wohngebiet gefördert. Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 36° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Aus ökologischen Gründen sind Abweichungen von den herkömmlichen Gestaltungsmerkmalen möglich. So können Dacheinbauten für Solarmodule errichtet werden. Zudem sind in den Reinen Wohngebieten alternativ Grasdächer zulässig. Aus räumlich-gestalterischer Sicht gilt diese Ausnahme nicht für das Allgemeine Wohngebiet, weil der Wechsel zwischen Grasdächern und "konventionellen" Dächern in diesem Bereich den Gesamteindruck des Wohngebietes empfindlich stören würde.

In Verbindung mit Grasdächern ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Um einen Anreiz zur Dachbegrünung zu schaffen, können die Dachgeschosse als Vollgeschosse errichtet werden.

Insbesondere bei Doppelhäusern sind entscheidende gestaltprägende Faktoren wie einheitliche Materialwahl, Farbgebung und durchgängige Konstruktionsprinzipien unbedingt zu beachten. Hierzu gehören u.a. Gebäudeproportionen, -form, -stellung zur Straße, Dachform und -neigung, maßstabsbildende und gliedernde Fassadenelemente.

Die Sockelhöhen werden auf eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt.

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken auch in Verbindung mit

einem Maschendrahtzaun, wenn dieser sich - von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen - hinter der Hecke befinden und diese nicht überragt sowie ortstypische Holzzäune mit senkrechten Laten und Feldsteinmauern zulässig.

Aus ökologischen Gründen ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken.

Aus ökologisch-gestalterischer Gründen sind darüber hinaus für private Befestigungen versickerungsfreundliche Beläge, beispielsweise Pflastersteine mit ca. 3 cm Rasenfugen, herzustellen. Letzteres sollte ebenso für die Straßenverkehrsflächen, incl. der öffentlichen Parkplätze beachtet werden.

4.6 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 4,8 ha.

Hiervon entfallen auf:

Reine Wohngebiete =	ca. 1,9 ha
Allgemeines Wohngebiet =	ca. 1,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen =	ca. 1,0 ha
Grünflächen =	ca. 0,7 ha

Im Plangebiet können - abhängig von der Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser) auf den vorgesehenen Grundstücken - zwischen 45 und 55 Wohneinheiten entstehen. Somit ist im Plangebiet bei durchschnittlich 2,6 Personen pro Wohneinheit mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 120 EW zu rechnen.

4.7 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen, privaten Erschließungswegen und Verkehrsflächen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Landschaft und Natur dar.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnbauland in der Gemeinde Leezen (vgl. 3.0).

Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem landschaftsplanerischen Begleitplan behandelt.

Wesentliche Ziele sind in diesem Zusammenhang:

- Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Knickstrukturen u.a. durch festgesetzte Knickschutzstreifen
- Durchgrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers (Dachwasser), soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen

Der landschaftsplanerische Beitrag ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage).

Die zentralen Aussagen sind in die Planzeichnungen (Teil A,C) und in die Texte (Teil B,D) eingearbeitet worden.

Im landschaftsplanerischen Beitrag erfolgt neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Letztere zeigt das Erfordernis der Darstellung einer Fläche für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Die vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des Flurstücks 65/2 der Flur 5 und liegt südwestlich des Plangebietes, westlich des Tralauer Weges und südlich der Bebauung des Straßenzuges Lüttkoppel. Diese Fläche ist in der Planzeichnung (Teil C) nebst Zeichenerklärung (auf der Kataster-

grundlage im Maßstab 1 : 2.000 des Katasteramtes Bad Segeberg) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt; im Text (Teil D) sind die Maßnahmen entsprechend erläutert.

Zwischen der Eingriffsfläche und der Ausgleichsfläche besteht ein räumlich-funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang, der sich folgendermaßen darstellt:

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 7 "Mühlenkamp" stellt eine Erweiterung des seit Anfang der 50 er Jahre in Teilschritten kontinuierlich gewachsenen Siedlungskörpers im Bereich des Tralauer Weges östlich des Niederungsbereichs Niendorfer Au und südlich der Landesstraße L 167 dar. Die Ersatzfläche schließt direkt südlich an diesen Siedlungskörper an. Aufgrund ihrer räumlichen Lage ist sie in besonderem Maße geeignet, die durch bauliche Nutzung beeinträchtigte Verbundachse im Bereich Niendorfer Au zu stärken.

Die räumliche Lage der Ersatzflächen ermöglicht darüber hinaus eine bauliche Entwicklung in südliche Richtung des B-Plans Nr. 7 "Mühlenkamp" (vgl. 4.1). Diese potentielle Baufläche wird derzeit im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplans sowie einer Strukturplanung vorbereitet.

