

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 10, „Gewerbegebiet Mittfelde“ der Gemeinde Leezen

für das Gebiet:

südlich des Flurstückes 21/5, westlich der Hamburger Straße / B 432, nördlich Flurstück 15/2



endgültige Planfassung

Stand: 19.12.2001

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	5
6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6.2. Eingrünung; Erhalt und Neuanlage von Knicks sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
6.3. Erhalt von Einzelbäumen.....	6
6.4. Minimierung der Eingriffe	6
7. Verkehrserschließung	7
7.1. Überörtliche Anbindung.....	7
7.2. Innere Erschließung	7
7.3. Ruhender Verkehr.....	8
8. Emissionen und Immissionen.....	8
8.1. Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm.....	8
8.2. Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm.....	8
9. Bodenordnung.....	9
10. Ver- und Entsorgung	9
10.1. Wasserversorgung.....	9
10.2. Schmutzwasser.....	9
10.3. Oberflächenentwässerung.....	9
10.4. Strom- und Gasversorgung.....	10
10.5. Abfallbeseitigung.....	10
10.6. Feuerlöscheinrichtungen.....	10
11. Städtebauliche Daten	10
12. Kosten und Finanzierung	10

Anhang

- Grünordnerischer Fachbeitrag, Bielfeldt+Berg
- Lärmtechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch, 29. März 2001

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

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

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

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 21.02.2001, gefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Vermessung.

Nördlich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4, der am 18.09.1979 als Satzung beschlossen wurde und im Anschluss an das Plangebiet ein Mischgebiet festsetzt. Er hat weiterhin Rechtswirksamkeit.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Grünordnungsplanung: Bielfeldt und Berg, Hamburg

Immissionsgutachten: Masuch und Olbrisch, Oststeinbek

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst für den Teilbereich A1 eine Fläche von 1,63 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen wird die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt. Teilbereich A2 nimmt eine Fläche von 0,87 ha ein und wird im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Anlass und Ziele

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten des in Leezen ansässigen Tiefbauunternehmens Kloß, das im Plangebiet (Flurstück 18/1) eine Betriebshalle, Lagerflächen für Baumaterialien sowie ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber einrichten will. Gleichzeitig soll das bisher unbebaute Flurstück 17/5, südlich des zukünftigen Betriebsgeländes der Fa. Kloß, für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden.

Ziel der Planung ist die Vorbereitung einer städtebaulich geordnete Eingliederung der neuen Bebauung und Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke an der Bundesstraße 432. Einen besonderen Stellenwert besitzen dabei:

- die Gestaltung des Überganges der Bebauung zur freien Landschaft sowie des Ortseinganges und -randes,
- die Erhaltung und Erweiterung des Knick- und Baumbestandes.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Regionalplanung stuft Leezen als ländlichen Zentralort ein. Der Ort übernimmt damit die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Die gewerbliche Entwicklung von Klein- und Mittelbetrieben zur Schaffung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen soll gefördert werden. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit der Gemeinde auf den zentralen Ort konzentriert werden. Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 weist im Bereich des Plangebiets für den Teilbereich A1 gewerbliche Bauflächen aus. Der B-Plan wird mit den Festsetzungen von Gewerbegebieten aus dem (nicht parzellenscharfen) Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Teilbereich A2 sind Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen vorgesehen. Eine Anpassung der Darstellung erfolgt bei der anvisierten Neuaufstellung des F-Planes.

4. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Leezen mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B432 Richtung Hamburg. Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt. Dies gilt sowohl für Teilbereich A1 als auch für Teilbereich A2.

Teil A1 wird nördlich und südlich durch vorhandene Knicks eingerahmt. Ein weiterer Knick trennt die Flurstücke in der Mitte des Plangebietes in Ost-West-Richtung. Während südlich und westlich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, befindet sich nordwestlich ein vorwiegend mit Wohnhäusern bebautes Mischgebiet. Nördlich des Plangebietes und östlich der Bundesstraße existieren bereits gewerbliche Nutzungen.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnnutzung soll nur in Ausnahmefällen als betriebsbezogenes Wohnen möglich sein.

In dem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und mit der städtebaulichen Ordnung unvereinbar sind.

