

BEGRÜNDUNG

für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

der Gemeinde

LEEZEN

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Nördlich der Neversdorfer Straße (L167)“



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.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Lage und Bestand des Gebietes.....	1
2	PLANUNGSZIELE.....	2
3	ENTWICKLUNG DES PLANES.....	3
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	3
3.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	4
3.3	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	5
3.4	Immissionsschutz	5
3.5	Denkmalschutz.....	6
4	UMWELTBERICHT	6
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	23

ANLAGE

- Karte zu 4 Umweltbericht / Grünordnung : Bestandsaufnahme Biotoptypen und Nutzungen
- Karte zu 4 Umweltbericht / Grünordnung: Maßnahmenplan
- B-Plan Nr. 12 an der L 167 in Leezen, Kreis Segeberg - Lärmschutz nach RLS 90-, Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, 28.08.2009

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat in ihrer Sitzung am 28.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Nördlich der Neversdorfer Straße (L167)“ aufzustellen.

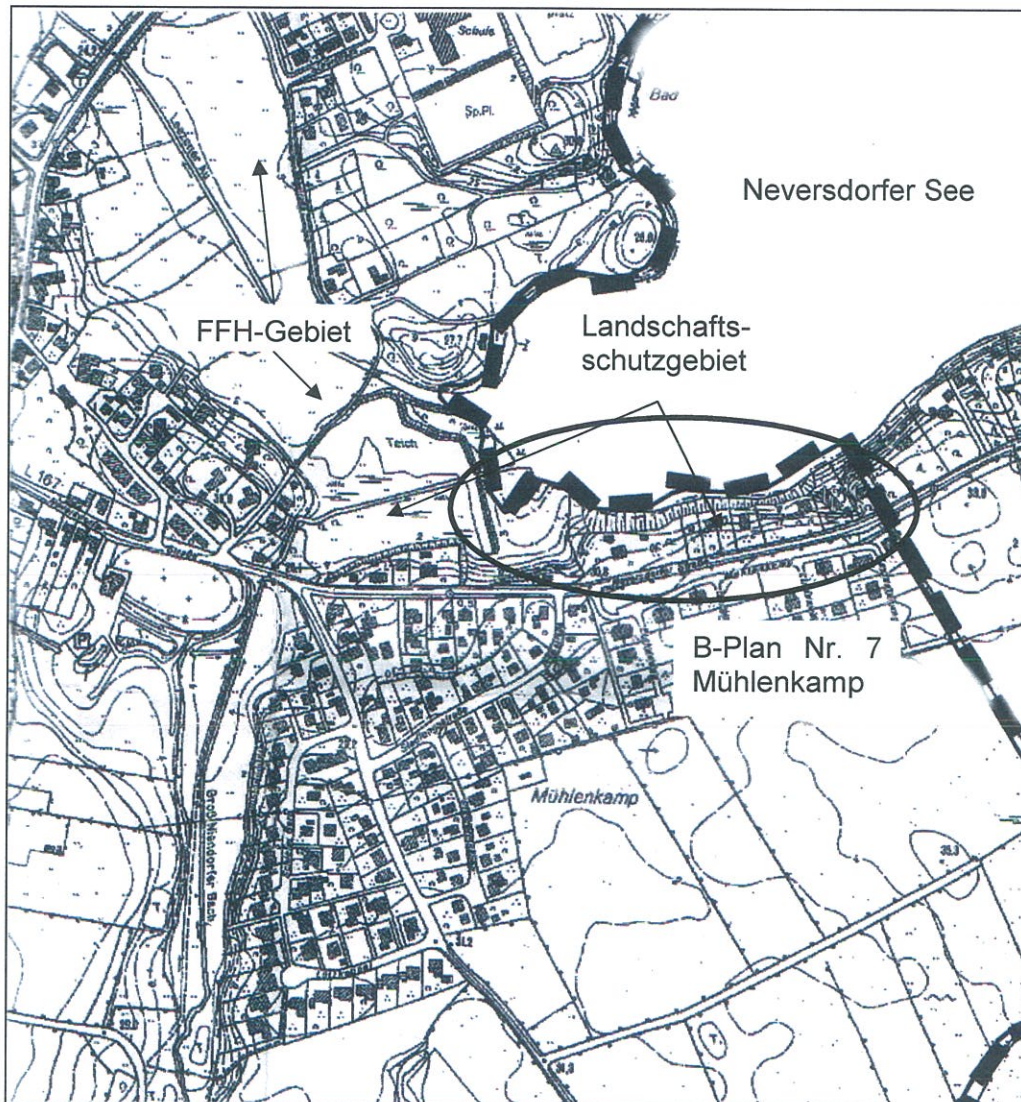
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen sind der westliche Rand des Plangebietes sowie die nördliche Hangkante als gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope gekennzeichnet. Der westliche Teil ist darüber hinaus als Waldfläche gem. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) aufgeführt. Die mit baulichen Anlagen bestandenen Bereiche sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur vorliegenden Bebauungsaufstellung in diesem Abschnitt in Wohnbaufläche geändert. Die als solche genutzte Badestelle wird entsprechend dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird dadurch 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 des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 2,6 ha liegt unmittelbar südlich an den Neversdorfer See angrenzend in der Ortslage von Leezen nördlich der Neversdorfer Straße (Landesstraße 167) (siehe Lageplan Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Leezen). Die baulich genutzten Flächenanteile sind durch eine Mischung aus kleinflächiger Villenbebauung mit Parkanlagen, Einzel- und Wochenendhausbebauung mit parkähnlichen Gartenanlagen geprägt. Die ca. 15 m tiefe Hanglage zum See ist durch Laubwald bzw. Gebüschflächen gekennzeichnet. Im westlichen Plangebiet befindet sich Wald. Westlich des Plangebietes befindet sich die Niederungsebene der Leezener Au, östlich setzt sich die ebenfalls das Plangebiet prägende vorhandene Mischung aus lockerer Bebauung mit Ufergrundstücken und bewaldeten Hanglagen zum See auf dem Gebiet der Gemeinde Neversdorf fort. Südlich der angrenzenden Neversdorfer Straße liegt das Wohngebiet Mühlenkamp.