4.8 Verkehr

Die zentrale Erschließung (Anbindung an das vorhandene Straßennetz) des Neubaugebietes erfolgt über die Neversdorfer Straße (L 167), die sich im Norden des Plangebietes befindet. Hier ist der Ausbau des überörtlichen Radweges Neversdorfer Straße geplant, der durch den vorhandenen Knick von der Neversdorfer Straße getrennt sein wird. Südlich des überregionalen Radweges ist die Haupteerschließung zum Neubaugebiet parallel zur Neversdorfer Straße vorgesehen. Von dieser Straße zweigen vier Stichstraßen in Richtung Süden zwecks Erschließung der Baugrundstücke ab.

Über die westliche Stichstraße soll der verkehrsmäßige Anschluß für weitere Baugebiete in südliche Richtung ermöglicht werden.

Infolgedessen wird die Straßenbreite entsprechend der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes auf 6,0 m festgesetzt.

Die westliche Stichstraße dient zudem - solange die südlich angrenzende Fläche nicht überbaut wird - der Erschließung der südlich des Planbereiches vorgesehenen Grabelandflächen.

Die Haupteerschließungsstraße und die Stichstraßen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie sind als gepflasterte Mischverkehrsflächen, mit einer Breite von 6,0 m bzw. 4,75 m vorgesehen. Fußgänger, Radfahrer und PKW's werden somit als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer behandelt. Der (nicht abgesetzte) Gehwegbereich und die öffentlichen Parkplätze, die entlang der Haupteerschließungsstraße wechselseitig angeordnet sind, sollen durch ein von der Fahrbahn abweichendes Pflaster oder unterschiedliche Pflasterrichtungen markiert werden.

Sämtliche Stichstraßen enden in eine Wendeanlage, deren Radius 9,0 m beträgt, so daß hier auch eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge besteht. Dieses Erschließungssystem erlaubt es, abhängig vom Bedarf, das Baugebiet in vier Bauabschnitten zu realisieren.

Die Wendeanlagen sollen nicht nur als Verkehrsabwicklungsterrain fungieren, sondern als multifunktionale Sozialräume (Kinderspiel, Kommunikation). Die Pflasterung dieser Flächen sowie das Anpflanzen von Bäumen in deren Mitte werden angestrebt, um die räumlich-gestalterischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Die östliche Stichstraße wird in Form eines Pflegeweges (öffentliche Grünfläche) verlängert, um die Pflege des rückwärtigen Knickbestandes zu ermöglichen. Darüber hinaus wird über die westliche Stichstraße und den örtlichen Pflegeweg der südliche Knickschutzstreifen erschlossen, dessen Nutzung als quartiersbezogener Rundwanderweg möglich ist.

Ruhender Verkehr

Entsprechend Kap. 4.6 sind für rd. 50 Wohneinheiten private Stellplätze und öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Gemäß des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein sind je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte 1,5 Stellplätze erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen und bei den jeweiligen Baugenehmigungen nachzuweisen.

Die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt 33% der notwendigen Stellplätze. Demnach sind im Plangebiet rd. 17 öffentliche Parkplätze erforderlich. Diese sind entlang der Haupterschließungsstraße wechselseitig angeordnet und durch Bäume markiert. Dies hat eine zusätzliche geschwindigkeitsreduzierende Wirkung.

4.9 Lärmschutz

Das Baugebiet ist Belastungen durch Verkehrslärm von der Neversdorfer Straße (L 167) ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten werden in Teilen des Plangebietes tags und nachts überschritten. Die lärmtechnische Untersuchung zur Begründung ist als Anlage beigefügt. Den Belangen des Lärmschutzes Rechnung tragend, sind die sich hieraus ergebenden Schallschutzfestsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit wird die Planung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudefronten sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) an den Gebäuden vorzusehen. Dabei sind alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zu schützen.

Desweiteren sind an den Immissionsorten, deren Abstand von der Straßenmitte weniger als 34,5 m beträgt, die Schlafzimmerfenster mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Stellung der Gebäude und auch geschoßweise niedriger als die festgesetzten Lärmpegelbereiche sein.

Sollen niedrigere, als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses durch Einzelberechnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG. Zur Versorgung des ausgewiesenen Baugebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich und der Standort im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der Wassergenossenschaft Leezen - Budörpversorgungsanlage angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Amt Leezen mit dem Klärwerk Neversdorf zuständig. Ein Anschluß der jeweiligen Baugrundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann erst nach Abschluß der Bauarbeiten für die Erweiterung der Kläranlage Neversdorf erfolgen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich Ende 1996 abgeschlossen sein.

