

BEGRÜNDUNG

für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

der

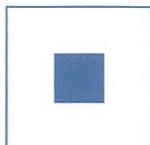
GEMEINDE LEEZEN

Kreis Segeberg

**WESTLICH DER RAIFFEISENSTRASSE,
SÜDLICH DER HEIDERFELDER STRASSE**

**Teilgeltungsbereich 1:
„Westlich der Raiffeisenstraße,
südlich der Heiderfelder Straße“**

**Teilgeltungsbereich 2:
„Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au
- Ausgleichsfläche“**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

INHALT

1. Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Lage und Bestand des Gebietes.....	4
2. Planungsziele	4
3. Entwicklung des Planes	5
3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	5
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
3.3 Artenschutz.....	12
3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	13
3.5 Immissionsschutz	14
4. Umweltbericht.....	15
5. Ver- und Entsorgung.....	24

ANLAGE

- Schallgutachten für die städtebauliche Planung B-Plan Nr. 11 vom 13.04.2007
- Vorerkundung (Baugrunduntersuchung) vom 25.01.2007

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat in ihrer Sitzung am 26.01.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße, bestehend aus Teilgeltungsbereich 1 „Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Heiderfelder Straße“ sowie Teilgeltungsbereich 2 „Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au – Ausgleichsfläche“, aufzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen ist der nördliche Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der südliche Teil ist als Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan Folge geleistet.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,0 ha befindet sich im Westen der Ortslage von Leezen, unmittelbar südlich an die Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167) angrenzend. Im Osten schließt der Bereich z.T. an eine mit einem Einfamilienhaus bebaute Gartenfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich geprägt.

Der Plangebietsbereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Grünstrukturelemente wie Knicks (mit Wall), z. T. mit Überhängern sowie Feldgehölze befinden sich z.T. im und am Planungsraum.

Hinzu kommt eine zwischen der Seestraße und der Leezener Au gelegene Ausgleichsfläche von ca. 0,4 ha.

2. Planungsziele

Ziel der Planaufstellungen ist die Realisierung von ca. 17 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Entlang der Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167) ist eine mischgebietsverträgliche Nutzung vorgesehen.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Der Bereich entlang der Landesstraße L 167 (Heiderfelder Straße) ist in einer Tiefe von ca. 35 m als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Ausnahme gem. § 6 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) wird dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Mischgebietsausweisung soll die Ansiedlung ortsansässiger mischgebietsverträglicher Gewerbe an dieser Stelle gefördert werden.

Der als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Bereich dient zur Errichtung von ca. 17 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 600 m² bzw. pro Doppelhaushälfte von 400 m² angesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Mischgebiet sowie 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ, in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung, gegenüber der gemäß BauNVO maximal zulässigen Obergrenze geringen Grundflächenzahlen werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Die Vorgabe der maximalen Zweigeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m dient in Ergänzung den o. g. Zielen, ermöglicht aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 2 Wohneinheiten bzw. max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe, Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sollen zur Schaffung eines harmonischen, ortsbildtypischen Gesamteindrucks des neuen Baugebietes beitragen.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf die gemeindlichen Planungsziele abgestimmt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grünbereiche geplant. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten. Zur optischen Aufweitung des Straßenraumes sind die Baufenster östlich der geplanten Erschließungsstraße in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich und südlich des Plangeltungsraumes sind Knickneuanlagen als Teilausgleich geplant. Die vollständige Kompensation wird durch entsprechende Maßnahmen auf einer externen Ersatzfläche geleistet.

Für den Neubaubereich (ab südlicher Kante Radweg) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Flächengröße in qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.000
Mischgebiet (MI)	2.851
Verkehrsfläche (incl. Fußwege)	1.830
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	75
Grünfläche	425
Knick	831
Gesamtfläche	19.012

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Leezen sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entspricht dem Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe Karte BESTAND).

