

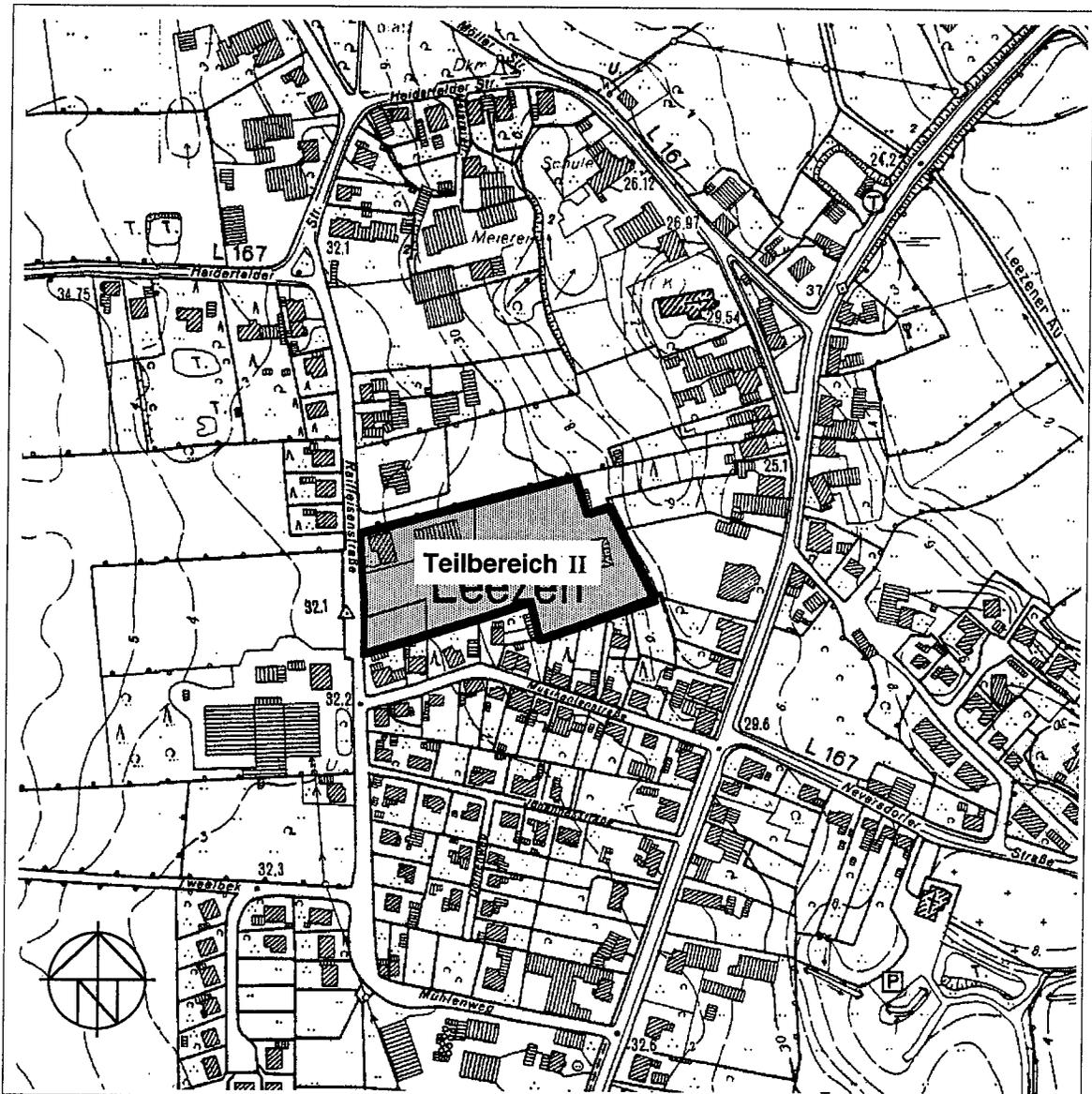
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 "Östlich Raiffeisenstraße", Teilbereich II Süd
der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

südlich der Teegentwiete, östlich Raiffeisenstraße,
nördlich Musikantenstraße und westlich des Niederungsbereichs.



Übersichtsplan 1 : 5.000

endgültige Planfassung

21.02.2002

INHALTSVERZEICHNIS

- 0 Rechtsgrundlagen**
- 1 Planungsanlass**
- 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 Verkehr**
- 8 Ver- und Entsorgung**
- 9 Emissionen/Immissionen**
 - 9.1 Lärm
 - 9.2 Geruch
- 10 Grünflächen**
- 11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 11.1 Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern und Anlage eines Knicks
 - 11.2 Anpflanzen von Laubgehölzen
 - 11.3 Knickschutzstreifen
 - 11.4 Bodenversiegelung
 - 11.5 Sonstige Maßnahmen
 - 11.6 Grünordnerische Hinweise
- 12 Gestaltung baulicher Anlagen**
- 13 Finanzierung, Bodenordnung**
- 14 Altlasten**

Anhang:

- Grünordnerischer Fachbeitrag, Bielfeldt + Berg
- Lärmgutachten Masuch + Olbrisch, 27.04.2001

0 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat 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)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

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

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

1 Planungsanlass

Der vorliegende Bebauungsplan ist der 2. Teilbereich des ursprünglich größeren Geltungsbereichs. Dieser umfaßte den nördlich der Teegentwiete angrenzenden gewerblichen Teilbereich und den südlichen Mischgebietsbereich.

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der ursprünglichen ABC-Flächen südlich der Teegentwiete und der unterschiedlichen Planungsziele: störungsfreie Neuordnung des nördlichen Bereichs und Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes im südlichen Teil, wurde der Plan in zwei Abschnitte geteilt. Der Teilbereich 1 Nord wurde im Jahre 1998 rechtskräftig.

Nachdem nunmehr die südlich der Teegentwiete gelegene ABC-Fläche für eine Überplanung zur Verfügung steht und seitens der Gemeinde ergänzende bzw. ändernde Planungsüberlegungen für den südlichen Bereich entstanden sind, wird das Verfahren für den Teilbereich II Süd wieder aufgenommen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Leezens an der Raiffeisenstraße befinden sich 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 städtebauliche Ordnung, 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 Dorfanger 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.

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 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. **Planungsabsicht, Ziele der Gemeinde**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Dorfangers, 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 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. **Konflikte**

Die Hansano-Meierei und die ATR Landhandel GmbH (ehemals Raiffeisen) emittieren Lärm, der zu Konflikten mit einer angrenzenden Nutzung führen kann. Die Art der baulichen Nutzung und die Gliederung der neu zu bebauenden Flächen wurden so festgesetzt, daß sie keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität mit sich bringen.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Leezen (nach § 34 BauGB). Ein Zusammenhang ist i.d.R. gegeben, wenn es sich auch bei größeren Baulücken um Grundstücke handelt, die nach der Verkehrsauffassung Bauland sind (also die Erschließung gesichert ist) und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Das Plangebiet ist vollständig von der Siedlungsfläche Leezens umgeben. In der Nachbarschaft weisen die bebauten Grundstücke eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf: Neben kleinteiligen Wohngebäuden sind auch gewerbliche Nutzungen auf z.T. großen Grundstücken zu finden. Bei einer Beurteilung nach §34 BauGB wären demnach auch große gewerbliche Grundstücke möglich. Eine Erschließung des Plangebietes wäre über die Teegentwiete von Norden, bzw. die Raiffeisenstraße von Westen möglich; die rückwärtigen Bereiche u.U. über "Pfeifenstiele" und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Privatstraßen, so dass das gesamte Plangebiet überbaubar wäre.

Eingriff und Ausgleich

Gem. § 8a, Abs. 2, Satz 1 BNatSchG findet in dem Fall von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile (§34 BauGB) ein flächenhafter Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht statt. Es werden nur für die Knickdurchbrüche und die Versiegelung durch die neue Planstraße Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Am Plangebiet verläuft ein nach § 15b LNatSchG geschützter Knick, dessen Durchbruch für die Erschließung der unbebauten Flächen unvermeidbar ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Ersatzpflanzungen fest.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,67 ha.

Städtebauliche Daten

Hiervon entfallen auf:

- Mischgebiet	0,65 ha
- eingeschränktes Gewerbegebiet	0,81 ha
- öffentliche Grünfläche	0,02 ha
- private Grünfläche	0,08 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,11 ha
Summe	1,67 ha

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 Gemeinde auf den zentralen Ort konzentriert werden. 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. Der Bebauungsplan übernimmt diese Ausweisungen für den östlichen Teil. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird im westlichen Teil 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. **Flächennutzungsplan**

Der angestrebte kleingewerbliche Charakter und die beabsichtigte Zulässigkeit von Wohnnutzung entsprechen dem Charakter eines Misch- und eingeschränkten Gewerbegebietes.

In der Vergangenheit wurde 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 ATR Landhandel mit angrenzender Wohnbebauung)

3 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS, NACHBARSCHAFT

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des historischen Dorfan- **Lage im Ort**
gers am Westrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Leezens. Zwischen historischem Anger und Plangebiet befindet
sich die seit über 100 Jahren ansässige Meierei Hansano. West-
lich der Raiffeisenstraße ist der ATR Landhandel angesiedelt.

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 Heiderfel-
der Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Nörd-
lich des Raiffeisen-Betriebs ist in den 70er und 80er Jahren die-
ses Jahrhunderts reine Wohnbebauung entstanden.

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

Das Plangebiet selbst umfasst das ehemalige Gelände des Kata-
strofenschutzes des Kreises Segeberg und ein Einfamilienhaus
mit Arztpraxis. Die übrigen Flächen südlich der Teegentwiete
sind unbebaut. Die Teegentwiete verläuft am Nordrand des Plan-
gebiets und dient der Anbindung an das örtliche Straßennetz.

Die Abgrenzung des Plangebiets wird durch die Überplanung un-
bebauter Flächen bestimmt. Der Grünzug stellt im Osten die na-
türliche Grenze dar. Im Norden bildet die Teegentwiete mit der
daran angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Plangebiets-
grenze, im Süden die vorhandene Wohnbebauung. Beide Nach-
barflächen sind überwiegend bebaut. Im Westen ist das Plange-
biet begrenzt durch die Raiffeisenstraße.

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 des ursprünglichen Gesamtplanes war eine abgestufte Zonierung der Baugebiete bezüglich deren Störgrad bzw. Schutzwürdigkeit. Von den zukünftigen Baugebieten sollen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende, bestehende Bebauung ausgehen.