Gr 20/2.96



Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an ein sich in Planung befindendes Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich Niendorfer Au. Sämtliches Dachwasser und sauberes Oberflächenwasser soll - soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen - auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte das Regenwasser allerdings auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden. Derartige Brauchwasserkreisläufe z. B. für die Toilettenspülung in den Haushalten können dann sowohl von gering verschmutzten Haushaltsabwässern wie von dem Regenfallrohr kommenden Regenwasser gespeist werden.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Schleswig - Holsteinischen Stromversorgungs-AG.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

6.0 BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Einigung vorgenommen werden.

7.0 KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

DM

Die Kosten für die Erschließung werden auf DM geschätzt.

Die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils werden im Gemeindehaushalt bereitgestellt.

Leezen, 07 APR. 1995



Klaus Drey
Bürgermeister

ANLAGE

Gemeinde Leezen

**Landschaftsplanerischer Beitrag
zum Bebauungsplan Leezen Nr. 7**

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt BDLA
Behringstraße 90
22763 Hamburg
Telefon: 040/ 881 0 881
Telefax: 040/ 880 64 90

Aufgestellt:
Hamburg, 2.2.1994

H. R. Bielfeldt

Gliederung

0.	Vorbemerkung	1
1.	Darstellung und Bewertung des Bestands	1
2.	Darstellung der Entwicklungsabsichten	2
3.	Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	3
4.	Prüfung von Ausgleichsmöglichkeiten im B-Plan-Gebiet	6
5.	Bilanzierung der Eingriffe	6
6.	Kompensationsmaßnahmen	8
6.1	Abwägung der Gemeinde	8
6.2	Bereitstellung einer Ersatzfläche	8
6.3	Maßnahmen auf der Ersatzfläche	8
7.	Festsetzungen im Bebauungsplan	10
7.1	Planzeichnung	10
7.2	Textteil	11
7.3	Begründung	12

0. Vorbemerkung

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Segeberg wird im vorliegenden Verfahren auf die Erarbeitung eines im Regelfall notwendigen Grünordnungsplans verzichtet, da nach Auffassung der UNB erhebliche Schritte im Bauleitplanverfahren bereits vor Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vorgenommen worden sind. Die Aufgabe des folgende landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan soll sich somit auf die Definition der Art und Intensität der Eingriffe sowie die Herleitung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beschränken.

Eingeschlossen ist die Entwicklung von Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen. Diese Aspekte wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Büro Architektur & Stadtplanung, das den Bauleitplan erarbeitet, erörtert und sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

1. Darstellung und Bewertung des Bestands

Der überwiegende Teil der für die Bebauung vorgesehenen Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Lediglich im Südosten wird ein Areal von rd. 0,5 ha von Kleingärtnern bearbeitet. Hier dominiert eine Wiese, auf der diverse landwirtschaftliche Geräte abgestellt sind und Holzschuppen errichtet wurden. In den eigentlichen Kleingärten werden Blumen und Gemüse angebaut. Koniferen gliedern bzw. umgeben die Gärten.

Prägendes Element des Untersuchungsgebiets sind die Knicks, die die Fläche umgeben bzw. in Ost-West-Richtung teilen.

Der südlich gelegene Knick (außerhalb des Grundstücks) weist einen sehr stabilen Wall auf. Er ist überwiegend geschlossen mit folgenden Gehölzen bestockt:

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Birke
Salix spec.	-	Weide
Rubus spec.	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere

Lediglich im Osten wird der Knick auf einer Länge von rd. 50 m lockerer.

Hier endet auch der Graben, der nördlich des Knicks tief eingeschnitten verläuft, und verschwenkt auf die südliche Seite.

Der Knick wird von einer Stromleitung überspannt.

Insgesamt hat der Knick einen sehr hohen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

und für die Prägung des Landschaftsbildes.

Der östliche Knick - er liegt ebenfalls auf einem benachbarten Flurstück - ist in seiner Strauchschicht wesentlich lockerer ausgebildet. Teilweise wird die Artenzusammensetzung von der Zitterpappel dominiert. Zwei Eichen prägen als Überhälter das Bild. Der Wall ist stark degradiert, abgelagerte Feldsteine geben ihm Struktur.

Der Knick wurde mit einem Schlegler heckenartig bearbeitet.

Wegen der schwachen Ausbildung des Walls, der geringen Artendiversität sowie der nicht gesetzeskonformen Pflege hat der Knick nur einen mittleren Wert als Lebensraum, ist jedoch für das Landschaftsbild, insbesondere nach Realisierung der Bauabsichten, von großer Bedeutung.

Der das Grundstück teilende Knick verfügt über einen sehr stabilen Wall (Höhe überwiegend mehr als 1 m, Breite rd. 3 m). Er ist jedoch lediglich im Osten (auf einer Länge von rd. 50 m) dichter, sonst lückig bis spärlich mit Gehölzen bewachsen. Im Bereich der Kleingärten sind die Gehölze vor wenigen Jahren auf Stock gesetzt wurden und treiben wüchsig durch.

Wegen der geringen Bestockung hat der Knick eine mittlere Wertigkeit.