Außerdem sind ansonsten allgemein mögliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Nur wenn es sich um Einzelhandelsgeschäfte der folgenden Branchen handelt, sind diese ausnahmsweise bis zu einem Grundflächenanteil von 30% der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig: Garten-, Handwerks-, Bau-, Landwirtschafts-, Jägerei- und Reitbedarf.

Der Einzelhandel des ländlichen Zentralorts Leezen sollte sich im Sinne einer zentralen Entwicklung weiterhin auf den Ortskern fokussieren. Bestehende Nahversorgungsgeschäfte in der Ortsmitte sollen geschützt werden. Nur bestimmte Branchen mit untergeordneter Bedeutung, z.B. als angefügte Läden bestehender Betriebe im Gewerbegebiet sollen unter Einfluss der Gemeinde im B-Plan Nr. 10 am Ortsrand möglich sein.

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 0,6 für den dörflichen Zusammenhang relativ hoch festgesetzt. Dadurch wird eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der Fläche erreicht und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

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 Gebäudehöhen als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße B 432 beziehen.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind bewusst weit gefasst, um den gewerblichen Nutzungen höchstmögliche Spielräume für die Ausnutzung der Baugebiete zu gewähren.

5.4. Gestaltung

Die Lage des Geltungsbereichs am Übergang zur freien Landschaft sowie am Ortseingang von Leezen und an der Hauptverkehrsstraße erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsgefüge einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Sie beziehen sich auf die Fassade sowie die Dacheindeckung und sind im Text (Teil B) formuliert. Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den freien Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet.

Um am Ortseingang an der vielbefahrenen B 432 das Ortsbild beeinträchtigende Wer-

beanlagen zu verhindern, wie z.B. durch blinkende Leuchtreklame ohne Bezug zum örtlichen Gewerbe, wird die Gestaltungsmöglichkeit derartiger Anlagen eingeschränkt.

6. Grünordnung

Innerhalb dieses Kapitels werden die Festsetzungen entsprechend PlanzV begründet sowie Hinweise zur Umsetzung gegeben, die nicht festgesetzt werden. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan genannt. Er ist Bestandteil dieser Begründung und im Anhang aufgeführt.

6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planung bereitet Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild vor und erfordert daher Kompensationsmaßnahmen. Die für die Kompensation von Eingriffen vorgesehenen Flächen im Teilbereich A2 werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind zu dauerhaft ungenutzten Sukzessionsflächen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jegliche Ablagerungen auf diesen Flächen sind unzulässig.

Außerdem sind zur Kompensation der Eingriffe in die Knicks Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzflächen erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluss der Ausbauarbeiten. Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Der Größe der Ersatzfläche und Art der Maßnahmen ergibt sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Anhang.

6.2. Eingrünung; Erhalt und Neuanlage von Knicks sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abschirmung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft und zur Bundesstrasse / Ortsausgang werden die vorhandenen Knicks (§ 15b LNatSchG) weit gehend erhalten und neue Knicks angelegt. Bei der Bebauung des Gewerbegebiets mit großen Hallen ist die Einbindung in die Landschaft und zur Bundestrasse als Ortseingang besonders wichtig. Während Bautätigkeiten sind die vorhandenen Gehölze der Knicks gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen.

Zur langfristigen Sicherung der Knicks wird ein jeweils 3,5 Meter breiter Knick-schutzstreifen festgesetzt, der gemäß textlicher Festsetzung von Bebauung frei zu halten, extensiv zu pflegen und mit einem Zaun einzufrieden ist. 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.

Nur an der nord-östlichen Plangebietsgrenze wird ein ca. 8m langes Knickteilstück nicht festgesetzt, um hier langfristig eine Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden, ebenfalls gewerblich genutzten Grundstück zu ermöglichen. Auf diese Weise wird eine zusätzliche Zufahrt von der Bundesstraße vermieden. Obwohl der Eingriff zunächst nicht vollzogen wird, wird er schon jetzt ausgeglichen.

Damit die landwirtschaftlichen Flächen, die westlich des Plangebietes anschließen, weiterhin anfahrbar bleiben, ist jeweils eine Unterbrechung des neu anzulegenden Knicks auf beiden Flurstücken zulässig.