Lageplan Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Leezen

2 Planungsziele

Nach Aussage eines aufgrund einer abgelehnten Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses in diesem Bereich erstellten Urteils des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgereichtes vom 30.10.2005 handelt es sich bei den im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bereichen um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der bauliche Zusammenhang definiert sich aus dem südlich der Neversdorfer Straße angrenzenden B-Plan Nr. 7 „Mühlenkamp“ (siehe Lageplan Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Leezen).

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planaufstellung ergibt sich aus der gemäß o. g. Urteil gegebenen Möglichkeit zur Bebauung entsprechender Flächen gem. § 34 BauGB. Ziel der Planung ist es, aufgrund der besonderen Lage dieses Gebietes eine gemeindliche Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

3 Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die derzeit baulich genutzten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 2 – 5 BauNVO (= sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Ausnahme gem. § 4 (3) 1 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungswesens) ist aufgrund der besonderen Bedeutung des Plangebietes für Tourismus und Erholung allgemein zulässig.

Der Streifen zwischen Hangkante und Neversdorfer See sowie eine kleinere Fläche im westlichen Plangeltungsraum sind als gem. § 25 LNatSchG geschützte Biotope (Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts) nachrichtlich übernommen.

Die im westlichen Plangeltungsraum gem. § 2 LWaldG eingestufte Waldfläche wird nachrichtlich übernommen. Der dazugehörige, von baulichen Anlagen freizuhalten Waldschutzstreifen (30 m) ist entsprechend dargestellt (siehe unter 3.2).

Die bestehende Badestelle am Neversdorfer See ist als solche festgesetzt.

Hinzu tritt der Bereich der Straßenverkehrsfläche der Neversdorfer Straße (Landesstraße 167). Da sich der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) befindet, ist die in der Planzeichnung eingetragene Anbauverbotszone von 20 m zur Neversdorfer Straße einzuhalten (siehe unter 3.3).