Der nördliche Knick (an der L 167) stockt überwiegend zu ebener Erde bzw. an der Böschung der Entwässerungsmulde. Diese Mulde verläuft teilweise entlang der Straße, in Teilen auf der Seite des Ackers. Der Knick ist erheblich artenärmer als der südliche. In Teilbereichen dominieren Haselsträucher. Hier ist die Bestockung überwiegend einreihig ausgebildet, in Teilen mit Schlehengebüsch mehrreihig. Auch dieser Knick wurde auf der Seite des Ackers mit einem Schlegler unsachgemäß behandelt.

2. Darstellung der Entwicklungsabsichten

Durch den Bebauungsplan soll die Einrichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern (WR-Gebiet, insgesamt rd. 40 Baugrundstücke) ermöglicht werden

Die Grundflächenzahl des WA-Gebietes beträgt 0,2, für die äußeren Grundstücke ist die Firstrichtung angegeben.

Die Erschließung findet von der L 167 im Westen des B-Plan-Gebiets statt. Die einzelnen Grundstücke werden über Stichstraßen erschlossen. Im Norden ist ein überregionaler Radweg dargestellt.

Entwässerung ?

3. Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept ist eine Entfernung des die Fläche teilenden Knicks nicht vermeidbar. Da der Knick gem. § 15b LNatSchG unter Schutz steht, ist eine Beratung in den Gremien der Gemeinde über diese Konzeption erforderlich. Hält die Gemeinde die Entfernung des Knicks für erforderlich, ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung mit Angabe der Gründe bei der UNB zu stellen. Die UNB kann gem. § 15b (3) Ausnahmen zulassen, wenn das Verbot "für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eine unzumutbare Härte darstellt und die Ausnahme mit dem Zweck der Vorschrift vereinbar ist".

Gleiches gilt für den westlichen Abschnitt des Knicks entlang der L 167, der entfallen muß bzw. versetzt neu angelegt wird wegen des Verschwenkens der Fahrbahn der L 167.

Die Knicks im Süden und Osten liegen außerhalb des B-Plan-Gebiets. Da die Knicks bei einer Realisierung der Bebauungsabsichten einem erheblich stärkeren Nutzungsdruck von den Grundstücken als zur Zeit unterliegen ist es erforderlich, Schutzstreifen zur Minimierung von Beeinträchtigungen vorzusehen.

Gleiches gilt für die zu erhaltenden Abschnitte des Knicks entlang der L 167. Da hier jedoch südlich des Knicks der überregionale Radweg angelegt werden soll, verliert der Knick wegen der beidseitigen Nutzungsintensität weitgehend seine ökologische Funktion. Er erhält jedoch hier im Bereich des Ortseingangs die wichtige Funktion zur Einbindung des Neubaugebiets in das Orts- und Landschaftsbild

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist es erforderlich, das Neubaugebiet durch Bäume zu gliedern.

Auch die im B-Plan-Konzept dargestellten Anpflanzungen (drei Gehölzriegel in Nord-Süd-Richtung) dienen diesem Zweck. Die Dauerhaftigkeit dieser Maßnahme mit Verwendung landschaftstypischer Gehölze muß jedoch in Frage gestellt werden, da mit großer Wahrscheinlichkeit die Grundeigentümer im Laufe der Zeit hier ihre eigenen Vorstellungen von Gartengestaltung realisieren und zunehmend andere Gehölze wie Koniferen einbauen werden.

Positiv auf das Ortsbild wirken sich Laubgehölzhecken, die die Grundstücke einfrieden.

Insbesondere durch Flächenversiegelung und Schadstoffeinträge kommt es zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

- Aufgrund der gesteigerten Flächenversiegelung kommt es zu einem weitaus höheren und rascheren Abfluß von Oberflächenwasser als bisher. Damit zusammenhängend ist auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsraten verbunden.
- Trotz des Fortfalls der durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Schad-

stoffeinträge ist weiterhin mit einer partiellen Beeinträchtigung der Wasserqualität zu rechnen, bedingt durch

- Verlust an Bodenfilterkapazität (Flächenversiegelung),
- Vermehrtes Austreten und Eindringen ins Erdreich von Kraftstoffen, Ölen auf Straßen- und Parkflächen,
- Vermehrten Umgang mit diversen Chemikalien im Außenbereich ("Pflege von Haus und Garten"), und damit verbunden eine latente Gefährdung, daß diese Stoffe verwendungsbedingt oder durch unsachgemäße Handhabung in das Erdreich gelangen,
- Einsatz von Bioziden und mineralischen Düngern im Gartenbereich.

