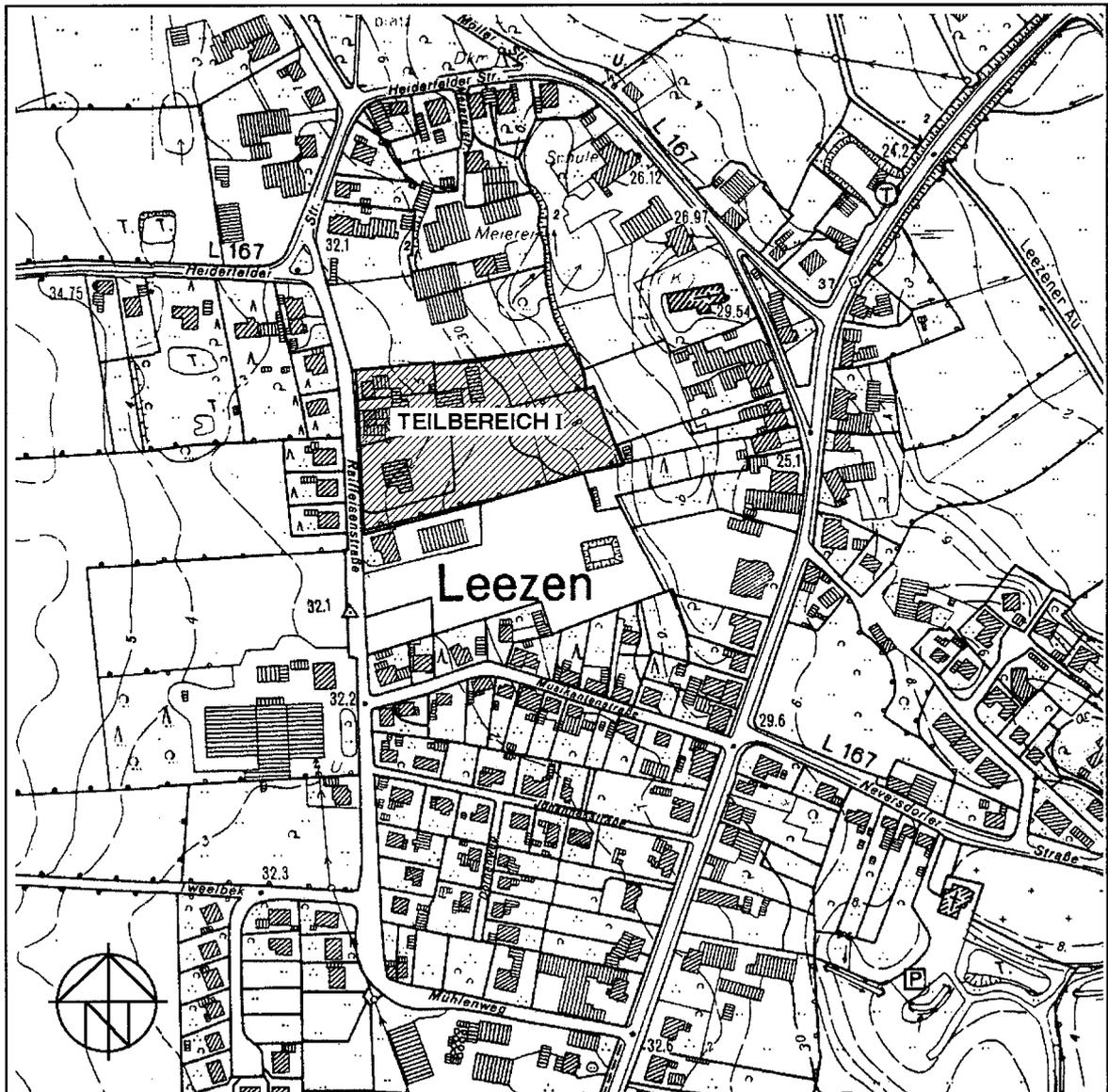


## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 "östlich Raiffeisenstraße" der Gemeinde Leezen

### für das Gebiet:

südlich der Meierei, östlich Raiffeisenstraße, nördlich Musikantenstraße und westlich Hamburger Straße bzw. des westlich davon gelegenen Niederungsbereichs.



Übersichtsplan 1 : 5.000

Stand: Endgültige Planfassung, 29. Oktober 1998

## INHALTSVERZEICHNIS

0. **Rechtsgrundlagen**
1. **Veranlassung, Allgemeines**
2. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Abgrenzung des Plangebiets, Nachbarschaft**
4. **Art der baulichen Nutzung**
5. **Maß der baulichen Nutzung**
6. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**
7. **Flächen für den Gemeinbedarf**
8. **Verkehr**
9. **Ver- und Entsorgung**
10. **Emissionen/Immissionen**
  - 10.1 Lärm
  - 10.2 Geruch
11. **Grünflächen**
12. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 12.1 Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern
  - 12.2 Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern
  - 12.3 Anpflanzen von Laubgehölzen
  - 12.4 Bodenversiegelung
  - 12.5 Knickschutzstreifen
13. **Gestaltung baulicher Anlagen**
14. **Finanzierung, Bodenordnung, Sonstige Maßnahmen**

## 0. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat in ihrer Sitzung am 07.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "östlich Raiffeisenstraße" für das Gebiet südlich der Meierei, östlich der Raiffeisenstraße, nördlich der Bebauung Musikantenstraße und westlich des Niederungsbereichs an der Hamburger Straße aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) sowie
- Das Baugesetzbuch vom 27.07.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros de Vries, Kaltenkirchen.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Landschaftsplanungsbüro Bielfeldt + Berg, Hamburg, beauftragt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum beauftragt.

## 1. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan wird in zwei Abschnitten in Kraft gesetzt. Ursache ist die Nicht-Verfügbarkeit der Flächen im südlichen Teilbereich. Der nördliche, bereits gewerblich genutzte, Teil ist planungsrechtlich gelöst und wird vorgezogen. Das 'Splitting' des Bebauungsplans folgt damit den unterschiedlichen Planungszielen: störungsfreie Neuordnung des nördlichen Bereichs und Entwicklung eines neuen Mischgebiets im südlichen Teil des Bebauungsplans.