Das innerhalb des größeren festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) angelegte Baufenster hält einen Abstand von 5 m zur Hangkante ein. Der 5-m-Bereich zwischen Hangkante und Baufenster ist über eine textliche Regelung aus ökologischen Gründen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Der einzuhaltende Waldschutzstreifen von 30 m zum Wald bildet die westliche Begrenzung des Baufensters. Zur Neversdorfer Straße hin ist das Baufenster an der einzuhaltenden Anbauverbotszone orientiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und offene Bauweise tragen aufgrund ihrer Dimensionierungen besondere Bedeutung dieses Bereiches Rechnung und ermöglichen eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes. Die Vorgabe der maximalen Eingeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe von maximal 7,6 m bezogen auf den Schnittpunkt Außenwand / natürliche Geländeoberfläche an der Bergseite dient in Ergänzung den o. g. Zielen.

Über die Textfestsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 700 m² besteht die Möglichkeit zum Bau von 4 weiteren Einfamilienhäusern.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe und der Dachneigung sollen zur Schaffung eines harmonischen, ortsbildtypischen Gesamteindrucks des Baugebietes beitragen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf das gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Grünplanerische Regelungen hinsichtlich des vorhandenen Großbaumbestandes treten hinzu.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in qm</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.274
Verkehrsfläche	4257
Grünfläche – öffentliche Badestelle – Wald	578
Fläche für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (ohne Wald)	4506
	3704
Gesamtfläche	26.319

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung zum Natura 2000 – Gebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (siehe unter 1.2 Lageplan Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Leezen) und darüber hinaus innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 vom 09.01.1937 -).

Ein großer Teil des Planungsraumes liegt innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gem. § 11 LNatSchG. Bei diesem Streifen handelt es sich gem. § 11 LNatSchG um einen von der Uferlinie um 50 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Streifen. Für die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch genehmigungs- und anzeigefreie) innerhalb dieses Streifens ist eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Wald im Sinne des LWaldG ist jede mit Forstpflanzen (alle Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahle und verlichtete Bestände, Waldwege, Waldschneisen, Waldblößen etc. Im Zweifelsfall obliegt es der Forstbehörde, die Waldeigenschaft festzustellen. Die zuständige Forstbehörde stellt in Zweifelsfällen auf der Grundlage von § 2 LWaldG das Vorliegen der Waldeigenschaft nach rein fachlichen Gesichtspunkten fest. Die Festlegung der Bemessungsgrenzen des Waldschutzstreifens wird ebenfalls seitens der Forstbehörde vorgegeben.

Im westlichen Bereich des Plangeltungsraumes besitzen einige Flächen Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

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.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Der als Wohnbaufläche im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Planbereich ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Der gem. § 25 LNatSchG geschützte Bereich entlang des Neversdorfer Seeufers wird durch die vorbereitende Planung weder indirekt noch direkt berührt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe im Sinne des BNatSchG vorbereitet.

Zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes werden in grünplanerischer Hinsicht besondere ortsbildprägende Großbäume außerhalb der gem. LWaldG geschützten Bereiche zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind alle heimischen Laubbäume wie Linden und Buchen mit einem Stammumfang ab 1,0 m, gemessen in 1,30 m Stammhöhe, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf Dauer zu erhalten.

3.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist über die Neversdorfer Straße (Landesstraße L 167) vorgesehen. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 167, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (siehe Planzeichnung).

3.4 Immissionsschutz

Für das sich auf der gegenüberliegenden Seite der Neversdorfer Straße (L 167) befindliche Baugebiet „Mühlenkamp“ (siehe Lageplan Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Leezen) wurde 1993 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Leezen ein überschlägige lärmtechnische Berechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser ist aufgrund der ebenfalls unmittelbaren Lage des vorliegenden Planungsraumes an der Neversdorfer Straße auf diesen übertragbar. Zusätzlich wurde für den Plangebietsbereich eine lärmtechnische Berechnung (siehe Anlage - B-Plan Nr. 12 an der L 167 in Leezen, Kreis Segeberg - Lärmschutz nach RLS 90-, Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, 28.08.2009 -) erstellt. Beide Gutachten kommen hinsichtlich lärmtechnischer Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung auf die gleichen Ergebnisse.

Das geplante Baugebiet ist Belastungen durch Verkehrslärm von der Neversdorfer Straße (L 167) ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags werden nachts mit 49,5 dB(A) sowie tags mit 56,6 dB(A) überschritten (siehe Anlage - B-Plan Nr. 12 an der L 167 in Leezen, Kreis Segeberg - Lärmschutz nach RLS 90-, Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, 28.08.2009 -). Für die der Landesstraße L 167 zugewandten Gebäudefronten sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich II erforderlich. Die Schlafzimmerfenster sind zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung im Lärmpegelbereich II sind für Wohnräume mit 35 dB(A) und für Büroräume mit 30 dB(A) (= erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile (Fenster und Wände zusammen) angesetzt. Die Vorgaben sind textlich festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich bezüglich geruchlicher Immissionen außerhalb des Einflussbereiches von entsprechenden Emittenten.

3.5 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich dabei sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4 Umweltbericht

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Leezen

PLANUNGSBÜRO SOMMER GMBH

April 2008

Ergänzungen gem. Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:
Stadtplanung und Architektur,
Eberhard Gebel, Jan Gebel
Dezember 2008

Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Dipl. Ing. Marianne Sommer, Landschaftsarchitektin

Elbstr. 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe

Telefon: 04153-59 87 05; Fax: 04153 – 55 91 22

In der Anlage:

- Karte zu Umweltbericht / Grünordnung : Bestandsaufnahme Biotoptypen und Nutzungen
- Karte zu Umweltbericht / Grünordnung: Maßnahmenplan

1. Einleitung

1.A Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Leezen beabsichtigt, für den Bereich zwischen Seeufer und Neversdorfer Straße den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Nördlich der Neversdorfer Straße (L167) „ aufzustellen.

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 12 liegt unmittelbar südlich an den Neversdorfer See angrenzend in der Ortslage von Leezen nördlich der Neversdorfer Straße (Landesstraße L 167). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie in ca. 800 m Entfernung zum Natur 2000 – Gebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“. Der Planungsraum liegt darüber hinaus innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gem. § 26 LNatSchG. Im westlichen Bereich ist ein 30 m breiter Streifen gem. § 24 Landeswaldgesetz von einer Bebauung freizuhalten. Für die an die Landesstraße L 167 angrenzenden Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist ein 20 m breiter Streifen zur Fahrbahnkante von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die derzeit bereits baulich genutzten Grundstücksteile werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die darauf angelegten Baufenster halten einen Abstand von 5 m zur Hangkante ein. Dieser Streifen soll über eine textliche Regelung von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 sowie die Geschossigkeit und Bauweise tragen in ihrer Ausprägung

der Bebauung dieses besonderen Bereiches Rechnung. Über die angedachte, auf den Bestand abgestimmte Textfestsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 750 m² besteht die Möglichkeit zum Bau von 4 weiteren Einfamilienhäusern. Die Erschließung ist über die Neversdorfer Straße (Landesstraße L 167) vorgesehen.

Nach einem Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichtes vom 30.10.2005 sind die Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Planerisches Ziel der Gemeinde Leezen ist, aufgrund der besonderen Lage dieses Gebietes eine gemeindliche Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet entschlossen.

Der Umweltbericht bezieht sich auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung vom 08.08.2007 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB, die im Zeitraum August/September 2007 durchgeführt wurde.

1.B Darstellung der Ziele des Umweltschutzes (nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen) und Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.B.1 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplänen

Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom Juni 2004 (in der aktuellen Fassung) sind für alle Bauleitplanverfahren die Prüfungen von Umweltbelangen erforderlich. Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Die Gemeinde hat nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Punkt 7 a) bis i) BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Naturschutzrechtliche Vorgaben

(Landesnaturenschutzgesetz S-H, Bundesnaturenschutzgesetz)

§ 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) und §1 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) dargelegt sind im Rahmen der zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen und in den Grundsätzen der Planung beachtet. Hierzu zählt der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die auf Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgerichteten Grundzüge der Planung sowie die Beachtung und Berücksichtigung der Artenschutzvorgaben nach §§ 10 und 42 BNatSchG. § 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) und §1 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) dargelegt sind im Rahmen der zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen und in den

Grundsätzen der Planung beachtet. Hierzu zählt der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die auf Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgerichteten Grundzüge der Planung sowie die Beachtung und Berücksichtigung der Artenschutzvorgaben nach §§ 10 und 42 BNatSchG.