Minimierung des Eingriffs

- Festsetzungen für den Umfang und die Art der Flächenversiegelungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken.
- Anwendungsverbot für Biozide, mineralische Dünger, Streusalz etc. im öffentlichen und privaten Bereich und/oder unterstützende Aufklärungsarbeit.
- Abführen gering verschmutzten Oberflächenwassers (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen) durch Versickerung auf den Grundstücksflächen sofern möglich.
- Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zu einem verminderten Oberflächenwasserabfluß bei und sind daher anzustreben.

Soweit die dargestellten Maßnahmen in ihren wesentlichen Bestandteilen eingehalten werden, ist davon auszugehen, daß die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes infolge Eintrag von Schadstoffen gegenüber dem jetzigen Zustand kaum zunimmt und im günstigsten Fall sogar etwas gemindert werden könnte.

Durch die vorgesehenen Überbauungen/Flächenversiegelungen sowie Nutzungen der Außenbereiche kommt es auch weiterhin zu Beeinträchtigungen des Bodens, die auch durch mindernde Maßnahmen nur bedingt abgebaut werden können.

- Weitere Bodenverdichtungen, bedingt durch die Ackerlandbewirtschaftung, entfallen. Die derzeit bestehenden Verdichtungen können jedoch über lange Zeiträume wirksam bleiben, sofern keine besonderen Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es auf den betroffenen Flächen zu weitaus intensiveren Bodenverdichtungen als bisher, und zu entsprechend ungünstigeren Einflüssen auf den Wasser- und Lufthaushalt und die Bodenorganismen. Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens in den versiegelten Bereichen wird damit wesentlich beeinträchtigt.

Minimierung des Eingriffs

- Tiefenlockerung auf den bisherigen Ackerflächen zur Aufhebung vorhandener Bodenverdichtungen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das notwendige Minimum.

Hinsichtlich der Luft sind Veränderungen zu erwarten:

- Durch ein vermehrtes Kraftfahrzeugaufkommen und eine gesteigerte Anzahl von Hausfeuerungsanlagen wird die Abgas- und Staubentwicklung innerhalb des Bearbeitungsgebietes erhöht.
- Durch den Kfz-Verkehr ist mit einer größeren Lärmentwicklung als bisher zu rechnen.

Maßnahmen zur Minderung

- Durch eine intensive Begrünung speziell der Straßenräume können Abgase und Staub zumindest während der Vegetationsperiode in größerem Umfang gebunden werden.

Unter weitgehender Berücksichtigung der zur Minderung aufgeführten Maßnahmen können die zusätzlichen Schadstoffeinträge in die Luft sowie die Erhöhung des Lärmpegels insgesamt recht gering gehalten werden, so daß vor allem auch negative Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsräume nur in geringem Umfang zu erwarten sind.

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung sind Veränderungen des lokal vorherrschenden Klimas zu berücksichtigen, wobei die größten Auswirkungen für den mikroklimatischen Bereich anzunehmen sind.

- Speziell im Bereich der jetzigen Ackerflächen ist infolge der Bebauung insgesamt mit einer Minderung der Temperaturschwankungen im Tagesverlauf zu rechnen. Gleichzeitig werden aber auch differenziertere und extremere Mikroklimata (z.B. durch Aufheizung von versiegelten Flächen) entstehen.
- Durch Flächenversiegelung/Überbauung wird die Verdunstung von Bodenwasser sowie die pflanzliche Transpirationsrate (durch den Verlust an Vegetationsfläche) herabgesetzt.

Minimierung des Eingriffs

- Erhalt und Pflege der bestehenden Knicks als eine das gesamte Gebiet um-

rahmende natürliche Windschutzanlage.

- Erhalt und Förderung von ständig wirksamen Verdunstungsflächen durch
 - Dach- und Fassadenbegrünung,
 - die Verringerung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum,
 - intensive Durchgrünung der nicht überbauten Bereiche, u.a. Anlage von Hecken zur Grundstücksbegrenzung.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kann die Ausbildung extremerer Klimabedingungen als mögliche Folge der geplanten Entwicklung weitestgehend reduziert werden.

4. Prüfung von Ausgleichsmöglichkeiten im B-Plan-Gebiet

Ausgehend von den zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen ist der Eingriff zusammenfassend wie folgt zu bewerten:

- Veränderungen im Bereich der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden, Luft und Klima sind und lokal gegeben, nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nur im Bereich des Boden- und Wasserhaushaltes (auf versiegelten Flächen) zu erwarten.
- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung ergibt sich ein andauernder Verlust an potentiellen Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Beseitigung von Knicks
- Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Möglich ist aber eine weitgehend landschaftsverträgliche Neugestaltung, soweit die vorgeschlagenen Maßnahmen eingehalten werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind somit im B-Plan-Gebiet selbst nicht möglich. Die an den Knicks festgesetzten Schutzstreifen werden z.Z. zwar als Acker genutzt und zukünftig zu Gras- und Krautfluren entwickelt, dienen jedoch der Minderung von Beeinträchtigungen der Wertigkeit der Knicks (sie fließen daher auch nicht in die im folgenden Kapitel aufgeführte Bilanzierung).