Aus Gründen der Immissionsbelastung aus Richtung Westen wird das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt, die durch einen neu anzulegenden Knick räumlich voneinander getrennt werden: Im Westen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Osten ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird durch eine kurze Stichstraße erschlossen. 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. Im südlichen Teil soll eine kleine, ortsbezogene Altenwohneinrichtung entstehen. 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) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und mit der städtebaulichen Ordnung unvereinbar sind (s. textliche Festsetzung 1.2 und 1.3).

Einschränkungen

Die durch den Gewerbelärm des ATR Landhandels hervorgerufenen, im westlichen Teil auftretenden Immissionen überschreiten die für Mischgebiete zulässigen Richtwerte. Deshalb wird in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Außerdem wird für die Grundstücke zur Raiffeisenstraße (GEe1) die Anordnung der Räume im Grundriss dahingehend eingeschränkt, dass Kinder- und Schlafräume Richtung Osten, an der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind (vgl. Kapitel 9).

GE_E- eingeschränktes Gewerbegebiet

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

Damit von den Betrieben im Gewerbegebiet selbst keine die Wohnnutzung störende Belastung ausgeht, sind, wie in einem Mischgebiet üblich, nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig (s. textliche Festsetzung 1.6). **Einschränkungen**

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht in das städtebauliche Gefüge passen (s. textliche Festsetzung 1.4). 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 nicht Bestandteil des B-Plans (s. textliche Festsetzung 1.5). 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.

Inhaltlich werden die folgenden Sachverhalte bereits durch die Festsetzung, dass nur Mischgebietsverträgliche Betriebe (Festsetzung 1.6) zulässig sind, ausreichend erfüllt, nach der nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Zur Erläuterung der Ziele der Gemeinde werden sie hier trotzdem ausdrücklich erwähnt

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

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.

Einzelhandelsbetriebe

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 Geschosßflächenzahl in den Baugebieten ist nicht erforderlich, da die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend gesichert ist.

Im nord-westlichen Teil des Mischgebietes (Mi 1) ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen. Damit wird die Planung dem dörflichen Umfeld und der bereits vorhandenen Bebauung angepaßt. Im süd-östlichen Teil des Mischgebietes (Mi 2 und Mi 3) plant die Gemeinde eine dörfliche Altenwohneinrichtung, für die ein wachsender Bedarf auch in den weiteren Amtsgemeinden auszumachen ist. Für diese Einrichtung ist eine höhere Verdichtung sinnvoll. Hier wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

GRZ

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 ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Ausschlaggebend ist die Anpassung an das dörfliche Umfeld und den Bestand in der Nachbarschaft.

Zahl der Vollgeschosse

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 Ortsbild entstehen, setzt der Bebauungsplan Firsthöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße beziehen.

FH - Firsthöhen

6 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine offene Bebauung geprägt. Sie ist im Bebauungsplan festgesetzt. Nur im Mischgebiet Mi 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier Gebäudelängen über 50 m bei gleichzeitigem Einhalten der für die offene Bauweise geltenden Grenzabstände zu ermöglichen. Hierdurch soll für das geplante Altenwohnen eine Bauweise ermöglicht werden, die kleinteilige Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern vorsieht. Diese Reihenhäuser gewährleisten, dass die sonst bei Altenwohneinrichtungen übliche Geschosswohnungsbauweise in dem dörflichen Zusammenhang vermieden wird.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind relativ weit gefasst, um den Bauwilligen, insbesondere im Gewerbegebiet, Spielraum für die Platzierung der Gebäude zu bieten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern und den Charakter einer dörflichen Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren, ist im Mischgebiet die Grundstücksgröße mit mindestens 700 qm festgesetzt.

Grundstücksgröße

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet MI 1 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 der südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie aufgrund der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht. Dies gilt nicht für das Mischgebiete Mi 2 und Mi 3, in dem eine betreute Altenwohnanlage mit mehreren kleinen Wohneinheiten vorgesehen ist.

Einschränkung Zahl der Wohnungen

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

ÖPNV

Die weitere Erschließung erfolgt über die nördlich vorhandene Teegentwiete, die in die Raiffeisenstraße mündet. Zur Erschließung der neu zu bebauenden Mischgebietsflächen im Osten des Plangebiets wird eine Stichstraße mit ausreichend groß bemessener Wendeanlage angebunden. Im Gewerbegebiet wird von größeren Grundstückszuschnitten ausgegangen. Das östliche, im rückwärtigen Teil gelegene Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erschlossen. Die weiteren Gewerbegrundstücke sind über die vorhandenen Straßen Teegentwiete und Raiffeisenstraße erschlossen.

Innere Erschließung

Die Planstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche 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.

Straßenverkehrsfläche

Der empfohlene Regelquerschnitt ist in der Planzeichnung dargestellt.

Straßenquerschnitte

Im Grundbuch ist ein Wegerecht auf dem Flurstück 40/9 innerhalb des Mischgebietes zu Gunsten des Flurstücks 26/1 (außerhalb des Plangebiets) sowie zu Gunsten des Amtes Leezen (Flurstück 24/3) eingeräumt. Die Konkretisierung der Lage erfolgt im Bebauungsplan. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 26/1 und ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Flurstück 24/3 werden festgesetzt.

**Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte**

Wünschenswert wäre die Schaffung einer fußläufigen Anbindung des Ortszentrums mit öffentlicher Verwaltung, Kirche, Kindergarten und Einkauf an das Plangebiet. Der zwischen beiden Bereichen liegende Grünzug ist aber in Privatbesitz und der Öffentlichkeit zur Zeit nicht zugänglich. Der geplante Weg wird in der Planzeichnung durch einen Pfeil dargestellt, um auf eine spätere Erschließung hinzuweisen. Im Geltungsbereich wird zwischen den Mischgebieten Mi 2 und Mi 3 der Fussweg als öffentliche Verkehrsfläche, beginnend an der Kfz-Wendeanlage festgesetzt. Er dient gleichzeitig der Erschließung der hier geplanten Altenwohnanlage.

Fussweg

Die Eigentümer haben notwendige Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze ist an der Wendeanlage der Planstraße als Sammelparkplatz festgesetzt. Hier sind insgesamt 12 Parkplätze vorgesehen.

Ruhender Verkehr

8 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

**Elektrizität
Wasser
Gas**

Zur Versorgung der neuen Bebauung mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Als Standort bietet sich das Grundstück der Feuerwehr, nördlich der Teegentwiete, an. Die Trafostation ist hier im bereits rechtskräftigen Teilbereich I Nord des Bebauungsplans festgesetzt.

Elektrizität

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

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 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 '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. **Abfall**

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, Instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Ob die Erschließungen der zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken den Anforderungen gemäß DIN 14090 und § 5 Abs. 4 Landesbauordnung entsprechen, ist in den Bauantragsverfahren zu klären **Brandschutz und Feuerlöscheinrichtungen**

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 direkt nördlich des Geltungsbereichs an der Einmündung der Teegentwiete in die Raiffeisenstraße mit 96 cbm/h gewährleistet. Hier befindet sich auch die Freiwillige Feuerwehr.

9 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

9.1 Lärm

Teile des Plangebiets sind einer relativ großen Vorbelastung ausgesetzt. Potenzielle Lärmquellen sind Verkehr und Gewerbe. Die Gemeinde hatte bei der Gesamtplanaufstellung aufgrund der konflikträchtigen Situation eine lärmtechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Aktuelle schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sowie die geänderten Immissionen der umgebenden Betriebe, haben eine Überarbeitung und Ergänzung für den südlichen Teil nötig gemacht, die der Begründung als Anlage beigefügt wird. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst.

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm von angrenzenden **Gewerbelärm** Betrieben belastet (ATR Landhandel, Trave-Milch und in geringem Umfang Elektrotechnik Hein). Im Rahmen einer aktuellen Lärmuntersuchung wurden die Geräuschemissionen im Plangeltungsbereich prognostiziert. Dabei wurden – den unterschiedlichen Betriebszuständen beim ATR Landhandel entsprechend – zwei Lastfälle unterschieden (Lastfall 1: Umschlag Dünger in den Monaten März bis Mai, Lastfall 2: Erntezeit von August bis September). Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sowie in Analogie zur TA Lärm.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich des Mischgebiets die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für beide Lastfälle überall eingehalten werden, so dass Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind. Tags verbleibt vielmehr ein deutlicher Spielraum, so dass auch eine künftige Erhöhung des Umschlags bei ATR ohne Konflikte möglich ist.

Im Bereich des Gewerbegebiets wird der Orientierungswert von 65 dB(A) tags in beiden Lastfällen eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) im Lastfall 1 ebenfalls überall eingehalten.

Lediglich in der Erntezeit sind Orientierungswertüberschreitungen nachts von bis zu aufgerundet 5 dB(A) auf den an der Raiffeisenstraße gelegenen Grundstücken nicht auszuschließen. In diesem Bereich können auch Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel auftreten. Die maßgeblichen Immissionen sind in diesem Fall durch den durchgängigen Betrieb der Trocknungs- und Entstaubungsanlagen im Bereich des Silos gegeben, Immissionen vom Betrieb der Trave-Milch sind an diesen Immissionsorten von untergeordneter Bedeutung.

An den dem ATR Landhandel abgewandten Gebäudeseiten kann dementsprechend von einer Einhaltung des Orientierungswertes von 50 dB(A) nachts ausgegangen werden. Sofern in diesem Bereich ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen untergebracht werden sollen, sind die zum Schlafen vorgesehenen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Osten oder Norden hin zu orientieren.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz anstelle der Grundrissgestaltung an der Raiffeisenstraße zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht möglich, da die Beurteilungspegel als Außenlärmpegel vor dem Fenster definiert sind. Die bereits vorhandene Wohnung innerhalb der Arztpraxis genießt jedoch Bestandsschutz.

Auf den östlich angrenzenden hinteren Grundstücken auf der Gewerbefläche wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts eingehalten, so dass hier Betriebsleiterwohnungen ohne weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zugelassen werden können.

An einigen wenigen Tagen während der Erntezeit (an etwa 4 bis 5 Tagen im Jahr) kann mit einer höheren Anzahl von Getreideanlieferungen in der lautesten Stunde nachts gerechnet werden, sofern es die Witterungsverhältnisse zulassen. In diesem Fall ist mit etwa 1 – 2 dB(A) höheren Immissionen zu rechnen, so dass Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts am westlichen Rand des geplanten Mischgebietes nicht ausgeschlossen werden können. Auch im geplanten Gewerbegebiet sind Überschreitungen des GE-Orientierungswertes von 50 dB(A) nachts zu erwarten.