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. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nicht vorgenommen. Im vorliegenden Fall werden Flächen, die bereits im Zusammenhang bebaut sind, überplant. Gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zulässig war im Gebiet eine Bebauung nach § 34 BauGB. Der gem. § 25 LNatSchG geschützte Bereich entlang des Neversdorfer Seeufers wird durch die vorbereitende Planung weder indirekt noch direkt berührt.

Natura 2000 - Gebietsausweisung FFH-Gebiet DE 2127 –333, § 30 LNatSchG

Westlich des Plangebietes schließt sich das FFH-Gebiet (DE 2127-333) „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ an. Nach § 1a(4) BauGB ist zu prüfen, ob das Planungsziel der Gemeinde Leezen mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck dieses Gebietes vereinbar ist. Die Prüfung ist durch eine Potentialanschätzung prioritärer Lebensräume gemäß § 34 BNatSchG erfolgt. Durch die beabsichtigte Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes DE 2127-333 und den geschützten Arten nicht gegeben.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 1 (Blatt 2)

Im Landschaftsrahmenplan ist das Gebiet nördlich der L 167 (Neversdorfer Straße) einschließlich Seefläche und Uferbereiche als „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ gekennzeichnet. Das Gebiet erstreckt sich von Wüthenhorn im Norden über die Leezener Au-Niederung und bildet östlich zwischen Bebensee und Neversdorf die Verbindung zum Gebiet „Travetal“. Innerhalb dieser großräumigen Zuordnung schließt sich nordwestlich an den Neversdorfer See der Schwerpunktbereich Nr. 163 des Biotopverbundsystems S-H an. Die Hauptverbundachse zwischen dem Schwerpunktbereich Nr. 163 (Leezener Au-Niederung) und dem Schwerpunktbereich Nr. 164 (Travetal östlich der BAB) umfasst den Neversdorfer See mit den angrenzenden Flächen. Das Plangebiet liegt am Südufer des Neversdorfer Sees und somit innerhalb eines südlichen Randbereiches dieses Biotopverbundzusammenhangs. Landschaftsökologisch ist dieser Biotopverbund im Zusammenhang mit einer Reihe geschützter geomorphologischer (Geotope: Subglaziales Tal der Leezener Au-Neversdorfer See, Gemeinden Kükels, Mözen und Leezen) in diesem Gebiet verbunden. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist das Nordufer des Neversdorfer Sees von einer weiteren baulichen Entwicklung freizuhalten. Im Neversdorfer See sind drei Sportboothäfen gekennzeichnet.

Landschaftsschutzgebiet § 18 LNatSchG

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mözer See, Leezener (Neversdorfer) See und Henstedter Rhen“. Aufgrund der Vorprägung der bestehenden Bebauung und der bereits vorhandenen Durchgrünung des Gebietes wird eine Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzes nicht erfolgen. Die Gemeinde Leezen zeigt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, das Maß und die Dichte der künftigen Bebauung entsprechend den Erfordernissen der besonderen Lage des Gebietes zu regeln, die Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes. Eine bauliche Verdichtung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,15 und Mindestgrundstücksgrößen vermieden.

Gesetzlich geschützte Biotope § 25 LNatSchG

Der gemäß § 25 LNatSchG geschützte Erlenbruch im Westen des Plangebietes, sowie der entsprechend geschützte Röhrichtgürtel am Seeufer einschließlich des verbuschten und mit großen Laubbäumen bestockten Steilhangs am Ufer sind zu schützen und zu erhalten. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Die Vorschriften zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Vorgaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Maßnahmenplan dargestellt.

Schutzstreifen an Gewässern § 26 LNatSchG

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landeinwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden..... Ausnahmen können nach Abs. 3 Punkt 4 zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Durchführung von Bebauungsplänen und Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Vorgaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ohne die Planungsabsicht der Gemeinde beeinträchtigen oder ändern zu müssen. Der Ausnahmesachverhalt ist im vorliegenden Fall gegeben.

Für die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch genehmigungs- und anzeigefreie) innerhalb dieses Streifens ist darüber hinaus eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Waldabstand § 24 Landeswaldgesetz

Wald im Sinne des LWaldG ist jede mit Forstpflanzen (alle Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahle und verlichtete Bestände, Waldwege, Waldschneisen, Waldblößen etc. Im Zweifelsfall obliegt es der Forstbehörde, die Waldeigenschaft festzustellen. Die zuständige Forstbehörde stellt in Zweifelsfällen auf der Grundlage von § 2 LWaldG das Vorliegen der Waldeigenschaft nach rein fachlichen Gesichtspunkten fest. Die Festlegung der Bemessungsgrenzen des Waldschutzstreifens wird ebenfalls seitens der Forstbehörde vorgegeben.