Zur Bundesstraße Richtung Osten bildet ein auf einer Breite von 6 Metern anzulegender Gehölzstreifen die Abgrenzung des Gewerbegebietes und sorgt so für eine Eingrünung des Gewerbegebietes am Ortseingang.

Die vorgesehenen Knickrodungen bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde, die von dem Bebauungsplan nicht ersetzt wird. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten unter Angabe des zugehörigen Ausgleichs bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Um eine landschaftstypische Bepflanzung zu ermöglichen und einen langfristigen Erhalt der Pflanzen zu gewährleisten, sollen die Anpflanzungen mit den festgesetzten Arten und Qualitäten erfolgen. Sie spiegeln aus fachlicher Sicht die geeigneten und typischen Pflanzen wider, die zur Erreichung der angestrebten Ziele der ökologischen und gestalterischen Funktionserfüllung erforderlich sind.

6.3. Erhalt von Einzelbäumen

Im Südosten des Plangebietes gibt es eine landschaftsprägende großkronige Eiche als Überhalter im Knick. Die Erhaltungsfestsetzung erfolgt im Sinne einer Minimierung der Eingriffe. Der Baum ist im Falle eines Verlustes gleichwertig zu ersetzen.

6.4. Minimierung der Eingriffe

Innerhalb des Plangebiets sind neben dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der Eingrünung durch Neupflanzungen weitere Maßnahmen erforderlich, um die Eingriffe in die Naturgüter zu minimieren. Die folgenden Punkte sind zum Teil nicht festgesetzt sondern als Hinweise der Grünordnung für die Umsetzung zu verstehen.

- **Dachbegrünung:** Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können Dächer von Gewerbe- und Bürogebäuden dauerhaft begrünt werden, um Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und eine weitere Verbesserung der Einbindung in die freie Landschaft zu erreichen. Mit deren Errichtung anstelle fester Dächer wird die Verdunstungsrate herabgesetzt und das Kleinklima verbessert. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Eine zwingende Festsetzung kann nicht getroffen werden, da die statischen Anforderungen für große Hallenbauten mit Kosten verbunden würden, die den Betrieben nicht zuzumuten sind.
- **Oberbodenschutz** nach § 202 BauGB: Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und in Mieten zu lagern. Überschüssiger Boden ist abzufahren und sachgerecht weiter zu verwenden.

- **Oberflächengestaltung:** Es wird empfohlen, Wege, Zufahrten Feuerwehrumfahrungen, Stellplätze einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern die Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

7. Verkehrserschließung

7.1. Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Hamburger Straße, B 432 erschlossen, die Richtung Süden nach Hamburg und Richtung Norden durch die Ortsdurchfahrt Leezen nach Bad Segeberg führt. Eine zusätzliche Abbiegespur ist aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge durch die voraussichtlich zwei gewerblichen Betriebe mit örtlichem Bezug nicht nötig.

Im Bereich des B-Plans befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze, die im B-Plan nachrichtlich übernommen wurde. Südlich dieser Grenze dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einem Streifen von 20 Meter, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen, die über Erdniveau herausragen, errichtet werden. Diese Anbauverbotszone ist ebenfalls nachrichtlich übernommen.

7.2. Innere Erschließung

Zur Erschließung der gewerblichen Flächen wird innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze eine Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt, über die beide gewerblichen Grundstücke gemeinsam erschlossen werden. Der Einmündungsbereich ist unter Berücksichtigung der geringen zu erwartenden Verkehrszahlen für den LKW-Begegnungsfall (3-achsige Lkw) entsprechend den Richtlinien aufgeweitet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind genauere straßenbauliche Entwürfe für die Ausgestaltung des Einmündungsbereichs dem Straßenbauamt vorzulegen.

Eine mögliche Zufahrt bei Erschließung des nördlich gelegenen Flurstücks könnte ebenfalls über diese Zufahrt erfolgen. Diese Erschließung müsste dann über ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht privatrechtlich gesichert werden. Wie oben genannt wird an dieser Stelle der vorhandene Knick nicht vollständig bis zur Straße als zu erhalten festgesetzt.

Das südliche Flurstück wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6,0 m Breite, ausgehend von der oben genannten Einmündung erschlossen. Diese private Erschließung führt durch die Anbauverbotszone entlang der B 432. Auf diese Weise wird der Erschließungsaufwand minimiert. Eine weitere Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt wäre nicht möglich und wenig sinnvoll.