Die Begründung stellt auf den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 8 ab und wird auch für den jetzt vorliegenden nördlichen Bereich so stehengelassen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leezens an der Raiffeisenstraße befinden sich große, unbebaute Flächen. **Planungserfordernis**

Deren Eigentümer haben bereits damit begonnen, ihre Grundstücke in zweiter Reihe zu bebauen, andere haben den Wunsch zur Bebauung geäußert.

Die Verdichtung ist im Interesse der Gemeinde im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Bebauung der Flächen erfordert aber aufgrund ihrer Ausdehnung eine ordnende Hand, um die Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten und die Flächen sinnvoll zu erschließen und auszunutzen. Die Einbindung einer neuen Bebauung in das gewachsene Siedlungsgefüge, zwischen dem historischen Dorfkern im Norden und der Wohnbebauung in der Musikantenstraße, unter Berücksichtigung des Grünbereichs östlich des Plangebiets stellen Anforderungen an die Planung, die die Bebauung nach § 34 BauGB nicht hinreichend erfüllen kann

Hintergrund sind mögliche Konflikte, die durch die Ansiedlung neuer Nutzer mit den angrenzenden Betrieben entstehen können. § 34 BauGB kann keine Planungsmaßnahmen, die zur Lösung von Konflikten erforderlich sind, ersetzen. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

Die Gemeinde Leezen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung. Die vorhandene Mischung, das Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe, soll gesichert und gestärkt werden. Im zentralen Bereich des Ortes sollen zusätzliche Grundstücke für die Ansiedlung von Kleingewerbe sowie Wohnraum nahe den grundzentralen Einrichtungen der Gemeinde erschlossen werden, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden und einen aktiven Beitrag für eine positive Entwicklung Leezens zu leisten. Mit einer positiven Entwicklung ist hier vor allem die Stärkung des Kleingewerbes und des ländlichen Zentralortes Leezen gemeint.

**Planungsabsicht,  
Ziele der Gemeinde**

Mit dem Bau von Wohn- und Geschäftshäusern südöstlich des Bebauungsplangebiets (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Ortszentrum") hat die Gemeinde mit der Umsetzung dieser Zielsetzung bereits begonnen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Dorfkerns, angrenzend an eine gewachsene Siedlungsstruktur aus dem letzten Jahrhundert. Diese Lage erfordert eine ortsgerechte Einpassung der neuen Bebauung in ihre Umgebung unter Beachtung ortstypischer Strukturen und Materialien. Der Schutzanspruch wird dadurch noch verstärkt, daß sich in dem angrenzenden Bereich einige Baudenkmale befinden. Es handelt sich um das Pastorat, eingetragen in das Denkmalsbuch, sowie die Kirche, die einfaches Kulturdenkmal ist. Da sich die geplante Bebauung

**Konflikte**

in Höhenentwicklung und Material der Umgebung anpaßt, ist eine Beeinträchtigung der Einzeldenkmale nicht zu erwarten. Besonders schutzwürdig ist weiterhin der Grünzug östlich des Plangebiets aufgrund seiner ökologischen Qualität und als Grünachse im innerörtlichen Bereich. Der Schutz ist durch die Wahrung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung zu gewährleisten. Weiterhin muß die Planung die vorhandenen Knicks berücksichtigen, die entlang einiger Grundstücksgrenzen im Plangebiet verlaufen.

Die Hansano-Meierei und der Raiffeisen-Betrieb emittieren Lärm, der zu Konflikten mit einer angrenzenden Nutzung führen kann. Art der baulichen Nutzung und die Gliederung der neu zu bebauenden Flächen sollen so festgesetzt werden, daß sie keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität mit sich bringen.

Der Bebauungsplan überplant die letzte größere, zusammenhängende Fläche innerhalb Leezens, die sich für die Erschließung einer Bebauung eignet. Im Rahmen der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Stärkung des zentralen Ortes bietet nur diese sich für eine innere Verdichtung der Ortschaft an. Zu dem gewählten Bereich bestehen daher keine vernünftigen Standortalternativen.

#### **Standortalternativen**

An der Erschließung neuen Baulandes besteht ein großes öffentliches Interesse, da sie für die weitere Entwicklung Leezens von großer Bedeutung ist. Außerdem besteht ein großes privates Interesse an der Bereitstellung von Bauland seitens der Bauwilligen.

#### **Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Leezen. Nach der Rechtsprechung findet in diesem Fall ein flächenhafter Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht statt. Daher werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### **Eingriff und Ausgleich**

Im Plangebiet verlaufen zwei nach § 15b LNatSchG geschützte Knicks, deren Durchbruch für die Erschließung der un bebauten Flächen unvermeidbar ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Ersatzpflanzungen fest.

Der Planbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von rund 3,3 ha. Hiervon entfallen auf:

#### **Städtebauliche Daten**

- Mischgebiet	ca.	0,88 ha
- eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1,16 ha
- Grünfläche	ca.	0,23 ha
- Straßenverkehrsfläche	ca.	0,22 ha
- Flächen für Gemeinbedarf	ca.	0,80 ha
Summe	ca.	3,29 ha

Die Anzahl der Wohnungen ergibt sich aus der Grundfläche des MI. Die Realisierung des Bebauungsplans ermöglicht die Erschließung von rund 10 neuen Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen wird durch die Realisierung des Bebauungsplans Wohnraum für ca. 23 Personen geschaffen.

Aus den angegebenen Daten läßt sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze und öffentlichen Parkplätze ermitteln (s. Kapitel 8. Verkehr).

## **2. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Regionalplanung stuft Leezen als ländlichen Zentralort ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinden künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Verantwortung des Ortsteils Leezen besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

**LROP, RROP**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen aus dem Jahr 1990 stellt die Flächen des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dar. Die vorhandene Feuerwehr ist als Einrichtung des Gemeinbedarfs dargestellt. Der Bebauungsplan übernimmt diese Ausweisungen, allerdings setzt er u.a. ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

**Flächennutzungsplan**

Der angestrebte kleingewerbliche Charakter und der verminderte Störgrad entsprechen dem Charakter eines Mischgebiets. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets an dieser Stelle wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Derzeit wird für die Gemeinde Leezen ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument mit Selbstbindung der Gemeinde dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes als Vorbereitung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bestands- und Analyseplan des Strukturplans für den Ortsteil Leezen trifft für den Bereich des Plangebiets folgende Aussagen:

- Sicherung des Niederungsbereiches
- behutsame Nachverdichtung
- Städtebauliche Ordnung (Konfliktsituation durch Emissionen der Meierei und Raiffeisen und angrenzender Wohnbebauung)

### 3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS, NACHBARSCHAFT

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des historischen Dorfanfängers am Westrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leezen. Zwischen historischem Anger und Plangebiet befindet sich die seit über 100 Jahren ansässige Meierei Hansano. Westlich der Raiffeisenstraße ist der Raiffeisen-Betrieb angesiedelt.