Aufgrund der geringen Häufigkeit dieses Lastfalls kann sich die Beurteilung an die Einstufung als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm anlehnen: Gemäß TA Lärm beträgt der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (an bis zu 10 Tagen im Jahr) in der lautesten Stunde nachts 55 dB(A), unabhängig von der Nutzungseinstufung. Dieser Immissionsrichtwert wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im südwestlichen Eckbereich wird er um bis zu 1 dB(A) überschritten, an der abgewandten Ostseite eines Baukörpers jedoch eingehalten. In diesem Bereich ist ohnehin eine entsprechende Grundrissgestaltung für ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen vorzusehen (s.o.).

Durch Emissionen aus dem geplanten neuen Gewerbegebiet sind keine wesentlichen Belastungen zu erwarten: Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sollen nur Betriebe zugelassen werden, die nicht mit erheblichem Fahrzeugverkehr verbunden sind und auch in Mischgebieten zulässig wären. Durch diese Einschränkung wird dem Schutz der geplanten angrenzenden Mischgebietenutzung und der angrenzenden Dorfgebietenutzung außerhalb des Plangeltungsbereichs Rechnung getragen. Da derartige Nutzungen grundsätzlich miteinander verträglich sind, sind weitere Emissionsbeschränkungen für die betreffenden Gewerbeflächen nicht erforderlich. Zusätzliche oder weitergehende Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch die neuen Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Insgesamt ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs die jeweils geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete von 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts überall eingehalten werden.

Verkehrslärm

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom/zum geplanten Baugebiet sind im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs keine nennenswerten Zunahmen des Beurteilungspegels aus Straßenverkehrslärm zu erwarten, was durch die Festsetzung der zulässigen Betriebe gewährleistet wird.

Als Ergebnis des Gutachtens werden im B-Plan folgende immis-sionsbezogene Festsetzungen zum Schutz der vorhandenen und geplanten, ausnahmsweise zulässigen Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm getroffen: **Festsetzungen**

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
- Im westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe1) sind zum Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Osten hin zu orientieren.

9.2 Geruch

Geruchsbelästigungen sind von Seiten des Betriebs ATR Landhandel 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 Vorbela-stung des Gebiets ist gegenwärtig jedoch gering oder nicht vor-handen. **Vorbelastung**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden nur ackerbaulich ge-nutzt. Intensive Sauenhaltung ist weder vorhanden noch vorge-sehen. **Hinzukommende Bela-stungen**

Gesunde Wohnverhältnisse sind innerhalb des Plangebiets gesi-chert. Zusätzliche Schutzmaßnahmen zur Abwehr von Beein-trächtigungen sind nicht erforderlich. **Schutzmaßnahmen**

10 GRÜNFLÄCHEN

Die innerhalb des Plangebiets als privat und öffentlich festgesetz-ten Grünflächen dienen vor allem dem Schutz bestehender und dem Aufbau neuer Grünstrukturen.

Die 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.

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. Auf die Ausweisung von Kleinkinderspielflächen kann verzichtet werden, da durch die Mischnutzung kein besonderer Bedarf erkennbar ist.

Spielplatz

11 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 8 wurde im Rahmen des Verfahrens "Teilbereich I Nord" für das gesamte Plangebiet am 30.03.1998 festgestellt. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde die Änderung des Grundprinzips der Erschließung u. a. aus Immissionsschutzgründen notwendig. Das aufgrund von Stellungnahmen der Betriebe und des Staatlichen Umweltamtes überarbeitete Immissionsgutachten zeigte, dass die Emissionen des westlich des Geltungsbereiches vorhandenen Betriebs ein Mischgebiet mit einer Wohnnutzung im westlichen Planbereich nicht konfliktfrei möglich machen. Die zunächst geplante Erschließung in Ost-West-Richtung führte dazu, dass die Geräuschemissionen weit in das Plangebiet vordringen würden. Um eine konfliktfreie Bebauung und Nutzung zu gewährleisten, wurde das Plangebietes in ein westliches Misch- und ein östliches eingeschränktes Gewerbegebiet geteilt. Die Trennung der unabhängigen Baugebiete durch einen neu anzulegenden Knick wurde sinnvoll. Dieser Knick dient gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in den Knickbestand und durch die Versiegelung des Bodens durch die Planstraße.

Dieser Sachverhalt hat für den Teilbereich II eine Abweichung vom festgestellten Grünordnungsplan zur Folge. Sie sind jedoch nicht so erheblich, dass ein gesondertes Änderungsverfahren nötig wird. Deshalb hat die Gemeinde Leezen bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt, das Benehmen gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 LNatSchG zu erteilen. Das Benehmen der UNB wurde mit Schreiben vom 04.02.2002 erteilt.

Die Erläuterung der Abweichung wird dieser Begründung als grünordnerischer Fachbeitrag im Anhang beigefügt. Im folgenden Kapitel werden gemäß Grünordnungsplanung die Festsetzungen entsprechend PlanzV begründet sowie Hinweise zur Umsetzung gegeben. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im o.g. Fachbeitrag genannt.

11.1 Anpflanzen von Laubbäumen und Anlage eines Knicks

Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von Laubbäumen sowie die Anlage eines neuen Knicks fest.

Der Knick selbst bleibt im Eigentum der Gemeinde. Sie sorgt für die entsprechende Pflege. Die Zuwegung wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde über das Gewerbegebiet sowie über den Knickschutzstreifen (gemäß textlicher Festsetzung 6.1) ermöglicht.

Innerhalb der Fläche für den ruhenden Verkehr sind Einzelbäume anzupflanzen. Sie haben die Funktion, den Straßenraum zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten. Die zu verwendenden Arten sind aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes gemäß textlicher Festsetzung begrenzt.

Anpflanzen von Einzelbäumen

11.2 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 5.2).

11.3 Knickschutzstreifen

Der vorhandene Knick soll in seiner ökologischen Bedeutung verbessert werden, der anzulegende Knick langfristig eine innerörtliche ökologische Funktion erfüllen. Deshalb setzt der Bebauungsplan jeweils einen 5 m breiten Knickschutzstreifen fest, der entsprechend den Festsetzungen zu pflegen und abzuzäunen ist. Hier ist jede Bebauung untersagt (s. textliche Festsetzung 5.3).

11.4 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 5.4).

11.5 Sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind begrünte Dächer generell zulässig (s. textliche Festsetzung 8.2). Dadurch wird die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora.

Begrünte Dächer

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

Um innerörtliche Lebensräume zu schaffen und eine gestalterische Aufwertung der Gebäude zu erreichen, sind geschlossene Fassadenteile zu begrünen (Textliche Festsetzung 6.3)

Fassadenbegrünung

11.6 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.

12 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. **Dächer**

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°.

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 / Drempe**

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.

13 FINANZIERUNG, BODENORDNUNG

Die Kosten für die Erschließung beinhalten für die Gemeinde Leezen die Herstellung der Planstraße mit Bepflanzung und Beleuchtung. **Kosten der Erschließung**

Für die Kosten der Erschließung werden im Haushalt der Gemeinde die erforderlichen Mittel bereitgestellt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden. **Bodenordnung**

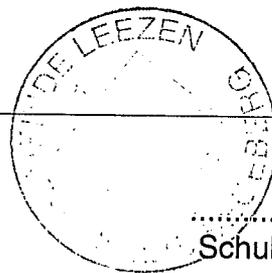
14 Altlasten

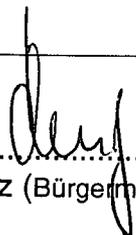
Die untere Bodenschutzbehörde des Kreis Segeberg, stuft Teile des Geltungsbereichs als als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) § 2 Absatz 3, 4, 5 mit Satz 2 und Absatz 6 ein. Die untere Bodenschutzbehörde wird im Zusammenhang mit der Vornutzung des Grundstücks Raiffeisenstraße 22 als ehemaliger WZV-Betriebshof die historische Erkundung und die orientierten Untersuchungen durchführen.

Im Zusammenhang mit der Vornutzung des Grundstückes als Betriebshof ist eventuell mit Verunreinigungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) zu rechnen. Erfahrungsgemäß stellen solche Belastungen jedoch kein Hindernis für die empfindliche Wohnbebauung dar.

Mit Abschluss der kurzfristig durchgeführten Untersuchungen und der daraufhin eventuell erforderlichen Sanierung, die im Rahmen der geplanten Bebauungsmaßnahme erfolgen kann, wird ein gesundes Wohnen auf dem Grundstück gewährleistet. Der Satzungsbeschluss kann vor Fertigstellung des Gutachtens erfolgen.

Leezen, den ..08.03.2002




.....
Schulz (Bürgermeister)

Gemeinde Leezen

**Grünordnerischer Beitrag
zum Bebauungsplan Leezen Nr. 8, Teilbereich II Süd**

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
Tel.: 040/ 389 39 39
Fax: 040/ 389 39 00

Bearbeiterin:

Dipl.-Ing. Ulla Gerversmann
Dipl.-Biol. Jacqueline Neubecker

Aufgestellt:

Hamburg, 19.6.2001

Ergänzt:

Hamburg, 9.1.2002


.....

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlaß und Rahmenbedingungen	1
2. Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes	1
3. Übergeordnete Planungen / Rechtliche Festsetzungen	1
4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	3
4.1 Naturräumliche Gegebenheiten	3
4.1.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie	3
4.1.2 Boden	3
4.1.3 Wasser	4
4.1.4 Klima / Luft	4
4.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften	4
4.2 Landschafts- / Ortsbild	9
4.3 Nutzungsstrukturen	9
5. Aussagen des B-Plan - Entwurfs (Stand 19. Dezember 2001)	10
6. Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts	12
7. Bestimmung des Eingriffs / Ausgleichserfordernis	15
8. Grünordnerische Entwicklungshinweise	17

1. Anlaß und Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8, Teilbereich II Süd, strebt die Gemeinde Leezen die Ausweisung von Mischgebietsflächen in zentraler Ortslage Leezens an.

Um im Rahmen dieser Planung die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes darzustellen (§ 6 LNatSchG) und im Bebauungsplan berücksichtigen zu können [§ 1 (5) BauGB] wird ein grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan Leezen Nr. 8 aufgestellt.

Zur Genese:

Die Bestandserfassung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr.8 1994. Es wurde der weitere Untersuchungsraum kartiert (zur Abgrenzung siehe unten). Für diesen Bereich mit Ausnahme der Fläche der Meierei wurde auch ein erstes Konzept von Seiten der Stadtplaner und Landschaftsplaner erarbeitet und der Gemeinde 1996 vorgestellt. Nach Beratung in der Gemeinde wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 auf den Bereich südlich der Meierei, westlich des Grünzuges reduziert. Der nun vorliegende grünordnerische Beitrag bezieht sich wiederum nur auf den südlichen Teil dieses Gebietes, den Teilbereich II Süd.

2. Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das weitere Untersuchungsgebiet liegt im zentralen Bereich der bebauten Ortslage Leezen, Kreis Segeberg. Der Bereich wird im Norden und Nordosten von der Heiderfelder Straße (L 167), im Osten von der Hamburger Straße (B 432) und im Westen von der Raiffeisenstraße begrenzt. Die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung an der Musikantenstraße stellt die südliche Begrenzung dar.

Der **räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, Teilbereich II Süd**, stellt einen Ausschnitt im Südwesten des weiteren Untersuchungsgebietes dar. Er umfaßt die Flurstücke 40/6, 40/8, 40/9 (s. Plan Nr. 1).

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgt für das weitere Bearbeitungsgebiet. Die im grünordnerischen Beitrag vorgeschlagenen Maßnahmen beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, Teilbereich II Süd.

3. Übergeordnete Planungen / Rechtliche Festsetzungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben der übergeordneten Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen.

Landesraumordnungsplan / Regionalplan

In der Planzeichnung des Landesraumordnungsplans (1998) ist der Ortsteil Leezen als ländlicher Zentralort ausgewiesen und soll somit überwiegend der Grundversorgung des Nahbereiches dienen.

Im Regionalplan (Fortschreibung 1998) ist der Ortsteil Leezen ebenfalls als ländlicher Zentralort dargestellt. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Landschaftsprogramm / Landschaftsrahmenplan

Das Landschaftsprogramm (1999) zeigt das Untersuchungsgebiet in der "übrigen Landesfläche". Allgemeine Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Zur Siedlungsentwicklung werden u.a. folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Die städtebauliche Planung soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken.
- Die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung soll so gelenkt werden, daß die Ursprünglichkeit und die Identität der Landschaften sowie ihrer Städte und Dörfer selber gewahrt bleiben.

Gemäß der Plandarstellung des Landschaftsrahmenplans (1998) gehört die planungsrelevante Fläche zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Umgebung von Bad Segeberg gilt als besonders gut geeignet für die landschaftsgebundene Erholung. Insbesondere der Wechsel zwischen größeren Wald- und Wasserflächen, die topographischen Gegebenheiten sowie die Erholungseinrichtungen tragen zur Erholungseignung bei.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Rand eines Bereichs mit schützenswerten geologischen und geomorphologischen Formen (subglaziales Tal der Leezener Au).

Flächennutzungsplan 1984/85

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die Bereiche Kirche/Kindergarten sowie die Amtsverwaltung sind als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche/Spielplatz/Amtsverwaltung) dargestellt.

Landschaftsplan 2001

In der Planzeichnung des Landschaftsplans (Plan Nr. 4, Entwicklung - gem. Beschlußfassung der Gemeinde; BIELFELDT + BERG 2000) ist das weitere Untersuchungsgebiet im Westen und

Osten als Siedlungsfläche Bestand sowie im Westen als potentiellies Erweiterungsgebiet für Baufläche dargestellt. Der zentrale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Niederungszug ist als Grünland-Bestand dargestellt.

In einer im Landschaftsplan aufgeführten Beurteilung der natürlichen Gegebenheiten hinsichtlich einer Bebauung und einer Ableitung möglicher Standorte für eine Bebauung wird dem Plangebiet als potentielliem Erweiterungsgebiet für Wohnbauflächen die Priorität I zugeordnet. Wesentliche landschaftsplanerische Anforderungen sind hier der Erhalt der ortsbildprägenden zentralen Freifläche und des prägnanten Baumbestandes sowie die Schaffung von fußläufigen Verbindungen. Die Freifläche soll naturnah gestaltet werden und kann für eine Bebauung möglicherweise auch Ausgleich bieten.

Rechtliche Festsetzungen

Im weiteren Untersuchungsgebiet ist das Pastorat als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung entsprechend § 5 (1) Denkmalschutzgesetz geschützt. Daneben ist die Kirche in Leezen als „einfaches Kulturdenkmal“ gem. § 1 Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Ebenfalls im weiteren Bearbeitungsgebiet ist eine Blutbuche an der Heiderfelder Straße gem. § 19 LNatSchG als Naturdenkmal ausgewiesen.

4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

4.1.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Seengebiet der Oberen Trave.

Geländemorphologie und geologisches Ausgangssubstrat sind durch die letzte Eiszeit bzw. durch nacheiszeitliche Prozesse geprägt.

Das Relief ist bestimmt durch einen Senkenzug, der sich von Südosten nach Nordwesten durch das weitere Untersuchungsgebiet zieht. Zu den Seiten steigt das Gelände an. In Teilbereichen sind Aufhöhungen und zur Senke hin künstliche Böschungen geschaffen worden.

Das geologische Substrat besteht aus Sanden (glazifluviatile Ablagerungen). Der Senkenzug wird von nacheiszeitlichen Niedermoorbildungen eingenommen.

4.1.2 Boden

Die Bodenart im Bereich der Sande ist Rosterde, im Senkenzug Niedermoorboden. Niedermoor-

böden besitzen insbesondere eine hohe Bedeutung als Standort wertvoller Lebensräume. Stark überprägt ist der Boden im Bereich von Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung und in geringerem Maße auch im Bereich intensiver landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung.

4.1.3 Wasser

Das Grundwasser steht zumindest in Teilbereichen des Niederungszuges heute noch relativ hoch an. Hierauf weisen charakteristische Feuchtezeiger in der Vegetation des Pionierwaldes hin.

Für den Senkenzug selbst wird in der Bodenschätzungskarte die Stufe 3 für die Wasserverhältnisse genannt.

Für die höher gelegenen Bereiche östlich und westlich der Senke können Angaben zu Grundwasserständen nicht erfolgen.

Als Oberflächengewässer finden sich im Planungsgebiet ein künstlich geschaffener Teich auf dem Gelände des Katastrophenschutzes sowie ein Graben innerhalb des Pionierwaldes. Innerhalb des Senkenzuges verläuft ein verrohrtes Gewässer, welches auch die Oberflächenabwässer von den benachbarten Flächen aufnimmt.

Oberflächengewässer wie auch Bereiche mit einem hohen Grundwasserstand weisen insbesondere eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag und Grundwasserabsenkung auf.

Eine Vorbelastung ist durch die Verrohrung des Gewässers gegeben.

4.1.4 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im ozeanisch geprägten Raum, für den feucht-kühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen kennzeichnend sind. Die im Planungsgebiet durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 750 mm/a.

Das Geländeklima wird durch die Nutzung mitbestimmt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen kühlen sich im Verhältnis zu den versiegelten und bebauten Flächen des nachts stärker ab (Kaltluftentstehungsräume) und erwärmen sich tagsüber geringer. Hierdurch schafft die Freifläche einen klimatischen Ausgleich innerhalb der Siedlungsfläche.

Der Baumbestand trägt zu einer Filterung von Schadstoffen und Staub aus der Luft bei.

4.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Entwurf zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I enthaltene Karte der

potentiellen natürlichen Vegetation zeigt für die Gemeinde Leezen auf den nährstoffärmeren höhergelegenen Flächen - außerhalb des Niederungszuges - als potentielle natürliche Vegetation den Eichen-Buchenwald an. Im Niederungsbereich würde der Erlen-Eschenwald und Erlenbruch stocken.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wurde im November 1994 eine Biotop- und Nutzungskartierung durchgeführt, die eine detaillierte Aufnahme des Bestandes im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans (Sommer 1994) darstellt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind Bereiche mit unterschiedlicher Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu unterscheiden. Im folgenden werden zunächst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Biotoptypen beschrieben sowie daran anschließend die im weiteren Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen.

Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, Teilbereich II Süd

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich kleinere flächige **Gehölzbestände mit einheimischen Pflanzenarten**. Das Katastrophenschutzgelände wird im Osten durch einen Gehölzbestand begrenzt. Er bildet die Fortsetzung des früher durchgehend von Nord nach Süd verlaufenden Knicks, der die Grünlandniederung begrenzt. Auch die Südgrenze des Katastrophenschutzgeländes bildet teilweise ein durchgewachsener Knick. Jetzt hat sich der ehemalige Knick zu einem dichten Bestand aus Bäumen und Sträuchern weiterentwickelt; einige Eichen (*Quercus robur*) am Ostrand weisen noch auf die frühere Nutzung als Knick hin. Der Bestand wird durch die Ablagerung von Holz und Müll beeinträchtigt.

Auf dem Katastrophenschutzgelände befindet sich eine als Grünland kartierte Fläche, die aufgrund der Nutzung als Parkplatz als stark betretene Fläche besonders gekennzeichnet ist. Die Fläche ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung.

An die öffentlichen und privaten Gebäude schließen sich Grünflächen an, die als **Zier- und Nutzgärten** gestaltet sind.

Die Gärten im Bereich der Einzelhausbebauung setzen sich zusammen aus einheimischen und standortfremden Gehölzen, Rasenflächen und Blumenrabatten.

Die öffentlich zugänglichen Grundstücke (u.a. Katastrophenschutz) weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude sind meist mit Ziergehölzen eingegrünt, daneben finden sich mehr oder weniger große Flächen mit Scherrasen.

Die große Rasenfläche auf dem Katastrophenschutzgelände ist auf eingebneten bzw. aufgeschüttetem Boden angelegt worden. Hier wurde die Fläche nivelliert und mit dem Bodenmaterial die vorhandene natürliche Böschung zum tiefer gelegenen Grünland steiler gestaltet.

Die **Ziergehölzpflanzungen** sind meist mit standortfremden Gehölzarten angelegt, die - ebenso wie Züchtungen mit gefüllten Blüten - den einheimischen Tieren wenig Nahrung und Lebensraum bieten.

Auf dem Katastrophenschutzgelände befindet sich ein künstlich angelegter viereckiger **Teich** (Taucherwand). Die steilen Uferböschungen sind mit Gräsern bewachsen. Bis auf das Rauhhäufige Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) wachsen am Ufer keine Hochstauden.

Der Teich hat - abgesehen vom Vorhandensein einer Wasserfläche - einen relativ geringen ökologischen Wert. An den künstlich angelegten Steilufern kann sich nur in sehr geringem Maße eine standorttypische Pflanzen- und Tierwelt entwickeln.

Gebäude, versiegelte und befestigte Flächen nehmen einen großen Flächenanteil im Untersuchungsgebiet ein. Sie besitzen für den Biotop- und Artenschutz keine bzw. eine sehr geringe Bedeutung. Großflächig versiegelte oder überbaute Flächen finden sich im gewerblich genutzten Bereich und auf den Gelände des Katastrophenschutzes und der Feuerwehr.

Biotope im weiteren Untersuchungsgebiet

Ein in Ost-West-Richtung verlaufender **Knick** an der nördlichen Grenze zum Geltungsbereich stellt zusammen mit einem weiter nördlich gelegenen Knick ein Relikt eines ehemals zusammenhängenden Knicksystems dar, das die früher bis an die Grünlandniederung heranreichenden Ackerflächen gliedert hat.

Der Knick an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als hochwertig eingestuft (ökologische Knickbewertung Landschaftsplan Leezen, Knick Nr. 462). Der Knick hat einen stabilen, gut ausgeprägten Wall in Verbindung mit vorgelagertem Graben. Die Gehölze sind zweireihig gepflanzt. Der dichte Bewuchs setzt sich aus den gebietstypischen Arten der Bunten Knicks zusammen.

Der Knick nördlich der Feuerwehr und der angrenzenden Gewerbefläche (Knick Nr. 207) weist einen degradierten Wall auf. Der spärliche Bewuchs mit Sträuchern ist einreihig. Die zwei als große Einzelbäume dargestellten Stieleichen stellen Überhälter des Knicks dar. In seiner derzeitigen Ausprägung hat der Knick eine mittlere Wertigkeit.

Knicks gliedern den Landschaftsraum. Sie stellen eine Verbindung her zwischen dem unbebauten Bereich im Siedlungszentrum mit seinen Bäumen und Gehölzen und dem benachbarten landwirtschaftlich genutzten Bereich, der ebenfalls durch Knicks gliedert wird. Hinsichtlich ihrer ökologischen Wirkung können Knicks als zwei zusammengelegte Waldränder bezeichnet werden. Sie bieten Pflanzen und Tieren Lebensraum, die auf die ökologischen Bedingungen der Waldränder angewiesen sind. Knicks sind als charakteristisches Landschaftselement Schleswig-Holsteins nach § 15 b LNatSchG geschützt.

Östlich der Meierei verläuft ein Graben, der nach Norden abfließt. Rund um den Graben hat sich ein **Pionierwald auf feuchtem Standort** ausgebildet. Die daran anschließende Böschung zum Grünland wurde früher als Knick genutzt, sie bildet jetzt einen fließenden Übergang zum Pionierwald.

Neben charakteristischen Feuchtezeigern in der Baum- und Krautschicht finden sich im Pionierwald auch Arten der mesophilen Laubwälder und Ruderalisierungszeiger. Die Fläche wird

beeinträchtigt durch Gartenabfälle und Müll. Der im Wäldchen verlaufende Graben ist nur zeitweise wasserführend.

Das Wäldchen ist der größte Gehölzbestand im weiteren Untersuchungsgebiet. Der Biotoptyp übernimmt eine wichtige Funktion als Lebensraum für feuchtigkeitsliebende Pflanzen und die auf die typischen Standortbedingungen angewiesenen Tiere. Daneben kommt dem Wäldchen eine große Bedeutung als ausgleichender Faktor für das Kleinklima in der Umgebung zu.

Der im Pionierwald entspringende **Gaben** fließt nach Norden ab in Richtung Leezener Au. Im Wäldchen wird der Graben gesäumt vom Japanischen Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*), einer ostasiatischen Staude, die sich zunehmend an Ufern und im Saum von Erlengebüsch einbürgert. Im weiteren Verlauf grenzt der Graben an Grünland an. Hier hat sich am Grabenufer eine schmale Hochstaudenflur mit charakteristischen grabenbegleitenden Stauden- und Röhrichtarten entwickelt.

Der Graben mit der umgebenden Hochstaudenflur bietet durch seinen Strukturreichtum verschiedene Lebensräume und Teillebensräume für Vögel und Insekten.

Auf dem Grundstück der Gemeindeverwaltung und auf dem angrenzenden Grundstück befinden sich am Rand zwei **Kopfweiden-Baumreihen**. Diese mittelalten Weiden gewinnen mit zunehmendem Alter an Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Insekten u.a..

Im Siedlungsbereich finden sich als dorftypische **Laubbäume**, vor allem Linde (*Tilia cordata*), aber auch Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*) u.a..

Auf der unbebauten Fläche wachsen vor allem typische Feuchtezeiger wie Erle (*Alnus glutinosa*) und Weide (*Salix* sp.). Die alten Bäume prägen im Norden das Landschaftsbild des Grünlandes.

Die Solitärbäume des Kirchhofs sind überwiegend mittleren Alters. Zum Teil handelt es sich um standorttypische, einheimische Baumarten, zum Teil aber auch um typische Friedhofsbäume wie Nadelhölzer und Gehölze mit Trauerwuchs.

Die großen Solitärbäume sind nicht nur repräsentativ für die jeweiligen Teilbereiche des Bearbeitungsgebietes, sondern auch von hohem ökologischen Wert. Sie gliedern die Landschaft und erhöhen die Strukturvielfalt, sie dienen als Ansitzwarte, Singwarte und Nistplatz für Vögel, und sie sind Lebensraum für viele Insektenarten.

Ein **Streuobstbestand** westlich des Kirchhofs wird extensiv genutzt.

Hieran schließt sich im Westen eine **Grünlandbrache** mit Feuchtezeigern an. Die Fläche wird im Norden begrenzt durch einen etwa 3 m breiten Erdwall, der mit Pflanzenarten der Grünlandbrache und der Hochstaudenflur bewachsen ist.

Die Grünlandbrache ist von großer Bedeutung als Rückzugsraum für mahd- und trittempfindliche Grünlandpflanzen. Feuchtezeiger und Arten der Hochstaudenfluren können sich ungestört ausbreiten. So entsteht ein Lebensraum, der vielen Tierarten günstige Siedlungsmöglichkeiten bietet. Es werden vor allem Tierarten gefördert, die auf Strukturreichtum in der Vegetation, auf

ein hohes Angebot an Kräutern, auf Blüten, Samen oder abgestorbenen Teilen von grasigen und krautigen Pflanzen angewiesen sind. Die Grünlandbrache dient als Gesamt-Jahreslebensraum und Winterquartier für zahlreiche Insekten- und Spinnenarten. Wenn die übrigen Grünlandflächen gemäht sind, ist die Brache sowohl Versteck und Rückzugsgebiet als auch wichtiger Nahrungsbiotop für viele Tierarten. In den ungestörten Bereichen können verschiedene Vogelarten Nester anlegen und brüten.

Die **Grünlandflächen** in der zentralen Niederung des Bearbeitungsgebietes bestehen schon seit langer Zeit. In ihrer jetzigen Ausprägung stellen sie die durch gärtnerische und Freizeitnutzung zerschnittene und durch Bebauung in der Größe reduzierte Reste eines ehemals zusammenhängenden Grünlandbandes dar, das in NNW-SSO-Richtung verlief und am Westrand durch einen Knick begrenzt wurde.

Obwohl die gesamte Grünlandfläche in ihrer ökologischen Bedeutung durch randliche Störeinflüsse und Zerschneidung reduziert ist, hat sie nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert als Grünland innerhalb des besiedelten Bereichs.

Im Süden und Norden findet sich extensiv genutztes Mahdgrünland, im Zentrum liegen intensiv durch Pferde beweidete Grünlandflächen.

Das Weidegrünland ist relativ artenarm.

Das Mahdgrünland wird nicht so intensiv genutzt wie die Weideflächen. Hier ist ein struktur- und artenreicherer Pflanzenbestand vorhanden, der auch Tieren wie z.B. Spinnen und Insekten mehr Lebensraum bietet.

Auf beiden Grünlandtypen finden sich **stark betretene Flächen**, die im Plan gesondert gekennzeichnet sind. Dazu zählt ein Bereich, der als Reitplatz genutzt wird und die Spielfläche des Kindergartens.

Auch in den höher gelegenen Bereichen finden sich **Grünlandflächen**. Das Weidegrünland gehört pflanzensoziologisch zu den relativ artenarmen Weidelgras-Weißkleeweidern. Es weist aufgrund der intensiven Beweidung eine geringe Schichtung der Vegetationsdecke auf, zum Teil zeigen sich Verbiß- und Trittschäden. **Stark betretene Flächen** werden im Plan gesondert gekennzeichnet (z.B. Reitplatz). Die Flächen sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung, meist siedeln sich hier lediglich Trittpflanzengesellschaften an.

In den höher gelegenen Bereichen finden sich an öffentlichen und privaten Gebäuden Grünflächen, die als **Zier- und Nutzgärten** gestaltet sind.

Große Gartengrundstücke finden sich randlich zur bebauten Fläche. Diese werden zum Teil extensiv genutzt. Auch hier finden sich neben einheimischen Gehölzen standortfremde Bäume wie z.B. Fichten. Eine flächige **Nadelholzpflanzung** befindet sich nördlich der Gemeindeverwaltung. Daneben gibt es Grundstücke mit älteren Obstbäumen und Nutzgartenanteil.

Strukturreiche Gärten mit einheimischen Gehölzen, Stauden und Kräutern haben einen hohen ökologischen Wert. Bei extensiver Pflege oder Nutzung bieten sie vielen Pflanzen und Tieren

Lebensraum. Daneben kommt alten Solitärbäumen eine hohe Bedeutung für Vögel und Insekten zu. Die meist intensiver genutzten Vorgärten haben demgegenüber eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Scherrasen und Nadelholzpflanzungen sind artenarme Biotoptypen mit relativ geringem ökologischen Wert.

Die Grundstücke der Gemeindeverwaltung, Raiffeisenbank und des Kindergartens weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude sind meist mit **Ziergehölzen** eingegrünt. Auf dem Kirchhof sind die Gräber in einer Grünanlage integriert, die mit Ziergehölzen, Solitärbäumen und Scherrasen parkartig gestaltet ist.

4.2 Landschafts- / Ortsbild

Das Landschafts-/Ortsbild wird bestimmt von der Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Im Westen des weiteren Untersuchungsgebietes ist das Ortsbild gekennzeichnet durch wenig strukturierte, versiegelte und intensivst genutzte Freiflächen und gewerblich genutzte Gebäudekomplexe. Nur einige lineare Gehölzstrukturen gliedern und beleben hier das Ortsbild.

Trotz der ebenfalls großflächig versiegelten bzw. überbauten Bereiche zeigt der Nordosten allein aufgrund seiner Bebauungsstruktur und der Gartennutzung auf einigen Grundstücken eine kleinteiligere, dorftypischere Struktur. Prägnant ist hier die Kirche mit umgebender Freifläche und den hier stehenden Einzelbäumen.

Kleinteilig strukturiert ist auch der Bereich im Norden des Untersuchungsgebietes mit Wohngebäuden und zugeordneten Gärten.

Das Ortsbild des gesamten Planungsgebietes wird positiv geprägt durch die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Freifläche, die in Nordwest-Südost-Richtung das weitere Untersuchungsgebiet durchzieht.

Einzelgehölze und Gehölzflächen gliedern und rahmen diesen Grünzug.

