

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 9 „Baugebiet Hoogen Door“ der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

Östlich der Straße „Hoogen Door“, südlich des Wirtschaftsweges,
westlich Flurstück 56/1, nördlich „Hoogen Door“ Haus-Nr. 10



endgültige Planfassung

Stand: 18.09.2002

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplanung	3
4. Bestand und Lage des Gebietes	3
5. Planinhalt	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.4. Gestaltung	4
6. Grünordnung: Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
6.1. Übergeordnete Planungen - Landschaftsplan	5
6.2. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	6
6.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	6
6.4. Grünordnerische Entwicklungsziele	7
7. Verkehrserschließung	12
7.1. Erschließung und überörtliche Anbindung	12
7.2. Ruhender Verkehr	12
8. Emissionen und Immissionen	12
9. Bodenordnung	13
10. Ver- und Entsorgung	13
10.1. Wasserversorgung	13
10.2. Schmutzwasser	13
10.3. Oberflächenentwässerung	13
10.4. Strom- und Gasversorgung	14
10.5. Abfallbeseitigung	14
10.6. Feuerlöscheinrichtungen	14
11. Städtebauliche Daten	14
12. Kosten und Finanzierung	14

Anlage: Schallgutachten, Schallschutz Nord GmbH, 04.10.2000

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) in den zur Zeit rechtskräftigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Lageplan des Katasteramtes Bad Segeberg im M 1 : 1.000 mit Stand vom 04.05.2001, gefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Vermessung.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Schallgutachten: Schallschutz Nord GmbH, Langwedel, 04.10.2000

Die Grünordnung ist Bestandteil der Begründung. Die Ausarbeitung des Büros Bielefeld und Berg, Hamburg, ist als Kapitel 6 übernommen worden.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 0,43 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen wird der Teilbereich A1 als landwirtschaftliche Fläche und Teilbereich A2 als gemischte Baufläche dargestellt. Für den Bereich A1 wird parallel die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leezen aufgestellt.

2. Anlass und Ziele

Anlass der Planung ist das Anliegen, zusätzliche Baugrundstücke am nordöstlichen Ortsausgang Leezens entlang der bereits einseitig bebauten Gemeindestraße „Hoogen Door“ bereitzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes im Gemeindegebiet Leezen sowie des Nahbereiches beitragen. Die vorhandenen Bebauung in der direkten Nachbarschaft ist durch eine dorftypische, kleinteilig gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dieser Struktur.

Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers. Südlich des Plangebiets ist die Straße Hoogen Door beidseitig bebaut. Diese Baustruktur soll fortgesetzt werden. Einen besonderen Stellenwert besitzen dabei

- die Sicherung der dorftypischen Nutzungsstruktur,
- die Gestaltung des Überganges der Bebauung zur freien Landschaft,
- die Gestaltung des Ortseinganges und –randes nordwestlich des erhaltenen historischen Dorfangers von Leezen, sowie
- der Erhalt und die Erweiterung des Knick- und Baumbestandes.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Regionalplanung stuft Leezen als ländlichen Zentralort ein. Raumordnerisch ergibt sich die Anforderung, die Siedlungstätigkeit im Nahbereich stärker auf die zentrale Gemeinde Leezen zu konzentrieren und ausreichend Bauflächen darzustellen. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit innerhalb der Gemeinde auf den zentralen Ort konzentriert werden, um die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu stärken und eine Zersiedelung zu verhindern. Der aufzustellende Bebauungsplan mit einem neuen Angebot an Baugrundstücken entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im ländlichen Zentralort Leezen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 weist im Bereich des Plangebiets für den Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen aus. Die Gemeinde hat beschlossen, den F-Plan neu aufzustellen. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, im Rahmen dieser Neuaufstellung die Fläche des B-Planes als gemischte Baufläche darzustellen. Zur Harmonisierung der gemeindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallel-Verfahren nach § 8 (3) 1.Satz BauGB) für den Geltungsbereich A1 eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs A2 ist so klein, dass eine Darstellung im nicht parzellenscharfen F-Plan nicht erforderlich ist.

4. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Ortsteils Leezen der Gemeinde Leezen, Richtung Kükels.

Die Flächen des Teilbereichs A1 werden zur Zeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Der nördliche Rand wird durch einen Knick gebildet.