**Lage im Raum**

Weitere gewerbliche Nutzer befinden sich entlang der Hamburger Straße (B 432), die den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Leezen darstellt. Dort sind die Amtsverwaltung Leezen, die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Pfarrhaus, Kindergarten und Versammlungsraum) sowie Einzelhandelsbetriebe, ein Gasthof mit Hotel und andere private Dienstleistungen angesiedelt.

In der Musikantenstraße, der Raiffeisenstraße und der Heiderfelder Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser aus der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts. Nördlich des Raiffeisen-Betriebs ist in den 70er und 80er Jahren dieses Jahrhunderts reine Wohnbebauung entstanden.

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Grünzug privater Gärten bzw. Wirtschaftsgrünland an. Das Gelände des Plangebiets fällt zum Grün hin ab. Westlich der Raiffeisenstraße grenzt die Bebauung an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet selbst umfaßt das Feuerwehrgelände, den Katastrophenschutz des Kreises Segeberg, drei Einfamilienhäuser und einen Elektrobetrieb. Die Teegentwiete verläuft in östlicher Richtung in das Plangebiet hinein und dient der inneren Erschließung. Mit Ausnahme des ABC-Gebäudes ist die Fläche südlich der Teegentwiete unbebaut.

Die Abgrenzung des Plangebiets wird durch die Überplanung unbebauter Flächen bestimmt. Der Grünzug bildet im Osten die natürliche Grenze. Die Einbeziehung der privaten Grünflächen wäre wünschenswert gewesen, um innerhalb der Ortschaft eine Grünachse zu sichern.

**Grenzen des Plangebiets**

Im Norden bildet die Meierei die Plangebietsgrenze, im Süden die vorhandene Wohnbebauung. Beide Flächen sind überwiegend bebaut und bedürfen keiner städtebaulichen Ordnung. Ihr

Einbezug ist daher nicht erforderlich. Im Westen ist das Plangebiet begrenzt durch die Raiffeisenstraße, die die Erschließung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz herstellt und gleichzeitig die westliche Grenze des Ortes Leezen bildet.

#### 4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet liegt zwischen der durch eine Wohnbebauung geprägten Musikantenstraße im Süden und der Meierei im Norden. Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Zonierung der Baugebiete unter Abstufung bezüglich deren Störgrad und Schutzwürdigkeit. Von den zukünftigen Baugebieten sollen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende, bestehende Bebauung ausgehen.

Die noch unbebauten Flächen südlich der Teegentwiete sind als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird der Zielsetzung der Gemeinde Leezen gerecht, Möglichkeiten für die Ansiedlung von Kleingewerbe zu schaffen. Hier ist vor allem an Handwerk und private Dienstleistungen gedacht. Außerdem sollen Wohnungen im zentralen Bereich entstehen. Die Gleichrangigkeit von Gewerbe und Wohnen ist nur im Mischgebiet vorgesehen.

**MI - Mischgebiet**

Die durch den Gewerbelärm des Raiffeisen-Betriebs hervorgerufenen, am Mischgebiet auftretenden Immissionen überschreiten die für Mischgebiete zulässigen Richtwerte nach der VDI 2058 deutlich und sind mit gesunden Wohnverhältnissen nicht vereinbar. Ziel ist deshalb die Abschirmung des Wohnens von Störungen durch die gewerbliche Nutzung.

Das Baugebiet ist deshalb nach der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt durch textliche Festsetzung, die Numerierung der vorgesehenen Grundstücke sowie die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

In den von Lärm vorbelasteten Bereichen wird das Wohnen eingeschränkt. Eine Wohnnutzung ist nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Immissionsrichtwerte nach der VDI 2058 eingehalten werden (s. textliche Festsetzung 1.1). Voraussetzung dafür ist die Errichtung der Wohnung im Schutz der gewerblichen Gebäude mit Fenstern zur lärmabgewandten Seite.

**Einschränkungen**

In dem zur Musikantenstraße und zum östlich gelegenen Grünzug orientierten Bereich ist eine Wohnnutzung aus der Sicht des Lärmschutzes möglich. Dieses Gebiet weist Lärmbelastungen auf, die über die in der VDI 2058 genannten Richtwerte hinaus-

gehen. Die Überschreitungen liegen allerdings nur bei bis zu maximal 5 dB(A) und sind aufgrund der Lage im vorbelasteten, zentralörtlichen Bereich hinnehmbar (vgl. Kapitel 10. Emissionen/Immissionen).

Durch die Gliederung entsteht ein Mischgebiet mit jeweils 6-10 Wohn- oder kleingewerblichen Einheiten sowie eine gewerbliche Zone an der Raiffeisenstraße. Diese Gliederung ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde sowie der Immissionsituation erforderlich. Außerdem wird zusätzlicher gewerblicher LKW-Verkehr aus der Teegentwiete herausgehalten und die angrenzende Wohnnutzung vor weiteren Belästigungen geschützt.

In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und mit der städtebaulichen Ordnung unvereinbar sind (s. textliche Festsetzung 1.2 und 1.3).

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll nicht zu einer Schwächung des zentralen Bereichs Leezens an der Hamburger Straße führen. Dort sind die grundzentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde konzentriert. Zur grundzentralen Versorgung gehören auch Einzelhandelsbetriebe. Ihre Ansiedlung ist daher im gesamten Plangebiet beschränkt auf Betriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen (s. textliche Festsetzung 1.4). Damit wird der Struktur kleingewerblicher Betriebe Rechnung getragen, die neben ihrer Werkstatt auch eine Verkaufsstelle einrichten müssen. Die Ansiedlung dieser Betriebe ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde Leezen.

Im Unterschied zum Mischgebiet sollen im Bereich nördlich der Teegentwiete keine Wohngebäude errichtet werden, da gesunde Wohnverhältnisse in direkter Nachbarschaft zum Betrieb der Meierei nicht gewährleistet werden können. Deshalb setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest.

**GE<sub>e</sub> - eingeschränktes  
Gewerbegebiet**

Im Hinblick auf die eng begrenzte Nachbarschaft und wegen des Nachbarschaftsschutzes ist der Ausschluß bestimmter Nutzungen städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich (s. textliche Festsetzungen 1.5 bis 1.10). Die Einschränkungen erfolgen in Abhängigkeit von den Entfernungen der Baugebiete zu den angrenzenden Misch- und Wohngebieten und dem Störgrad der zulässigen Betriebe.

Unter der Prämisse, das Plangebiet bezüglich des Störgrades und der Schutzwürdigkeit zu zonieren, erfolgt eine Gliederung

des Gewerbegebiets nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) BauNVO. Diese betriebstypisierende Betrachtung ist für die Gliederung zulässig und erforderlich. Die Trennung der Bereiche erfolgt durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Erweiterung und Neuansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie der Stärkung der Funktion Leezens als Zentralort durch die Entwicklung und Stärkung eines kleinteiligen Gewerbes im Ortsinnenbereich.

#### Einschränkungen

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht in das städtebauliche Gefüge passen (s. textliche Festsetzung 1.5). Außerdem sind sie aufgrund der Nähe des Plangebiets zum historischen Dorfkern und der angrenzenden Wohnbebauung hier nicht erwünscht.

Die nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig (s. textliche Festsetzung 1.6). Der Ausschluß dieser Einrichtungen soll Funktionsstörungen im Zentrum von Leezen vermeiden. Die Stärkung Leezens als Zentralort soll mit ergänzenden Einrichtungen erfolgen. Konkurrierende Einrichtungen sind für die Entwicklung des Ortes nachteilig. Vergnügungsstätten passen nicht in die Gebietsstruktur.

Der Schutz der Nachbarschaft beinhaltet auch die Vermeidung von Geruchsbelästigungen. Zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören auch solche, deren Produktionsverfahren mit der Ableitung erheblich geruchsbelästigender Stoffe verbunden ist wie z.B. Lackierereien, die mit Lösungsmitteln arbeiten, Tiefdruckereien und Tanklager. Im Gewerbegebiet sind daher Betriebe unzulässig, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern (s. textliche Festsetzung 1.7).

Betriebe, deren Betriebsform mit erheblichem Fahrzeugverkehr verbunden ist, sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da der Verkehr für die angrenzenden Nutzungen unzumutbar ist (s. textliche Festsetzung 1.8). Auch die infrastrukturelle Ausstattung ist auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgerichtet. Zu den genannten Betrieben gehören z.B. Speditionen und Großhandelsbetriebe.

Die Parzellen 15 und 16 des Gewerbegebiets sind darüber hinaus auf Betriebe beschränkt, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (s. textliche Festsetzung 1.9). Diese Einschränkung erfolgt zum Schutz der Wohnnutzung im direkt angrenzenden Mischgebiet vor zusätzlichen, unzumutbaren Belästigungen.

Hinsichtlich der nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind strenge Maßstäbe anzulegen, da diese der Eigenart des Gebiets widersprechen und Erschwernisse bei der Nutzung der Gebiete verursachen.

Auf den direkt an die Meierei angrenzenden Flächen (Parzellen 13 und 14) überschreiten die Immissionswerte laut lärmtechnischer Untersuchung die zulässigen Richtwerte von 50 dB(A) in der Nacht um 18 dB(A), im südlich anschließenden Teilgebiet um 8 dB(A), vorausgesetzt, die Parzellen 13 und 14 sind noch unbebaut. Dieser Fall muß für die Planung angenommen werden.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Falle der Errichtung von Betriebswohnungen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, daß Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen ausschließlich an der nach Süden ausgerichteten Fassade unterzubringen sind (s. textliche Festsetzung 1.10). In den Innenräumen ist eine Wohnnutzung dann nicht beeinträchtigt. Der Aufenthalt im Freien zu Wohnzwecken ist im Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

## 5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung einer Geschoßflächen- oder Baumassenzahl in den Baugebieten ist nicht erforderlich, da die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend gesichert ist.

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen. Damit wird die Planung dem dörflichen Umfeld und der bereits vorhandenen Bebauung angepaßt. **GRZ**

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Zahl orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Eine bauliche Erweiterung ist zur Aufrechterhaltung der Einrichtungen nicht erforderlich.

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, da aufgrund der vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten mit einem höheren Anteil an Nebengebäuden gerechnet werden muß. Die für Gewerbegebiete relativ geringe GRZ ist erforderlich, um die Einbindung in die dörfliche Umgebung zu gewährleisten.

Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Ausschlaggebend ist auch hier die Anpassung an das dörfliche Umfeld und den Bestand im Gebiet so- **Zahl der Vollgeschosse**

wie das Bestreben, den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Von der freien Landschaft trennt das Plangebiet nur noch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

Abweichend hiervon sind in den Flächen für den Gemeinbedarf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht dem Bestand und ist aufgrund der Sondernutzung erforderlich. Da sich die beiden Gemeinbedarfsflächen in direkter Nachbarschaft zueinander und zum Raiffeisen-Betrieb befinden, ist die Störwirkung auf das Landschaftsbild gering. Die benachbarte Eingeschossigkeit gewährt einen störungsfreien Übergang zur freien Landschaft.

Um Bauwilligen einen Anreiz für eine ökologische Bauweise zu geben, gewährt der Bebauungsplan ausnahmsweise die Ausbildung zweier Vollgeschosse, wenn das Dach begrünt wird. Die Silhouette wird dadurch nicht gestört, da sich nur flach geneigte Dächer für eine Begrünung eignen.

Um zu verhindern, daß durch extrem hohe Geschoß- und Dachhöhen Störungen für das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild entstehen, setzt der Bebauungsplan Firsthöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße beziehen. Für die Gemeinbedarfsflächen setzt der Bebauungsplan eine am Bestand orientierte Firsthöhe von 11,00 m fest. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets ist die Firsthöhe auf 10,00 m beschränkt, um eine Dominanz von gewerblichen Hallen zu verhindern. Um einen Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung zu schaffen, ist im östlichen Bereich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Diese Gliederung bezüglich der zulässigen Firsthöhe erfolgt aufgrund der großen West-Ost-Ausdehnung des Flurstücks 38/5 durch eine sonstige Abgrenzungslinie. **FH**

## **6. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine offene Bebauung geprägt. Sie ist im Bebauungsplan festgesetzt. Im Mischgebiet grenzt der Plan die Bauweise weiter ein und setzt ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser fest. Da hinsichtlich der Wohnbebauung aufgrund der Nachfrage überwiegend mit einer Einfamilienhausbebauung zu rechnen ist, eine geringfügige Verdichtung jedoch auch ermöglicht werden soll, wird diese Festsetzung den baulichen und gestalterischen Absichten der Gemeinde gerecht. **Bauweise**

Im Gewerbegebiet und in den Gemeinbedarfsflächen kann die Betriebsform andere Anforderungen an eine Bebauung stellen. Um über 50 m lange Baukörper zu vermeiden, die sich nicht in

das städtebauliche Gefüge des Ortes einpassen würden, ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt im Mischgebiet 15 m. Im Bereich der Stichstraße soll durch diesen relativ geringen Spielraum in der Bautiefe ein einheitlicher Straßenraum geschaffen werden. Unterstrichen wird diese Zielsetzung durch den einheitlichen Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen dient außerdem dem Schutz des angrenzenden Grünstreifens.

**überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und des Gewerbegebiets richtet sich die Bautiefe nach dem Bestand. Anbauten sollen ermöglicht werden. In den noch unbebauten Grundstücken orientiert sich der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sowie zum benachbarten Grün bzw. Knickschutz an deren Schutzbedürftigkeit. Außerdem muß eine Umfahrt für die Feuerwehr gewährleistet werden.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets liegen einige Teile bestehender Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie genießen Bestandsschutz, sollen aber im Falle eines Abgangs nicht nahe am Knick errichtet werden können. Dem Knickschutz wird hier Vorrang vor der Bebauung eingeräumt zumal die Neuerrichtung keine Einbußen der Kubatur nach sich zieht.

Im Mischgebiet setzt der Bebauungsplan eine Firstrichtung fest, um die Stellung der baulichen Anlagen an die Umgebung anzupassen. Im Bereich der Parzellen 5 bis 10 soll durch die Festsetzung ein geschlossenes Straßenbild entstehen, das den Charakter einer selbständigen, kleinen Siedlung unterstreicht.

**Firstrichtung**

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern und den Charakter einer dörflichen Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren, ist die Grundstücksgröße von Doppelhäusern mit mindestens 350 qm festgesetzt.

**Grundstücksgröße**

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet neben der Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern außerdem die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen fest. In Einfamilienhäusern darf die Zahl der Wohnungen zwei nicht überschreiten, in jeder Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Diese Einschränkung ist erforderlich, da auch Einzelhäuser in offener Bauweise eine Länge von bis zu 50 m haben können. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie aufgrund der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht.

**Einschränkung Zahl der Wohnungen**

## 7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Plangebiet befinden sich die Feuerwehr und der ABC-Katastrophenschutz des Kreises Segeberg, die als Gemeinbedarfsfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

**Feuerwehr, Katastrophenschutz**

Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets (Verwaltung, Kirche, Kindergarten und Kinderspielplatz).

## 8. VERKEHR

Die Hamburger Straße, Bundesstraße 432, stellt die Verbindung zwischen Hamburg und der Kreisstadt Bad Segeberg her. Von der Hamburger Straße zweigen die Musikantenstraße im Süden und die Heiderfelder Straße im Norden ab. Sie münden auf die Raiffeisenstraße, die die Westgrenze des Plangebiets bildet. Über diese Straßen erfolgt der Anschluß des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

**übergeordnetes Straßenverkehrsnetz**

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle an der Hamburger Straße, die außerhalb des Plangebiets in rund 400 m Entfernung liegt. Die Buslinie verkehrt zwischen Bad Segeberg und Hamburg-Ochsenzoll.

**ÖPNV**

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Teegentwiete, die in die Raiffeisenstraße mündet. Zur Erschließung der neu zu bebauenden Mischgebietsflächen südlich davon ist an die Teegentwiete eine Stichstraße (Planstraße) angehängt. Diese endet in einem Wendehammer. Der äußere Wendekreisradius ist mit 10 m so bemessen, daß 3-achsige Müllfahrzeuge und die überwiegende Zahl der zugelassenen Lastkraftwagen wenden können.

**innergebietsliches Straßennetz**

Die Planstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie ist als Wohn- bzw. Spielstraße auszubilden und verkehrlich zu beruhigen. Hier sollen Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, die eine bevorzugte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder ermöglichen.

**Verkehrsberuhigter Bereich**

Eine Beschilderung wird allein nicht ausreichen, um die gewünschte Wirkung zu erzielen. Innerhalb dieses Bereichs werden Maßnahmen erforderlich, die insbesondere die Geschwindigkeit reduzieren, um mehr Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Kinder zu gewährleisten. Möglichkeiten hierfür sind:

- wechselnde Straßenbeläge
- Aufpflasterungen
- optische Einengung durch Bepflanzung

Die empfohlenen Regelquerschnitte der einzelnen Verkehrswege sind in der Planzeichnung dargestellt.

**Straßenquerschnitte**

Um die Erreichbarkeit der Parzellen 13 und 14 zu gewährleisten, ist auf dem Flurstück 39/6 eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 38/5 und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Breite beträgt aufgrund des sehr geringen zu erwartenden LKW-Verkehrs 3,25 m. Zur Wahrung des Brandschutzes ist an derem Ende eine Aufweitung festgesetzt, die der DIN 14090 entspricht.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf dem Flurstück 40/8 ist eine überbaubare Fläche festgesetzt, die die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dann erfordert, wenn das Flurstück geteilt und mehrfach bebaut wird. Deshalb ist auf dem Grundstück ebenfalls eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Funktion als Anliegerzubringer erfordert lediglich eine Breite von 4 m. Zur Wahrung des Brandschutzes ist an derem Ende eine Aufweitung festgesetzt, die der DIN 14090 entspricht.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf dem Flurstück 40/9 innerhalb der Grünfläche zu Gunsten des Flurstücks 26/1 (außerhalb des Plangebiets) festgesetzt. Es ist grundbuchlich eingetragen aber in seiner Lage nicht konkretisiert. Dies sollte in einem Bebauungsplan erfolgen und ist folglich hier festgesetzt.

