

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leezen



für die Fläche

1. Südlich Wohngebiet Mühlenkamp
 2. Westlich Raiffeisenstraße zwischen Tweelbek und Lindhoff
 3. Krens I, östlich Segeberger Chaussee, nördlich Ortslage
-

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1 Verfahren, Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Regionalplanung.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
3.1 Ausgangslage	3
3.2 Bevölkerungsentwicklung.....	5
3.3 Wohnungsbedarf.....	7
3.4 Wohnbaulandangebot.....	11
3.5 Soziale Infrastruktur	13
3.6 Gewerbeflächen	13
4. Planungsinhalt	19
5. Umweltbericht.....	23
5.1 Einleitung.....	24
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
5.3 zusätzliche Angaben	45
6. Ver- und Entsorgung.....	46
7. Anlagen.....	46

1. Allgemeines

1.1 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Leezen hat in ihrer Sitzung am 10.7.2014 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll insbesondere eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung erfolgen.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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).

1.2 Regionalplanung

Leezen ist ländlicher Zentralort. Zum Nahbereich gehören folgende Gemeinden:

Nahbereich Leezen	EW 2020	WE 2020
Bark	952	449
Bebensee	655	306
Fredesdorf	402	156
Groß Niendorf	666	295
Kükels	450	170
Mözen	451	201
Neversdorf	711	878
Schwisse	258	218
Todesfelde	1.068	354
Wittenborn	974	122
	6.587	3.039
Leezen	1.764	878
	8.351	3.917

Nach den Zielen des Regionalplans I von 1998 ist die Gemeinde Leezen als ländlicher Zentralort weiter zu entwickeln. Dazu ist es notwendig, die vergleichsweise starke Siedlungstätigkeit in den Gemeinden des Nahbereichs deutlich stärker auf den zentralen Ort zu konzentrieren und hier ausreichend Wohnbau- und Gewerbeflächen bereit zu halten.¹

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Die 3. Änderung umfasst insgesamt 3 Teilflächen innerhalb oder im Randbereich der Ortslagen Leezen und Krems I mit einem Gesamtumfang von ca. 22 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilflächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:5000.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Bei den Teilflächen 1 und 3 handelt es sich um unbebaute Flächen am Rande der Ortslage, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Davon war die Fläche 1 schon bisher im geltenden Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

¹ Regionalplan I v. 1998, Ziff. 5.6.2

Die Fläche 2 liegt mit ihrem bebauten Bereich noch innerhalb der Ortslage und erstreckt sich hiervon ausgehend in den Außenbereich. Sie ist überwiegend bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und teilweise durch einen älteren und inhaltlich überholten Bebauungsplan überplant. Sie wurde bislang teilweise gewerblich genutzt und wird im Übrigen ergänzt durch landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

3.1 Ausgangslage

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient u.a. der Fortschreibung der Darstellungen der Bauflächen für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung. Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 enthält die Darstellung folgender damals neuer Bauflächen für Wohnungsbau und Gewerbe:

- Südlich der Heiderfelder Straße / westlich der Raiffeisenstraße:
ca. 3,3 ha Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, umgesetzt in den Jahren 2008-2014 durch die Bebauungspläne Nr. 11 (Rechtskraft 5.4.2008) und 13 (Rechtskraft 27.3. 2013). Hier wurde ein Angebot von 36 Bauplätzen geschaffen, das in einem ca. 6-jährigen Realisierungszeitraum bis 2014 in zwei Abschnitten umgesetzt wurde.
Nördlich und südlich des ehemaligen Landhandelsstandortes sind zwei Mischbauflächen mit zusammen ca. 2 ha dargestellt. Eine bauliche Entwicklung scheiterte hier bislang an der Immissionsbelastung aus dem seinerzeit noch aktiven Landhandelsbetrieb.



Abb. 1: F-Plan 2006 mit Bauflächen westl. Raiffeisenstraße

- Südlich der Wohngebiete Siedlungsstraße / Mühlenkamp / östlich Tralauer Weg:

ca. 13 ha Wohnbaufläche, bislang nur auf Teilflächen im westlichen Bereich umgesetzt (Bebauungsplan Nr. 15 und 17, zus. ca. 2,2 ha). Aufgrund der dispersen Eigentumsverhältnisse und der schwierigen Erschließung ist derzeit nicht absehbar, ob und wann diese Fläche auch in ihrem östlichen Teil planerisch entwickelt und erschlossen werden kann, so dass das Gebiet in absehbarer Zeit nicht vollumfänglich erschlossen und entwickelt werden kann.



Abb. 2: F-Plan 2006 mit Bauflächen südl. Mühlenkamp

- Östlich der B432, Ortsausgang Richtung Süden:

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Leezen befinden sich an der Bundesstraße gewerbliche Betriebe bis hin zur Grenze der Ortsdurchfahrt. Im südlichen Anschluss sind jenseits der Ortsdurchfahrt weitere G-Flächenreserven dargestellt, die bis auf eine Teilfläche westlich der B432 in Größe von ca. 1,5 ha bereits mit gewerblicher Bebauung in Anspruch genommen sind. Und auch für diese letzte verfügbare Fläche liegt eine konkrete Bauabsicht durch einen örtlichen Gewerbebetrieb vor.



Abb. 3: F-Plan 2006 mit verbleibenden Bauflächenreserven an der B432 Ortsausgang Süd

Daher verfügt die Gemeinde faktisch aktuell über keine relevanten Wohnbau- und Gewerbeflächenreserven. Gleichzeitig ist Leezen aber - wie unter Ziff. 1.2 bereits beschrieben - als ländlicher Zentralort aus raumordnerischen Gründen gehalten, die Siedlungstätigkeit im Nahbereich deutlich stärker auf den zentralen Ort Leezen zu konzentrieren und hier ausreichend Wohnbau- und Gewerbeflächen bereitzustellen². Es ist insofern aus beiden Gründen heraus erforderlich, das planerische Angebot an Wohnbau- und an gewerblichen Bauflächen in dem ländlichen Zentralort Leezen neu zu prüfen und auszugestalten.

² Regionalplan I v. 1998, Ziff. 5.6.2

3.2 Bevölkerungsentwicklung

3.2.1 bisherige Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung der letzten 20 Jahre ist gekennzeichnet durch einen Zuwachs in zwei Wellen. In den Jahren bis ca. 1999 bestand eine erste starke Wachstumsperiode, die insbesondere durch die Erschließung des Baugebietes Nr. 7 „Mühlenkamp“ getragen wurde, der 1996 in Kraft getreten ist. Sie brachte in drei Jahren einen Einwohnerzuwachs von über 200 Personen auf mehr als 1.600 Ew mit sich (+15,6 %)³.



Abb. 4: Einwohnerentwicklung Leezen 1995-2021

Dem folgte eine ca. 10-jährige Konsolidierungsphase in der Bevölkerungsentwicklung bevor mit der Erschließung der Baugebiete Nr. 11 (Rechtskraft 2009) und 13 (Rechtskraft 2013) begonnen wurde. Diese brachten eine zweite kleinere Welle mit einem nochmaligen Einwohnerzuwachs von auf 1.743 Personen in 2012 mit sich (+6,0 %)². 2020 lag die Einwohnerzahl bei 1.764 Personen.

Der Blick auf die Einzelkomponenten der Bevölkerungsentwicklung lässt zunächst keine ausgeprägte Regelmäßigkeit erkennen. Auffällig ist lediglich, dass in der Gemeinde - abweichend vom allgemeinen Trend - über den gesamten Betrachtungszeitraum ein überwiegend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo (Geburten und Sterbefälle) zu verzeichnen ist. Dagegen sind die Wanderungssalden uneinheitlich und teilweise sprunghaft. Nachvollziehbaren „Zuwanderungsjahren“ folgen immer wieder auffällige „Abwanderungsjahre“, zuletzt in 2013 und 2016.

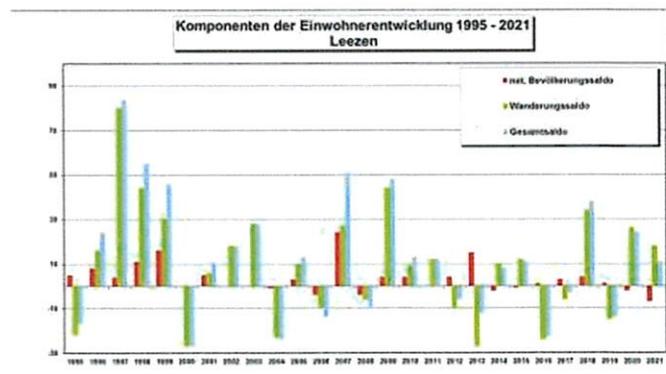


Abb. 5: Komponenten der Einwohnerentwicklung Leezen 1995-2021

3.2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

Für die Abschätzung der weiteren Entwicklung im Nahbereich Leezen kann auf die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Segeberg aus dem Jahr 2017⁴ zurückgegriffen werden. Diese erwartet für das Prognosejahr 2030 für den engeren Nahbereich Leezen (Lee-

³ Statistikamt Nord

⁴ Gertz-Guttsche-Rümenapp, Hamburg/Berlin, 2018

zen, Bark, Todesfelde, Fredesdorf, Groß Niendorf, Bebensee, Neversdorf) - ausgehend von einem Bevölkerungsbestand in 2014 von 6.599 Personen - eine Einwohnerzahl von 6.513 Personen (-86). Für die Gemeinde Leezen wird eine unveränderte Einwohnerzahl (1.730 Personen) erwartet. Der erwartete leichte Bevölkerungsrückgang betrifft also nur die Umlandgemeinden Leezens.

Abweichend von der Einwohnerentwicklung werden für den engeren Nahbereich Leezen 72 zusätzliche Haushalte bis 2030 erwartet. Die erwartete Veränderung nach Haushaltsgrößen:

Haushaltsgröße (Personen)	2014	2030	Veränderung	
1	723	793	70	9,7%
2	1.148	1.234	87	7,5%
3	438	408	-30	-6,8%
4	370	330	-40	-10,8%
5	146	131	-15	-10,3%

Abb. 6: Haushaltsstruktur im Nahbereich Leezen

Auf den Zentralort Leezen entfallen hiervon 24 zusätzliche Haushalte. Die erwartete Veränderung nach Haushaltsgrößen:

Haushaltsgröße (Personen)	2014	2030	Veränderung	
1	241	259	19	7,7%
2	284	305	21	7,5%
3	119	113	-6	-4,7%
4	97	89	-8	-8,1%
5	34	31	-3	-7,8%

Abb. 7: Haushaltsstruktur in der Gemeinde Leezen

Die Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte resultiert aus einer deutlichen Zunahme der älteren Personen, die kinderlos in einem Haushalt leben.⁵ Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich bis 2030 deutlich verändern. Einem Rückgang insbesondere der jungen Menschen bis 20 und der Gruppe der Menschen im arbeitsfähigen Alter (21-60) steht ein deutlicher Zuwachs der über 60-jährigen gegenüber, wobei der besonders hohe Zuwachs in der Gruppe der Hochbetagten (81+) hervorsticht.

Altersgruppe	2014	2030	Veränderung		Altersgruppe	2014	2030	Veränderung	
0 - 20	1.434	1.266	-168	-11,7%	0 - 20	366	336	-30	-8,3%
21 - 40	1.417	1.355	-62	-4,4%	21 - 40	368	362	-6	-1,6%
41 - 60	2.219	1.932	-287	-12,9%	41 - 60	569	511	-58	-10,2%
61 - 80	1.314	1.593	279	21,2%	61 - 80	365	419	54	14,7%
81 - 99	214	365	151	70,5%	81 - 99	63	102	39	62,9%

Abb. 8: Altersstruktur der Bevölkerung im Nahbereich Leezen

Abb. 9: Altersstruktur der Bevölkerung in Leezen

⁵ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O., S. 34

3.3 Wohnungsbedarf

3.3.1 Bisherige Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde Leezen war in den vergangenen Jahren schwankend. Im Mittel der letzten 2 Dekaden lag der Zuwachs an Wohnraum in der Gemeinde im Mittel bei jährlich 8,5 Wohnungen. Einzelne Spitzen in den Jahren 1999, 2003 und 2014 lassen sich in Beziehung setzen zur planerischen Ausweisung neuer Baugebiete. Für die Phase nach dem Zensus 2011 ist ein im Durchschnitt etwas höherer Wohnungszuwachs (+11,6%) als in der vorangegangenen Dekade zu verzeichnen.