Die Fläche an der Gemeindestraße, gegenüber der neuen Baugrundstücke im B-Plan wird von einem Gewerbebetrieb für Landmaschinen genutzt. Südöstlich anschließend an den Gewerbebetrieb befindet sich ein naturnah eingebundener Feuerlöschteich. Nördlich befindet sich ein als Redder ausgebildeter Wirtschaftsweg und daran anschließend ein gering genutzter Sportplatz. Östlich schließen die Hofkoppel (Grünland) der historischen Höfe rund um den Dorfanger Leezens an. Südlich ist die Straße Hoogen Door bereits einreihig mit Einfamilienhäusern bebaut.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, in dem ein dörfliches Wohnen, aber auch kleingewerbliche Betriebe am Rand des Ortes möglich sein sollen. Diese Festsetzung bietet sich in einem nutzungsgemischten dörflichen Zusammenhang an. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ver-

gnügungsstätten sollen nicht errichtet werden können, weil sie in die kleinteilige Nutzungsstruktur am Ortsrand nicht passen und ggf. an der kleinen Gemeindestrasse übermäßigen Verkehr erzeugen. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des B-Planes.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,25 für den dörflichen Zusammenhang angemessen festgesetzt, und erzeugt damit eine aufgelockerte Bebauungsdichte mit einem hohen Freiflächenanteil.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Wichtig ist hier die Anpassung an das dörfliche Umfeld sowie das Bestreben, den Eingriff in das Landschaftsbild am Ortsrand so gering wie möglich zu halten.

Um zu verhindern, dass durch extrem hohe Geschoss- und Dachhöhen Störungen für das städtebauliche Gefüge und insbesondere des Landschaftsbildes am Ortsrand entstehen, setzt der Bebauungsplan Firsthöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße beziehen

Um einer in ihrer Größe ortsuntypischen Bebauung und einer überhöhten Ausnutzung der Grundstücke zu begegnen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude begrenzt und die Mindestgrundstücksgröße von 700 qm festgesetzt. Durch die Festsetzung von einer Wohneinheit pro 500 qm Grundstücksfläche wird die Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern auf, dörflich üblich, großzügigen Grundstücken erreicht. Erst bei Grundstücksgrößen über 1.000 qm ist eine zweite Wohnung möglich, so dass in Doppelhaushälften auf dabei üblichen Grundstücksflächen unter 1.000 qm nur eine Wohneinheit möglich ist.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht damit der dörflichen Umgebung am Ortsrand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind am locker und gemischt bebauten Ortsrand bewusst weit gefasst, um Spielräume für die Ausnutzung der Baugebiete zu gewähren

5.4. Gestaltung

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

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung in einer formalen Geschlossenheit und Formenverwandtschaft zu der benachbarten historischen Baustruktur am Dorfrand präsentiert und sich in seine Umgebung integriert. Außerdem erfordert die Lage des Geltungsbereichs am Übergang zur freien Landschaft besondere Anforderungen, um eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Minstdachneigung von 35° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Aus ökologischen Gründen sind Abweichungen von den herkömmlichen Gestaltungsmerkmalen möglich. So sind alternativ Grasdächer zulässig, bei denen eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig ist. Um einen Anreiz zur Dachbegrünung zu schaffen, können die Dachgeschosse als Vollgeschosse errichtet werden.

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

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

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Knicks, Hecken auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun, wenn dieser sich - von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen - hinter der Hecke befinden und diese nicht überragt sowie ortstypische Holzzäune mit senkrechten Latten und Feldsteinmauern zulässig.

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

Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind darüber hinaus für private Befestigungen versickerungsfreundliche Beläge, beispielsweise Pflastersteine mit ca. 3 cm Rasenfugen, herzustellen.

6. Grünordnung: Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Leezen hat des Büro Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung beauftragt, Vorschläge zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu entwickeln und den Ausgleichsbedarf für eingriffsbezogene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln (vgl. § 8 BNatSchG).

6.1. Übergeordnete Planungen - Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Leezen (Plan Nr. 4 - Entwicklung) werden folgende Aussagen getroffen:

- Der überwiegende Teil des Plangebiets (Teilfläche A 1) wird als Grünland dargestellt, im Norden ist ein Knick dargestellt.
- Der Landschaftsplan sieht die Pflanzung einer Baumreihe an der Gemeindestraße nach Kükels (am westlichen Rand der Teilfläche A 1) mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen vor.

Nach Abwägung aller Belange weicht die Gemeinde Leezen gem. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 6 Abs. 4 LNatSchG von den Darstellungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich ab und setzt ein Mischgebiet fest. Eine Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist insbesondere deshalb erforderlich, weil der Ge-

meinde Leezen keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung stehen und sie eine städtebaulich geordnete Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers als sinnvoll erachtet.

Die Teilfläche A 2 wird im Landschaftsplan als Fläche zur Versorgung/ Gewerbe/ Handel/ Wohnbebauung dargestellt.