Unter der Prämisse einer sparsamen Erschließung und Minimierung der Verkehrsflächen, kann die Anbindung dieser Flurstücke bei der geringen Anzahl der Begünstigten nicht über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Die Eigentümer haben notwendige Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Das gilt auch für Fahrradabstellplätze. Die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze ist entlang der Planstraße festgesetzt. Maximal 6 angeschlossene Grundstücke ergeben bei einer Doppelhausbebauung einen Bedarf von 5 öffentlichen Parkplätzen.

**ruhender Verkehr**

Für die vorhandene Bebauung der Raiffeisenstraße sind ausreichend Parkflächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

- Stromversorgung durch SchlesWAG **Elektrizität**
- Trinkwasser durch Wassergenossenschaft Leezen - Budörf **Wasser**
- Erdgasversorgung durch SchlesWAG **Gas**

Zur Versorgung der neuen Bebauung mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Als Standort bietet sich das Grundstück der Ferwehr an. Die Trafostation ist im Bebauungsplan festgesetzt. **Elektrizität**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt durch das Amt Leezen zum Klärwerk Neversdorf, das zur Zeit umgebaut wird. Der Anschluß an das zentrale Netz ist erst nach Beendigung der Umbauarbeiten zulässig, die kurz vor dem Abschluß stehen. **Abwasser**

Um den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu minimieren und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, ist das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser in geeigneter Weise zu versickern (s. textliche Festsetzung 4.1). Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden erfolgen. **Oberflächenwasser**

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Beseitigung des verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluß an das Regenwasserrückhaltebecken 'B432' außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Abscheidung der Schadstoffe, ist das Regenwasserrückhaltebecken mit einer Tauchwand versehen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen. Die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke können von den Fahrzeugen der Müllentsorgung nicht direkt angedient werden. An den Einmündungen in die Straßenverkehrsflächen sind entsprechende Hausmüll- und Wertstoffsammelplätze festgesetzt, auf denen die Eigentümer der betroffenen Grundstücke ihren Hausmüll sowie Wertstoffe zum Zwecke der Entsorgung bereitzustellen haben (s. textliche Festsetzung 3.). **Abfall**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für **Feuerlöscheinrichtungen**

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.

## 10. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

### 10.1 Lärm

Teile des Plangebiets sind einer relativ großen Vorbelastung ausgesetzt. Potentielle Lärmquellen sind der Verkehr und die Betriebe Hansano und Raiffeisen. Die Gemeinde hat aufgrund der konfliktträchtigen Situation eine lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß Verkehrslärm nicht zu Konflikten im Plangebiet führt. Der Schwerlast- und Traktorenverkehr zu Raiffeisen bestimmt am Tage maßgeblich die Emissionen von der Raiffeisenstraße. Diese liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

**Vorbelastung**

Handlungsbedarf besteht ausschließlich bezüglich der gewerblichen Lärmemissionen der umliegenden Betriebe in Teilen des Plangebiets.

Die Parzellen 5 bis 10 weisen laut lärmtechnischer Untersuchung Immissionswerte auf, die nur rund 5 dB(A) über den Immissionsrichtwerten der VDI 2058 liegen. Diese ermittelten Werte sind Rechenwerte, die einige Sicherheiten enthalten. Bei einer Messung ist davon auszugehen, daß die rechnerisch ermittelten Werte

unterschritten werden. Für die geringfügigen Überschreitungen in diesem Mischgebiet bedeutet dies, daß die Immissionsrichtwerte nur minimal oder gar nicht überschritten werden.

Problematisch ist die Situation an der Nordseite des Gewerbegebiets, wo ganzjährig Immissionen auftreten, die deutlich über dem in der VDI 2058, Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) angegebenen Richtwert von 50 dB(A) liegen.

Im Mischgebiet an der Raiffeisenstraße (Immissionsrichtwert nachts 45 dB(A)) ergeben sich für die Erntemonate August und September ebenfalls hohe Überschreitungen von 11 dB(A).

In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das bedeutet, daß die von Betrieben ausgehenden Belästigungen in Grenzen zu halten sind und daß eine

benachbarte Wohnnutzung die Belästigungen hinzunehmen hat. Die gewerbliche Nutzung braucht gegenüber neu entstehender Wohnbebauung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber einer bereits vorhandenen Wohnnutzung.

Andererseits kann eine neue Wohnbebauung nicht unbedenklich an einen Betrieb herangesetzt werden. Deshalb muß die Planung die Immissionswerte in ihre Überlegungen einbeziehen. Der Maßstab an die Anforderungen des Lärmschutzes wird hier allerdings geringer als bei der Planung eines Wohngebiets angesetzt, da es sich im Plangebiet um eine gewachsene Struktur handelt. Eine etwas erhöhte Belastung ist von einer Wohnnutzung hinzunehmen.

Durch die Planung wird außer durch den Eigenverkehr der Misch- und Gewerbegebiete keine weitere Belastung hinzukommen. Einrichtungen und Betriebe, die Bedeutung über das Gebiet hinaus erlangen könnten und damit einen nennenswerten Verkehr verursachen, sind weitestgehend ausgeschlossen.

**hinzukommende Belastungen**

Die Verlängerung der Lärmschutzwand an der Südzufahrt zum Milchwerk hat bezüglich der Lärminderung keinen den damit verbundenen Aufwand rechtfertigenden Effekt. Die ablufttechnischen Anlagen an den Silos stellen die Hauptlärmquelle des Raiffeisen-Betriebs dar. Diese liegen so hoch, daß Schallschutzwände ebenfalls keine Wirkung hätten.