BESTAND

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes der Gemeinde Leezen sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Geologischer Untergrund: Sander und durch sandige Ablagerungen bestimmte Grundmoränenlandschaft • SL (stark lehmiger Sand), ls (anlehmiger Sand) – siehe Baugrunduntersuchung in der Anlage zur Begründung 	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz (stark lehmiger bis anlehmiger Sand):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion <ul style="list-style-type: none"> - mechanisch - : mittel - chemisch - : mittel – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: mittel (reale Nutzung: Acker, Grünland) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Erosionsgefahr - Wind - : mittel – Verdichtungsgefahr: mittel

Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände • <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden • <i>Alllasten gem. Gutachten</i>: nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – für die Grundwasserneubildung aufgrund des relativ geringen Sandanteils nicht besonders bedeutend

Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: Acker-Grünlandklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente • <i>Lufthygiene</i>: im Einflussbereich der Landesstraße L 167 sowie des ATR Landhandels 	<ul style="list-style-type: none"> – Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente – z. T. Belastungen durch verkehrliche Immissionen durch die Landesstraße L 167 sowie evtl. durch Immissionen des ATR Landhandels

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p>1. Acker (AA)</p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>starke anthropogene Beanspruchung (Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) => niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in</p>

	benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
2. <i>Mesophiles Grünland (GM)</i> <i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden	starke anthropogene Beanspruchung (Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) => niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
3. <i>Knick (HW)</i> 1) ca. 40 m innerhalb des Plangeltungsraumes mit Überhältern 2) ca. 27 m außerhalb entlang des Plangeltungsraumes <i>Schutzstatus:</i> § 25 (3) LNatSchG	ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
4. <i>Sonstiges naturnahes Feldgehölz (HGy)</i> außerhalb entlang der Grenze des Plangeltungsraumes <i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden	ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
<i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine	

Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit wenigen naturnahen Kleinstrukturen	mittel

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Leezen wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) 2 BauGB i. Vbg. mit § 21 BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollten.

Im Hinblick auf die geplanten Eingriffe ist gem. § 7a (3) 1 und 2 LNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich des Plangeltungsraumes unterliegt aus immissionstechnischer Sicht dem Einfluss der Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167). Das gesamte Baugebiet soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche realisiert werden. Eine bereits vorliegende starke anthropogene Beanspruchung des Raumes durch Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., die einen niedrigen Natürlichkeitsgrad der Flächen sowie Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser bedeuten, ist derzeit offensichtlich. Es ist somit davon auszugehen,

dass das Vorhaben auf einem für den Naturschutz wenig bedeutsamen Standort durchgeführt wird und damit einen möglichst geringen Eingriff darstellt. Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem *Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden (= stark lehmiger und anlehmiger Sand) mit überwiegend als „mittel“ eingestufteten Bodenfunktionen
- Wahl von für Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete relativ geringen Grundflächenzahlen

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m ²
Mischgebiet (MI)	2851 (GRZ 0,4 + 50%)	Vollversiegelung	1711
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.000 (GRZ 0,3 + 50%)	Vollversiegelung	5850
Verkehrsflächen (incl. Fußwege)	1830	Vollversiegelung	1830
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	75	Vollversiegelung	75
Neuversiegelung			9466

Im vorliegenden Fall sind für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MUNF eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MUNF ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

verbleibende Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m ²
9466	Vollversiegelung	0,5	4733
Summe			4733

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen sowie die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig kompensiert betrachtet werden.

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MUNF werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan besondere Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MUNF wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Acker, mesophiles Grünland) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Der bestehende Knick 1) als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird aufgrund seiner kompletten Rodung (40,0 m) erheblich sowie nachhaltig beeinträchtigt und bedarf eines Ausgleichs.

Der sich außerhalb des Plangeltungsraums befindliche Knick 2) wird aufgrund der geplanten heranrückenden Bebauung in seiner ökologischen Funktionsfähigkeit auf ca. 27 m eingeschränkt.

Zur Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Schaffung von 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifen (Knickschutzstreifen = KS) entlang des vorhandenen Knicks 2) auf der Grundstücksfläche

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MUNF ist als Ausgleich für eine Knickrodung die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 vorzusehen.

Der Ausgleichsfaktor für den ökologisch beeinträchtigten Bereich von Knick 2) wird aufgrund der minimierend wirkenden Schaffung der 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifen mit 1 : 0,3 angesetzt

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
40 m	Knickrodung	1 : 2	80 m Knickneuanlage
27 m	Knickbeeinträchtigung	0,3	8 m Knickneuanlage
			88 m Knickneuanlage

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl von für Misch- bzw. Allgemeine Wohngebiete relativ geringen Grundflächenzahlen
- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen
- Verwendung von Laubhecken in den Vorgartenbereichen als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Unter Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für die vollständige Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 4733 m².

Unter Anrechnung von 567 m², der nicht für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlichen insgesamt 277 m langen Knickneuanlage entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsraumes, beträgt der Flächenbedarf der Ersatzfläche 4166 m².

Die Fläche ist als Teilgeltungsbereich 2 „Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au – Ausgleichsfläche“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Gegenstand der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes. Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Leezen sieht hier bestandsentsprechend eine Grünlandnutzung vor. Der sich innerhalb der Fläche sowie z.T. entlang des Seeweges befindliche Knick wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Die Realisierung der Fläche ist in einem Abstand von ca. 10,0 m zur Leezener Au vorgesehen. Durch eine entsprechende Einzäunung geschützt soll sie im Zuge der vorliegenden Planung der Sukzession überlassen werden. Südlich, unmittelbar an die Fläche angrenzend befindet sich ein gemäß LNatSchG geschütztes Feuchtgebiet, das aus einem Mosaik aus Großseggenried, Röhricht und feuchter Hochstaudenflur besteht. Durch die Einrichtung der o.g. Sukzessionsfläche kann eine entsprechende Rand- und Pufferzone geschaffen und dadurch einen höheren Grad an ökologischer Stabilität des geschützten Bereiches erreicht werden.

Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines 88 m langen Knicks erforderlich. Die erforderliche Knickneuanlage befindet sich mit insgesamt 277 m entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Entlang der Knicks sind 3 m breite, von baulichen Anlagen freizuhaltende Streifen (Knickschutzstreifen) festgesetzt. Um die optimale ökologische Funktionsfähigkeit durch eine einheitliche, fachgerechte Pflege der geplanten Knicks sicherzustellen, wird die Knickpflege durch die Gemeinde durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das **Schutzgut Landschaftsbild** stehen hier:

- 277 m Knickneuanlage entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze
- Verwendung von Laubhecken in den Vorgartenbereichen als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Die gesetzlichen Anforderungen des § 21 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden erfüllt. Ein Kompensationsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage	831 m ²	ca. 3 Euro/m ²	2493,00
Endsumme			2493,00

Hinzu kommen die durch die Realisierung der Ersatzfläche entstehenden Kosten.

3.3 Artenschutz

Floristische Potenzialabschätzung und –bewertung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Faunistische Potenzialabschätzung und –bewertung

Für die für die Realisierung der Neubaufäche erforderliche Knickrodung (siehe Pkt. 3. 2 der Begründung) ist mit einer Veränderung der Vegetation, insbesondere nach Abschluss der

Bautätigkeit mit einem höheren Maß an Störungen durch die Anwesenheit von Menschen zu rechnen. Es ist deshalb anzunehmen, dass eine Reihe der im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten das Gebiet vorübergehend oder dauerhaft verlassen werden. Dabei dürfte das höhere Maß an Störungen noch nicht einmal die Hauptursache sein, sondern der Verlust an Brutplätzen und für einige Arten auch eine Verringerung des Nahrungsangebotes.

In Verbindung mit der am 30.05.2006 u. a. im Kreis Segeberg durchgeführten Gartenvogelzählung sind im Bereich des genannten Biotops folgende 36 europäischen Vogelarten zu erwarten: Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Rabenkrähe, Elster, Buchfink, Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Rotkehlchen, Ringeltaube, Straßentaube, Zaunkönig, Mauersegler, Hausrotschwanz, Stockente, Zilzalp, Mönchsgrasmücke, Bachstelze, Feldsperling, Gimpel, Türkentaube, Singdrossel, Eichelhäher, Heckenbraunelle, Saatkrähe, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Schwanzmeise, Dohle, Graugans, Klappergrasmücke, Grauschnäpper, Fitis.

Kompensation

Für die Knickrodung kommt als Ersatzmaßnahme eine Verbesserung der Lebensbedingungen von Vogelarten, wie sie voraussichtlich auf der untersuchten Fläche vorkommen, durch den westlich und südlich entlang der geplanten Neubaufäche anzulegenden Knick (siehe Pkt. 3. 2. der Begründung) in Betracht.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Im vorliegenden Planungsrahmen werden Eingriffe geplant, die auch von artenschutzrechtlicher Relevanz sein können. So sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören hier die restlichen europäischen Vogelarten.

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören.“

Bei Umsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich voraussichtlich für den Bereich der Knicks durch die geplante Rodung sowie das Heranrücken der Bebauung eine Verletzung des Verbotstatbestandes hinsichtlich der europäischen Vogelarten. Es sind entsprechende Befreiungsanträge gem. § 62 BNatSchG noch während des Planaufstellungsverfahrens zu stellen.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist durch eine von der Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167) abzweigende, neu anzulegende, 7,25 m breite, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße vorgesehen, die als gemischte Verkehrsfläche auszuführen ist. An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße L 167 sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht gem. RAS-K-1, Ziffer 3. 4. 3. zu berücksichtigen. Hierzu ist es erforderlich, den vorhandenen

Knickwall im Einmündungsbereich geringfügig abzukröpfen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Der gesamte Einmündungsbereich ist daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Plangeltungsbereich endet an der Fahrbahnkante der Landesstraße L 167. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße L 167 nicht angelegt werden. Eine entsprechende Festsetzung befindet sich im Text Teil B.

Öffentliche Parkflächen sind im Bereich des Wendekreises (Durchmesser 22,0 m) sowie im Verschwenkungsbereich der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und die Möglichkeit der Umsetzung der o.g. öffentlichen Parkflächen kann auf randliche Parkstreifen verzichtet werden.

Die Erschließung der hinteren Grundstücke ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Das westlich des Planungsraumes gelegene Grundstück 277/37, Flur 6 kann im Falle einer Hinterbebauung ebenfalls durch einen von der geplanten Erschließungsstraße abzweigenden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragenden Streifen erschlossen werden.

Langfristig ist darüber hinaus die Bebauung der östlich angrenzenden Koppel (Flurstück 36/11, Flur 6) geplant. Dementsprechend sieht der vorliegende Bebauungsplan eine derzeit fußläufige Anbindung mit Begleitgrünstreifen vor, die bei Bedarf in eine für das besagte Neubaugebiet erforderliche Erschließungsstraße mit Anbindung an die Raiffeisenstraße umfunktioniert werden kann.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze braucht im Bereich des an die Landesstraße L 167 angrenzenden Plangeltungsraumes nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt nicht verlegt werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 m im Ortskern von Leezen (Marktplatz). Für eine sichere Schulwegalternative, insbesondere für Schüler der Bad Segeberger Schulen, ist die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle an der Heiderfelder Straße sinnvoll.

3. 5 Immissionsschutz

Aus immissionstechnischer Sicht können für den Planungsraum Lärmimmissionen durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 167 und den sich südöstlich des Planbereiches befindlichen ATR Landhandel auftreten.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher am 13.04.2007 eine „Schalltechnische Prognose“ erstellt (siehe Anlage zur Begründung). Der sich aus dem Gutachten ergebende Lärmpegelbereich (LPB) ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Es handelt sich dabei um LPB III für die Grundstücke an der Heiderfelder Straße (L 167). Für die sich innerhalb des Pegelbereiches befindlichen baulichen Anlagen sind textliche Festsetzungen im Hinblick auf anzuwendende Schalldämmmaße vorgesehen (siehe Text Teil B).

Der südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende ATR Landhandel befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangeltungsraum.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt teilweise an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt in der Ernte- und Bestellzeit zu einer Vorbelastung der Wohngrundstücke führen.

4. Umweltbericht

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,0 ha befindet sich im Westen der Ortslage von Leezen, unmittelbar südlich an die Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167) angrenzend. Im Osten schließt der Bereich z. T. an eine mit einem Einfamilienhaus bebaute Gartenfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich geprägt.

Hinzu kommt eine zwischen der Seestraße und der Leezener Au gelegene Ausgleichsfläche von ca. 0,4 ha.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Der Bereich entlang der Landesstraße L 167 (Heiderfelder Straße) ist in einer Tiefe von ca. 35 m als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Ausnahme gem. § 6 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) wird dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Mischgebietsausweisung soll die Ansiedlung ortsansässiger mischgebietsverträglicher Gewerbe an dieser Stelle gefördert werden.

Der als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Bereich dient zur Errichtung von ca. 17 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 600 m² bzw. pro Doppelhaushälfte von 400 m² angesetzt.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Mischgebiet sowie 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ, in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung, gegenüber der gemäß BauNVO maximal zulässigen Obergrenze geringen Grundflächenzahlen werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Die Vorgabe der maximalen Zweigeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m dient in Ergänzung den o.g. Zielen, ermöglicht aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 2 Wohneinheiten bzw. max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe, Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sollen zur Schaffung eines harmonischen, ortsbildtypischen Gesamteindrucks des neuen Baugebietes beitragen.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf die gemeindlichen Planungsziele abgestimmt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grünbereiche geplant. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten. Zur optischen Aufweitung des Straßenraumes sind die Baufenster östliche der geplanten Erschließungsstraße in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich und südlich des Plangeltungsraumes sind Knickneuanlagen als Teilausgleich geplant. Die vollständige Kompensation wird durch entsprechende Maßnahmen auf einer externen Ersatzfläche geleistet.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst 2,0 ha. Die bauleitplanerische Veränderung der Intensität der Nutzung ergibt sich insbesondere aus der Änderung der Art der Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich bei der vorliegenden Planung ist die Vorgabe des Landschaftsplanes der Gemeinde Leezen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand als landwirtschaftliche Flächen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Im Rahmen des für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Leezen erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

2.a 1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Die Fläche befindet sich im Bereich des als Mischgebiet festgesetzten Teils im nördlichen Plangeltungsraum im Einflussbereich der Heiderfelder Straße (Landesstraße L 167). Hier besitzt der Raum durch die vorhandene, ihn umgebende Nutzung und den damit verbundenen Vorbelastungen im Hinblick auf das o. g. Schutzgut eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen. Der südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende ATR Landhandel befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangeltungsraum, so dass der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Teil des Plangebietes keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber Lärmimmissionen aufweist. Aus immissionstechnischer Sicht können für den Planungsraum Lärmimmissionen durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 167 und den sich südöstlich des Planbereiches befindlichen ATR Landhandel auftreten. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde daher am 13.04.2007 eine „Schalltechnische Prognose“ erstellt (siehe Anlage zur Begründung). Der sich aus dem Gutachten ergebende Lärmpegelbereich (LPB) ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Es handelt sich dabei um LPB III für die Grundstücke an der Heiderfelder Straße (L 167). Für die sich innerhalb des Pegelbereiches befindlichen baulichen Anlagen sind textliche Festsetzungen im Hinblick auf anzuwendende Schalldämm-Maße vorgesehen (siehe Text Teil B). Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier also zu erwarten. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt in der Ernte- und Bestellzeit zu einer Vorbelastung der Wohngrundstücke führen.

Die Wasserversorgung der Ortslagen von Leezen erfolgt über die Wassergenossenschaft Leezen. Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers nach ATV-DVWK-A 138 nach Baugrunduntersuchung (siehe Anlage zur Begründung) ist nur im nordwestlichen Bereich des Baugebietes möglich. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt daher durch Anschluss an das zentrale Netz bzw. für einen Teilbereich durch ein Regenrückhaltebecken.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung der Ortschaft Leezen erfolgt zusammen mit der Ortschaft Kreams I mit den Gemeinden Neversdorf, Bebensee und Groß Niendorf über die Kläranlage Neversdorf.

Eine visuelle Beeinträchtigung und eine damit verbundene besondere Empfindlichkeit des Raumes liegen derzeit nicht vor. Sich durch die vorliegende Planung ergebende visuelle Veränderungen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten, da angrenzende, dadurch eventuell betroffene Wohnbebauung nur in sehr geringem Maß vorhanden und darüber hinaus die Freizeit- und Erholungsfunktion des gesamten Landschaftsraumes als mittel einzustufen ist.

Insgesamt ist mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu

schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Bestand

Der Plangeltungsbereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Grünstrukturelemente wie Knicks (mit Wall), z. T. mit Überhältern sowie Feldgehölze befinden sich z. T. im und am Planungsraum.

Im Osten schließt der Bereich z. T. an eine mit einem Einfamilienhaus bebaute Gartenfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich geprägt.

Bewertung

Die Flächen besitzen im Hinblick auf die Bewertung von Arten und Biotopen keine besondere Bedeutung. Die Knicks sind dagegen als gem. § 25 (3) LNatSchG geschützte, bedeutsame Lebensräume zu werten.

Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bis auf den Bereich der Knicks gering. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die vorliegende Planung nur bei Betroffenheit der Knicks zu erwarten.

Artenschutz

Floristische Potenzialabschätzung und –bewertung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Faunistische Potenzialabschätzung und –bewertung

Für die für die Realisierung der Neubaufäche erforderliche Knickrodung (siehe Pkt. 3. 2 der Begründung) ist mit einer Veränderung der Vegetation, insbesondere nach Abschluss der Bautätigkeit mit einem höheren Maß an Störungen durch die Anwesenheit von Menschen zu rechnen. Es ist deshalb anzunehmen, dass eine Reihe der im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten das Gebiet vorübergehend oder dauerhaft verlassen werden. Dabei dürfte das höhere Maß an Störungen noch nicht einmal die Hauptursache sein, sondern der Verlust an Brutplätzen und für einige Arten auch eine Verringerung des Nahrungsangebotes.

In Verbindung mit der am 30.05.2006 u.a. im Kreis Segeberg durchgeführten Gartenvogelzählung sind im Bereich des genannten Biotops folgende 36 europäischen Vogelarten zu erwarten: Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Rabenkrähe, Elster, Buchfink, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Ringeltaube, Straßentaube, Zaunkönig, Mauersegler, Hausrotschwanz, Stockente, Zilzalp, Mönchsgrasmücke, Bachstelze, Feldsperling, Gimpel, Türkentaube, Singdrossel, Eichelhäher, Heckenbraunelle, Saatkrähe, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Schwanzmeise, Dohle, Graugans, Klappergrasmücke, Grauschnäpper, Fitis.

Kompensation

Für die Knickrodung kommt als Ersatzmaßnahme eine Verbesserung der Lebensbedingungen von Vogelarten, wie sie voraussichtlich auf der untersuchten Fläche vorkommen, durch den westlich und südlich entlang der geplanten Neubaufäche anzulegenden Knick (siehe Pkt. 3.2. der Begründung) in Betracht.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Im vorliegenden Planungsrahmen werden Eingriffe geplant, die auch von artenschutzrechtlicher Relevanz sein können. So sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören hier die restlichen europäischen Vogelarten.

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören.“

Bei Umsetzung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich voraussichtlich für den Bereich der Knicks durch die geplante Rodung sowie das Heranrücken der Bebauung eine Verletzung des Verbotstatbestandes hinsichtlich der europäischen Vogelarten. Es sind entsprechende Befreiungsanträge gem. § 62 BNatSchG noch während des Planaufstellungsverfahrens zu stellen.

2.a 3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend durch stark lehmige bis anlehmige Sande geprägt. Aufgrund der Art der Nutzung als landwirtschaftliche Flächen handelt es sich dabei um Böden mit Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, periodischen Bodenumbruch sowie stellenweise Substanzverlust durch Erosion.

Durch das vorliegende Verfahren werden jedoch Eingriffe in das o. g. Schutzgut geplant, die erhebliche Umweltauswirkungen und damit verbundene flächenhafte Kompensationserfordernisse besitzen.

2.a 4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Anzeichen für das Auftreten hoher Grundwasserstände liegen nicht vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung ist mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringt und sich auf die Grundwassersituation auswirkt.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.a 5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Aufgrund der Größe des Plangeltungsraumes von ca. 2,0 ha ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.a 6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich und sein ihn umgebender Raum sind durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit wenigen naturnahen Kleinstrukturen geprägt. Er besitzt im Hinblick auf das o. g. Schutzgut eine mittlere Bedeutung.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung ist zu rechnen.

2.a 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.a 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können nutzungsbedingt durch verkehrliche Immissionen durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 167 entstehen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich anlagenbedingt beim Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die erforderliche Knickrodung.

Das geplante Vorhaben besitzt für das Schutzgut Boden bau- und anlagenbedingte mögliche erhebliche Umweltauswirkungen.

Durch die Umsetzung der Neubaufäche z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von

Bautrassen und Zwischenlagerflächen kommt es zu erhebliche Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Flächen durch die Standorte der baulichen Anlagen sowie die Versiegelungen von Fahrflächen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich anlagenbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes.

Nachfolgend wird, soweit auf der vorliegenden Planungsebene möglich, die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen in einer Übersicht schutzgutbezogen dargestellt:

Schutzgut	Auftreten von Erheblichkeiten
Mensch	möglich
Tiere und Pflanzen	möglich
Boden	möglich
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	möglich
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung könnte durch die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Vorhabenebene für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen mit erheblichen Verbesserung gerechnet werden.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Gebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Acker bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens sowie die Grünstrukturelemente und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie die Auswirkungen auf das Kleinklima würden künftig nicht entfallen. Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Leezen würde sich eingeschränkt darstellen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen

und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 3.2 der Begründung) zu leisten.

2.c 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden sowie Schutzgut Landschaft.

2.c 2 Schutzgut Mensch

Für die sich innerhalb des Pegelbereiches befindlichen baulichen Anlagen sind textliche Festsetzungen im Hinblick auf anzuwendende Schalldämmmaße vorzusehen (siehe Text Teil B).

2.c 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Entstehung von Beeinträchtigungen im Bereich der Grünstrukturelemente (Knicks) sind entsprechende Kompensationsanpflanzungen zu leisten. Der erforderliche Umfang dieser wird im Rahmen des aufzustellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 3.2 der Begründung) ermittelt. Demnach ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines 88 m langen Knicks erforderlich. Die erforderliche Knickneuanlage befindet sich mit insgesamt 277 m entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Entlang der Knicks sind 3 m breite, von baulichen Anlagen freizuhalten Streifen (Knickschutzstreifen) festgesetzt. Um die optimale ökologische Funktionsfähigkeit durch eine einheitliche, fachgerechte Pflege der geplanten Knicks sicherzustellen, wird die Knickpflege durch die Gemeinde durchgeführt.