6.2. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet (Teilfläche A 1) besteht überwiegend aus Grünland und dient teilweise als Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen. Das Gebiet weist zwei nach § 15 b LNatSchG geschützte Knicks auf. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft entlang einer Straße ein wertvoller Knick (Redder) mit stabilen Wall. Seine einreihige, dichte Bestockung weist überwiegend Gehölze des landschaftsraumtypischen Bunten Knicks auf (besonders Stieleiche, Hainbuche, Hasel und Weißdorn). Nordöstlich des Plangebiets findet sich ein markanter Überhälter (Stieleiche).

Im Südwesten des Teilbereichs A 1 steht der Rest eines ehemals längeren Knicks. Sein Wall ist teilweise degradiert und einreihig dicht mit Holunder, Hasel und Schlehe bestanden. Insgesamt ist er von mittlerer Wertigkeit.

Die Teilfläche A 2 wird derzeit als Acker genutzt.

6.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Grundlage für die Ermittlung der folgenden Ausgleichserfordernisse für die eingriffsbezogenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet der Gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).

1. Schutzgut Boden

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Bilanzierung des Eingriffs

Flächenausweisung	Flächengröße in qm	Überbauung / Versiegelung in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in qm
WA GRZ 0,25	3.345	1.254	0,5	627

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden auf der Teilfläche A 2 des Bebauungsplans eine rd. 593 qm große, derzeit als Acker genutzte Fläche zu einer artenreichen Gras- und Staudenflur entwickelt und auf rd. 7 m Länge (entspricht 35 qm) ein Knick mit angrenzender Gras- und Krautflur angelegt.

2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die in Folge des Eingriffs beeinträchtigten bzw. zu beseitigenden Knickabschnitte sind entsprechend der Angaben des Runderlasses Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Es werden 3 lfm Knick beseitigt. Dieser Knickabschnitt ist gemäß den Anforderungen des Knickerlasses vom 30. August 1996 mindestens im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Somit sind ca. 6 lfm Knick neu anzulegen.

Darüber hinaus werden die zu erhaltenden Knicks (67 lfm) durch die heranrückende Bebauung in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt. Diesem Wertverlust wird ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zugeordnet. Somit sind als Ausgleich für Wertverlust 67 lfm Knick neu anzulegen.

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften ist im Bebauungsplan-Entwurf die Neuanlage von rd. 9 lfm Knick im Nordwesten des Wohngebietes auf der Teilfläche A 1 und von rd. 64 lfm Knick auf der Teilfläche A 2 festgesetzt.

3. Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gemäß dem Runderlaß erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser

sichergestellt ist.

Anfallendes, unverschmutztem Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die anfallenden Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

4. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Herstellung des Baugebiets sind auch nach Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen gemäß dem Runderlass zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbild Rechnung trägt. Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen ist die Neugestaltung des Landschaftsbildes durch die Anlage eines Knicks im Nordwesten sowie von Gehölzstreifen im Osten und Westen des Teilgebiets A 1 zur Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft vorgesehen.

6.4. Grünordnerische Entwicklungsziele

Die im folgenden aufgeführten grünordnerischen Entwicklungsziele dienen vorwiegend der Kompensation bzw. der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Inwieweit sie in die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen worden sind, ist in der Spalte „Übernahme“ vermerkt.

Festsetzung / Maßnahme/ Hinweis	Begründung	Übernahme
1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 b BauGB		
<u>1.1 Festsetzung der Erhaltung von Knicks</u> Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Die Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang gemäß den Bestimmungen des Knickerlasses (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.8.1996) umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und Luft sowie Landschaftsbild. Der Hinweis auf den Knickerlass ergibt sich aus den Bestimmungen des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998)	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans
2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB		
<u>2.1 Pflanzung von Einzelbäumen</u> Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum in der Art Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder Sandbirke mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Alternativ ist ein Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans
<u>2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> Auf den festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Anpflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2 x v., 100 - 150 cm) der Pflanzenauswahlliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1 m. Je 20 lfm Anpflanzstreifen ist ein großkörniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Ausfälle sind soweit zu ersetzen, dass der Charakter einer dichten Gehölzpflanzung gewährleistet ist.	Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild; Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans

Festsetzung / Maßnahme/ Hinweis	Begründung	Übernahme
<p><u>2.3 Flächen zur Knickanlage</u></p> <p>Auf den festgesetzten Flächen sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein Knickwall (Höhe 1 m, Breite des Knickfußes 3 m) auf der Krone zweireihig mit den standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Die Gehölze werden in der Qualität leichte Sträucher bzw. leichte Heister verwendet. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p>	<p>Ausgleich für die Beseitigung geschützter Landschaftsbestandteile, für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Neugestaltung des Landschaftsbildes</p>	<p>Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans</p>
<p><u>2.4 Dachbegrünung</u></p> <p>Gering geneigte Dächer (< 15°) sind dauerhaft extensiv zu begrünen.</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Alternativ zur Eindeckung von Dächern mit roten und rotbraunen Pfannen ist in den Festsetzungen des B-Plans eine dauerhafte, extensive Begrünung zulässig.</p>
<p><u>2.5 Fassadenbegrünung</u></p> <p>Geschlossene, fensterlose, ungegliederte Fassaden von über 15 qm sowie Garagen und Carports sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanze zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 2 m zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eingegangene Rank- und Kletterpflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es sollen folgende Arten verwendet werden:</p> <p>Clematis vitalba- Waldrebe Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie Parthenocissus tricuspidata- Wilder Wein Wisteria sinensis - Blauregen</p>	<p>Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans</p>

Festsetzung / Maßnahme/ Hinweis	Begründung	Übernahme
<p><u>2.6 Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten</u></p> <p>Acer campestre - Feldahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Haselnuß Crataegus monogyna - Weißdorn Euyonimus europaeus - Pfaffenhütchen Fagus sylvatica - Rotbuche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Quercus robur - Stieleiche Rosa canina - Hundsrose Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde</p>	<p>Die Angabe von standortgerechten, landschaftstypischen Arten ist erforderlich, um die ökologischen Funktionen der Anpflanzungen zu gewährleisten und eine relativ einheitliche, mit dem Landschaftsraum harmonisierende Gestaltung zu erreichen.</p>	<p>Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans</p>
<p><u>2.7 Allgemeine Pflanzhinweise</u></p> <p>Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten. Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.</p>	<p>Die Angaben sind erforderlich, um die Entwicklung der Anpflanzung zu gewährleisten.</p>	<p>Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans</p>
<p>3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p>		
<p><u>3.1 Knickschutzstreifen</u></p> <p>Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen der Knicks sind die festgesetzten Knickschutzstreifen als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen 1 x jährlich im Oktober zu mähen und das Mähgut abzufahren. Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Boden, Ablagerungen sowie das Befahren der Fläche sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist unzulässig. Das Betreten der Knickschutzstreifen ist im Rahmen der Knickpflege zulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin mit einem mindestens 90 cm hohen Zaun auf Dauer zu sichern.</p>	<p>Vermeidung der Beeinträchtigung der geschützten Knicks und damit der Schutzgüter Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans</p>

Festsetzung / Maßnahme/ Hinweis	Begründung	Übernahme
<p>3.2 Oberbodenschutz Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationsstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiterzuverwenden.</p>	Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden.	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans
<p>3.3 Versickerung von Oberflächenwasser Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.</p>	Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans
<p>3.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist außerhalb der Flächen zur Knickanlage zu einer artenreichen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur fachgerechten Pflege erfolgt in den ersten vier Jahren zweimal jährlich eine Mahd (Anfang Juli, Anfang Oktober). In den darauf folgenden Jahren ist in Abständen von 3 - 4 Jahren eine Mahd im August / September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils unmittelbar nach der Mahd aufzunehmen. Es dürfen weder Düngemittel noch Pestizide ausgebracht werden. Die gesamte Fläche ist mit einem Koppelzaun dauerhaft abzugrenzen.</p>	Ausgleich für die Beseitigung geschützter Landschaftsbestandteile und für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden	Übernahme in die Festsetzungen des B-Plans
4. Gestalterische Festsetzungen		
<p>4.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer Bezüglich der Gestaltung der Gebäude sind Bauformen (inkl. Dachform und -neigung) und Baumaterialien unter naturraum- und ortstypischen Kriterien auszuwählen. Dazu gehört u.a. die Farbgebung der Gebäude, die der Umgebung anzupassen ist (Verzicht auf Verwendung greller Farbtöne) und der Verzicht auf reflektierende Türen und Fenster.</p>	Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild. Die Angaben sind erforderlich, um optische Störungen zu minimieren.	Festsetzung von Vormauersteinen
5. Sonstige Hinweise		
<p>5.1 Oberflächengestaltung Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrungen und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.</p>	Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden	Übernahme in die Begründung zum B-Plan

7. Verkehrserschließung

7.1. Erschließung und überörtliche Anbindung

Das Baugrundstücke werden über die bestehende Gemeindestraße G1K erschlossen, die nach Kükels führt. Ein weiterer Ausbau ist für die Erschließung nicht notwendig. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