**Schutzmaßnahmen**

Der Schutz der angrenzenden Nutzungen vor einer zusätzlichen Belastung erfolgt durch die Gliederung der Baugebiete sowie durch Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung (s. textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.3 und 1.5 bis 1.10). Zusätzliche Emissionen seitens der sich ansiedelnden Betriebe sollen damit verhindert werden.

Wegen der sowohl tags als auch nachts erheblichen Geräuschbelastungen aus den Ladearbeiten auf dem Gelände der Firma Hansano müssen ausnahmsweise zulässige Wohnungen ausschließlich nach Süden orientiert bzw. im Schallschatten anderer Betriebsgebäude angeordnet werden.

**Hansano**

Andererseits werden in den Gewerbegebieten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung vor vorhandenem Lärm zu schützen. Da die Bauflächen durch Lärm vorbelastete Bereiche sind und außerdem die städtebauliche Situation keine Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände zuläßt, werden hier Maßnahmen gegen den Gewerbelärm bauseits notwendig.

Die bautechnischen Schallschutz-Maßnahmen knüpfen an die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an. Alle Räume, die dem

Aufenthalt von Menschen dienen, sind entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Nach Ziffer 5.5.6 ist ein Gewerbegebiet dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Der Bebauungsplan setzt daher fest, daß Außenbauteile in den Gewerbegebieten gemäß DIN 4109 und dem Lärmpegelbereich III auszubilden sind (s. textliche Festsetzung 5.1).

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

In Schlafräumen sind schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzusehen (s. textliche Festsetzung 5.2), da die Schutzbedürftigkeit hier höher liegt als in anderen Aufenthaltsräumen.

Mit Maßnahmen der Grundrißgestaltung allein läßt sich der Konflikt mit dem von Raiffeisen produziertem Lärm im Mischgebiet nicht lösen. Ergänzende Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Betracht, da die Immissionsrichtwerte außen einzuhalten sind. Deshalb wird die Wohnnutzung auf den Parzellen 1 bis 4 eingeschränkt (s. Kapitel 4. Art der baulichen Nutzung).

**Raiffeisen**

Im östlichen Bereich des Mischgebiets ist unter Berücksichtigung der Sicherheiten, welche das für die lärmtechnische Untersuchung benutzte Rechenmodell beinhaltet und der Tatsache, daß sich im vergleichbaren Abstand von den Betrieben bereits vorhandene Wohnbebauung befindet, eine Wohnnutzung aus der Sicht des Lärmschutzes möglich. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Es wird aber empfohlen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Süd- und Ostseiten hin zu orientieren.

## 10.2 Geruch

Geruchsbelästigungen sind von seiten des Raiffeisen-Betriebs zu erwarten. Da sich das Plangebiet in Hauptwindrichtung gegenüber den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen befindet, ist auch hier mit Geruchsbelästigungen durch gelegentliches Ausbringen von Gülle zu rechnen. Die Vorbelastung des Gebiets ist gegenwärtig jedoch gering oder nicht vorhanden.

**Vorbelastung**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden nur ackerbaulich genutzt. Intensive Sauenhaltung ist weder vorhanden noch vorgesehen.

**hinzukommende Belastungen**

Gesunde Wohnverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets gesichert. Zusätzliche Schutzmaßnahmen zur Abwehr von Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

**Schutzmaßnahmen**

## 11. GRÜNFLÄCHEN

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Grünflächen dienen vor allem folgenden Zwecken:

- Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs
- Erfüllung der funktionellen Anforderungen der Wohnnutzung
- Schutz bestehender Grünstrukturen

Die Festsetzung erfolgt bei den für die Kompensation und die Funktion des Gebiets erforderlichen Flächen als öffentliche Grünfläche und bei den übrigen als private Grünfläche.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsfläche festgesetzten Flächen südlich der Teegentwiete dienen als räumliche Abgrenzung der Wohnnutzung vor dem Gewerbegebiet. Der Charakter einer kleinen 'Siedlung' wird dadurch unterstrichen. Die Flächen sind z.Zt. asphaltiert. Nach einer Entsiegelung sind sie aufgrund ihrer Lage als Spielraum für die Kinder der angrenzenden Wohnbebauung sowie als Erholungsraum für die Bevölkerung und die Arbeitnehmer des Gewerbegebiets geeignet.

**Erholungsfläche**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dienen dem Schutz der Böschung sowie der angrenzenden Niederung. Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün verhindert die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen. Die Grenze von Schutzgrün und Erholungsfläche ist durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt.

**Schutzgrün**

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Grünzug, der von den Eigentümern teils wirtschaftlich, teils gärtnerisch genutzt wird. Weitere innerörtliche Grünflächen befinden sich am Dorfanger, auf dem der öffentliche Spielplatz der Gemeinde untergebracht ist. Er befindet sich in rund 350 bis 450 m Entfernung vom Plangebiet und ist für die Kinder gut erreichbar. Mit einer Größe von ca. 1.000 qm ist der Spielplatz ausreichend dimensioniert.

**Spielplatz**

Auf die Ausweisung von Kleinkinderspielplätzen kann verzichtet werden, da es sich in dem Gebiet bei der zu erwartenden Wohnbebauung überwiegend um Einfamilienhäuser handeln wird und aufgrund der festgesetzten GRZ genügend Freiflächen zum Spielen innerhalb der Wohngrundstücke verbleiben. Außerdem soll die Erschließungsstraße als Spielstraße ausgebildet werden.

## 12. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb dieses Kapitels werden die Festsetzungen entsprechend PlanzV begründet. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan genannt.

### 12.1 Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern

Eine Randabgrünung ist um das Gelände des Katastrophenschutzes aufgrund der heranrückenden Neubebauung und der mangelhaften Gliederung der großen Freifläche erforderlich. Deshalb wird um das Katastrophenschutzgelände herum eine Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzstreifen weisen eine Breite von fünf Metern auf.

**Randabgrünung**

Der Umfang wird den Erfordernissen und der Eigenart der Umgebung angepaßt. Die Eigenart der Umgebung wird u.a. bestimmt durch in West-Ost-Richtung verlaufende Knicks innerhalb des geplanten Gewerbegebiets und südlich der Teegentwiete sowie einen Pflanzstreifen in Abgrenzung zum bestehenden Wohngebiet der Musikantenstraße.