5. Bilanzierung der Eingriffe

Durch die beabsichtigte Bebauung werden unvermeidbare, im eigentlichen B-Plan-Gebiet nicht ausgleichbare Eingriffe vorbereitet. Die folgende Tabelle stellt die überschlägig ermittelten Flächen für den Bestand und die Entwicklung dar.

Flächennutzung	Ökologische Wertigkeit	Bestand (m ²)	Entwicklung (m ²)	Zu- und Abnahme (m ²)
Acker, intensiv genutzt	gering	31.200	0	- 31.200
Kleingärten	gering	5.000	0	- 5.000
Baugebiet 70 % nicht versiegelt 30 % versiegelt	gering keine	0 0	21.400 9.200	+ 21.400 + 9.200
öffentliche Grünfläche (ohne Knicks und Schutzstreifen)	gering	0	700	+ 700
Verkehrsfläche (incl. Stellplätze)	keine	3.000	7.900	+ 4.900
bilanzierte Flächen-größe gesamt:		39.200	39.200	±0

Um einen Anhalt über den Umfang möglicher Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wird der Wert "hoch" dem Faktor 3, der Wert "mittel" dem Faktor 2 und der Wert "gering" dem Faktor 1 zugeordnet, d.h. die Fläche wird mit dem Faktor multipliziert. (Das Zuordnen eines Faktors ist mathematisch und fachlich nicht ganz korrekt, da "mittel" lediglich bedeutet, daß die Fläche mehr wert ist als eine Fläche mit "gering", während 2 immer genau so hoch ist wie 1. Auch lassen sich Natur und Landschaft nicht auf meßbare Einheiten reduzieren. Jedoch geben die Werte eine grobe Übersicht über den Bestand und die vorgesehene Entwicklung und lassen die Tendenz der Veränderung erkennen.)

Wertigkeit (Multiplikator)	Bestand	ökologischer Wert	Entwicklung	ökologischer Wert	Ergebnis
hoch (3)	./.	0	./.	0	0
mittel (2)	./.	0	./.	0	0
gering (1)	36.200	36.200	21.400	21.400	- 14.800
keine (0)	3.000	0	17.100	0	0
gesamt					- 14.800

Anhand der Bilanzierung ist zu erkennen, daß zusätzliche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

6. Kompensationsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

6.1 Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde Leezen hat auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.2.1994 die verschiedenen Belange gem. § 1 (5) BauGB erörtert und abgewogen und hinsichtlich der konträren Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie des Erhalts von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen folgenden Beschluß gefaßt:

Die Gemeinde entscheidet sich für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

6.2 Bereitstellung einer Ersatzfläche

Für die Kompensation für die durch die Bebauung verlorengehenden Werte des Naturhaushalts stellt die Gemeinde eine Fläche (Flurstück 65/2, Flur 5 in der Gemarkung Leezen) zur Verfügung, die sich in ihrem Eigentum befindet. Sie liegt südwestlich rd. 400 m vom Eingriffsort entfernt (s. anliegende Karte). Sinnvoll aufwertbare Flächen, die näher am Eingriffsort liegen, stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die Fläche wird auf der Nordseite von bebauten Grundstücken begrenzt. Die Anwohner haben den dortigen Knick in die Gärten einbezogen und z.B. durch Entnahme der Knickgehölze und Ersatz durch Koniferen in seiner ökologischen Qualität entwerten. Das Flurstück selbst (Gesamtgröße rd. 25.000 m²) wird auf einer Fläche von rd. 15.000 m² intensiv als Mähwiese genutzt; rd. 10.000 m² im Südteil sind in jüngster Vergangenheit aufgeforstet worden.

Hinsichtlich der Einbindung in einen sinnvollen Biotopverbund ist die Fläche hervorragend geeignet, da sie direkt an eine Verbundachse des von Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein entwickelten Verbundsystems grenzt (s. anliegender Kartenauszug).

Auf der intensiv genutzten Wiese sollen die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

6.3 Maßnahmen auf der Ersatzfläche

Ziel der festzusetzenden Maßnahmen ist es, auf der Fläche arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren zu entwickeln, um so einen Ersatz für die durch die Baumaßnahmen beeinträchtigten Werte des Naturhaushaltes zu schaffen.

Aufgrund der vorherigen, langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung ist es zu einer Nährstoffanreicherung in der oberen Bodenschicht gekommen. Da die Boden jedoch sehr sandig ist, ist diese Anreicherung weniger stark ausgeprägt als bei bindigen Böden.