2.c 4 Schutzgut Boden

Bei Inanspruchnahme der geplanten Fläche entsteht in jedem Fall ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen wird im Rahmen des aufzustellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 3.2 der Begründung) ermittelt. Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 4733 m². Unter Anrechnung von 567 m², der nicht für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlichen insgesamt 277 m langen Knickneuanlage entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsraumes, beträgt der Flächenbedarf der Ersatzfläche 4166 m². Die Fläche ist als Teilgeltungsbereich 2 „Fläche zwischen Seestraße und Leezener Au – Ausgleichsfläche“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Gegenstand der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes. Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Leezen sieht hier bestandsentsprechend eine Grünlandnutzung vor. Der sich innerhalb der Fläche sowie z. T. entlang des Seeweges befindliche Knick wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die Realisierung der Fläche ist in einem Abstand von ca. 10,0 m zur Leezener Au vorgesehen. Durch eine entsprechende Einzäunung geschützt soll sie im Zuge der vorliegenden Planung der Sukzession überlassen werden. Südlich, unmittelbar an die Fläche angrenzend befindet sich ein gemäß LNatSchG geschütztes Feuchtgebiet, das aus einem

Mosaik aus Großseggenried, Röhricht und feuchter Hochstaudenflur besteht. Durch die Einrichtung der o. g. Sukzessionsfläche kann eine entsprechende Rand- und Pufferzone geschaffen und dadurch einen höheren Grad an ökologischer Stabilität des geschützten Bereiches erreicht werden.

2.c 5 Schutzgut Landschaft

Bei Beeinträchtigungen des o.g. Schutzgutes sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. die Neuanlage von Grünstrukturen, durchzuführen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen des zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 3.2 der Begründung) ermittelt. Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier die Anlage von 277 m Knickneuanlage entlang der westlichen und südlichen Plangeltungsgrenzlinie sowie die Verwendung von Laubhecken in den Vorgartenbereichen als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen

2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche ist auf dem gewählten Standort, insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, mit den geplanten Eingriffen als vergleichsweise gering einzustufen.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden u. a. die Ergebnisse des sich in der Anlage zur Begründung befindlichen Schallgutachtens für die städtebauliche Planung B-Plan Nr. 11 vom 13.04.2007 sowie der Vorerkundung (Baugrunduntersuchung) vom 25.01.2007 verwendet.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen, die auf im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidungen beruhen.

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Überprüfung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Leezen erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung
- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Mit erheblichen Umwelteinwirkungen ist für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, und Landschaft zu rechnen.

Im Rahmen des für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 3.2 der Begründung) können daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind entsprechende Biotoptypen (Knicks) zu ersetzen, bei den Schutzgütern Boden wird die Herstellung einer Kompensationsfläche erforderlich. Für das Schutzgut Landschaftsbild kommt hier als Abschirmung der Neubaufäche zur freien Landschaft hin die Neuanlage von Grünstrukturen in Frage.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Ortslagen von Leezen erfolgt über die Wassergenossenschaft Leezen. Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt. Parallel zur L 167 Heiderfelder Straße verläuft eine Gasversorgungsleitung. Sie befindet sich innerhalb des geplanten öffentlichen Radweges sowie des dazugehörigen Straßenbegleitgrüns.

Die Abwasserbeseitigung der Ortschaft Leezen erfolgt zusammen mit der Ortschaft Kreams I mit den Gemeinden Neversdorf, Bebensee und Groß Niendorf über die Kläranlage Neversdorf. Die Ortschaft Leezen wird durch ein Trennsystem entsorgt. Die Schmutzwasserbeseitigung im geplanten Baugebiet soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser nach ATV-DVWK-A 138 ist nach Baugrunduntersuchung (siehe Anlage zur Begründung) nur im nordöstlichen Bereich des Baugebietes möglich. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt daher durch Anschluss an das zentrale Netz bzw. für einen Teilbereich durch ein Regenrückhaltebecken. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, der öffentliche Fußweg sowie die öffentlichen Parkflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen. Die Rest-, Bioabfall- und Papierbehälter der rückwärtigen Grundstücke müssen am Abfuhrtag wegen der in den Stichwegen fehlenden Wendemöglichkeiten zur Entleerung an die Planstraße bereitgestellt werden.

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der

künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der DTAG eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der DTAG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Leezen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen in ihrer Sitzung am 06. 12. 07 gebilligt.

Leezen, den 25. 01. 08

Siegel



[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

Stand: 21.12.2007