Mit diesem Grünzug sind typische Elemente des Dorfbildes, wie Obstwiese, Grünland, Nutzgärten, ungenutzten Bereiche und prägnante Einzelbäume in der Ortsmitte Leezens erhalten. Vielfältige und z.T. sehr reizvolle Blickbeziehungen eröffnen sich aus diesem rückwärtig gelegenen Grünzug auf die randliche z.T. noch dörflich geprägte Bebauung.

4.3 Nutzungsstrukturen

Wohnen / Gewerbe

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte Leezens. Hier haben neben der Wohnfunktion Versorgung, Dienstleistung und gewerbliche Nutzungen ihren Schwerpunkt.

So findet sich im Osten des weiteren Planungsgebietes Amtsverwaltung, Kirche, Kindergarten sowie Gaststätten, Supermarkt, Banken etc. Im Westen sind die Nutzungen mit größeren Flächenansprüchen wie u.a. Katastrophenschutz, Feuerwehr gelegen. Bereiche, die vorwiegend dem Wohnen dienen, schließen sich im Norden und Süden an das Plangebiet an.

Konflikte ergeben sich möglicherweise aufgrund produktions- und verkehrsbedingter Immissionen.

Grünflächen

Als Grünflächen finden sich im weiteren Untersuchungsgebiet der dem Kindergarten zugeordnete Spielplatz sowie die Freifläche an der Kirche (ehem. Friedhof).

Landwirtschaft

Der zentrale Bereich des weiteren Planungsgebietes wird als Grünland genutzt.

5. Aussagen des B-Plan - Entwurfs (Stand 19. Dezember 2001)

Im folgenden werden die Planungsvorgaben entsprechend dem B-Plan-Entwurf (Stand 19. Dezember 2001) in den Grundzügen dargestellt.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Südlich der Teegentwiete, östlich der Raiffeisenstraße sind zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_{E1} , GE_{E2}) vorgesehen.: Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,35, offene Bauweise Firsthöhe 9,00 m.

- Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Südlich der Teegentwiete, östlich des geplanten Gewerbegebietes sind zwei Mischgebiete mit folgenden Festsetzungen geplant:

- MI_1 (nordöstlich und westlich der Planstraße): Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,25, offene Bauweise, Firsthöhe 9,00 m;
- MI_2 (südlich der Planstraße): Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,35, abweichende Bauweise, Firsthöhe 9,00 m; bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig;
- MI_3 (östlich der Planstraße): Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,35, offene Bauweise, Firsthöhe 9,00 m.

- **Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, hier: Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Als Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, werden südlich des vorhandenen Knicks sowie beidseitig des geplanten Knicks je ein Streifen in einer Breite von 5,00 m vorgesehen.

- **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße im Westen und die Teegentwiete im Norden. Zur inneren Erschließung wird eine Straße von der Teegentwiete aus geplant. Im Bereich der Straße sind 12 Parkplätze vorgesehen.

Von der Planstraße aus ist darüber hinaus ein Fußweg geplant, der künftig in Richtung Ortszentrum weiter geführt werden kann.

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Flurstücksnummer 26/1 und Amt Leezen wird im Mischgebiet östlich der Planstraße festgesetzt. Eine weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten GE_{E2} und Gemeinde wird von der Teegentwiete aus am Rande des Gewerbegebietes vorgesehen.

- **Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die gehölzbestandene Böschung im Süden und Osten des Gebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt.

- **Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Einzelbäume innerhalb der Gehölzflächen sind zur Erhaltung festgesetzt. Die Gehölzfläche im Süden und Osten ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Einzelbaumpflanzungen sind im Bereich des Parkplatzes und der Grünfläche festgesetzt.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist die Neuanlage eines Knicks festgesetzt. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

6. Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts

Im folgenden werden die Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes aufgezeigt und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gegeben.

Beeinträchtigung des Wasserhaushalts

- Die geplanten zusätzlichen Flächenversiegelungen führen zu einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluß und tragen zu einer verminderten Grundwasserneubildung bei.
- Es entstehen vermehrt Schadstoffe bedingt durch Austreten von Kraftstoffen und Ölen auf Straßen/Stellplätzen, die über das Erdreich ins Grundwasser gelangen können.

Grünordnerische Empfehlungen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das notwendige Minimum.
- Verwendung versickerungsfreundlicher Materialien (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke) für Zuwegungen und Stellplätze.
- Förderung der Verdunstung und Versickerung gering verschmutzten Oberflächenwassers (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen).
- Fassadenbegrünungen zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses.

Beeinträchtigung des Bodens

- Durch die Flächenversiegelung/Überbauung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. vernichtet, u.a.
 - o Schutzfunktion für das Grundwasser (Bindung von Nähr- und Schadstoffen)
 - o Lebensraum für Bodenorganismen sowie Standort für die Tier- und Pflanzenwelt
 - o Speichervermögen für Niederschläge (Verminderung des Oberflächenwasserabflusses)
 - o positive kleinklimatische Wirkungen (Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit)
- Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr entstehen über den Luftpfad Verunreinigungen der unversiegelten Böden.
- Während der Bautätigkeiten besteht die Gefahr, daß durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Boden auf zusätzlichen Flächen beeinträchtigt werden.

-
- In der Zeit des Baubetriebs besteht eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge (Treibstoff, Öl).

Grünordnerische Empfehlungen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das notwendige Maß.
- Verwendung versickerungsfreundlicher Materialien (z.B. Pflaster, wassergebundene Decke) für Zuwegungen und Stellplätze.
- Anwendungsverbot für Biozide, mineralische Dünger, Streusalz etc.
- Schonender Umgang mit Oberboden durch:
 - den Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck
 - möglichst geringes Befahren des Oberbodens
 - sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Reststoffen
 - sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden des Oberbodens
 - Vermeidung von Lagerflächen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

Beeinträchtigung des lokalen Klimas / der Luft

- Infolge der verringerten Vegetation und der höheren Wärmespeicherkapazität der Baustoffe für Häuser und Straßen ist mit einer Stärkung von Temperaturextremen im Tagesverlauf zu rechnen.
- Durch Flächenversiegelung/Überbauung wird die Verdunstung von Bodenwasser sowie die pflanzliche Transpirationsrate (durch den Verlust an Vegetationsfläche) herabgesetzt.
- 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 zu rechnen.

Grünordnerische Empfehlungen:

- Erhalt des Niederungszuges als innerörtliche klimatische Ausgleichsfläche.
- Erhalt und Pflege vorhandener Gehölze (Staubfilterung).
- Erhalt und Entwicklung von ständig wirksamen Verdunstungsflächen, durch:
 - o Verringerung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum,

- o Fassadenbegrünung.

Beeinträchtigung von Lebensräumen heimischer Tier- und Pflanzenarten

- Durch Flächenversiegelung, Überbauung und Neugestaltung der verbleibenden Vegetationsflächen entsteht ein weitgehender Verlust an vorhandenen und potentiellen Lebensräumen/Standorten für heimische Tier- und Pflanzenarten.
- Weiterhin wird der Knick im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet GE_{E2} und der Planstraße zerstört. Der Knick liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs. Die im B-Plan festgesetzte Zufahrt von der Teegentwiete zum Gewerbegebiet sowie der Anschluß der Planstraße an die Teegentwiete bedingen jedoch jeweils einen Knickdurchbruch.

Nach § 15 b LNatSchG ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsteile führen können.

- Infolge des Heranrückens der baulichen Anlagen sowie einer teilweise Überbauung erfolgen zudem Beeinträchtigungen und z.T. eine Beseitigung der Gehölzflächen am Rande der Niederung.
- Durch verstärkte Einengung und Isolierung des Niederungszuges infolge künftig beidseitiger Bebauung und durch stärkere Beunruhigung hierdurch wird der Senkenzug in seiner Qualität als Standort von Wildpflanzen und als Lebensraum für Tierarten beeinträchtigt.

Grünordnerische Empfehlungen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das absolut notwendige Mindestmaß
- Erhaltung und Pflege der Knicks bzw. Reduzierung der für die Erschließungsstraßen notwendigen Knickdurchbrüche
- Anlage von Knickschutzstreifen, die von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Verdichtung freigehalten werden. Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und mineralischen Düngern; Entwicklung von Krautsäumen
- Erhalt der Gehölzflächen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Knicks und anderen Gehölzstrukturen während der Bautätigkeiten (z.B. durch Befahren, Lagerung von Material, Bodenauf- und -abtrag, Schadstoffeinträge etc.).

Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes

- Infolge der Bebauung randlich zum Niederungszug wird die Niederung in ihrer Erlebbarkeit als Freiraum beeinträchtigt.

Grünordnerische Empfehlungen:

- Erhalt von Gehölzflächen randlich des Niederungszuges zur Einbindung der Bebauung
- Erhalt eines ausreichenden Abstandes der Bebauung zur Niederung
- Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Gliederung der Baugebiete

7. Bestimmung des Eingriffs / Ausgleichserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt nach Aussage des Stadtplaners einen Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen.

Als Eingriff zu bewerten ist hingegen die Erschließungsstraße. Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsflächen bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 2. Juli 1998. Die Planstraße umfaßt insgesamt etwa 990 m². Es werden ca. 760 m² Flächen mit allgemeiner Bedeutung versiegelt. Auf 230 m² wird für die Planstraße bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Für das Schutzgut Boden ist demnach ein Ausgleich durch eine entsprechende Entsiegelung und/oder Aufwertung intensiv genutzter Flächen im Verhältnis von 1 : 0,5 vorzusehen. Hieraus läßt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 380 m² ableiten.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgt die Anlage eines Knicks auf einer Länge von ca. 78 m. Beidseitig wird ein Knickschutzstreifen von jeweils 5 m Breite angelegt. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung von bisher versiegelter Fläche (435 m²) sowie von einer bisher als Ziergarten genutzten Fläche (Scherrasen, 488 m²). Auf ca. 91 m² stocken heute Ziergehölze, so daß für diese Fläche eine Aufwertung nicht angerechnet wird. Der Eingriff durch die Versiegelung wird im Rahmen dieser Maßnahme (Entsiegelung und Aufwertung) ausgeglichen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Einzelbaum- und Knickpflanzung ausgeglichen.

Vom Vorhaben betroffene gesetzlich geschützte Biotope

Ein gem. § 15 b LNatSchG geschützter Knick liegt unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebiets, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 8, Teilbereich II Süd.

Die im B-Plan erfolgten Festsetzungen - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche von der Teegentwiete aus und Planstraße mit Anschluß an die Teegentwiete - sind mit Eingriffen in diesen außerhalb des B-Plan-Gebietes liegenden Knick verbunden, so daß das Ausgleichserfordernis hier, im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 8, Teilbereich II Süd, bestimmt wird.