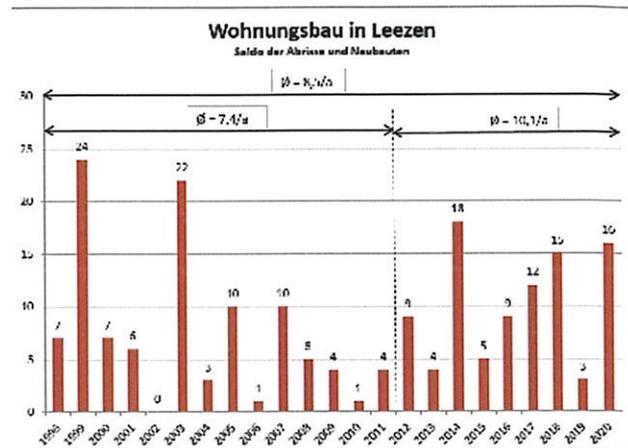


Abb. 10: Wohnungsbau in Leezen 1998-2020

Am 31.12.2020 bestanden in Leezen 878 Wohnungen, dies ist ein Zuwachs gegenüber 2011 um 72 Wohnungen (+9,2%). Hiervon bestehen 641 Wohnungen (73%) in Einzel- oder Doppelhäusern. In den Nahbereichsgemeinden bestanden am 31.12.2020 insgesamt 3.039 Wohnungen, das sind 224 mehr als noch in 2011 (+8%). Der Wohnungsanteil in Einzel- oder Doppelhäusern liegt hier bei 81,1%. Ein Vergleich gegenüber früheren Jahren ist aufgrund der Differenzen aus dem Zensus 2011 nicht möglich.

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Leezen ist seit 1998 von 2,5 auf 2,01 Ew/Whg. in 2020 gesunken. Sie liegt damit sowohl unter dem Amtsdurchschnitt und auf dem Niveau des Kreisdurchschnitts (Amt Leezen: 2,14 Ew/WE; Kreis: 2,01 Ew/WE). Ein besonderer Nachholbedarf ist insofern nicht in die Bedarfsprognose einzustellen.

3.3.2 Künftiger Wohnungsbedarf

Einzel- und Doppelhäuser

Für die Altersgruppe der 21- bis 40-jährigen, die den überwiegenden Anteil der Eigenheimnachfrage erzeugen, ist zu erwarten, dass diese bis 2030 in etwa konstant bleiben wird (-1,6%; Amt Leezen: -5,2%; Kreis Segeberg: -1,2%⁶). Für die Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ist daher ebenfalls mit einer in etwa konstanten Entwicklung zu rechnen.

⁶ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

Seniorengerechte Wohnungen

Aufgrund der zukünftigen Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung ist kreisweit in allen Städten und Ämtern mit einer deutlichen Zunahme auch der älteren und auch alleinlebenden Personen zu rechnen. Diese Entwicklung der „älteren“ Haushalte ist deutlich weniger durch das Wanderungsgeschehen beeinflusst, vielmehr ist sie durch die schon heute in

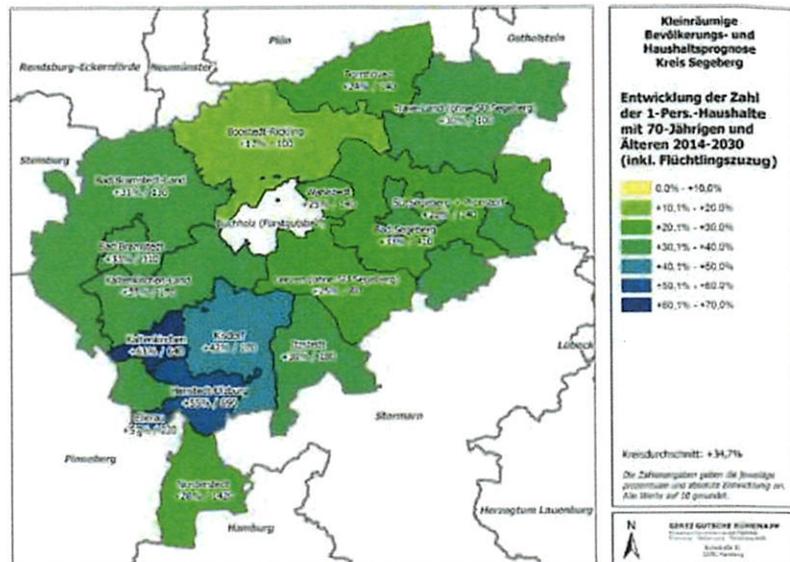


Abb. 11: Entwicklung der 1-Pers.-Haushalte mit 70-jährigen und älter 2014-2030

den Teilräumen vorhandenen Altersstrukturen bereits vorgeprägt⁷. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind also auch Nachfrageveränderungen mit Auswirkungen auf Art und Qualität des Wohnraumangebots zu erwarten. Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass sich die Gruppe der hochbetagten Menschen (80 Jahre und älter) in Leezen um ca. 63% erhöhen wird. Sie wird von 63 Personen in 2014 in beiden Szenarien voraussichtlich auf 102 Personen in 2030 anwachsen⁸. Die Gruppe der Menschen im Alter 65+ soll von 346 Personen auf 403 wachsen (+16,7%). Gleichzeitig besteht in Leezen derzeit nur ein kleines Angebot an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum. Hier ist daher mit erheblichem Nachholbedarf zu rechnen. Standorte für seniorengerechten Wohnraum sollten möglichst zentrumsnah in fußläufiger Nähe zu den Versorgungseinrichtungen liegen und idealerweise auch durch Pflegeangebote ergänzt werden. Hier können vorrangig Flächen aus dem Innenentwicklungspotential und insbesondere auch Konversionsstandorte geeignet sein.

Ziele der Raumordnung

Unabhängig von den strukturellen Nachfrageänderungen wirkt nachfrageverstärkend das raumordnerische Ziel einer deutlich stärkeren Konzentration des Baulandangebotes im Nahbereich auf den Zentralort Leezen. Im Nahbereich des Zentralortes Leezen ist in den letzten Jahren erstmalig eine in diesem Sinne gewünschte Verschiebung der Wohnungsbautätigkeit auf den Zentralort zu erkennen. Während im Zeitraum 1998-2011 nur 18% der im Nahbereich gebauten Wohnungen auf den Zentralort Leezen entfielen, sind es im Zeitraum ab 2011 bereits 29%. Ziel ist es daher, diesen Anteil in den nächsten

⁷ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

⁸ Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

Jahren zu stabilisieren und weiter auszubauen. Hierfür ist es erforderlich, ein entsprechendes Baulandangebot im Zentralort planerisch vorzuhalten.

Wohnungszuwachs im Nahbereich Leezen 1998-2020		
	1998-2011	2011-2020
Nahbereich	+ 539	+ 315
davon Leezen	+ 97 (18%)	+ 91 (29%)
davon Nahbereichsgemeinden	+ 442 (82%)	+ 224 (71%)

Quelle: Statistikamt Nord

3.3.3 Schlussfolgerung

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose basiert auf den Bestandswerten 2014. Aus der erwarteten Einwohnerentwicklung und der Zahl der zu erwartenden zusätzlichen Haushalte ergibt sich der rechnerische Neubedarf an Wohnungen. Dieser ist zu ergänzen durch Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für bestehende Wohnungen, der in Schleswig-Holstein im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bei 0,1 % p.a. und bei Mehrfamilienhäuser bei 0,3% p.a. anzusetzen ist⁹. Hinzu kommt letztlich eine Mobilitätsreserve im Umfang von ca. 1% des Wohnungsbestandes. Übertragen auf die Gemeinde Leezen ergibt dies rechnerisch den folgenden Eigenbedarf für die Jahre 2015-2030:

Wohnungsbestand Gemeinde Leezen am 31.12.2014	818 WE (davon 600 WE in EFH/DH)
Zusätzliche Haushalte (entspr. Haushaltsprognose)	24 WE
Ersatzbedarf (jährl. 0,1% bei EFH/DH, sonst 0,3%)	21 WE (davon 10 WE in EFH/DH)
Mobilitätsreserve (1% des Bestandes)	8 WE
Gesamtbedarf bis 2030	53 WE

Bei der Ermittlung des Anteils an seniorengerechten Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass die alternenden Bestandshaushalte in der Regel anstreben, in dem vorhandenen Wohnhaus so lange als möglich wohnen zu bleiben. Gerade im dörflichen Raum mit seinem engen sozialen und familiären Umfeld wird eine entsprechende Umsetzung dieses Wunsches begünstigt. Es ist also damit zu rechnen, dass der überwiegende Teil der älteren Menschen so lange als möglich in der bestehenden Wohnung verbleibt und nur ein relativ kleiner Teil der Senioren umzieht und eine neue seniorengerechte Wohnung nachfragt. Dies bedeutet, dass ein erheblicher Teil der älteren 1- und 2-Personenhaushalte auch weiterhin in bestehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern untergebracht sein wird. Eine konkretere Bedarfsermittlung sollte daher auf der Grundlage einer Einwohnerbefragung erfolgen.

⁹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021, Ziff. 3.6

Wie bereits dargelegt, ist es raumordnerisch geboten, eine stärkere Konzentration der regionalen Neubautätigkeit auf den Zentralort anzustreben. Dies gilt auch für den seniorenrechtlichen Wohnungsbau, da die Zentralorte im Hinblick auf die spezifischen Anforderungen der älteren Menschen an die Versorgungsinfrastruktur in ihrer Wohngemeinde deutliche Standortvorteile bieten. Daher ist auch hier ein entsprechender Anteil des prognostizierten Bedarfs der Nahbereichsgemeinden zu berücksichtigen. Eine entsprechende Ermittlung des Wohnungsbedarfs für den Nahbereich Leezen zeigt die folgende Aufstellung:

Wohnungsbestand im Nahbereich Leezen (mit Leezen) am 31.12.2014	2.964 WE (davon 2.338 WE in EFH/DH)
Zusätzliche Haushalte (entspr. Haushaltsprognose)	72 WE
Ersatzbedarf (jährl. 0,1% bei EFH/DH, sonst 0,3%)	67 WE (davon 37 WE in EFH/DH)
Mobilitätsreserve (1% des Bestandes)	30 WE
Gesamtbedarf bis 2030	169 WE

In den ermittelten 169 WE für den Nahbereich Leezen ist auch der für die Gemeinde Leezen ermittelte Eigenbedarf von 53 WE enthalten. Wie oben dargelegt ist es planerisches Ziel, die Wohnungsbautätigkeit im Nahbereich stärker auf den Zentralort Leezen zu konzentrieren. Dabei soll die in den letzten Jahren eingetretene Verteilung des Wohnungszuwachses (29% in Leezen, 71% im Umland) zugunsten des Zentralortes weiterentwickelt werden. Ausgehend von einer anzustrebenden Verteilung 40/60 wäre von dem erwarteten Wohnungsbedarf des Nahbereichs 40% im Zentralort zu realisieren. Dies entspräche 68 WE. Hiervon ist jedoch der Leezener Eigenanteil von 53 WE abzuziehen, so dass weitere 15 WE verbleiben, die zwar dem Bedarf der Umlandgemeinden zuzurechnen sind, aber im Zentralort realisiert werden sollten.

Diese Überlegungen führen für den Zentralort Leezen zu folgendem voraussichtlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030:

Wohnungs-Eigenbedarf gem. Prognose:	ca. 53 WE
<u>Zentralitätszuschlag:</u>	<u>ca. 15 WE</u>
Gesamtbedarf:	ca. 68 WE

Diese Bedarfsabschätzung basiert auf den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2018 unter den genannten Prognosebedingungen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die prognostizierte Entwicklung auf einer Fortschreibung der Entwicklungen in den Jahren 2008-2015 beruht. Dies ist der Zeitraum mit einer relativ schwachen Wohnungsbautätigkeit. Insbesondere den auf dieser Grundlage prognostizierten Rückgängen in den jüngeren Altersgruppen unter 20 Jahre (-30) gilt es aus Sicht der

Gemeinde aktiv zu begegnen, denn die Stabilisierung der Zahl der Kinder und Schüler ist insbesondere für den Erhalt der im Ort bestehenden Schule und Betreuungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Hier erfüllt die Gemeinde eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion.

Daher sind die vorliegenden Prognosedaten Anlass für die Gemeinde, in den nächsten Jahren ein ausreichendes und attraktives Wohnbaulandangebot insbesondere für junge Familien bereitzustellen. Um die prognostizierten Verluste der Altersgruppe bis 20 Jahre (-30) auszugleichen, wäre bei einer angenommenen durchschnittlichen Kinderzahl von 1,5 je Haushalt bis 2030 eine zusätzliche Zuwanderung von bis zu ca. 20 jungen Familien erforderlich. Auf den errechneten Wohnungsbedarf sind die Fertigstellungen in den Jahren 2018-2020 anzurechnen. In diesem Zeitraum wurden in Leezen 34 Wohnungen fertiggestellt. Für die verbleibenden Jahre 2021 - 2030 ergibt sich somit ein planerischer Wohnungsbedarf für die Gemeinde Leezen von bis zu ca. 54 Wohnungen:

Wohnungs-Eigenbedarf gem. Prognose:	ca. 53 WE
Zentralitätszuschlag:	ca. 15 WE
Zwischensumme:	ca. 68 WE
Ausgleichsbedarf junge Familien:	ca. 20 WE
abzgl. Baufertigstellungen bis 2020:	- 34 WE
Gesamtbedarf bis 2030:	ca. 54 WE

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch auf einen längeren Planungshorizont ausgelegt als für die nächsten 8 Jahre bis 2030. Als Planungshorizont ist hier ein Zeitraum bis mind. 2035 zugrunde zu legen. Daher ist der Gesamtbedarf, ausgehend von 7 WE/Jahr, entsprechend höher anzusetzen.

Gesamtbedarf bis 2035:	ca. 90 WE
-------------------------------	------------------

3.4 Wohnbaulandangebot

Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen, wobei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

3.4.1 Innenentwicklungspotential

Eine Analyse des Innenentwicklungspotentials in der Gemeinde Leezen wurde in 2014 durchgeführt und 2019 und 2021 aktualisiert. Dabei wurden unbebaute, bereits erschlossene Baulücken und Brachflächen mit einer Mindestgrundstücksgröße von ca. 600 m² ermittelt, für die bereits ein Baurecht besteht und die auch städtebaulich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Weiterhin wurden die erfassten Potentialflächen auf ihre absehbare Verfügbarkeit hin geprüft. Dieses verfügbare Innenentwicklungspotential ist auf den ermittelten Wohnungsbedarf von ca. 90 WE anzurechnen. Dadurch reduziert sich der voraussichtliche Flächenbedarf entsprechend.

In den kleinen selbständigen Ortsteilen Heiderfeld und Krems I sind innerhalb der dort bestehenden Innenbereichssatzungen insgesamt 15 potentielle Bauplätze vorhanden. Hiervon sind 10 Bauplätze innerhalb der nächsten Jahre auch verfügbar. Diese Bauplätze sollen insbesondere der Deckung des ortsteilbezogenen Eigenbedarfs dienen und nicht der allgemeinen zentralörtlichen Wohnungsnachfrage. Eine weitergehende Bedarfsdeckung durch Neuausweisung von Bauland ist in diesen Ortsteilen nicht erforderlich.

Der Ortsteil Leezen bildet aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung den Siedlungsschwerpunkt. Die Potentialanalyse hat hier insgesamt 17 städtebaulich geeignete potentielle Bauplätze ergeben. Hier von sind jedoch nur 4 Bauplätze im Planungszeitraum auch verfügbar.

In den letzten 14 Jahren wurden nahezu alle Wohngebäude in Leezen als Einfamilienhäuser errichtet, unter ihnen war nur ein Doppelhaus. Es ist daher zu erwarten, dass die bestehenden Baulücken nur im Einzelfall mit einer Bebauung für zwei oder mehr WE ausgenutzt werden. Insofern wird für die ermittelten verfügbaren 4 Baulücken mit der Errichtung von ca. 6 Wohnungen gerechnet.

3.4.2 Flächenneubedarf

Um eine Wohnbebauung in freistehender Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus realisieren zu können, muss je nach örtlichen Verhältnissen von einem Brutto-Flächenbedarf von 1 ha je ca. 12 WE ausgegangen werden. Um die zu erwartenden ca. 87 WE realisieren zu können, die nicht von dem ermittelten Innenentwicklungspotential abgedeckt sind, wären demnach bis zu ca. 7 ha Wohnbauflächen erforderlich.

Für eine Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern und eine seniorengerechte Wohnbebauung kann von einer deutlich höheren Nutzungsintensität ausgegangen werden. Allerdings wird auch in diesem Rahmen aus Gründen der Ortsbildpflege von einer maximal 2-3 geschossigen Bebauung auszugehen sein. Gleichwohl sind bei verdichteten Seniorenwohnanlagen, wie sie im Kreisgebiet erst kürzlich in Fahrenkrug, Klein Rönnau oder Garbek realisiert wurden, schnell Dichtewerte zwischen 30 und 50 WE/ha erreicht. Insofern wird hier von einem Flächenbedarf von ca. 0,5 ha ausgegangen.

Um angemessen auf Verfügbarkeiten und Nachfrage- oder Preisschwankungen reagieren zu können, sollte zudem ein Zuschlag von ca. 10% als Flächenreserve planerisch vorgehalten werden, entsprechend knapp 1 ha. **In der Summe ergibt sich ein gesamter planerischer Neubedarf an Flächen für den Wohnungsbau in Größe von bis zu ca. 8,5 ha.**

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Gelände des bisherigen Landhandelsbetriebes an der Raiffeisenstraße bietet sich dieser zentrumsnah gelegene Standort für eine Konversion hin zu einem Wohnstandort besonders an. Als Maßnahme der Innenentwicklung können die hier bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächendarstellungen aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, zentrumsnah gelegene neue Wohnbauflächen insbesondere auch für seniorenrechtliches Wohnen zu entwickeln. Vergleichbar gut gelegene und verfügbare Alternativstandorte sind im Gemeindegebiet nicht gegeben.

3.5 Soziale Infrastruktur

Der Kreis Segeberg ist insb. an seinen Hauptverkehrsachsen als besonders attraktiver Zuzugsraum anzusehen, dies gilt auch für die Gemeinde Leezen (B432). Bei zusätzlichen Bauflächen ist also davon auszugehen, dass insb. auch Familien mit kleiner Kindern zuziehen.

Für die Belange der Jugendhilfeplanung, gerade hinsichtlich der Tagesbetreuung für Kinder unter 6 Jahren bedeutet dies, dass zusätzliche Plätze vonnöten sein werden. Dies gilt vor allem für die Tagesbetreuung unter 3jähriger Kinder, hier weist das gesamte Amt Leezen eine deutlich unterdurchschnittliche Betreuungsquote auf. Aber auch im Ü3-Bereich kommt es zu erheblichen Engpässen. Es wird mindestens eine Kindergartengruppe und eine Krippengruppe benötigt. Bei den Planungen ist auch zu berücksichtigen, dass schon jetzt nicht genügend Plätze zur Verfügung stehen und somit tendenziell noch mehr Plätze benötigt werden. Es ist daher vorgesehen, frühzeitig den Umfang der Ausbaubedarfe zur Kindertagesbetreuung genauer zu ermitteln und die Umsetzung in die Wege zu leiten.

3.6 Gewerbeflächen

In der Gemeinde Leezen sind zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe tätig. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Betriebe im Ort zu halten und diesen sowie auch neuen Betrieben hier eine Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektive zu bieten. Es kommt hinzu, dass auch die kleinen Nahbereichsgemeinden Bebensee, Fredesdorf, Kükels, Mözen, Neversdorf und Schwissel über keine geeigneten Flächenreserven verfügen, die für eine ortsangemessene Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, auch die Flächenbedarfe der Nahbereichsgemeinden an einem dem Zentralort zugeordneten geeigneten und entsprechend größeren Standort zu decken. Es ist daher Ziel der Gemeinde einen Gewerbestandort zu entwickeln, der sowohl den Bedarf des ländlichen Zentralortes als auch den der genannten Nahbereichsgemeinden abdeckt. Ein derartig interkommunal auch für den Nahbereich ausgelegter Standort sollte über ein langfristiges Flächenpotential von mind. 5 ha (brutto) verfügen (ca.

3 ha Gemeinde Leezen zzgl. ca. 0,5 ha je Nahbereichsgemeinde = 2,5 ha). Auch die in 2018 für ein mögliches amtsweites Gewerbegebiet durchgeführte Standortalternativenprüfung geht von einem ähnlichen Flächenbedarf aus.¹⁰

Der Vorrang der Innenentwicklung gilt auch bei der planerischen Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel deutlich größere Grundstücke und eine leistungsfähigere Erschließung erfordern als Wohnbebauung. Zudem erfordert das Immissionsschutzrecht die Trennung unverträglicher Nutzungen, so dass z.B. unbebaute Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten in der Regel für eine gewerbliche Nutzung ausscheiden. Unter den Innenentwicklungs-Potentialflächen, die in 2015 ermittelt wurden, konnte keine ausreichend große und geeignete Fläche für eine gewerbliche Nutzung identifiziert werden. Daher kommen als weitere Flächen insbesondere Ortsrandlagen an den Hauptverkehrswegen in Betracht. Die Gemeinde Leezen hat sowohl innerhalb des Gemeindegebietes als auch innerhalb des Nahbereiches verschiedene Alternativstandorte geprüft, sie sind in der nachstehenden Übersicht dargestellt. Die Potentialflächen liegen an der B432 (Flächen 1-3 oder an der L167 (Flächen 4-7).

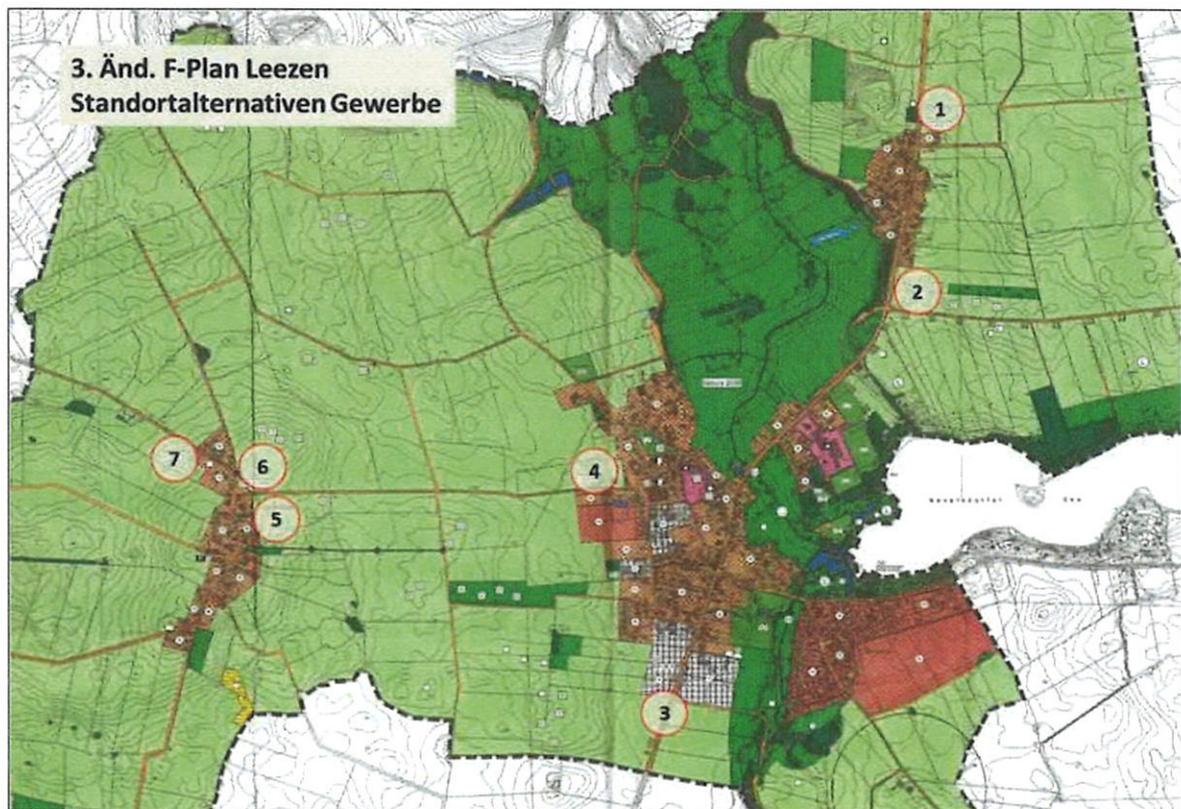


Abb. 12: Standortalternativen 1-7 für gewerbliche Bauflächen

¹⁰ Architektur+Stadtplanung, Interkommunales Gewerbegebiet Amt Leezen - Standortfindung und Alternativenprüfung, 2018

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (Stand Sept. 2017, s. Abb. 13) dient als erste Orientierung zur Standortbewertung aus naturschutzfachlicher Sicht. Er weist für das gesamte Gemeindegebiet eine besondere Erholungseignung aus: 

Der Bereich westlich der B432 ist großräumig als Gebiet ausgewiesen, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt:



Der Bereich westlich des Weges Hogen Door ist großräumig als Knicklandschaft ausgewiesen: 

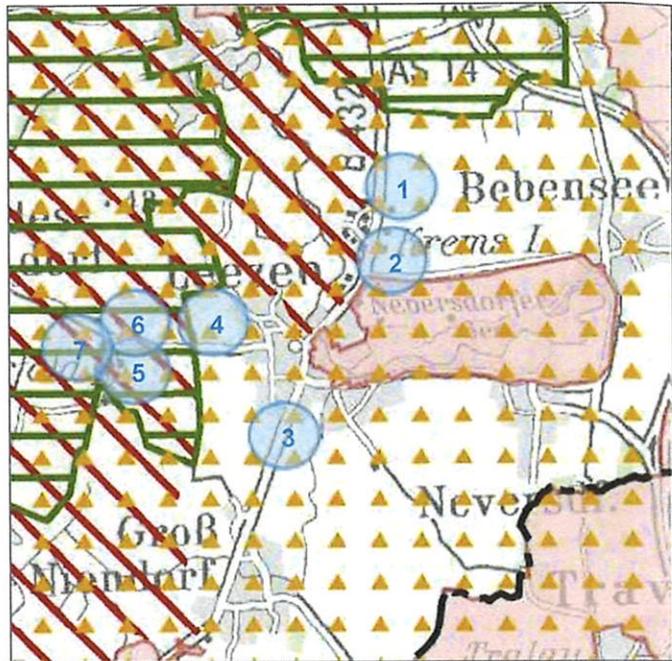


Abb. 13: Entwurf Landschaftsrahmenplan mit GE-Alternativstandorten

Der Bereich um den Neversdorfer See zwischen der Neversdorfer Straße im Süden und dem Bebenseer Weg im Norden ist als LSG ausgewiesen (rosa Färbung).

Der **Standort 1** liegt im nördlichen Anschluss an die Ortslage Krems I und ergänzt die auf der Westseite der B432 bereits bestehende gewerbliche Abbautätigkeit. Die Fläche kann im Norden über den Ausbau der hier bereits bestehenden Anbindung an die B432 verkehrlich erschlossen werden. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit liegt im Süden noch innerhalb der OD. Die Fläche liegt großräumig in guter Zuordnung zum Mittelzentrum und zur AS Schwissel der A21,



Abb. 14: GE-Alternativstandort 1

so dass gewerbliche Verkehre durch die Ortslage minimiert werden können. Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und ist von Knicks umfasst. Weitere naturschutzfachliche Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar. Das angestrebte Flächenpotential von ca. 6 ha kann realisiert werden.

> **geeignet.**

Der **Standort 2** liegt südlich der Ortslage Kreams I innerhalb der Ortsdurchfahrt der B432. Die Flächen liegen großräumig zwischen den Ortsteilen, so dass gewerbliche Verkehre durch die Ortslagen zu erwarten sind. Der Standort ist in seiner räumlichen Entwicklung begrenzt durch archäologische Denkmale im Osten und den Bebenseeer Weg im Süden. Südlich des Bebenseeer Weges liegt das LSG Neversdorfer See. Unmittelbar westlich jenseits der B432 liegt das FFH-Gebiet DE 2127-333 (Leezener Au-Niederung und Hangwälder). Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und sind von Knicks umfasst.



Abb. 15: GE-Alternativstandort 2

Weitere naturschutzfachliche Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar. Das angestrebte Flächenpotential von ca. 6 ha kann aufgrund der räumlich begrenzenden Faktoren hier nur zum Teil realisiert werden. > **nicht geeignet.**

Bei dem **Standort 3** am südlichen Ortsrand Leezen handelt es sich um Flächenpotentiale beiderseits der B432 im Anschluss an die hier bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen. Der Standort liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt der B432 südlich der Ortslage Leezen. Eine verkehrliche Erschließung erfordert den Ausbau eines Knotenpunktes an der B432, z.B. im Bereich des dort einmündenden Wirtschaftsweges. Die Fläche liegt großräumig südlich der Ortsteile, so dass gewerbliche Verkehre in Richtung zur L167 und zu den AS



Abb. 16: GE-Alternativstandort 3

Leezen und Schwissel der A21 die Ortslagen Leezen, Kreams I und Neversdorf belasten würden. Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und sind von Knicks umfasst. Weitere naturschutzfachliche Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar. Das angestrebte Flächenpotential von ca. 6 ha kann hier realisiert werden. > **bedingt geeignet.**

Bei dem **Standort 4** handelt es sich um Flächenpotentiale am westlichen Ortsrand Leezens nördlich der L167 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine verkehrliche Erschließung erfordert entweder den Ausbau des

bestehenden Knotenpunktes mit der Wohngebiets-Erschließungsstraße Op de Marsch oder eines eigenständigen zweiten Knotenpunktes. Die Fläche liegt großräumig westlich des Ortsteils Leezen, so dass gewerbliche Verkehre in Richtung zur B432 und zu den AS Leezen und Schwissel der A20 die Ortslagen Leezen, Krems I und Neversdorf belasten würden. Südlich der L167 liegt in direkter Nachbarschaft das Wohngebiet Op de Marsch, so dass immisionsschutzrechtliche Einschränkungen zu erwarten sind. Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und sind von Knicks umfasst.



Abb. 17: GE-Alternativstandort 4

Unmittelbar westlich beginnt ein Gebiet, dass nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans als Knicklandschaft die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Das angestrebte Flächenpotential von ca. 6 ha kann hier realisiert werden. **> weniger geeignet.**

Bei den **Standorten 5, 6 und 7** handelt es sich um Flächenpotentiale am östlichen und nördlichen Rand des Ortsteiles Heiderfeld beiderseits der L167 und jeweils außerhalb der Ortsdurchfahrt. Zur verkehrlichen Erschließung wäre jeweils der Ausbau eines Knotenpunktes mit der L167 erforderlich. Die Standorte liegt großräumig westlich des Ortsteils Leezen, so dass gewerbliche Verkehre in Richtung zur B432 und zu den AS Leezen und Schwissel der A20 die Ortslagen



Abb. 18: GE-Alternativstandorte 5-7

Leezen, Krems I und Neversdorf belasten würden. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt und sind von Knicks umfasst. Die Standorte liegen in einem Gebiet, dass nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans als Knicklandschaft die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Das angestrebte Flächenpotential von ca. 6 ha kann hier realisiert werden. **> weniger geeignet.**

Im Ergebnis der Prüfung sind die Standorte 3-7 aufgrund ihrer verkehrlich ungünstigen Lage und/oder ihrer ungünstigen Nähe zu naturschutzfachlich sensiblen Gebieten nur bedingt geeignet. Der Standort 2

ist zusätzlich aufgrund seiner geringen Flächenpotentiale ungeeignet. Dagegen ergibt sich eine gute Eignung für den Standort 1, der eine verkehrsgünstige Lage an der B432 aufweist, sodass im Vergleich zu den Alternativen hier die geringste Verkehrsbelastung für die Ortslagen zu erwarten ist. Der Standort 1 profitiert von seiner günstigeren Nähe zur AS Schwissel der A21 (2 km) und zum Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt, wohingegen autobahnbezogene Verkehre von den Alternativstandorten immer die Ortslagen Leezen und Neversdorf belasten würden. Zwar bringt auch der Standort 1 eine bauliche Ausdehnung der Ortslage entlang der B432 mit sich, berührt dafür aber keine naturschutzfachlich sensiblen Gebiete. Das erforderliche Flächenpotential lässt sich hier abschnittsweise realisieren.

Vor dem Hintergrund der Vorteile im Bereich der verkehrlichen Anbindung und der Verfügbarkeit fällt die Alternativenbewertung innerhalb des Gemeindegebietes Leezen zugunsten des Standortes 1 aus.

Amtsweite Alternativenprüfung 2018

Das Amt Leezen hat im Jahr 2018 eine Standortalternativenprüfung für ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet erstellen lassen¹¹. Hierbei wurden acht Standortalternativen in Högersdorf (2 Flächen), Schwissel, Mözen (2 Flächen), Leezen (2 Flächen, darunter Fläche 3 der 3. F-Planänd.) und Neversdorf bewertet. Im Ergebnis wurden lediglich die in Leezen gelegenen Flächen 6 und 8 als geeignet bewertet, mit Vorteilen für die Fläche 8 am nördlichen Ortsrand von Kreams I (Fläche 3 der 3. F-Planänd.).

Fläche 1 Bramstedter Chaussee Gemeinde Högersdorf	Fläche 2 B432, K47 Gemeinde Högersdorf	Fläche 3 Dorfstraße K82 Gemeinde Schwissel	Fläche 4 B432, K82 Gemeinde Mözen	Fläche 5 B432, K18 Gemeinde Mözen	Fläche 6.1 / 6.2 – Hamburger Straße B432 Gemeinde Leezen	Fläche 7 Dorfstraße L167 Gemeinde Neversdorf	Fläche 8 B432 nördlich Kreams I Gemeinde Leezen

Abb. 19: symbolische Flächenbewertung lt. Alternativenprüfung 2018 (Quelle: Architektur+Stadtplanung, Hamburg 2018)

Beide Alternativenprüfungen kommen insofern zu übereinstimmenden Bewertungen.

¹¹ Architektur+Stadtplanung, Hamburg 2018

4. Planungsinhalt

Teilfläche 1 – Fläche südlich Wohngebiet Mühlenkamp

Der geltende Flächennutzungsplan sieht im Bereich östlich des Tralauer Weges und südlich des Wohngebietes Mühlenkamp (Bebauungsplan Nr. 7) eine große Wohnbauflächenreserve vor im Umfang von ca. 12 ha für ca. 160 Wohneinheiten.

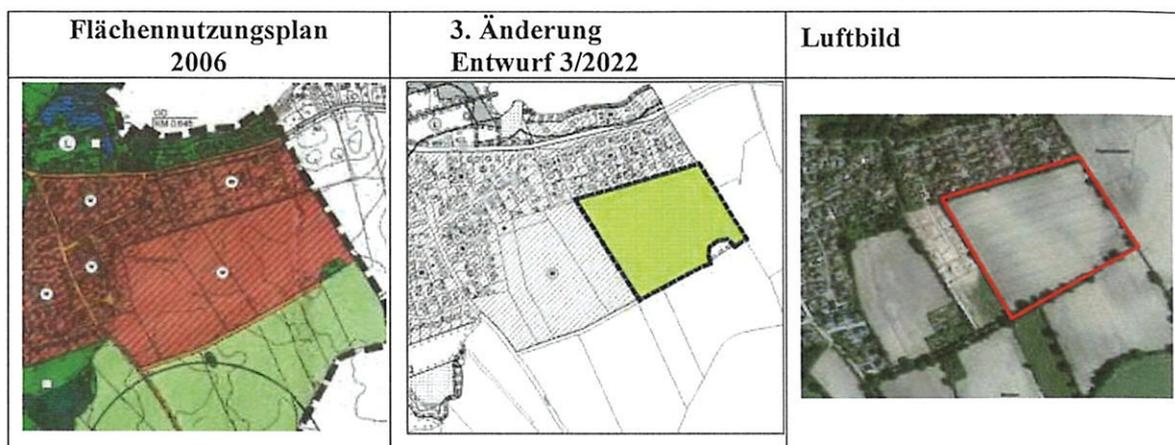


Abb. 19: Fläche südl. Wohngebiet Mühlenkamp

Lage und Zuschnitt dieser Flächenreserve bedingen jedoch eine nahezu ausschließliche Erschließung von Westen über den Tralauer Weg. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die keinen Erschließungsansatz bieten. In dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Mühlenkamp ist allein der am weitesten westlich gelegene Eichenweg planerisch und baulich so angelegt, dass er nach Süden verlängerbar wäre (Bebauungsplan Nr. 7). Allerdings war bei Aufstellung des B-Plan Nr. 7 eine Verlängerung dieses Wohnweges seinerzeit nur zur Erschließung der dort angrenzenden Grabelandflächen vorgesehen. Eine Verlängerung zwecks Erschließung zusätzlicher Bauplätze würde daher vom ursprünglichen Planungskonzept abweichen und wäre vor dem Hintergrund der damit verbundenen unerwarteten Mehrbelastung für die Anlieger des Eichenweges nur in einem sehr begrenzten Umfang vertretbar. Alle übrigen Bauplätze müssten vollständig über den Tralauer Weg erschlossen werden. Dieser ist zwar gut ausgebaut, jedoch führt auch er durch ein bestehendes Wohngebiet und nimmt bereits den Verkehr der hier bestehenden ca. 70 Wohngrundstücke auf. Grundsätzlich kann der Tralauer Weg aufgrund seines Ausbauzustandes weitere Verkehre aufnehmen, jedoch würde die Anbindung der vollständigen Wohnbauflächenreserve zu einer Verdreifachung der Verkehrsbelastung auf dem Tralauer Weg führen, die insbesondere das bestehende Wohngebiet belasten würde.

Aus diesen Gründen soll die Wohnbauflächenreserve etwa auf die Hälfte reduziert werden. Die östliche Teilfläche in Größe von ca. 6 ha wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die verbleibende Wohnbaufläche umfasst ca. 5,4 ha verfügbare Fläche als

langfristige Planungsreserve, hier können - ausgehend vom Tralauer Weg - ca. 65 Wohneinheiten abschnittsweise erschlossen und realisiert werden.

Die verkehrliche Erschließung müsste weiterhin über den Tralauer Weg erfolgen, der dann etwa die doppelte Verkehrsmenge aufnehmen müsste. Dies erscheint vor dem Hintergrund des guten Ausbauszustandes bautechnisch vertretbar und aufgrund der bereits seit langem bekannten Entwicklungsabsichten auch zumutbar. Lediglich im letzten Abschnitt würde ein kleiner Teil im Umfang von ca. 10 Bauplätzen über eine Verlängerung des Eichenweges erschlossen werden (s. Abb. 20).



Abb. 20: Erschließungskonzept südl. Wohngebiet Mühlenkamp

Der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahme ist letztlich aber auch davon abhängig, inwieweit westlich der Raiffeisenstraße (Gebiet 2) die Möglichkeit zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächenreserven besteht. Diese wären dann vorrangig zu entwickeln.

Teilfläche 2 – Bauflächen westlich Raiffeisenstraße zwischen Tweelbek und Lindhoff

Flächennutzungsplan 2006	3. Änderung Entwurf 3/2022	Luftbild

Abb. 21: Bauflächen westl. Raiffeisenstraße

An der Raiffeisenstraße befindet sich - wie der Straßename bereits andeutet - der historisch gewachsene Standort eines örtlichen Landhandelsbetriebes. Der hier seit langem vorhandene Landhandelsbetrieb wurde zuletzt von der Firma ATR geführt. Die Betriebstätigkeiten sind jedoch in den vergangenen Jah-

ren fortlaufend zurückgefahren worden und in 2021 eingestellt worden. Die Flächen wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben. Das Gebiet westlich der Raiffeisenstraße bietet sich aber aufgrund seiner günstigen Lage im Siedlungsgefüge auch für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung an. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Mischbauflächen dargestellt. Eine Realisierung ist jedoch unterblieben aufgrund der bislang vom Landhandelsbetrieb ausgehenden Immissionsbelastung. Im weiteren nördlichen Verlauf der Raiffeisenstraße konnten dagegen in der jüngeren Vergangenheit über die Bebauungspläne Nr. 11 (2008) und 13 (20) zwei Wohngebiete realisiert werden.

Ziel der Gemeinde ist es daher, den ehemaligen Betriebsstandort einschließlich seiner benachbarten Flächen einer städtebaulich attraktiven Nachnutzung zuzuführen. Der mit der Betriebsaufgabe verbundene Wegfall der Immissionsbelastung erlaubt es nunmehr, nicht nur den Betriebsstandort selbst, sondern auch die weiteren Flächenpotentiale westlich der Raiffeisenstraße auch für eine Wohnbebauung planerisch zu entwickeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für diese Flächen zwischen den Bebauungsplangebieten 13 im Norden und der Straße Tweelbek im Süden die Darstellung als Bauflächen für eine gemischte Nutzung entlang der Raiffeisenstraße und im Übrigen für eine Wohnnutzung vor. Der Umfang dieser Flächen beträgt insgesamt ca. 5,9 ha. Hiervon würden ca. 0,3 ha auf das im rückwärtigen Bereich bereits vorhandene Rückhaltebecken entfallen, ca. 1 ha auf die gemischte Baufläche und ca. 4,6 ha auf die Wohnbaufläche. Dies erlaubt es, die Flächeninanspruchnahme am Tralauer Weg (Gebiet 1) entsprechend zu reduzieren.

Insgesamt stehen der Gemeinde damit ca. 10 ha Wohnbauflächen und 1 ha gemischte Baufläche planerisch zur langfristigen Entwicklung zur Verfügung. Da jedoch noch nicht überall im notwendigen Umfang gesicherte Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen bestehen, erscheint es gerechtfertigt, planerische Alternativen vorzuhalten, die den unter Ziff. 3.4.2 ermittelten Flächenbedarf quantitativ leicht übersteigen.

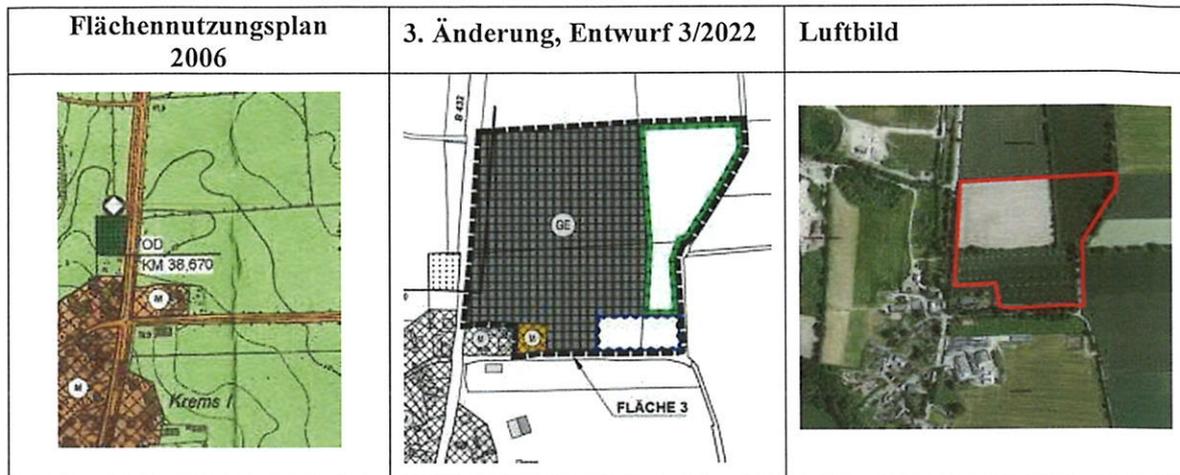
Teilfläche 3 – Krems I, Gewerbeflächen an der B 432

Abb. 22: GE-Fläche Krems I

Vor dem Hintergrund des dargelegten Flächenbedarfs und auf Grundlage der Standortalternativenprüfung wird im nördlichen Anschluss an die Ortslage Krems I östlich der B432 eine ca. 7 ha (brutto) große Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt.

Auf der Westseite der B432 besteht bereits ein gewerblicher Abbau- und Deponiebetrieb, der über einen Erschließungsweg mit einem Knotenpunkt an die B432 angebunden ist. Dieser Betrieb hat einen konkreten Erweiterungsbedarf für Fahrzeughallen, der in den bestehenden Betriebsflächen nicht realisiert werden kann. Hierfür werden ca. 1 ha Gewerbefläche benötigt. Die neue Darstellung greift diesen akuten Flächenbedarf, der gegenüber dem Abbau- und Deponiebetrieb auf der Ostseite der B432 unter Ausbau des bestehenden Knotenpunktes realisiert werden soll, auf und ergänzt ihn um Flächen für ein mittel- bis langfristig angestrebtes gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet.

Der hier zu entwickelnde Gewerbestandort hat einen gemeindeübergreifenden Ansatz und soll neben dem Flächenbedarf des Zentralortes Leezen auch dem Flächenbedarf der Nahbereichsgemeinden dienen. Insbesondere die kleinen Nahbereichsgemeinden Bebensee, Fredesdorf, Mözen, Neversdorf und Schwissel verfügen über keine geeigneten Flächen für örtliches Gewerbe und können oder wollen diese perspektivisch auch nicht bereitstellen. Auch die Gemeinde Todesfelde beabsichtigt mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, eine planerisch bislang vorgehaltene kleinere Gewerbefläche zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufzugeben. Insofern bietet der Ansatz eines gemeindeübergreifenden Flächenangebotes in zentraler Lage und guter Zuordnung zu den überörtlichen Verkehrsbeziehungen einen geeigneten Lösungsansatz. Hieraus ergibt sich ein langfristiger Brutto-Flächenbedarf von mind. 6 ha (s. Ziff. 3.5). Ergänzend muss bei der Bemessung der Bruttofläche der umfangreiche Knickbestand

berücksichtigt werden, der erhalten werden soll und Freihalteflächen in Summe im Umfang von ca. 1 ha erfordert.

Im östlichen Anschluss bieten sich bislang landwirtschaftlich genutzte Restflächen in Größe von ca. 2,5 ha zur Entwicklung einer größeren zusammenhängenden eingriffsnahen Ausgleichsfläche (ca. 2 ha) sowie für die notwendigen Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser (ca. 0,5 ha) an. Im Anschluss an die Bestandsbebauung im Süden erfolgt in Orientierung an den Grundstücksverhältnissen eine Arrondierung der bestehenden M-Darstellung in Größe von ca. 0,1 ha.

Flächenbilanz

Nutzungsart	F-Plan alt	3. Änderung	Veränderung
M	2,0 ha	1,1 ha	-0,9 ha
W	6,0 ha	4,6 ha	-1,4 ha
G/GE	1,2 ha	7,5 ha	+ 6,3 ha
Wald, Grünflächen o.ä.	0,6 ha	2,8 ha	+2,2 ha
Landwirtschaft	12,2 ha	6,0 ha	-6,2 ha
Summe	22,0 ha	22,0 ha	+/- 0,0 ha

5. Umweltbericht

Rechtlicher Rahmen (§ 2 Abs. 4 BauGB):

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne (hier: Landschaftsplan 2001 mit Fortschreibung 2004) oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

5.1 Einleitung

5.1.1 Planungsinhalte

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung. Hierzu wird eine Gesamtfläche von ca. 22 ha in drei Teilbereichen neuen Darstellungen zugeführt. Die quantitativen Veränderungen sind der Flächenbilanz auf der vorausgehenden Seite zu entnehmen.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im vorliegenden Bauleitplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Inhalt und Methodik

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt inhaltlich für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hierzu zählen insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt methodisch für die unter den Buchstaben a bis j genannten Schutzgüter jeweils zusammengefasst durch

- eine Bestandsaufnahme mit Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme wurde zunächst auf den Landschaftsplan der Gemeinde zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei mehrfachen Ortsbesichtigungen am im Verlauf der Jahre 2014-2019 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status fortlaufend überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche (Landschaftsplan, Umweltdatenatlas).

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach Buchstabe a-i beschrieben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

-
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
 - der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
 - der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Beschreibung erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens; sie trägt zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung.

5.2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

a1) Tiere, Pflanzen

a1.1) Biotop

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Auf den überplanten Flächen oder in deren unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mit Ausnahme von Knicks keine geschützten Biotop. Knicks sind in allen Teilgebieten entweder randständig (Teilgebiet 1) oder auch innerhalb der Flächen (Teilgebiete 2 und 3) vorhanden. Die Flächen werden mit Ausnahme des ATR-Betriebsgeländes sämtlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die anschließenden Freiflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan ordnet die in den Teilgebieten vorhandenen Flächen entsprechend als Ackerflächen oder Wirtschaftsgrünland ein. Insgesamt handelt es sich durchweg um artenarme und wenig wertvolle Lebensräume. Diese Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung in den Teilgebieten 2 und 3 unverändert. Im Teilgebiet 1 bliebe die Darstellung als Wohnbaufläche erhalten, so dass langfristig von einer baulichen Entwicklung der Fläche auszugehen ist.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Im Teilgebiet 1 erfolgt die Rücknahme einer Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung als Fläche für Landwirtschaft. Insofern ergibt sich in der Entwicklungsprognose für diese Fläche eine Verbesserung, da eine bauliche Entwicklung damit nicht mehr vorgesehen ist.

Für die Teilgebiete 2 und 3 wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für eine konkretisierende verbindliche Bebauungsplanung, die wiederum Rechtsgrundlage für die Zulassung konkreter Maßnahmen zum Bau und Betrieb der dort dann zulässigen baulichen Vorhaben ist. Die hier vorhandenen Knicks werden grundsätzlich erhalten, es ist aber davon auszugehen, dass aus Erschließungsgründen an einigen wenigen Stellen punktuell Durchbrüche unvermeidbar sind. Bei einer baulichen Entwicklung des Knickumfeldes tritt zudem eine Beeinträchtigung und Entwertung der Knicks als Lebensraum ein.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Vor dem Hintergrund der mit der Planänderung verfolgten Planungsziele sind die damit verbundene Beeinträchtigung der Knicklebensräume sowie die punktuellen Knickdurchbrüche unvermeidbar. Sie werden im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung auf den unbedingt erforderlichen Umfang begrenzt. Im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung werden im erforderlichen Umfang Ersatzmaßnahmen festgelegt.

a1.2) Artenschutz

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die am Rand sowie innerhalb der Teilgebiete vorhandenen Knicks. Hier bestehen auch einige Großbäume. Die Brutvogeldichte wird hier aufgrund der großräumig insgesamt hohen Knickdichte und der dadurch gegebenen hohen Brutplatzalternativen als durchschnittlich angenommen. Im Bereich der Teilgebiete 2 und 3 werden aufgrund der Lage an der stark befahrenen B432 bzw. am Siedlungsrand mit gewerblicher Nutzung (ATR Landhandel) vorrangig störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen in ihrem Verhalten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Bestandes an Bäumen/Überhältern mit mehr als 50 cm Stammdurchmesser sind Höhlenbrüter und auch höhlenbewohnende Fledermausarten nicht auszuschließen. Bodenbrüter und rastende Zugvögel sind aufgrund der bestehenden Nutzungen eher unwahrscheinlich. Ein Vorkommen von Haselmäusen ist nicht auszuschließen. Ein Vorkommen von Amphibien ist im Bereich des Rückhaltebeckens im Teilgebiet 2 nicht auszuschließen. Hier ist auch ein Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des ATR-Betriebsgeländes nicht auszuschließen.

Diese Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung in den Teilgebieten 2 und 3 unverändert. Im Teilgebiet 1 bliebe die Darstellung als Wohnbaufläche erhalten, so dass langfristig von einer

baulichen Entwicklung der Fläche auszugehen ist, die zu Beeinträchtigungen der Knicks mit den dort lebenden geschützten Arten führen könnte.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die für den Artenschutz bedeutsamen Knick- und Baumstrukturen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleiben mit Ausnahme von einzelnen Durchbrüchen vollständig erhalten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Nutzungsänderung und die zusätzliche Bebauung im Umfeld der Knicks zu einer wesentlichen Veränderung der Situation im Hinblick auf die Störung einzelner Arten führen wird. Da es sich vorrangig um störungsunempfindliche Arten handelt und zudem im näheren Umfeld zahlreiche Habitatalternativen bestehen, sind dauerhafte Auswirkungen auf vorkommende Arten eher unwahrscheinlich. Erforderliche Knickdurchbrüche werden im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung festgelegt und auf das unumgängliche Maß begrenzt. Die Durchführung erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche im Teilgebiet 2 erfordert eine Beseitigung der Gebäudestrukturen des ATR-Betriebsgeländes einschließlich der zwei bestehenden Silotürme. Im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist der Bestand an Fledermäusen zu prüfen und ggf. sicherzustellen, dass in Folge der Maßnahmen diesbezüglich kein unzulässiger Zugriff erfolgt.

Somit bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG bei entsprechender Ausgestaltung der konkretisierenden Bebauungspläne von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung voraussichtlich nicht betroffen sein werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Zum Schutz der für den Artenschutz bedeutsamen Knick- und Baumstrukturen werden auf der Ebene der konkretisierenden Bebauungsplanung Knickschutzstreifen festgesetzt und Erschließungsmaßnahmen so geplant, dass die bestehenden Strukturen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Soweit Knickdurchbrüche unumgänglich sind, werden diese angemessen ersetzt.

a2) Fläche, Boden

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Schleswig-Holsteinisches Hügelland“, der als Teillandschaftsraum der „Ostholsteinisches Hügel- und Seenland“ zugeordnet ist.

Die vorherrschenden Bodenarten im Plangebiet sind Braunerden aus Geschiebedecksand über tiefem Schmelzwasser- oder Geschiebesand. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Teilgebietes 2 tritt Geschiebelehm/Geschiebemergel auf. Alle Böden weisen eine höhere Sickerwasserrate auf und liegen bei der natürlichen Ertragsfähigkeit im geringen bis mittleren Bereich, ihr Ertragspotential

ist im landesweiten Vergleich als durchschnittlich einzustufen. Die bodenfunktionale Gesamtleistung der überplanten Teilflächen wird als gering eingestuft¹².

Diese Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung in den Teilgebieten 2 und 3 unverändert. Im Teilgebiet 1 bliebe die Darstellung als Wohnbaufläche erhalten, so dass langfristig von einer baulichen Entwicklung und entsprechenden Teilversiegelung der Fläche auszugehen ist.

Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung¹³ wurden im Bereich der ehemaligen Tanklager des Raiffeisenhandels (Teilfläche 2) Bodenbelastungen festgestellt. Der Standort ist daher als (bestätigte) Altlast eingestuft und muss vor Neubebauung saniert werden.

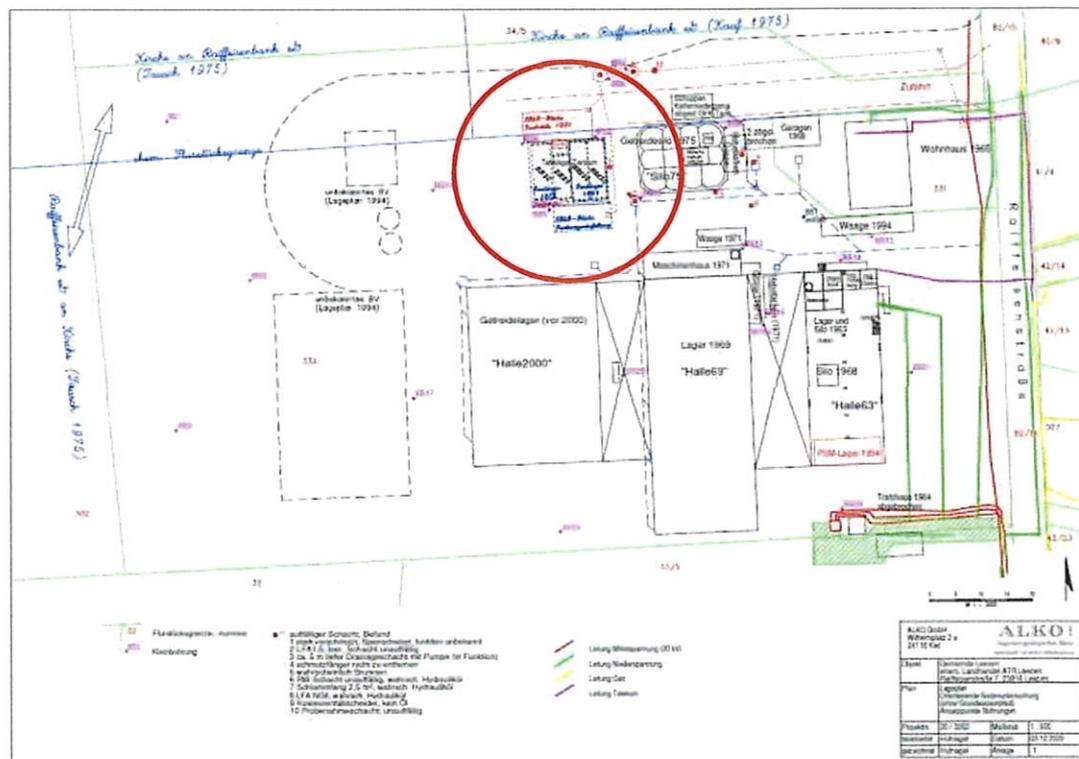


Abb. 23: Lageplan Altlast Tanklager

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Im Teilgebiet 1 erfolgt die Rücknahme einer Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung als Fläche für Landwirtschaft. Insofern ergibt sich in der Entwicklungsprognose für diese Fläche eine Verbesserung, da eine bauliche Entwicklung und Versiegelung damit nicht mehr vorgesehen ist.

¹² Alle Bodenwerte aus: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

¹³ ALKO GmbH, Kiel 2020

Für die Teilgebiete 2 und 3 wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für eine Wohnbebauung bzw. gewerbliche Bebauung und Nutzung. In dem Zuge ist mit einer Versiegelung bis zu 0,4 (Teilgebiet 2, Wohnen) bzw. 0,8 (Teilgebiet 3, Gewerbe) zu rechnen. Die mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind als erheblich einzustufen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung lassen sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in den Teilgebieten 2 und 3 nicht vermeiden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen sichergestellt, dass Eingriffe und deren Folgen so gering wie möglich gehalten werden.

Minimierung

Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erfolgt in Bereichen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange. Weiterhin wird die Inanspruchnahme auf das zur Erreichung der städtebaulichen Ziele notwendige Mindestmaß begrenzt.

Ausgleich

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. Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen, die ökologisch aufzuwerten ist. Der Flächennutzungsplan sieht in großem Umfang Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Die konkrete Festlegung der Flächen und der dort zu treffenden Maßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

a3) Wasser

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Gemeinde Leezen verfügt über eine Entsorgung nach dem Trennsystem, d. h. in der Gemeinde sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von gewerblichem und häuslichem

Abwasser und Oberflächenwasser angelegt worden. Der Abwasserverband Leezen betreibt und unterhält das Schmutzwassernetz innerhalb des Gemeindegebietes. Das Leitungsnetz besteht aus Freigefälleleitungen DN 200, Pumpstationen und Druckrohrleitungen und fördert das Abwasser zur Gemeinschaftskläranlage in Neversdorf. Das Leitungsnetz und die Pumpstationen sind ausreichend bemessen, um die Zuwachsmenge aus künftigen Baugebieten schadlos aufzunehmen. An das Klärwerk in Neversdorf sind mehrere Gemeinden angeschlossen, d. h. die Anschlusswerte der Gemeinden sind einer ständigen Überprüfung unterzogen, so dass frühzeitig Anpassungen vorgenommen werden können, um einen dauerhaften sicheren Betrieb der Kläranlage zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse durchschnittlich. Diese Situation bleibt bei Nichtdurchführung der Planung im Wesentlichen unverändert.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die zusätzliche Überbauung in den Teilgebieten 2 und 3 kann dort zu einer Versiegelung bis zu 0,4 (Teilgebiet 2, Wohnen) bzw. 0,8 (Teilgebiet 3, Gewerbe) führen. Daher ist in beiden Teilgebieten von einer Erhöhung des Anteils der abflusswirksamen Flächen auszugehen.

Für das Teilgebiet 2 (M, W) wurde im September 2021 eine Voruntersuchung zur Entwässerung erstellt, die zuletzt im Mai 2022 als 1. Fortschreibung aktualisiert und ergänzt wurde¹⁴. Diese stellt fest, dass nach Rückbau der Versiegelungen auf dem ATR-Betriebsgelände mit entsprechender Entlastung des öffentlichen Kanals nur eine den landwirtschaftlichen Flächen angepasste gedroselte Abflussmenge von 5 l/s schadlos vom Kanalnetz und der Vorflut aufgenommen werden kann. Es zeigt auf, dass im Bereich des Mischgebietes und der Randflächen des Wohngebietes eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Für die restlichen Flächen müssen und können über ein entsprechend bemessenes Rigolensystem ausreichend Rückhalteräume geschaffen werden.

Das Schmutzwasser kann im Freigefälle an die vorhandene Schmutzwasserentwässerung angeschlossen und der Kläranlage Neversdorf zugeführt werden. Alle Voruntersuchungen und Maßnahmen werden fortlaufend mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine konkrete Bilanzierung und die ggf. erforderlichen wasserwirtschaftlichen Überprüfungen erfolgen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren ebenfalls in Abstimmung mit der UWB.

Für das Teilgebiet 3 (GE) wurden im März 2020 und im November 2021 Bodengutachten erstellt mit Baugrunduntersuchung, geotechnischem Bericht, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und

¹⁴ Brandt, Lübeck, Mai 2022 und Reinberg, Lübeck, Jan. 2022

Aussagen zur Tragfähigkeit, die Ergebnisse wurden mit der UWB erörtert. Eine darauf aufbauende Entwässerungs-Vorplanung zeigt auf, dass für das anfallende Niederschlagswasser eine Ableitung über ein Mulden- oder Rigolenversickerung möglich ist¹⁵. Außerdem ist im südöstlichen Bereich eine größere Versickerungsfläche vorzuhalten. Das Schmutzwasser kann im Freigefälle an die vorhandene Schmutzwasserentwässerung angeschlossen werden. Eine detaillierte Planung mit konkreter Bilanzierung und die ggf. erforderlichen wasserwirtschaftlichen Überprüfungen erfolgen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit der UWB.

Zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers ist vor Umsetzung beider Flächen eine Ertüchtigung der interkommunal betriebenen Kläranlage Neversdorf erforderlich. Die verantwortlichen Gemeinden haben in der Sitzung des gemeinsamen Klärwerksausschusses am 27.1.2022 die Erweiterung der Kapazität der Anlage beschlossen. Diese soll bis 2023 umgesetzt sein.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Für die nachfolgende verbindliche Überplanung der Teilgebiete 2 und 3 wird angestrebt, insbesondere den abflusswirksamen Anteil der Flächen im Plangebiet und damit die Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenabflüssen zu minimieren.

a4) Luft

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Diese resultieren zum wesentlichen Teil aus dem örtlichen Straßenverkehr, der wiederum durch die Ortsdurchfahrt der B432 dominiert ist¹⁶, sowie aus landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung. Hier von ist vor allem das an der B432 gelegene Teilgebiet 3 betroffen. Ein Geruchsgutachten aus dem Jahr 2012 hat

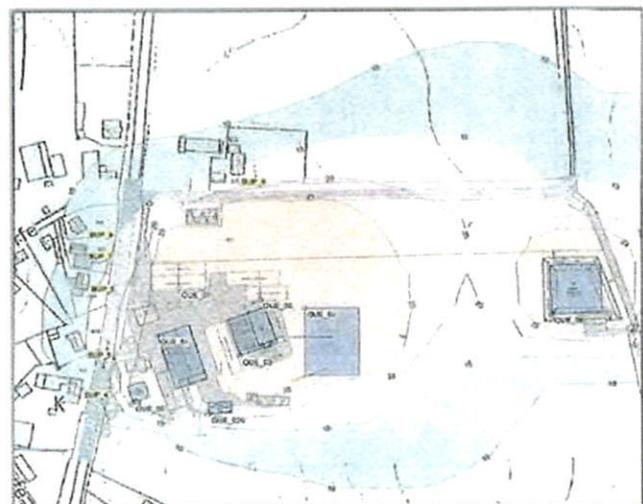


Abb. 24: GIRL-Gutachten 2012 (Auszug)

¹⁵ Entwässerungsvorplanung IPP, August 2021

¹⁶ Straßenverkehrszählung 2010: Abschnitt Leezen 9.380 Kfz/24h, Abschnitt Norderstedt 15.039 Kfz/24h
 BAST- Straßenverkehrszählung 2020 Abschnitt Norderstedt: 12.407 Kfz/24h, Lärmaktionsplanung 2017: 9.407 Kfz/24h

die nach wie vor aktuelle landwirtschaftliche Betriebssituation zzgl. einer geplanten Erweiterung im Umfeld des Teilgebietes 3 beurteilt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die lufthygienische Situation im Plangebiet im Wesentlichen unverändert.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die Teilgebiete 1 und 2 liegen in ca. 800m bzw. 250m Entfernung zur B432. Direkte Schadstoffeinträge von der B432 in erheblichem Umfang sind hier nicht zu erwarten. Das Teilgebiet 3 liegt dagegen unmittelbar an der B432 und ist den von dort verursachten Immissionen ausgesetzt. Diese werden jedoch aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Gebietscharakteristik (GE) als unerheblich bewertet. Das Geruchsgutachten aus dem Jahr 2012 bestätigt eine unbedenkliche Situation im Hinblick auf die Geruchsimmissionen. Insgesamt kann von einer noch zufriedenstellenden lufthygienischen Situation ausgegangen werden, die Planung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

a5) Klima

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet weist keine relevanten Höhenunterschiede auf. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Diese Situation bleibt bei Nichtdurchführung der Planung für die Teilgebiete 2 und 3 unverändert. Im Teilgebiet 1 wäre langfristig mit einer baulichen Entwicklung hin zu einem Wohngebiet zu rechnen mit entsprechender kleinklimatischer Veränderung.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planungen nicht nachweisbar verändert.

Kleinklimatisch führen zusätzliche flächenintensive Versiegelungen allgemein zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Insbesondere im Bereich des Teilgebietes 3 ist im Zuge einer gewerblichen Nutzung von großflächigen Versiegelungen auszugehen. Da dieser Teilbereich keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt und durch großflächige Freiflächen umgeben ist, wird die Veränderung des Lokalklimas als nicht erheblich beurteilt.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:
Nicht erforderlich.

a6) Wirkungsgefüge

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:
Keine Veränderung

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:
Nicht erforderlich.

a7) Landschaft

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Im Teilgebiet 2 bestehen die Gebäude des ehemaligen Landhandelsbetriebes, die mit zwei großen Silotürmen das Orts- und Landschaftsbild weiträumig prägen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen unbebauten Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen und we-



Abb. 25: Ortsbild von Norden

nig wertvolle Lebensräume. Bei allen Flächen schließen einerseits eine bebaute Ortslage, andererseits die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlich genutzten und von Knicks durchsetzten Flächen an. Das Teilgebiet 3 wird westlich begrenzt durch die B432 und jenseits anschließende Abbauflächen.

Landschaftsschutz:

Zwischen Bebenseer Weg im Norden und der L167 im Süden liegt östlich der B432 das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 „Mözener See, Leezener (Neversdorfer) See und Henstedter Rhen“ v. 30.12.1936, zul. geänd. durch VO v. 18.12.2009 (vgl. Abb. 24). Schutzzweck ist es, die hier bestehenden Landschaftsteile vor einer Veränderung, Beschädigung oder Beseitigung zu bewahren.

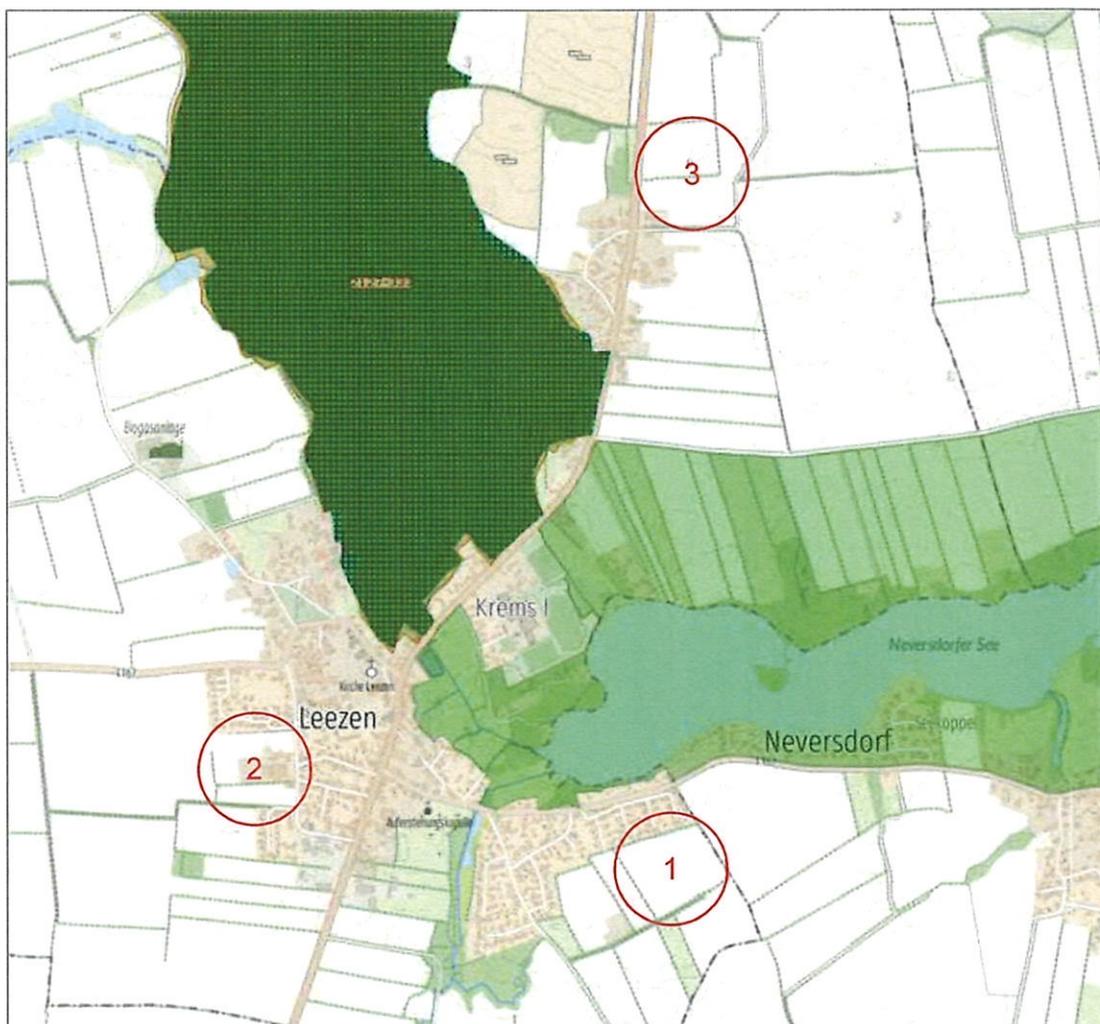


Abb. 26: FFH-Gebiet 2127-333 (schraffiert) und LSG Nr. 1 (hellgrün mit Lage der Teilgebiete 1-3 (rot))

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Im Zuge der Realisierung der Konversionsmaßnahmen für das Teilgebiet 2 wird die dortige gewerbliche Altbebauung mit den zwei ortsbildprägenden Silotürmen beseitigt. Die von der Altbe-

bauung bislang verursachte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird dadurch aufgehoben. Im Gegenzug werden aber Veränderungen des Landschaftsbildes von der Planung insoweit vorbereitet, als sie die Entwicklung eines Wohngebietes (Teilgebiet 2) und eines Gewerbegebietes (Teilgebiet 3) ermöglichen soll. Die hiermit verbundene bauliche Ausweitung des Siedlungskörpers verschiebt den baulichen Ortsrand und verändert das Landschaftsbild vor Ort. Die negative Wirkung auf das Landschaftsbild bleibt deutlich wahrnehmbar und wird als erheblich beurteilt.

Landschaftsschutz: Die geltende Verordnung aus dem Jahr 1936 benennt keinen konkreten Schutzzweck sondern zielt allgemein auf die Bewahrung der Landschaftsteile vor Veränderung, Beschädigung oder Beseitigung. Derartige Beeinträchtigungen sind durch die vorliegende Planung nicht gegeben, da die Änderungsgebiete deutlich außerhalb der Schutzverordnung liegen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Vermeidung: Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Baukörper unvermeidbar. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass Eingriffe und deren Folgen so gering wie möglich gehalten werden.

Minimierung: Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung wird durch geeignete Festsetzungen sichergestellt, dass die negative Wirkung auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten wird. Vorhandene Knickstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden.

Ausgleich: Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung begleitender Anpflanzungen, mit denen die eine Integration der neuen Baugebiete in das Landschaftsbild verbessert werden kann.

a8) biologische Vielfalt

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Biologische Vielfalt - auch Biodiversität genannt - umfasst die Bandbreite an Ökosystemen und Lebensräumen, die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten.

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt mit randständigen Knickstrukturen. Insbesondere die Knickstrukturen leisten einen wertvollen Beitrag zur biologischen Vielfalt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Erhalt dieser Situation auszugehen.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist zwar von einem Erhalt der geschützten Knickstrukturen auszugehen, jedoch werden in den Teilgebieten 2 und 3 aufgrund der baulichen Nutzung die landwirtschaftlichen Freiflächen verschwinden. Andererseits ist zumindest im Teilgebiet 2 mit der Entstehung gärtnerischer Teilflächen zu rechnen, die ihrerseits eine Veränderung gegenüber der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Struktur bringen. Insgesamt ergeben sich zwar kleinräumig Veränderungen, diese sind aufgrund der die Teilgebiete umgebenden landschaftlichen Strukturen großräumig nicht als erheblich einzustufen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:
Nicht erforderlich.

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsverbundes NATURA 2000 liegt nordwestlich der B432 das FFH-Gebiet DE 2127-333 „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (s. Abb. 26). Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des großflächigen und markant ausgeprägten Talraums mit seinem vielfältigen Biotopkomplex aus bewaldeten Hängen und feuchten Niederungsbereichen. Insbesondere soll das naturnahe Fließgewässer mit seinen begleitenden Hochstaudenfluren/Röhrichten, Weidengebüschen und meist extensiv genutzten Feuchtgrünländern, einschließlich des naturnahen Übergangs zum Mözener See, erhalten werden.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind gem. § 33 (1) BNatSchG unzulässig.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Teilgebiete 2 und 3 liegen in einer Entfernung von ca. 400-500m Luftlinie vom FFH-Gebiet. Sie sind durch die Ortslage Leezen (Teilgebiet 2) bzw. die B432 und größere Abbauflächen (Teilgebiet 3) vom FFH-Gebiet getrennt und abgeschirmt. Die hier vorgesehenen baulichen Entwicklungen führen zwar zu Nutzungsintensivierungen, aufgrund der Entfernung und der örtlichen Situation kann aber davon ausgegangen werden, dass hiermit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele verbunden sind.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:
Nicht erforderlich.

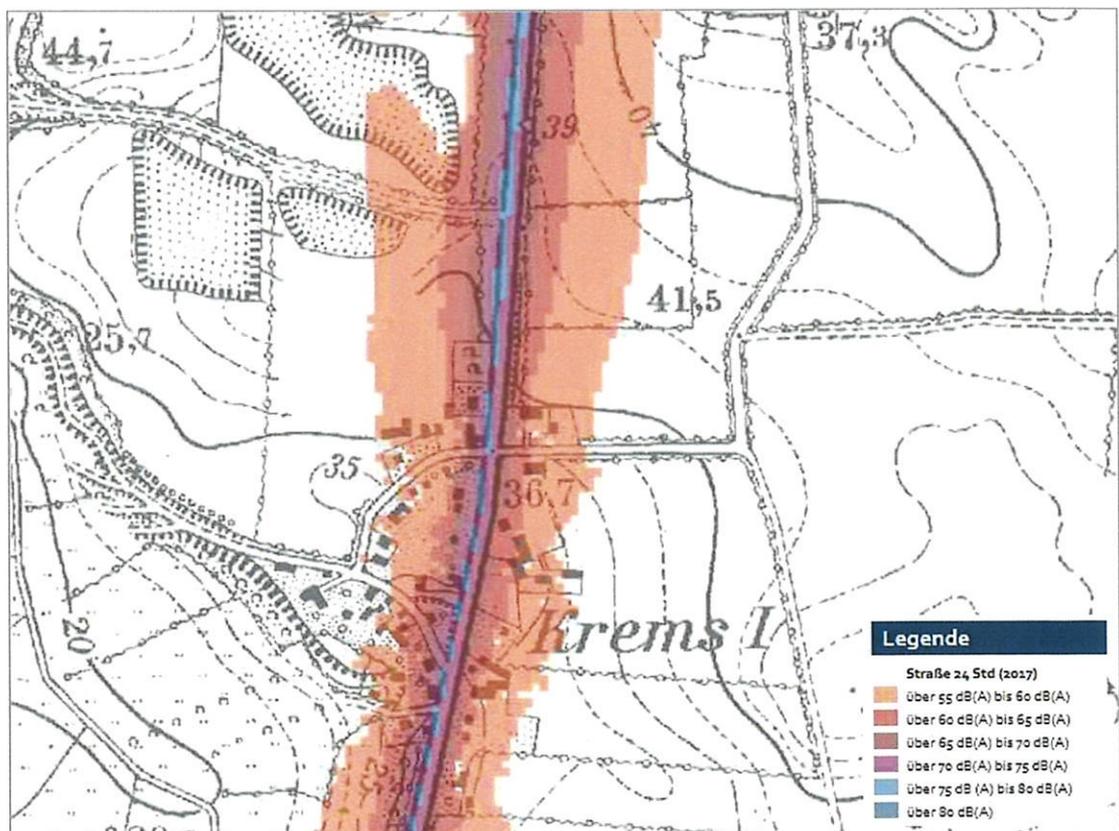
c) Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Menschen und seiner Gesundheit stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes relevant.

Unter dem Aspekt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Lärmbelastung von Bedeutung, weiterhin sind Schadstoffimmissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen von Bedeutung (s. hierzu unter Gliederungspunkt a4 - Luft).

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Wohnumfeldfunktionen besitzen alle Teilgebiete, da es sich hier um wohngebiets- bzw. ortsnahe Freiflächen handelt. Im Teilgebiet 1 würde bei Nichtdurchführung der Planung das bisherige Planungsziel einer wohnbaulichen Entwicklung bestehen bleiben mit der Folge, dass langfristig von einem Funktionsverlust als wohngebietsnahe Freifläche auszugehen ist. In den Teilgebieten 2 und 3 bliebe die derzeitige Situation mit einer landwirtschaftlichen Nutzung unverändert.



Relevante Lärmbelastungen können insbesondere aus dem Straßenverkehr auf der B432 resultierenden¹⁷. Zur Bewertung kann auf die Lärmkartierung¹⁸ im Rahmen der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen werden. Die Teilgebiete 1 und 2 liegen in ca. 800m bzw. 250m Entfernung zur B432, relevante Lärmbelastungen durch die B432 sind hier nicht zu erwarten. Dagegen können für das Teilgebiet 3 relevante Belastungen zu erwarten sein, da dieses im unmittelbaren Umfeld der Straße liegt. Die Lärmkartierung 2017 zeigt in einem bis zu ca. 30m breiten Streifen entlang der Straße Lärmbelastungen von über 65 dB (A) und damit oberhalb der für Gewerbegebiete nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für den Tag.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung ist für das Teilgebiet 1 von einem Erhalt als wohngebietsnahe Freiflächen auszugehen. In den Teilgebieten 2 und 3 würde dagegen ein Verlust der Freiflächen eintreten. Aufgrund der Ortsrandlage und der bestehenden Wegestrukturen stehen aber in unmittelbarer Nähe ausreichend alternative Flächen mit Erholungsfunktion zur Verfügung.

Die Lärmkartierung 2017 zeigt in einem bis zu ca. 30m breiten Streifen entlang der Straße Lärmbelastungen von über 65 dB (A) und damit oberhalb der für Gewerbegebiete nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für den Tag.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nur für die unmittelbar an der B432 gelegenen Bereich des Teilgebietes 3 im Hinblick auf die dortigen Lärmimmissionen erkennbar.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Teilgebiet 3 sind geeignete aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen die sicherstellen, dass die von der B432 ausgehenden Lärmimmissionen den für ein Gewerbegebiet zumutbaren Rahmen nicht überschreiten.

¹⁷ Straßenverkehrszählung 2010: Abschnitt Leezen 9.380 Kfz/24h, Abschnitt Norderstedt 15.039 Kfz/24h
BAST- Straßenverkehrszählung 2020 Abschnitt Norderstedt: 12.407 Kfz/24h, Lärmaktionsplanung 2017:
9.407 Kfz/24h

¹⁸ <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas>

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die überplanten Bereiche befinden sich teilweise in archäologischen Interessengebieten, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen (vgl. Abb. 25).

Auf § 15 DSchG wird verwiesen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Aufgrund der teilweisen Lage der Änderungsbereiche in archäologischen Interessengebieten ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich hier archäologische Kulturdenkmale befinden. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Besonders behandlungsbedürftige Emissionen oder Abfälle entstehen im Plangebiet derzeit nicht. Dies bleibt bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Gebäude in dem Wohngebiet (Teilgebiet 2) und dem Gewerbegebiet (Teilgebiet 3) fallen in gebietstypischem Umfang Abfälle an. Hierbei gibt es in qualitativer Hinsicht keine Besonderheiten. Die Abfälle werden vorschriftsmäßig über den WZV entsorgt. Weitere Emissionen sind ebenfalls nicht in einem erheblichen Umfang zu erwarten. Wesentliche betriebsbedingte Emissionen sind nicht zu erwarten. Durch eine Zunahme des Fahrzeugverkehrs sind jedoch allgemein zusätzliche Schadstoffbelastungen zu erwarten.

Die Abbruchmaßnahmen im Teilgebiet 2 (ehem. ATR-Gelände) werden von einem Fachunternehmen durchgeführt, anfallende Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Insgesamt ist die zu erwartende Mehrbelastung an Fahrzeugen aber so gering, dass die Zusatzbelastung als unerheblich eingestuft wird.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Erneuerbare Energien kommen nicht zum Einsatz.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Ein planmäßiger Einsatz erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen. Individuelle gebäudebezogene Anwendungen sind dagegen wahrscheinlich. Die Konzeption der künftigen Gebäude wird sich an den aktuellen Standards zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie orientieren.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 stellt die Flächen der Änderungsbereiche überwiegend als Ackerland dar, teilweise als Grünland. Im Teilgebiet 1 bliebe es bei Nichtdurchführung der Planung bei der bisherigen Bauflächendarstellung und der damit einhergehenden Abweichung vom Landschaftsplan. Für die Teilgebiete 2 und 3 bliebe es bei der der bisherigen Landschaftsplan-konformen Nutzung.

Weitere Fachpläne liegen nicht vor.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Die 3. Flächennutzungsplanänderung weicht mit ihren Bauflächendarstellungen in den Teilgebieten 2 und 3 von den Darstellungen des Landschaftsplans ab. Für das Teilgebiet 1 ergibt sich eine Anpassung an die Darstellung des Landschaftsplans.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten ist im Plangebiet nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Aufgrund der ländlichen Ortsrandlage und der fehlenden Eigenemissionen ist auch bei Durchführung der Planung eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten nicht zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a-d

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter. Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Nicht erforderlich.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

j) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

- Bestandsaufnahme mit Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden.

- Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung:

Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Nicht erforderlich.

5.2.3 Angaben zu den in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung umfasst in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Insoweit sind Alternativstandorte im Gemeindegebiet und die Alternativen am gewählten Standort zu betrachten.

Die Wahl der Wohnbauflächen trägt dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung. Vergleichbare Alternativen zum Konversionsstandort an der Raiffeisenstraße sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Anderweitige Standorte wären in Ortsrandlage auf Landwirtschaftsflächen gelegen und würden dem Vorrang der Innenentwicklung nicht in gleicher Weise Rechnung tragen.

Für die gewerbliche Entwicklung wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Auf Ziff. 3.5 der Begründung wird insofern verwiesen.

5.2.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach Buchstabe j (Störfallrelevanz)
Störfallrelevante Betriebe sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vorhanden. Sie sind im Plangebiet auch nicht zulässig, entsprechend sind erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.3 zusätzliche Angaben

5.3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Die umweltrelevanten Aspekte der Planung werden über Bebauungspläne konkretisiert und durch verbindliche Festsetzungen gesteuert. Die Einhaltung und Umsetzung dieser Festsetzungen sowie des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigungen durch die Genehmigungsbehörde und die örtliche Ordnungsbehörde.

5.3.3 allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Überarbeitung des planerischen Angebots an Wohnbauland und an gewerblichen Bauflächen in dem ländlichen Zentralort Leezen. Dies erfolgt durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an der Raiffeisenstraße (Teilgebiet 2) und neuer gewerblicher Bauflächen am Ortsrand von Krems I (Teilgebiet 3) bei gleichzeitiger Rücknahme bisher dargestellter Wohnbauflächenreserven südlich des Baugebietes Mühlenweg (Teilgebiet 1). In der Flächenbilanz erhöht sich der Umfang der Bauflächen um ca. 4 ha zu Lasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Im Rahmen der Entwicklung der Baugebiete sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild (Beseitigung ATR-Altbebauung, neue Wohn- und Gewerbegebiete), Boden (Versiegelung), und Wasser (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) zu erwarten. Diese können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert und im Übrigen ausgeglichen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten oder des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

5.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsplan Gemeinde Leezen, 2001
- <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/schutzgebiete/ffh>
- <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Kreis Segeberg: Verkehrszählung 2017
- Kreis Segeberg: LSG-VO Nr. 1, 1936
- Erl. MELUND v. 10.10.2019 zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten
- Lärmaktionsplanung Gemeinde Leezen, 2017

Weiterhin wird auf die in den Fußnoten angegebenen Quellen verwiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der künftigen Baugebiete mit Energie (Strom, Erdgas) und Wasser kann über den Ausbau der im Ort vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Am südlichen Rand des ehemaligen ATR-Geländes Raiffeisenstraße 7 befindet sich eine Ortsnetzstation mit Versorgungsleitungen für die allgemeine Stromversorgung. Die Station muss erhalten bleiben und wird bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Abwasserbeseitigung der künftigen Baugebiete erfolgt über das vorhandene Trennsystem zur Kläranlage in Neversdorf. Diese wird gemäß Beschluss des gemeinsamen Klärwerksausschusses vom 27.1.2022 bis 2023 ausgebaut. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in den Baugebieten zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend verallgemeinerte Aussagen zum Umgang mit Regenwasser in den dargestellten Baugebieten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

7. Anlagen

- 1) Interkommunales Gewerbegebiet Amt Leezen - Standortfindung und Alternativenprüfung, 2018
- 2) Entwässerungsvorplanung Brandt, 1. Fortschreibung, Mai 2022 (Teilfläche 2)
- 3) Entwässerungsvorplanung Reinberg (Erg.), Januar 2022 (Teilfläche 2)
- 4) Schadstoffgutachten ALKO, Dez. 2020 (Teilfläche 2)

-
- 5) Bodengutachten GBU, März 2020 (Teilfläche 3)
 - 6) Bodengutachten L+W, November 2021 (Teilfläche 3)
 - 7) Entwässerungsvorplanung IPP, August 2021 (Teilfläche 3)
-

Gemeinde Leezen

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)