7.2. Ruhender Verkehr

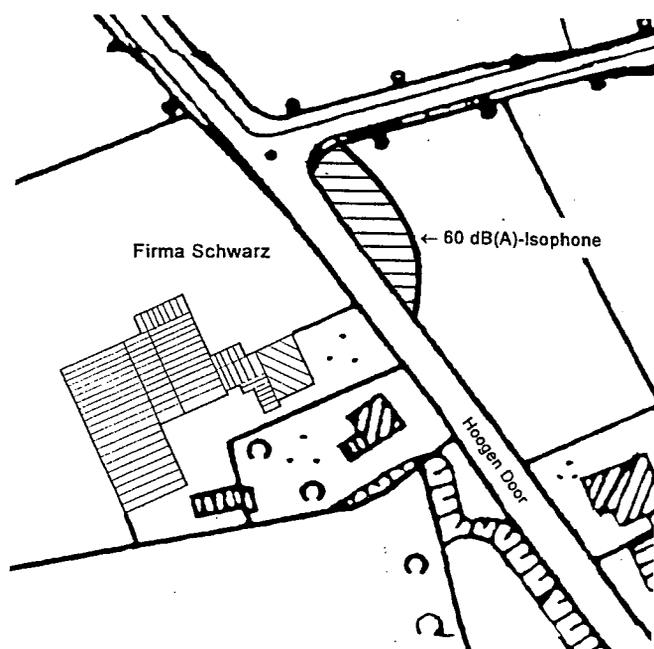
Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig, weil sie in ausreichendem Maß im öffentlichen Straßenraum vorhanden sind.

8. Emissionen und Immissionen

Zum vorliegenden B-Plan wurde durch das Ing.-Büro Schallschutz Nord GmbH eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anlage), deren Ergebnisse in den B-Plan bezüglich Emissionen / Immissionen eingeflossen sind. Folgende Inhalte werden in dem Gutachten als Ergebnis zusammengefasst:

Die Untersuchungen ergaben, dass beim Betrieb der Firma Schwarz der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) für Mischgebiete auf dem vorgesehenen Baugrundstück teilweise überschritten wird.

Die Baugrenze für Wohnbebauung, die sich aus den Immissionen entsprechend der Betriebsbeschreibung für den Normalbetrieb ergibt, ist aus dem Isophonen-Verlauf ersichtlich.



Der Überschreitungsbereich innerhalb der Isophone (schraffierte Grundstücksfläche) kann mit Gebäuden ohne schutzbedürftige Räume (z.B. Garagen, Abstellräume etc.) bebaut werden. Außerhalb der Isophone wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiet eingehalten. Deshalb wird die Baugrenze im nördlichen Teil des Baugebietes in einem Abstand von 12,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für das seltene Ereignis im Sinne der TA Lärm wird am Tage im geplanten Baugebiet deutlich unterschritten.

Anforderungen an die Maximalpegel werden hinter der Baugrenze (Isophone) erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags bei Normalbetrieb um nicht mehr als 30 dB(A) bzw. den Immissionsrichtwert für das seltene Ereignis tags

um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Außerdem wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass durch die nördlich des geplanten Baugebiets aufgestellten Glascontainer bei Entleerung der Container Überschreitungen der Maximalpegel im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zu erwarten sind. Die Gemeinde Leezen hält dieses zeitlich sehr begrenzte Ereignis, dass nur einmal wöchentlich an Werktagen zu regulären Arbeitszeiten stattfindet, am Ortsrand und im dörflich gemischten Zusammenhang für so geringfügig, dass diesbezüglich keine Beschränkung der Bebaubarkeit nötig wird.

9. Bodenordnung

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

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der Gemeindestraße sichergestellt werden.

10.1. Wasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Leezen – Budörp.

10.2. Schmutzwasser

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

10.3. Oberflächenentwässerung

Um den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu minimieren und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, ist das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende, nicht schädlich belastete Oberflächenwasser in geeigneter Weise zu versickern (s. textliche Festsetzung). Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden erfolgen. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

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 außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Abscheidung der Schadstoffe, ist das Regenwasserrückhaltebecken mit einer Tauchwand versehen.

10.4. Strom- und Gasversorgung

Die zentrale Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch die SchleswAG.

10.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

10.6. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Mischgebiet (Teilbereich A1)	0,33
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilbereich A2)	0,09
Gesamtfläche	0,43

12. Kosten und Finanzierung

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen am 18.09.2002 gebilligt.

Leezen, den 21.03.2003



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister)