

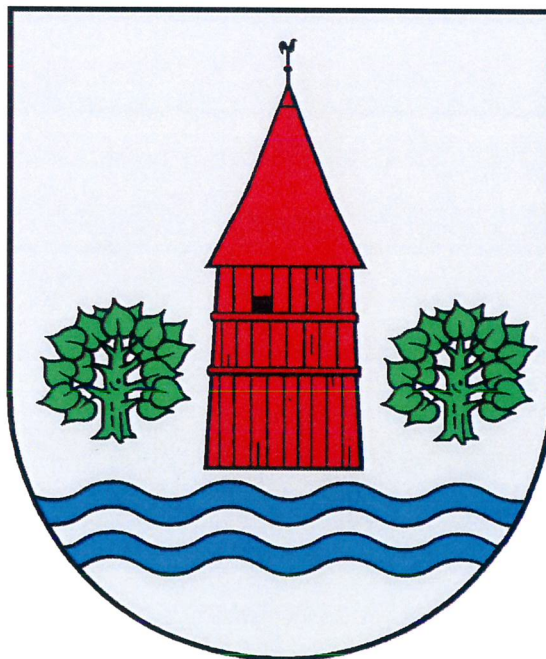
# **Gemeinde Leezen**

**Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen**

**für den Bereich**

**„Ortsteil Leezen“**

**Begründung**



## **1 Planungsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Leezen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen beschlossen. Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen handelt es sich um eine sog. „Abrundungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, für die Festsetzungen getroffen werden können und der eine Begründung beizufügen ist.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

## **2 Planungsanlass und Planungsziele**

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen, einer angestrebten Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und dem Bedarf an weiteren Nebenanlagen für einen ansässigen Hotelbetrieb werden 4 heute bereits baulich geprägte Gebiete in den Innenbereich einbezogen. Die Gründe für die Einbeziehung sind:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen,
- die Schaffung von Bauland für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Sicherung des Bestandes und Schaffung zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten zur Förderung ortsansässigen Gewerbes,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

## **3 Planungsinhalte**

### **3.1 Städtebau**

Durch die Einbeziehung von 4 Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Leezen sinnvoll abgerundet und ergänzt:

Fläche 1: Die Fläche liegt am südlichen Ortsausgang direkt an der B 432 außerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze. Sie ist heute schon fast vollständig versiegelt und wird von dem dort ansässigen Werkstattbetrieb als gewerbliche Stellplatzfläche genutzt. Aufgrund ihrer baulichen Vorprägung wird die Fläche in den Innenbereich einbezogen. Entsprechend der angrenzenden Nutzung wird für

diese Fläche die Art der Nutzung mit „Gewerbe“ festgesetzt. Durch die Lage an der B 432 ist die Fläche durch den Verkehrslärm wesentlich beeinträchtigt. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird ein nach der BauNVO ausnahmsweise zulässiges Betriebswohnen grundsätzlich ausgeschlossen.

Fläche 2: Die Fläche liegt hinter der vorhandenen Bebauung westlich der Straße Budörp. Sie ist heute landwirtschaftlich und überwiegend als Hofflächen genutzt. Auch wenn die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich angehört und Wohnbauvorhaben daher auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht genehmigt werden konnten, ist sie doch insgesamt baulich und nicht landschaftlich geprägt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Um eine ortsangepasste Nutzungsintensität zu gewährleisten, werden maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus und 1 Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte und zusätzlich eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und 500 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

Fläche 3: Die Fläche liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage, südlich des Harmredders in einem Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Hier hat es in jüngerer Vergangenheit einen Nutzungswechsel von Landwirtschaft zu Wohnen gegeben. Es hat einzelne Abrisse landwirtschaftlicher Gebäude gegeben und es sind eine Reihe neuer Wohnhäuser entstanden. Die Abrundungsfläche wurde bisher als Außenbereichsfläche eingestuft, wird durch die südlich und östlich angrenzenden Gebäude aber bereits baulich geprägt. Die Einbeziehung in den Innenbereich rundet die bauliche Entwicklung in diesem Bereich ab. Wie bei der Fläche 2 ist auf dieser Fläche die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Um eine ortsangepasste Nutzungsintensität zu gewährleisten, werden maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus und 1 Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte und zusätzlich eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und 500 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

Fläche 4: Die Fläche liegt innerorts und wird als Garten für den Restaurant- und Hotelbetrieb Teegen sowie die Grundstücke Hamburger Straße 26 und Heiderfelder Straße 1 genutzt. Der Garten des Hotels ist intensiv gepflegt und es sind einzelne kleine Nebenanlagen vorhanden. Die beiden südlich angrenzenden Grundstücke sind weniger intensiv genutzt. Es ist teils dichter Gehölzbewuchs vorhanden. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind umrahmt von Gewerbeflächen und Gemeinbedarfsfläche (Kirche, Pastorat, Kindergarten) und werden geprägt durch den vorhandenen Baumbestand und weniger von der baulichen Nutzung der benachbarten Flächen. Eine Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich verbietet sich zudem aus Gründen des Denkmalschutzes.

### **3.2 Naturschutz**

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung mit Einzel- oder Doppelhäusern Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie der Erweiterung einer Gewerbefläche kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, in welchem Umfang diese Baurechte in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich wird daher wie folgt festgesetzt:

Fläche 1: Die Fläche ist heute bereits fast vollständig versiegelt. Sollte es zu Neuversiegelungen kommen, so ist pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei. Da die Fläche auf der Südseite und in einiger Entfernung auch Richtung Osten von Knicks umgeben ist, wird eine zusätzliche Bebauung nur zu einer unwesentlichen Veränderung des Ortsbildes führen, so dass auf zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes verzichtet wird.

Fläche 2: Beide Flächen sind heute private Grün- und Hoffläche und werden intensiv genutzt. Als Ausgleich für die Neuversiegelung und zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden freien Landschaft ist entlang der Satzungsgrenze als multifunktionaler Ausgleich je angefangene 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen darf 25 m nicht überschreiten, um eine wirkungsvolle optische Abgrenzung zu gewährleisten.

Fläche 3: Hierbei handelt es sich um eine private, intensiv genutzte Grünfläche. Im Norden in einer Entfernung von ca. 45 m verläuft der südliche Abschnitt des Harmredders, der die Abrundungsfläche gegenüber der freien Landschaft abschirmt. Auf zusätzliche Maßnahmen zur Abgrenzung wird daher verzichtet. Für Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei.

Fläche 4: Durch den vorhandenen Gehölzbewuchs und die Lage innerhalb bebauter Flächen ist die Abrundungsfläche gegenüber der freien Landschaft abschirmt. Für Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen

wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum für sein Grundstück zu gewähren. Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch immer zu einer Belebung des Ortsbildes bei.

Östlich der Hamburger Straße (B 432), nördlich der Neversdorfer Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1. Schutzzweck des Gebietes sind der Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt und die Pflege des Landschaftsbildes. Aufgrund der teils großen Entfernung der Abrundungsflächen zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischen liegenden Bebauung können Beeinträchtigungen des Schutzzweckes ausgeschlossen werden.

Nördlich der Ortslage grenzt das FFH-Gebiet 2127-333 „Leezener Au – Niederung und Hangwälder“ an die vorhandene Bebauung bzw. den Plangeltungsbereich an. Übergreifendes Ziel ist der Erhalt des Talraumes einschl. seiner vielfältigen Biotopkomplexe. Diese bleiben unberührt von der Planung, so dass keine Verschlechterung des Zustandes ernsthaft zu erwarten ist.

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen sind die in der Abrundungsfläche 4 bestehenden Grünstrukturen. Sie besitzen für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten, die Gilde der Höhlenbrüter und für höhlenbewohnende Fledermausarten Funktionen als Nahrungs- und Bruthabitat sowie als Wohnstätten. Da heute noch nicht feststeht, ob und in welchem Umfang es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen wird, kann eine mögliche Beeinträchtigung nicht abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei möglichen Beeinträchtigungen diese durch die Einhaltung von Bauzeiten und ggf. Schaffung von Ersatzquartieren ausgeglichen werden können. Dies wird dann im Zuge der Abschichtung in Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

#### **5 Erschließung**

Fläche 1 wird über das Grundstück Hamburger Str. 59 an die Hamburger Straße verkehrlich angebunden. Eine Zufahrt direkt zur B 432 ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht genehmigungsfähig. Die Fläche 3 wird direkt an das vorhandene Straßennetz angebunden. Bei der Flächen 2 und 4 erfolgt die Anbindung über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Dies wird im Zuge des Bauantragsverfahrens geklärt.

## 6 Hinweise

**6.1** Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**6.2** Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Leezen  
Der Bürgermeister



Bürgermeister

Leezen, den 24.05.2018