In den ersten drei Jahren wird deshalb ein Ausmagerungsschnitt Anfang Juli durchgeführt, im Herbst (Anfang Oktober) erfolgt dann ein zweiter Schnitt. Das Mähgut ist unmittelbar nach Durchführung der Mahd abzufahren.

Für die weitere Entwicklung werden zwei Vorschläge abgegeben:

1. Nach Abschluß der Ausmagerungsschnitte wird der überwiegende Teil der Fläche lediglich noch in mehrjährigen Abständen (4 - 5 Jahre) im Oktober/November gemäht, wobei jeweils ein Drittel dieser Fläche gemäht wird. In den nichtgemähten Flächen stehen somit ständig "Rückzugsbereiche" für die Fauna zur Verfügung. Durch die turnusmäßige Mahd wird eine Verbuschung und zu starke Verfilzung verhindert, die Insektenentwicklung aber weitgehend ungehindert ermöglicht. Das Mähgut ist ebenfalls unmittelbar nach der Mahd abzufahren. Es werden weder Düngemittel noch Biozide ausgebracht.

Ziel dieser Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist:

- o Unterbindung von Gehölzaufwuchs und Sukzession zu einem Wald.
- o Abmagerung des Bodens durch Entfernen des Mähgutes, d.h. die nährstoffzuführende Mineralisierung organischer Totsubstanz wird unterbunden und dem Boden werden auf Dauer Nährstoffe entzogen (Förderung von Magerrasengesellschaften).
- o Durch die regelmäßig durchgeführte Mahd soll die Artenvielfalt der Gras- und Krautvegetation sowie der Tierwelt gefördert werden.

Auf nicht gemähten Flächen (Anteil rd. 10%) soll sich im Laufe der Zeit von selbst Gehölzbewuchs entwickeln und den Strukturreichtum der Fläche erhöhen.

2. Die Fläche wird nach der Pflege der ersten drei Jahre der natürlichen Entwicklung überlassen. Jedwede Pflegemaßnahmen entfallen. Über die Sukzession, die auf dem mageren Boden relativ langsam verläuft wird sich über Verbuschungsstadien ein Wald entwickeln.

Die Gemeinde entscheidet sich für die Umsetzung der Maßnahme gem. Möglichkeit 2.

Im Süden und im Norden der Ersatzfläche werden Knicks aufgesetzt, mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen bepflanzt und auf Dauer fachgerecht wie folgt gepflegt:

- o Um einen möglichst dichten und vielartigen Knick, der einen höheren Biotopwert hat als ein durchgewachsener, zu fördern, sollen die Gehölze etwa alle 10

- 12 Jahre eine Handbreit über dem Boden bzw. so dicht wie möglich am alten Stubben auf Stock gesetzt werden.

Kein Abschneiden der Sträucher auf halber Höhe oder mehrere Dezimeter über dem Wurzelhals. Ein heckenartiger Schnitt sowie jegliche Behandlung der Gehölze über das "Auf-Stock-setzen" hinaus sind unzulässig.

- o Einzelne Bäume der Knicks als "Überhälter" stehen lassen, Abstand der Überhälter ca. 40 - 80 m.
- o Pflege nur in der Zeit vom 30. September bis spätestens 15. März (Brutvogelschutz).
- o Sofortiges Entfernen des Buschholzes, bevor sich Vögel oder andere Tiere einnisten können.
- o Keine Ablage von Reisig im Knick (das Reisig behindert den Neuaustrieb; das tote Holz erzeugt Brennesselstandorte).
- o Kein Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln und Düngemitteln in unmittelbarer Nähe des Knicks.
- o Kein Abbrennen von Holz, Buschwerk oder Abfällen am Knick oder in unmittelbarer Nähe.
- o Bei Nachpflanzungen nur die im Knick vorkommenden heimischen Gehölze verwenden.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende Angaben sollen in die Planzeichnung, den Text bzw. die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden:

7.1 Planzeichnung

- Festsetzung einer Pufferzone entlang des südlichen Knicks in einer Breite von 7 m und entlang des östlichen Knicks in einer Breite von 3 m als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- Festsetzung des östlichen Abschnitts des Knicks entlang der L 167 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung eines Erhaltungsgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
- Festsetzung des westlichen Abschnitts des Knicks entlang der L 167 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung eines Anpflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Festsetzung der gliedernden Gehölzriegel im Baugebiet (drei Stück in Nord-Süd-Richtung) als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung eines Anpflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Festsetzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens im Osten des B-Plan-Gebiets

südlich des geplanten Radwegs als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung eines Anpflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Kennzeichnung eines Einzelbaums gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

- Festsetzung von Bäume in den Wendehämmern und im verkehrsberuhigten Straßenraum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Festsetzung der Fahrbahnschleife im Eingangsbereich des Baugebiets als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Darstellung eines Anpflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- Festsetzung der Ersatz-/Ausgleichsfläche in einem Teil 2 der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Darstellung eines Anpflanzgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

7.2 Textteil

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Im verkehrsberuhigten Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Bäume (Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke o.ä.) in der Größe von mind. 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 8 m² festgesetzt.

- Auf den mit einem Anpflanzgebot belegten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind folgende Arten als mind. leichte Sträucher und leichte Heister zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Auf den privaten Grünflächen können zusätzlich verwendet werden:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus laev.		

'Pauls Scarlet'	-	Rotdorn
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Syringa vulgaris	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe

- Die Begrünung von Flachdächern bzw. Dächern mit Neigungen bis 15° von Garagen ist zulässig.

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

- Die mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in den ersten drei Jahren zwei mal jährlich, anschließend alle 4 - 5 Jahre im Oktober zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Ausgleichs-/Ersatzfläche:

- Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche werden folgende Maßnahmen durchgeführt:
Nach Abschluß der Ausmagerungsschnitte in den ersten drei Jahren nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, wird der überwiegende Teil der Fläche in mehrjährigen Abständen im Oktober/November gemäht, wobei jeweils ein Drittel dieser Fläche gemäht wird. Das Mähgut ist unmittelbar nach der Mahd abzufahren. Es werden weder Düngemittel noch Biozide ausgebracht. 10% der Fläche werden als Gehölzinseln von einer Pflege ausgenommen.

An der Nordseite und an der Südseite werden Knicks hergestellt. Die Knickwälle erhalten folgende Abmessungen: Höhe 1,0 m, Breite der Krone 1,0 - 1,3 m, Breite der Sohle 3,0 m. Auf den Wällen sind folgende Arten als mind. leichte Sträucher und leichte Heister zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

7.3 Begründung

Der vorliegende landschaftsplanerische Beitrag wird Bestandteil der Begründung.

Vollmers + Vick
Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Kurhausstraße 70

23795 Bad Segeberg

Lärmtechnische Berechnung (überschläglich)

-B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Leezen
an der L 167 von Leezen nach Neversdorf-

1. Emissionspegel gem. RLS - 90

$$\begin{aligned} \text{DTV} &= 1.043 \text{ Kfz/24 h} \\ \text{DTV}_{\text{GV}} &= 175 \text{ Kfz/24 h} = 16,8 \% \end{aligned}$$

$$\text{DTV}_{\text{SV}} = 133 \text{ Kfz/24 h} = 12,7 \%$$

Lkw - Anteile gem. Straßenverkehrszählung:

$$\begin{aligned} \text{MSV} &= 110 \text{ Kfz/h} \\ \text{MSV}_{\text{W}} &= 110 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

tags (pt) = 16,8 % ; nachts (pn) = 8,4 % (angenommen)

Straßengattung: Landesstraße (Tab. 3, RLS - 90)

$$\text{stündl. Verkehr tags: } 0,06 \times 1.043 = M_t = 63 \text{ Kfz/Std.}$$

$$\text{stündl. Verkehr nachts: } 0,008 \times 1.043 = M_n = 8 \text{ Kfz/Std.}$$

Mittelungspegel

$$L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [M \times (1 + 0,082 \times p)]$$

$$\text{tags: } L_{m,t}^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [63 * (1 + 0,082 * 16,8)]$$

$$\text{tags: } L_{m,t}^{(25)} = \underline{59,0 \text{ dB(A)}}$$

$$\text{nachts: } L_{m,n}^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [8 * (1 + 0,082 * 8,4)]$$

$$\text{nachts: } L_{m,n}^{(25)} = \underline{48,6 \text{ dB(A)}}$$

Geschwindigkeitskorrektur für 50 km/h (D_v)

für 30 km/h

nach Diagramm II RLS - 90

tags p = 16,8 %

D_v = - 3,6 dB(A)

D_v = 6,3 dB(A)

nachts p = 8,4 %

D_v = - 4,3 dB(A)

D_v = 6,9 dB(A)

Korrekturwert Straßenoberfläche (D_{Stro})

gem. Tab. 4 RLS - 90, Zeile 1 (Asphaltbeton)

D_{Stro} = 0 dB(A)

Korrekturwert Steigung / Gefälle (D_{Stg})

D_{Stg} = 0 dB(A) g < 5% 50 km/h 30 km/h

L_{m,E,t} = 59,0 - 3,6 dB(A) = 55,4 dB(A) = 52,7 dB(A)

L_{m,E,n} = 48,6 - 4,3 dB(A) = 44,3 dB(A) = 41,7 dB(A)

2. Immissionsgrenzwerte (IGW)

gem. 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV)

Lärmvorsorge, allgemeines Wohngebiet

IGW = 59 / 49 dB(A) tags / nachts

3. Exemplarische Berechnung der Lärmpegel

(Beurteilungspegel) nach Diagramm III, RLS - 90

