

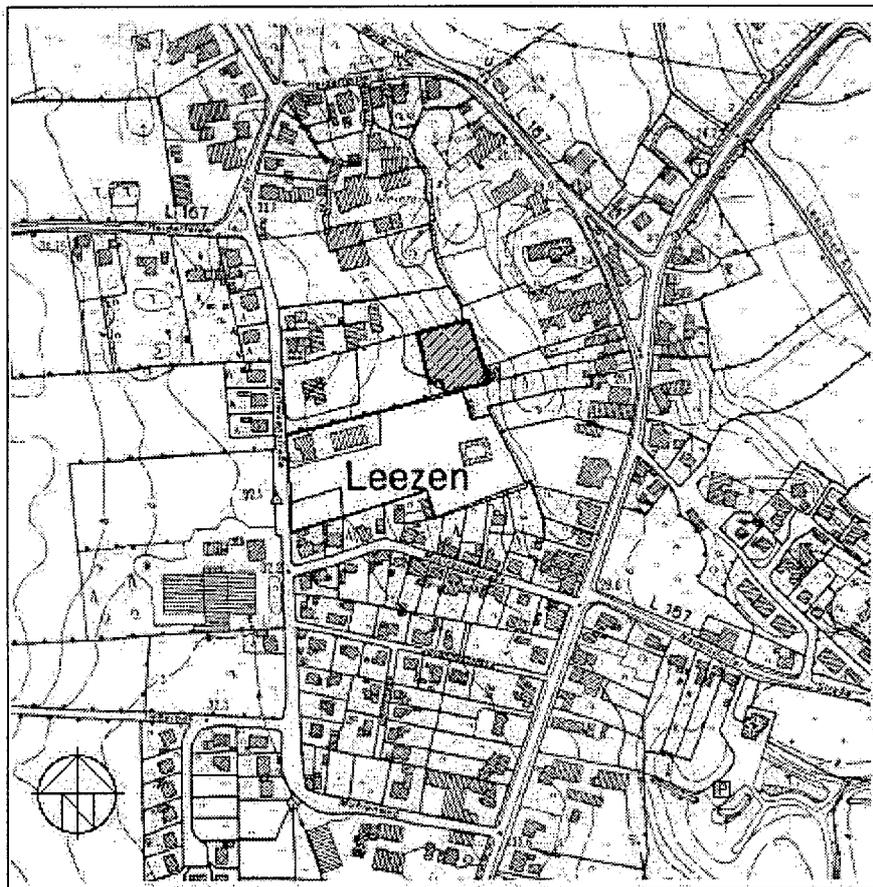
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 8, „Östlich der Raiffeisenstraße – Teilbereich I - Nord“ 1. Änderung

der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

südlich der Meierei, nördlich und östlich der Teegentwiete
sowie westlich des Niederungsbereichs



Endgültige Planfassung

Stand: 30.05.2002

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich.....	2
2. Anlass und Ziele	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	4
3.3. Strukturplan.....	4
4. Bestand und Lage des Gebietes	4
5. Planinhalt	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	6
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4. Gestaltung und Denkmalschutz.....	7
6. Grünordnung	7
6.1. Knick und Knickschutzstreifen	7
6.2. Bodenversiegelung	8
6.3. Sonstige Maßnahmen	8
6.4. Grünordnerische Hinweise.....	8
7. Verkehrserschließung	8
7.1. Fließender Verkehr.....	8
7.2. Ruhender Verkehr	9
8. Emissionen und Immissionen	9
9. Bodenordnung	9
10. Ver- und Entsorgung	10
11. Städtebauliche Daten	11
12. Kosten und Finanzierung	11

Anhang

Lärmtechnische Stellungnahme,

Büro Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, 10.10.2001

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90).

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

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich I, Nord, der im Jahre 1998 rechtswirksam wurde. Die 1.Änderung überlagert einen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplan, der nach Rechtskraft der 1. Änderung für diesen Bereich unwirksam wird.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Lärmtechnische Stellungnahme: Masuch und Olbrisch, Oststeinbek.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst Fläche von 0,27 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Anlass und Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8, Teilbereich I – Nord ist 1995 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das die Immissionen der benachbarten Gewerbebetriebe berücksichtigt hat. Ergebnis des Gutachtens war u.a., dass im Geltungsbereich der 1. Änderung die Richtwerte für Mischgebiete nicht eingehalten wurden. Im B-Plan wurde deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das nur ausnahmsweise Wohnen in Form von Betriebswohnungen zulässt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, Teil II, Süd ist im Jahr 2001 das Schallgutachten auf Grund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen und einer verringerten Immissionsbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe, insbesondere des nördlichen Meiereibetriebes, überarbeitet worden. Im Bereich direkt südlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist aufgrund der geringeren Belastung die Festsetzung eines Mischgebietes möglich geworden. Auch für den Bereich der 1. Änderung ergibt sich durch die verringerte Immissionsbelastung die Möglichkeit, eine größere Auswahl an Nutzungen festzusetzen und insbesondere das Wohnen für allgemein zu-

lässig zu erklären.

Ziel der Planung ist es also, eine bei den aktuellen Immissionsbelastungen mögliche und den Planungszielen der Gemeinde entsprechende Nutzungsvielfalt (vgl. F-Plan-Darstellung gemischte Bauflächen) im Geltungsbereich der 1. Änderung zu schaffen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans sollen weitestgehend erhalten bleiben bzw. sich den Mischgebiets-Festsetzungen des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 8, Teil II, Süd anpassen. Entsprechend werden hier in der Begründung wesentliche Teile aus dem Begründungstext des Ursprungsplans übernommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgte die Gemeinde Leezen das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung, das auch für die 1. Änderung weiterhin gilt. Die vorhandene Mischnutzung, 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 Wohngebäuden und mischgebietstypischem Kleingewerbe 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.

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 ein einfaches Kulturdenkmal ist. Da die Bebauung in Höhenentwicklung und Material der Umgebung angepasst werden soll, ist eine Beeinträchtigung der Ortsstruktur nicht zu erwarten. Besonders schutzwürdig ist weiterhin der Grünzug östlich des Plangebiets aufgrund seiner ökologischen Qualität und als Grünachse im innerörtlichen Bereich. Trotz der verringerten Immissionsbelastung können die Hansano-Meierei und die ATR Landhandel GmbH (ehemals Raiffeisen) zu Konflikten mit einer angrenzenden Nutzung führen. Durch eine Gliederung der Art der baulichen Nutzung und textliche Festsetzungen sollen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

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 Gemeinde auf den zentralen Ort konzentriert werden. Eine dörfliche Nutzungsmischung ist zu fördern. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 - 1. Änderung verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 weist im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen aus. Die B-Plan-Änderung wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes aus dem (nicht parzellenscharfen) Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im nördlichen Teil weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem jedoch nur mischgebietsverträgliche Betriebe zulässig sind. Die Gemeinde Leezen hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dabei sollen die Festsetzungen des B-Planes als gewerbliche und gemischte Bauflächen übernommen werden.

Die Festsetzungen können somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3. Strukturplan

Der informelle Strukturplan für die Gemeinde Leezen 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, die mit dem Bebauungsplan verwirklicht werden sollen:

- Sicherung des Niederungsbereiches
- behutsame Nachverdichtung
- Städtebauliche Ordnung (Minderung der Konfliktsituation durch Emissionen der Meierei und ATR Landhandel mit angrenzender Wohnbebauung)

4. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet ist zurzeit mit einem Bürohaus und einer gewerblichen Halle bebaut. Es befindet sich südöstlich des historischen Dorfangers im westlichen Teil von Leezen. Die Teegentwiete endet als Sackgasse westlich des Plangebiets und dient über die Raiffeisenstraße der Anbindung an das örtliche Straßennetz.

An das Plangebiet der 1. Änderung grenzt im Osten ein Grünzug von privaten Gärten bzw. Wirtschaftsgrünland an. Nördlich und westlich schließt die vorhandene gewerbliche Bebauung an. Südlich des Plangebietes befindet sich zurzeit des Aufstellungsverfahrens eine Brachfläche, deren Bebauung als Mischgebiet bauleitplanerisch (Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich II – Süd) vorbereitet ist.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt zwischen der durch eine Wohnbebauung geprägten Musikantenstraße im Süden und der Meierei im Norden. Ziel der Festsetzungen des ursprünglichen Gesamtplanes war eine abgestufte Zonierung der Baugebiete bezüglich deren Störgrad bzw. Schutzwürdigkeit. Von den zukünftigen Baugebieten sollen keine zu-

sätzlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende, bestehende Bebauung ausgehen. Aus Gründen der Immissionsbelastung aus Richtung Norden wird das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt. Im Norden wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden ein Mischgebiet 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 entstehen, ggf. auch als Wohnhäuser in direktem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Sinne einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Insgesamt ist die Gleichrangigkeit bzw. das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet vorgesehen.

MI – Mischgebiet

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 1.1 und 1.2).

GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Erweiterung und Neuansiedlung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben sowie der Stärkung der Funktion Leezens als Zentralort durch die Entwicklung und Stärkung eines kleinteiligen Gewerbes im Ortsinnenbereich. Im Hinblick auf die eng begrenzte Nachbarschaft und wegen des Nachbarschaftsschutzes ist der Ausschluss bestimmter Nutzungen städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich (s. textliche Festsetzungen 1.3 bis 1.6).

- Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf Betriebe beschränkt, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (s. textliche Festsetzung 1.5). 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. 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 1.6). In den Innenräumen ist eine Wohnnutzung dann nicht beeinträchtigt.
- Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht in das städtebauliche Gefüge passen (s. textliche Festsetzung 1.3). 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 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig (s. textliche Festsetzung 1.4). Der Ausschluss dieser Einrichtungen soll Funktionsstörungen im Zentrum von Leezen vermeiden. Konkurrierende Einrichtungen sind für die Entwicklung des Ortes nachteilig. Vergnügungsstätten passen nicht in die Gebietsstruktur.

Einzelhandelsbetriebe

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 sonstigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen (s. textliche Festsetzung 1.7). Damit wird der Struktur kleingewerblicher Betriebe Rechnung getragen, die neben ihrer Werkstatt auch eine Verkaufsstelle einrichten wollen. Die Ansiedlung dieser Betriebe ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde Leezen.

5.2. 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 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.

Die GRZ in dem vorher als Gewerbegebiet, nunmehr als Mischgebiet festgesetzten Bereich bleibt mit 0,35 gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, damit weiterhin die gleiche Ausnutzbarkeit besteht.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Vollgeschosß als Höchstmaß festgesetzt. Ausschlaggebend ist die Anpassung an das dörfliche Umfeld und den Bestand im Gebiet.

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 und gemäß Festsetzung zulässig sind.

Um zu verhindern, dass durch extrem hohe Geschosß- und Dachhöhen Störungen für das städtebauliche Gefüge entstehen und um eine Dominanz von gewerblichen Hallen zu verhindern, setzt der Bebauungsplan Firsthöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße beziehen. Um einen Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung zu schaffen, ist eine relativ niedrige Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten wird in Anpassung an die benachbarten Strukturen eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise werden über 50 m lange Baukörper vermieden, die sich nicht in das städtebauliche Gefüge des Ortes einpassen würden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind so gewählt, dass ein weitgehender Immissionsschutz gewährt ist (vgl. Kapitel 8, Emissionen und Immissionen).

5.4. Gestaltung und Denkmalschutz

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. Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich des gem. §§ 5 und 6 DSchG unter Denkmalschutz stehenden Pastorates sowie der Kirche, die als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG eingestuft ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichenerklärung aufgenommen. Bei zukünftigen Bauvorhaben ist die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 DSchG rechtzeitig vor Baubeginn bzw. in der Vorplanungsphase einzuholen.

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 -indeckung und sind im Text (Teil B) formuliert. Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die Architektur möglicher Neubauten bzgl. Materialwahl, Farb- und Formgebung den denkmalgeschützten Gebäuden unterordnet.

Die Festsetzung der Dachneigung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes und ermöglicht so Gebäude mit den gleichen gestalterischen Ausprägungen.

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

6. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 8 wurde im Rahmen des Verfahrens „Bebauungsplan Nr. 8, Teilbereich I Nord“ für das gesamte Plangebiet am 30.03.1998 festgestellt. Die Änderung der Art der Nutzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung bzw. auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, so dass eine weitergehende Untersuchung nicht nötig wird. Im folgenden werden die aus dem Ursprungsplan übernommenen Festsetzungen im gleichen Wortlaut begründet. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im o.g. Grünordnungsplan genannt.

6.1. Knick und Knickschutzstreifen

Der vorhandene Knick wird gemäß § 15b LNatSchG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Er soll in seiner ökologischen Bedeutung verbessert werden. Deshalb setzt der Bebauungsplan einen 3 m breiten Knickschutzstreifen fest, der entsprechend den Festsetzungen zu pflegen und abzuzäunen ist. Hier ist jede Bebauung untersagt (s. textliche Festsetzung 2.2).

6.2. Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur versickerungsfähige Beläge, beispielsweise Pflastersteine, zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (s. textliche Festsetzung 2.3).

6.3. Sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind begrünte Dächer generell zulässig (s. textliche Festsetzung 4.2). Dadurch wird die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora.

6.4. Grünordnerische Hinweise

Während der Bautätigkeit sind zu erhaltende Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit soll der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen abgeschoben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden kann, seitlich auf Mieten gesetzt werden.

7. Verkehrserschließung

7.1. Fließender 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, von der die Sackgasse Teegentwiete abzweigt. Über diese Straßen erfolgt der Anschluss des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz. Die weitere Erschließung erfolgt über die nördlich vorhandene Teegentwiete, die in die Raiffeisenstraße mündet.

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. Bei Realisierung des durch den Grüngürtel führenden Fußweges zum Ortszentrum im südlich angrenzenden Plangebiet verkürzt sich diese auf ca. 100 m. Die Buslinie verkehrt zwischen Bad Segeberg und Hamburg-Ochsenzoll.

Die nördlich des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Baugrundstücke des Ursprungsplans werden über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 38/5 und der Ver- und Entsorgungsträger erschlossen, das in gleicher Lage wie zuvor durch den Geltungsbereich der 1. Änderung führt. Die Breite beträgt aufgrund des sehr geringen zu erwartenden LKW-Verkehrs 3,25 m.

7.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 Teil II, Süd werden in unmittelbarer Nähe ca. 12 öffentliche Parkplätze entstehen.

8. Emissionen und Immissionen

Zum vorliegenden B-Plan wurde durch das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet, die als Anhang Bestandteil der Begründung ist. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich die Richtwerte eingehalten werden, sofern kein Anbau des vorhandenen Gebäudes Richtung Westen erfolgt. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen ist ein solcher Anbau jedoch nicht möglich.

Textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Mischgebiet sind nicht erforderlich. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet bleiben wie im Ursprungs-Bebauungsplan erhalten. Sie werden folgendermaßen begründet.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden 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 3.1).
- 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 3.2), da die Schutzbedürftigkeit hier höher liegt als in anderen Aufenthaltsräumen.

Geruch

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

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

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

- Stromversorgung durch SchlesWAG
- Trinkwasser durch Wassergenossenschaft Leezen – Budörp
- Erdgasversorgung durch SchlesWAG

Die **Abwasserbeseitigung** des Plangebietes erfolgt durch das Amt Leezen zum Klärwerk Neversdorf.

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 privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete **Oberflächenwasser** in geeigneter Weise zu versickern (s. textliche Festsetzung 2.1). Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden erfolgen. 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 'B 432' 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 **Löschwasserversorgung** wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge wird durch einen Löschwasser-Hydranten an der Einmündung der Teegentwiete in die Raiffeisenstraße mit 96 cbm/h gewährleistet. Hier befindet sich auch die Freiwillige Feuerwehr.

Grundsätzlich sind Erschließungen / Zuwegungen der Grundstücke für die Einsätze von **Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen** ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§5 Abs. 4 Landesbauordnung –LBO-). Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Sackstraßen sind unzulässig - DIN 14090 Ziffer 2.4.5-. Im Plangeltungsbereich werden alle Grundstücke direkt von öffentlichen Straßen und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von weniger als 50 m erschlossen. Ob nach Abgang der bestehenden Gebäude die Erschließungen evtl. zukünftig zu errichtender Gebäude auf den einzelnen Grundstücken den Anforderungen gemäß DIN 14090 entsprechen, ist in den Bauantragsverfahren zu klären.

11. Städtebauliche Daten

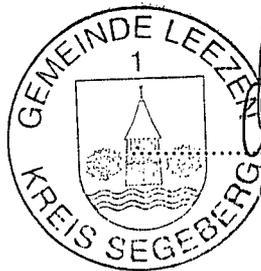
	Fläche in ha
eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	0,14
Mischgebiet MI	0,13
Gesamtfläche	0,27

12. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Leezen voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen am 30.05.2002 gebilligt.

Leezen, den 19.07.2002.....



[Handwritten Signature]
.....
(Der Bürgermeister)

Lärmtechnische Stellungnahme für die Nutzungsänderung auf den Grundstücken Kramer an der Teegentwiete in Leezen

Im Rahmen einer vorhergehenden Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Leezen (Masuch + Olbrisch GmbH, 27. April 2001) wurden die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm innerhalb des Plangeltungsbereichs ermittelt. Dabei wurden als maßgebliche Quellen die Betriebe ATR Landhandel, Trave-Milch und Elektrotechnik Hein sowie die neuen Gewerbeflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs einbezogen.

Die Eigentümer des Grundstücks 39/10 an der Teegentwiete planen den Umbau des vorhandenen Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung zu einem Wohnhaus. Derzeit ist das betreffende Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Für den geplanten Umbau ist eine Änderung der Nutzungseinstufung in ein Mischgebiet erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird geprüft, welche Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm am betreffenden Wohnhaus zu erwarten sind. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der TA Lärm. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Hinsichtlich der Belastungen und der Lastfälle wird auf die aktuellen Ansätze der Lärmtechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 8 vom 27. April 2001 verwiesen.

Bild 1: Lageplan, Maßstab 1 : 1.000

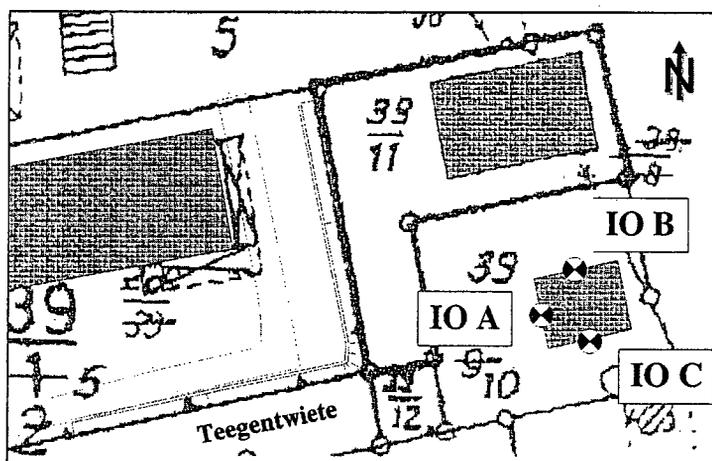


Tabelle 1: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ze	Immissionsort	Beurteilungspegel nach TA Lärm											
		ATR		Trave-Milch		Elektro-Hein		Summe		GE neu		Gesamt	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)											
<i>Lastfall 1 – Umschlag Dünger</i>													
1	IO A EG	31,5	17,1	46,9	44,8	31,1		47,1	44,8	34,1	19,1	47,3	44,8
2	IO A 1.OG	33,9	19,3	47,4	44,8	32,5		47,7	44,8	35,6	20,6	48,0	44,8
3	IO B EG	21,0	7,0	42,9	40,0	29,0		43,1	40,0	25,9	10,9	43,2	40,0
4	IO B 1.OG	25,0	11,9	46,1	43,4	30,2		46,2	43,4	28,1	13,1	46,3	43,4
5	IO C EG	30,4	15,7	30,0	27,2	25,6		33,9	27,5	32,7	17,7	36,3	27,6
6	IO C 1.OG	33,5	18,6	36,5	33,6	27,7		38,6	33,8	34,6	19,6	40,1	33,8
<i>Lastfall 2 – Ernte</i>													
7	IO A EG	37,5	36,9	46,9	44,8	31,1		47,5	45,4	34,1	19,1	47,7	45,4
8	IO A 1.OG	39,3	38,5	47,4	44,8	32,5		48,2	45,7	35,6	20,6	48,4	45,7
9	IO B EG	27,5	27,0	42,9	40,0	29,0		43,2	40,2	25,9	10,9	43,3	40,2
10	IO B 1.OG	31,3	30,8	46,1	43,4	30,2		46,3	43,7	28,1	13,1	46,4	43,7
11	IO C EG	37,1	36,6	30,0	27,2	25,6		38,1	37,1	32,7	17,7	39,2	37,1
12	IO C 1.OG	39,0	38,3	36,5	33,6	27,7		41,1	39,6	34,6	19,6	42,0	39,6

Die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm am betreffenden Gebäude sind in der Tabelle 1 zusammengestellt. Die Lage der Immissionsorte kann dem Plan aus Bild 1 entnommen werden.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- **Lastfall 1 (Umschlag Dünger):** Für diesen Regellastfall werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Quellen insgesamt sowohl tags als auch nachts eingehalten.
- **Lastfall 2 (Ernte):** Während der Erntezeit wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten.

Nachts wird der Richtwert von 45 dB(A) an der Nord-, Süd- und Ostfassade ebenfalls eingehalten.

Lediglich an der Westfassade (Immissionsort IO A) ergibt sich eine rechnerische Richtwertüberschreitung von 0,4 dB(A) im Erdgeschoss bzw. von 0,7 dB(A) im 1. Obergeschoss aufgrund der Bildung des Summenpegels. Die Immissionen von Trave-Milch und ATR Landhandel halten für sich jeweils den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts ein. Die verbleibenden Richtwertüberschreitungen sind zu relativieren, da das Rechenmodell erhebliche Sicherheiten beinhaltet und die Überschreitungen mit bis zu 0,7 dB(A) sowohl messtechnisch als auch subjektiv nicht wahrgenommen werden können. Auch gemäß TA Lärm darf die Genehmigung einer Anlage nicht versagt werden, wenn eine Immissionsrichtwertüberschreitung aufgrund der Vorbelastung von bis zu 1 dB(A) vorliegt. Aus der Richtwertüberschreitung, die aus der Summenbildung der verschiedenen Betriebe resultiert, sind im vorliegenden Fall daher keine Einschränkungen der vorhandenen Betriebe zu erwarten.

- Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel für Mischgebiete von 90 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts gemäß TA Lärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Änderung der Nutzungseinstufung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet aus lärmtechnischen Gesichtspunkten möglich ist. Dieses gilt jedoch nur für das derzeit vorhandene Bürogebäude. Sofern ein Anbau nach Westen hin oder eine Neubebauung in diesem Bereich erfolgen soll, ist eine erneute Prüfung erforderlich. Insbesondere für den Fall, dass die Nordfassade nicht mehr von der vorhandenen Halle gegenüber Lärmimmissionen vom Gelände der Trave-Milch abgeschirmt wird, sind Richtwertüberschreitungen nachts nicht auszuschließen.

Oststeinbek, den 10. Oktober 2001

(Dr. Burandt)