Bei den voraussichtlichen Betrieben handelt es sich um solche mit geringem Verkehrsaufkommen, so dass eine Privatstraße in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für ausreichend angesehen wird. Damit eine Anfahrbarkeit nicht nur für die Anlieger und Eigentümer möglich wird, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zu Gunsten der Allgemeinheit ergänzt. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 17/5 wird außerdem eine Wendeanlage mit von 20 Metern Durchmesser als Geh-, Fahr-

und Leitungsrecht ergänzt, damit eine ausreichende Wendemöglichkeit für Besucher, Entsorgungsfahrzeuge und die Feuerwehr gewährleistet wird.

Wie in Kapitel 6.2 erwähnt, wird die Erschließung der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen über zwei Geh- und Fahrrechte sowie Knickunterbrechungen gewährleistet.

7.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig

8. Emissionen und Immissionen

Zum vorliegenden B-Plan wurde durch das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anlage), deren Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen bezüglich Emissionen / Immissionen eingeflossen sind. Folgende Inhalte werden in dem Gutachten als Ergebnis zusammengefasst:

8.1. Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Leezen anschließende, vorhandene Wohnnutzung (Einstufung als Mischgebiet) ist vor künftigen Gewerbelärmeinwirkungen ausreichend zu schützen. Als Mittel der Wahl werden Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Vorbelastungen von benachbarten Gewerbebetrieben werden berücksichtigt.

Zusätzlich zu den Emissionsbeschränkungen wird ein Nachweisverfahren für das nachgeordnete – bau- oder immissionsschutzrechtliche – Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Besonders hinzuweisen ist darauf, dass die Emissionsbeschränkungen nur für den Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs gedacht sind. Für den Schutz der Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs sind im – bau- oder immissionsschutzrechtlichen – Genehmigungsverfahren zusätzlich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm) zu beachten. Entsprechende Festsetzungen im B-Plan sind entsprechend dem „Gebot der planerischen Zurückhaltung“ nicht angezeigt.

8.2. Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm

Die Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ist ausreichend vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) werden, in den geplanten Baugebieten, ab einer Entfernung von 40 m zur Mitte der Bundesstraße eingehalten. Für näher als 50 m an der Straße gelegene Wohnbebauung kommt aus Verhältnismäßigkeitsgründen nur passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III in Betracht.

Dem Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm dient die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im

Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989 gemäß folgenden Entfernungen zur Straßenmitte (B 432):

- bis zu 50 m gilt Lärmpegelbereich III
- bis zu 25 m gilt Lärmpegelbereich IV

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle x festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle y zu erhöhen oder zu mindern.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der B 432 sichergestellt werden.

10.1. Wasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Leezen – Budörp. Bezüglich des Grundwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden dürfen. Der Brunnen der Versorgung liegt 130 m entfernt.

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 den Dachflächen anfallende, nicht schädlich belastete Niederschlagswasser in geeigneter Weise zu versickern (s. textliche Festsetzung). Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden erfolgen. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Der Anschluss des Plangebietes an den Regenwasser-Kanal in der B 432 ist aufgrund hydraulischer Engpässe im Verlauf der Kanaltrasse nicht möglich. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass das Hofflächenwasser über Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Die Vorbehandlung des zu versickernden Wassers hat nach den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser bei Trennkanalesation 11/92“ zu erfol-

gen. Die Flächengrößen und Ausführungsbedingungen der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

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.

Die Zuwegung des südlichen Gewerbegebietes erfüllt in der gewählten Form als Privatstraße den Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Sie wird durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Durch die eingefügte Wendeanlage von 20 m Durchmesser besteht auch für Feuerwehrfahrzeuge eine Wendemöglichkeit.

Bei der Baugenehmigung sind außerdem folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, Instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.
- Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Sackstraßen sind unzulässig –DIN 14090 Ziffer 2.4.5-.

11. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Gewerbegebiet (Teil A1)	1,63
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil A2)	0,87
Gesamtfläche	2,5

12. Kosten und Finanzierung

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

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen am 19.12.2001 gebilligt.

Leezen, den 28.01.2002



(Der Bürgermeister)