Das Vorhaben ist mit zwei Knickdurchbrüchen verbunden (insg. 10,5 lfm).

Gem. § 15 b LNatSchG ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Erfolgt die Zulassung der Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde soll in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994 (vgl. Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1994, Nr. 48, S. 584 ff.) ein entsprechender Wertausgleich erfolgen.

Als wertgleiche Wiederherstellung gilt bei Knicks ein Verhältnis von 1 : 2. Daraus ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 21 lfm neu zu schaffendem Knick.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgt die Anlage eines Knicks auf einer Länge von ca. 78 m. Beidseitig wird ein Knickschutzstreifen von jeweils 5 m Breite angelegt. Der Ausgleich für den Eingriff durch die Erschließung (s.o.) ist mit 380 m² (ca. 30 lfm Knick sowie beidseitigem Knickschutzstreifen) auf diese Maßnahme anzurechnen. Es verbleiben ca. 48 lfm Knick für die Kompensation der Knickdurchbrüche. Mit einer Knicklänge über den berechneten Kompensationsbedarf hinaus wird berücksichtigt, daß durch die benachbarte Neubebauung der hier entstehende Knick nur eine eingeschränkte ökologische Funktion erfüllen kann.

8. Grünordnerische Entwicklungshinweise

Nachfolgend werden die fachlichen Anforderungen an die Entwicklung des Baugebietes aufgezeigt. Die Darstellungen sind hinsichtlich der Übernahmefähigkeit entsprechend den Vorgaben des Baurechts zu prüfen und ggf. als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

- o Während der Bautätigkeiten sind die zu erhaltenden Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- o Im Bereich der Parkbuchten bzw. der öffentlichen Grünanlage sind vier mittelkronige Bäume wie z.B. Eberesche, Mehlbeere zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 8 m² nicht unterschreiten.
Ausfälle werden ersetzt. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
- o In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich sind geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 3 m mindestens zu 1/3 mit Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Artenauswahlliste Nr. 1 zu verwenden:

Artenauswahlliste Nr. 1

Clematis vitalba	-	Clematis/Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera periclymenum	-	Geißblatt u.a.
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein u.a..

Anlage eines Knicks gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- o Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist ein Knick mit Wall mit folgenden Maßen anzulegen:
Wallbreite - Fuß 3,0 m, Krone 1,20 m
Wallhöhe 1,0 m

Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste Nr. 2 zu bepflanzen und entsprechend des Knickerlasses dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenauswahlliste Nr. 2

Betula pendula	-	Sandbirke
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, hier: Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- o Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, Zweckbestimmung Knickschutz, sind als Gras- und Krautstreifen zu entwickeln. Das Betreten der Gras- und Krautsäume im Rahmen der Knickpflege ist zulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Grundstücken hin mit einem mind. 90 cm hohem Zaun auf Dauer abzugrenzen. Jegliche Ablagerungen innerhalb der Knickschutzstreifen sind unzulässig. Die Flächen sind in den ersten zwei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans zweimal jährlich zu mähen, anschließend erfolgt eine Mahd einmal jährlich im Oktober. Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen und schadlos zu entsorgen. Der Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig.

Sonstige HinweiseOberbodenschutz

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

Dachbegrünung

- o Geringe Dachneigungen (< 15°), z.B. Flach- oder Pultdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

Regenwasserversickerung

- o Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist bei anstehenden versickerungsfähigen Böden auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Oberflächengestaltung

- o Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/Grandbelag, Pflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung) zu errichten.

A N H A N G

Biotoptypen - Artenliste

Zier- und Nutzgärten, Scherrasen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cotoneaster dammeri</i>	-	Zwergmispel
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Malus domestica</i>	-	Apfel
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	Strauch-Fingerkraut
<i>Prunus domestica</i>	-	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	-	Birne
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
<i>Brassica sp.</i>	-	Kohl
<i>Calendula officinalis</i>	-	Ringelblume
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Wiesen-Knautgras
<i>Festuca rubra</i>	-	Roter Schwingel
<i>Lolium perenne</i>	-	Weidelgras
<i>Poa pratensis</i>	-	Wiesen-Rispengras

Wirtschaftsgrünland

<i>Agropyron repens</i>	-	Gemeine Quecke
<i>Cerastium holosteoides</i>	-	Gemeines Hornkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Wiesen-Knautgras
<i>Lolium perenne</i>	-	Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	-	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa annua</i>	-	Einjähriges Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	-	Wiesen-Rispengras
<i>Rumex obtusifolius</i>	-	Stumpflättriger Ampfer
<i>Stellaria media</i>	-	Vogel-Sternmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	-	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	-	Weiß-Klee

Grünlandbrache

Agropyron repens	-	Gemeine Quecke
Carex acutiformis	-	Sumpf-Segge
Carex hirta	-	Behaarte Segge
Dactylis glomerata	-	Wiesen-Knaulgras
Epilobium hirsutum	-	Behaartes Weidenröschen
Holcus lanatus	-	Wolliges Honiggras
Juncus effusus	-	Flatter-Binse
Phalaris arundinacea	-	Rohr-Glanzgras
Phleum pratense	-	Wiesen-Lieschgras
Poa trivialis	-	Gemeines Rispengras
Rumex obtusifolius	-	Stumpfblättriger Ampfer
Scirpus sylvaticus	-	Wald-Simse
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

Einzelbaum (Signatur Plan)

Acer pseudoplatanus (Ah)	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum (Ka)	-	Roßkastanie
Alnus glutinosa (Er)	-	Schwarzerle
Betula pendula (Bi)	-	Sandbirke
Crataegus sp.	-	Weißdorn
Fagus sylvatica (Bu)	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior (Es)	-	Esche
Fraxinus excelsior f. pendula (Tes)	-	Traueresche
Malus domestica	-	Apfel
Picea abies	-	Fichte
Prunus domestica	-	Pflaume
Pyrus communis	-	Birne
Quercus robur "Fastigiata" (Sei)	-	Säuleneiche
Quercus robur (Ei)	-	Stieleiche
Quercus rubra (Rei)	-	Roteiche
Robinia pseudacacia (Ro)	-	Robinie
Salix fragilis (We)	-	Bruch-Weide
Sorbus sp. (So)	-	Mehlbeere
Thuja sp.	-	Thuja
Tilia platyphyllos (Li)	-	Sommerlinde

Knick

Betula pendula	-	Sandbirke
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus sp.	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

Gehölz, einheimische Arten

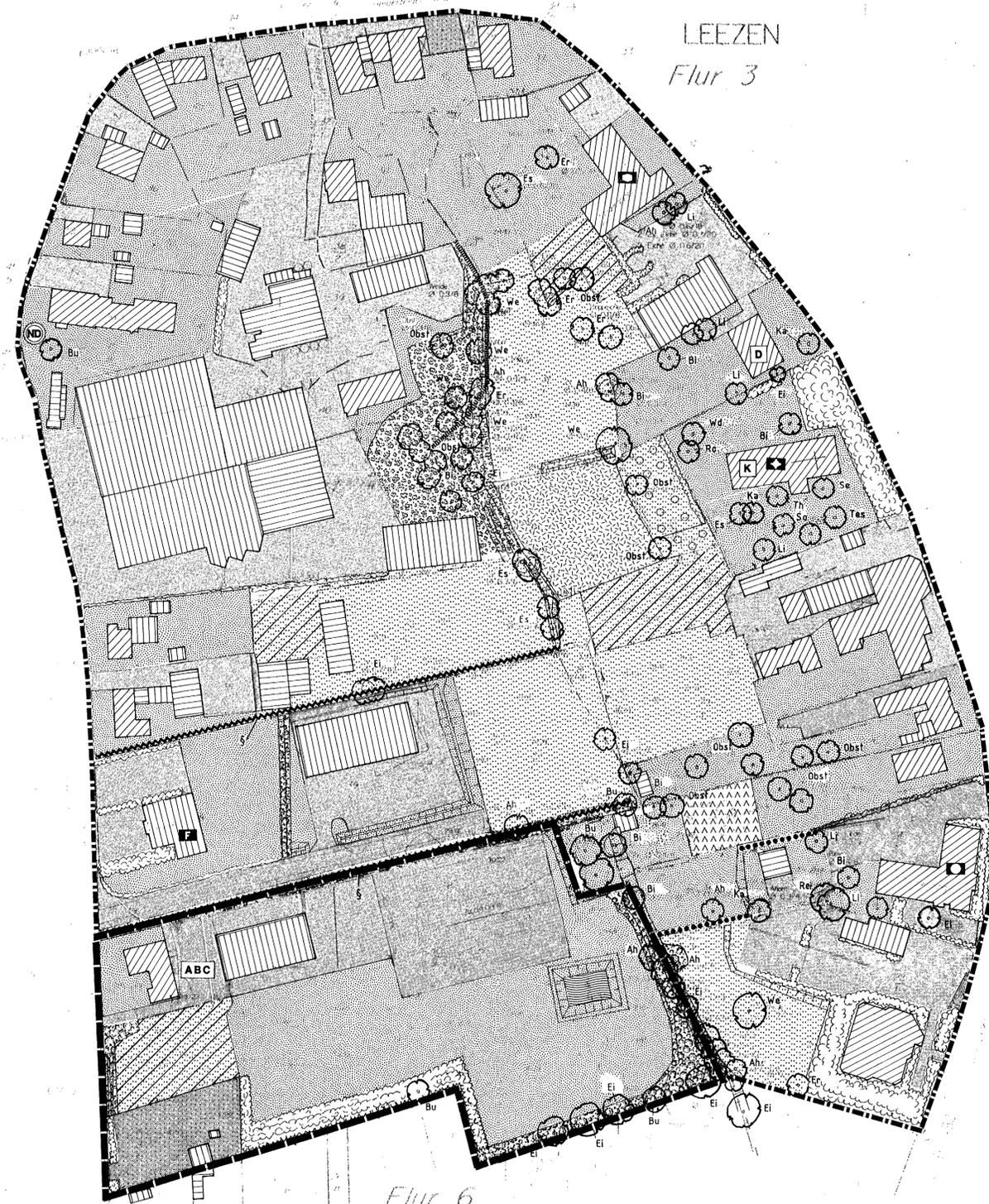
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Crataegus sp.	-	Weißdorn
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringia vulgaris	-	Gewöhnlicher Flieder
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

Pionierwald, feucht

Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus sp.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Salix fragilis	-	Bruchweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Aegopodium podagraria	-	Giersch
Geum urbanum	-	Echte Nelkwurz
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen

Teich / Graben

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Salix fragilis</i>	-	Bruchweide
<i>Epilobium hirsutum</i>	-	Behaartes Weidenröschen
<i>Filipendula ulmaria</i>	-	Echtes Mädesüß
<i>Glyceria maxima</i>	-	Großer Schwaden
<i>Phalaris arundinacea</i>	-	Rohr-Glanzgras
<i>Reynoutria japonica</i>	-	Japanischer Staudenknöterich
<i>Urtica dioica</i>	-	Große Brennnessel



Legende

- Grenze des weiteren Untersuchungsgebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 8

Biotop- und Nutzungsstrukturen

- Pionierwald, feucht
- Gehölz, einheimische Arten
- Knick
- Kopfweiden-Baumreihe
- Laubbaum

- | | | |
|------------|-----------------|-------------------|
| Ah - Ahorn | Li - Linde | Se - Säuleneiche |
| Bi - Birke | Ka - Kastanie | So - Mehlbeere |
| Bu - Buche | Obst - Obstbaum | Tes - Traueresche |
| Ei - Eiche | Rei - Roteiche | Wd - Weißdorn |
| Er - Erle | Ro - Robinie | We - Weide |
| Es - Esche | | |

- Streuobstbestand
- Grünlandbrache
- Wirtschaftsgrünland
- Grünland, stark befahren/betreten
- Zier- und Nutzgarten
- Ziergeholzpflanzung
- Nadelholzpflanzung
- Teich
- Graben
- Asphaltfläche
- Wassergebundene Decke
- Gebäude
- Böschung
- Wall

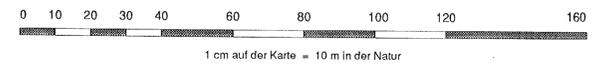
Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Soziale Zwecke dienende Einrichtung, hier: Kindertagesstätte
- Öffentliche Verwaltung
- Kirche
- Feuerwehr
- ABC-Katastrophenschutz

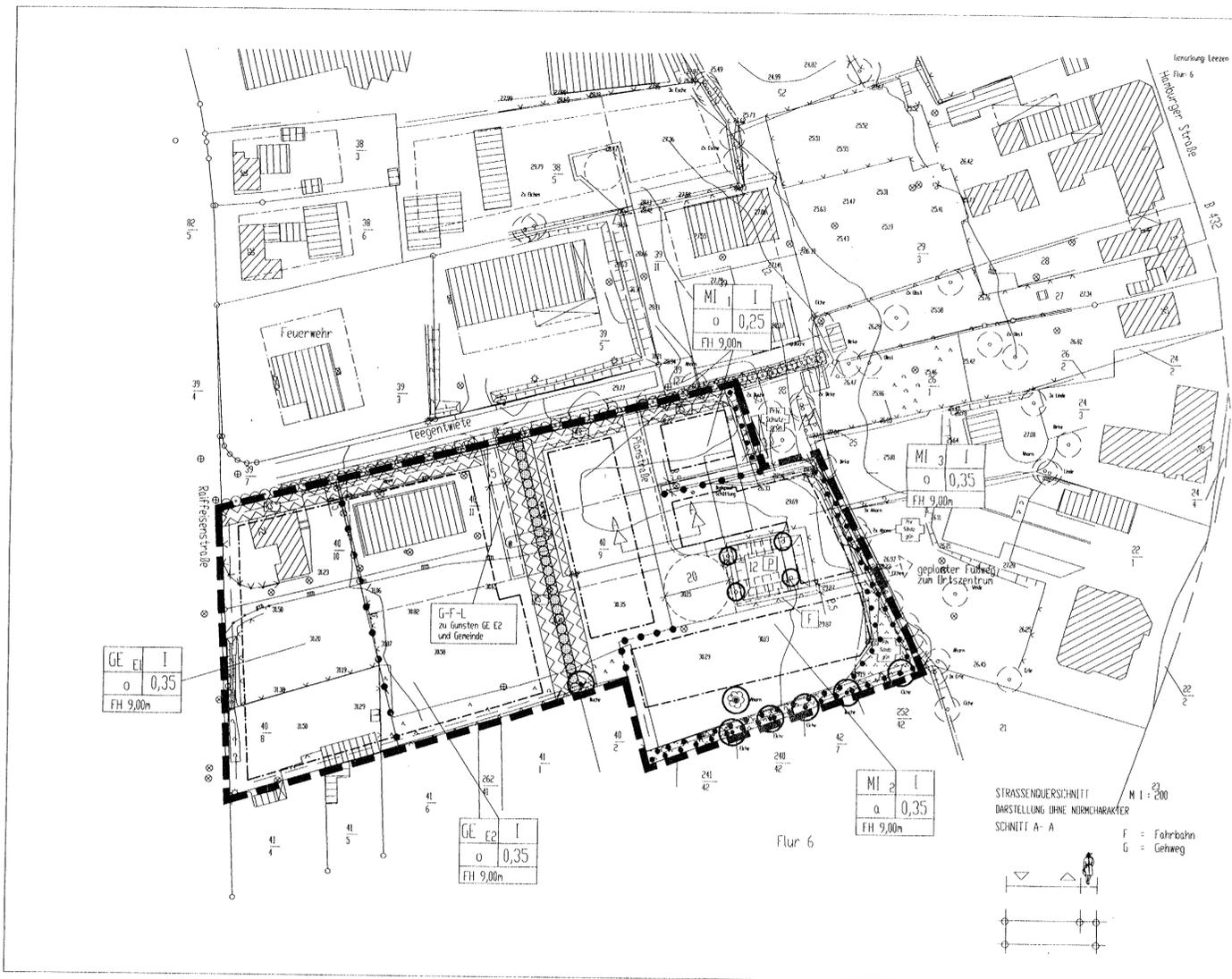
Schutzgebiete, Schutzobjekte

- Naturdenkmal (§19 LNatSchG)
- Geschützter Biotop (§ 15b LNatSchG)
- Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 5 Abs. 1 DSchG)
- Einfaches Kulturdenkmal (§1 Abs. 2 DSchG)

Nr.	Ergänzung	Datum	Bearb.



Gemeinde Leezen			
Datum		Unterschrift	
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Leezen Nr. 8			Plan Nr. 1
Darstellung			
Bestand			
Maßstab 1 : 1.000	bearbeitet	Dezember 1994	Neubecker
	gezeichnet	April 1995	Lu
Hans - Rainer Bielfeldt		Kerstin Berg	
Dipl.- Ing., Garten- und Landschaftsarchitekt/in BDLA 22767 Hamburg Virchowstraße 18 Tel.: 040/ 389 39 39 Fax: 040/ 389 39 00			



Anlage eines Knicks gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist ein Knick mit Wall mit folgenden Maßen anzulegen:
Wallbreite - Fuß 3,0 m, Krone 1,20 m
Wallhöhe 1,0 m

Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste Nr. 2 zu bepflanzen und entsprechend des Knickerlasses dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenauswahlliste Nr. 2

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Hölunder |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, hier: Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, Zweckbestimmung Knickschutz, sind als Gras- und Krautstreifen zu entwickeln. Das Betreten der Gras- und Krautsäume im Rahmen der Knickpflege ist zulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Grundstücken hin mit einem mind. 90 cm hohem Zaun auf Dauer abzugrenzen. Jegliche Ablagerungen innerhalb der Knickschutzstreifen sind unzulässig. Die Flächen sind in den ersten zwei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans zweimal jährlich zu mähen, anschließend erfolgt eine Mahd einmal jährlich im Oktober. Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen und schadlos zu entsorgen. Der Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig.

Sonstige Hinweise

Oberbodenschutz

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

Dachbegrünung

- Geringe Dachneigungen (< 15°), z.B. Flach- oder Pultdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

Regenwasserversickerung

- Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist bei anstehenden versickerungsfähigen Böden auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Oberflächengestaltung

- Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/Grandbelag, Pflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung) zu errichten.

Ergeben	Inhalt	Datum	Bearb.
1	gem. Beschluß der Gemeinde v. 19.12.01	09.01.02	Ger



Gemeinde Leezen

Datum: _____ Unterschrift: _____

Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan Leezen Nr. 8	Plan Nr. 2
---	-------------------

Darstellung: **Entwicklung**
(Grundlage: B-Plan - Entwurf, Architektur + Stadtplanung)

Maßstab	Datum	Name
1 : 1.000	bearbeitet	Juni 2001
	gezeichnet	Juni 2001

Hans - Rainer Bielfeldt	Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Garten- und Landschaftsarchitekt/in BDLA 22767 Hainburg, Virchowstraße 18	22767 Hainburg, Virchowstraße 18
Tel. 040/389 39 39 Fax 040/389 39 00	

19.06.2001 *M. d. Leezen*

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- | | |
|---|--|
| MI | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB |
| GE E | Mischgebiete § 6 BauNVO |
| GE E | Eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO |
| z.B. MI 1 / GE E1 | |
| | Nummerierung der Misch- und Gewerbegebiete |
| | Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB |
| z.B. 0,35 | Grundflächenzahl § 16 BauNVO |
| z.B. 1 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO |
| FH | Firsthöhe über der maßgebenden Erschließungsstraße |
| | Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB |
| o | Offene Bauweise § 22 BauNVO |
| a | Abweichende Bauweise § 22 BauNVO |
| --- | Baugrenze § 23 BauNVO |
| | Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen |
| P | Straßenbegrenzungslinie |
| F | öffentliche Parkfläche |
| | Fußweg |
| | öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB |
| | Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB |
| | Zweckbestimmung entsprechend der Eintragung in der Grünfläche |
| Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB | |
| o | Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB |
| | Knick, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB |
| o | Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| G/F/L | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB, zu Gunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger |
| G | Gehrecht |
| F | Fahrrecht |
| L | Leitungsrecht |
| | Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB hier: Knickschutz |
| | Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise § 16 BauNVO / § 22 BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB |

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| | Vorhandene Gebäude |
| z.B. 38 | Flurstücksbezeichnung |
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | Vorgesehene Grundstücksgrenzen |
| | Baum |
| z.B. wavy line | Höhenlinien |
| | Böschung |
| | Verkehrsgrün |

Alle Maße sind in Meter angegeben

Grünordnerische Entwicklungsziele

Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

- Während der Bautätigkeiten sind die zu erhaltenden Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- Im Bereich der Parkbuchten bzw. der öffentlichen Grünanlage sind vier mittelkronige Bäume wie z.B. Eberesche, Mehlbeere zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 8 m² nicht unterschreiten. Ausfälle werden ersetzt. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
- In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich sind geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 3 m mindestens zu 1/3 mit Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Artenauswahlliste Nr. 1 zu verwenden.

Artenauswahlliste Nr. 1

- | | |
|--|---------------------|
| Clematis vitalba | - Clematis/Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Lonicera periclymenum | - Geißblatt u. a. |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - Wilder Wein u. a. |