Die Nachteile, die den jeweiligen Grundstücken aus der Festsetzung der Pflanzstreifen erwachsen, vor allem durch

- Verringerung der effektiv verfügbaren Grundstücksfläche und
- Pflegeaufwand

sind gegenüber dem großen Nutzen für das öffentliche Interesse durch

- Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen
- innerer Durchgrünung des Wohngebiets

eher gering und daher hinzunehmen.

Östlich der Grünfläche/Erholungsfläche setzt der Bebauungsplan ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern fest. Die Anpflanzung dient der Kompensation der durch die Knickdurchbrüche hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft und ist entsprechend festgesetzt (s. textliche Festsetzungen 6.1 + 7.). Die Zuordnung erfolgt gemäß textlicher Festsetzung 8.

**Kompensation**

Die Ausgleichsfläche befindet sich im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans. Durch die Plansplittung kommt es daher zu einem zeitlichen Verschiebung zwischen Eingriff und Ausgleich. Der Ausgleich ist allerdings geregelt, da der Teilbereich II zum einen

später in jedem Fall in Kraft gesetzt werden soll und zum anderen das Planverfahren durchlaufen hat, alle Belange abgewogen wurden und daher eine materielle Reife bereits erlangt hat.

Innerhalb der Fläche für den ruhenden Verkehr sind Einzelbäume anzupflanzen. Sie haben die Funktion, den Straßenraum, der an dieser Stelle aus Fahrbahn und Parkstreifen besteht, zu gliedern. Die zu verwendenden Arten sind aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes begrenzt (s. textliche Festsetzung 6.2)

**Anpflanzen von Einzelbäumen**

## **12.2 Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern**

Die vorhandene Laubbaumhecke östlich des geplanten Mischgebiets und an der Südgrenze des Plangebiets ist zu erhalten, da sie eine wirksame Abgrünung des zu bebauenden Areals darstellt.

**Laubbaumhecke**

## **12.3 Anpflanzen von Laubgehölzen**

Zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes sind für die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (s. textliche Festsetzung 4.2).

## **12.4 Knickschutzstreifen**

Die vorhandenen Knicks sollen in ihrer ökologischen Bedeutung verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb zu beiden Seiten der Knicks einen 5 m breiten Knickschutzstreifen fest, in dem jede Bebauung untersagt ist (s. textliche Festsetzung 4.3).

Auf dem gewerblichen Flurstück 39/6 liegt die Baugrenze nur 3 m vom vorhandenen Knick entfernt. In diesem Bereich richtet sich die Linienführung nach einem bereits genehmigten Bauantrag.

Für die Erschließung des Plangebiets ist an zwei Stellen ein Durchbruch unvermeidbar. Der Umfang des Eingriffs wird so gering wie möglich gehalten durch die Festsetzung von 5 m bzw. 3,25 m für die jeweiligen Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließung neuen Baulands ist von großem öffentlichen Interesse und wird dem Belang von Natur und Landschaft an dieser Stelle übergeordnet. (Ersatz s. Kapitel 12.1)

## **12.5 Bodenversiegelung**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußwegs östlich der Teegentwiete sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflä-

chen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur versickerungsfreundliche Belege, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (s. textliche Festsetzung 4.4).

## 12.6 Sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind begrünte Dächer generell zulässig (s. textliche Festsetzung 9.2). Dadurch wird die Verdunstungsrate herabgesetzt und das Kleinklima verbessert. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora.

**begrünte Dächer**

Die Einschränkung, flacher geneigte Dächer nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zuzulassen ist durch die damit verbundene Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung hinzunehmen.

## 13. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Lage des Geltungsbereichs innerhalb des gewachsenen Ortes Leezen und in der Nähe zum historischen Ortskern erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsgefüge einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Sie beziehen sich auf die Fassade sowie die Dachneigung und -eindeckung und sind im Text (Teil B) formuliert.

Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet.

Die Festsetzung der Dachneigung ist gegliedert nach unterschiedlichen Nutzungen, die unterschiedliche Anforderungen an die Bauausgestaltung haben.

Ausnahmsweise sind flacher geneigte Dächer zulässig, um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan für deren Errichtung eine Neigung von mindestens 15°.

Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nur im Falle einer Errichtung

ausschließlich gewerblich genutzter Gebäude vorgesehen, z.B. bei Produktions- oder Lagerhallen.

Sockelhöhen sind auf eine maximale Höhe von 0,50 m über der maßgebenden Erschließungsstraße und Drempe mit maximal 0,50 m festgesetzt, um unerwünschte und ortsuntypische Fassadenaufteilungen zu verhindern. **Sockel**

Im Falle der Errichtung von begrünten Dächern ist ausnahmsweise auch die Ausbildung eines bis zu 1,50 m hohen Drempe zulässig. Damit wird der bei flacher Dachneigung deutlich geringeren Raumhöhe Rechnung getragen. **Drempe**

#### 14. FINANZIERUNG, BODENORDNUNG, SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Kosten für die Erschließung beinhalten für die Gemeinde Leezen die Herstellung des verkehrsberuhigten Bereichs einschließlich der Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, der Bepflanzung und der Beleuchtung. **Kosten der Erschließung**

Weiterhin gehört dazu die Anlage der öffentlichen Grünfläche/Erholungsfläche.

Die für die verkehrliche Erschließung, die Kompensation des Eingriffs und die Anlage der öffentlichen Grünflächen erforderlichen Flächen sind von der Gemeinde Leezen zu erwerben. **Flächenkauf durch die Gemeinde**

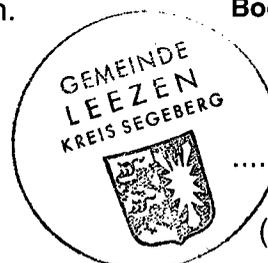
Die Gemeinde Leezen übernimmt die Durchführung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Flächenerwerb, Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit Ausnahme der Pflanzstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen. **Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Die Umlegung der Kosten ist in einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG zu regeln.

Für die Kosten der Erschließung, des Flächenerwerbs und der Kompensation werden im Haushalt der Gemeinde die erforderlichen Mittel bereitgestellt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Leezen, den 07 DEZ 1998



**Bodenordnung**

Schulz  
(Bürgermeister)