Im westlichen Bereich des Plangeltungsraumes besitzen einige Flächen Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

Landschaftsplan der Gemeinde Leezen

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Leezen ist die Fläche westlich des Plangebietes als gesetzlich geschützter Biotop gekennzeichnet. Entwicklungsziel für die in Rede stehende Fläche ist Laubwald und Gebüsch. Sowohl die Gemeinde als auch die Landschaftsplanung setzte für dieses Entwicklungsziel voraus, dass die in Rede stehende Fläche als bebaute Fläche des Außenbereiches zurück zu entwickeln sei. Diese Zielsetzung muss die Gemeinde nach dem eingangs benannten Urteil ändern. Dies erfolgt im Rahmen der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.B.2 Art der Berücksichtigung der Zielvorgaben und Umweltbelange aus den Fachplänen

Die ermittelten fachplanerischen Vorgaben wurden von der Gemeinde im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens wie folgt berücksichtigt:

- Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des § 2 (4) BauGB, Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum FFH-Gebiet DE 2127-333 und zu den geforderten Potentialabschätzungen als Grundlage des zu berücksichtigenden Artenschutzes.
- Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 a BauGB durch in Anspruchnahme bereits baulich vorgeprägter Flächen und Steuerung einer angemessenen baulichen Dichte.
- Verzicht auf eine Ausweitung des Gebietes über das zwingend erforderliche Maß hinaus.
- Berücksichtigung der Vorgaben zum Schutzstreifen an Gewässern und des Landeswaldgesetzes.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Potentialabschätzung auf Grundlage der §§ 10 und 42 BNatSchG.
- Beachtung und Sicherung der nach § 25 LNatSchG S-H geschützten Biotope im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Verzicht auf Änderung der bestehenden Wegeführungen durch die Eschenallee. Keine Erschließung des künftigen Baugebietes über die Allee oder im Nahbereich des Ufers.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelt wurden

2. A Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ist-Situation

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a):

Boden, Wasser, Klima, Luft – abiotische Faktoren (Datengrundlage: Landschaftsplan der Gemeinde Leezen)

Naturräumlich liegt das Plangebiet im „Seengebiet der oberen Trave“ innerhalb des Naturraumes „ostholsteinischen Seen- und Hügelgebiet“. Die Landschaft ist in Ausbildung, Relief und Topographie entstellungsgeschichtlich geprägt durch ihre Randlage bezüglich der Gletscherausbildung der jüngsten Eiszeit (Weichsel-Vereisung). Kennzeichnend für diese Jungmoränenlandschaft ist das relativ stark bewegte Relief (Hochflächen des Gemeindegebietes liegen zwischen 25 m NN und 50 m NN, Niederungsflächen mit zum Teil steilen Hanglagen erstrecken sich bei 15 m NN). Das Plangebiet liegt auf den Hochflächen,

oberhalb einer kurzen, kräftigen Steillage zum Neversdorfer See. Das Plangebiet liegt dadurch außerhalb der Niedermoorböden des Talzugs der Leezener Au und größerer Zuflüsse.

Die Bodenverhältnisse sind geprägt durch Sander und durch eine durch sandige Ablagerungen bestimmte Grundmoränenlandschaft, die die höher gelegene Flächen in der Gemarkung Leezen und das Südufer des Neversdorfer Sees bestimmen.

Das Plangebiet liegt am Rand eines gesetzlich geschützten Geotops. Geländeabtrag und Geländeänderungen sind zu unterlassen. Dies ist über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Aufgrund der anstehenden Sande mit schluffig, humosen Anteil ist der Boden versickerungsfähig. Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoff- und Nährstoffeintrag nicht geschützt. Diesbezüglich besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Aussagen über Grundwasserflurabstände liegen für das Gemeindegebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt ca. 10 bis 15 m höher als die Niederung der Leezener Au und des Neversdorfer Sees. Insofern kann bei den sandig geprägten Böden mit Flurabständen um die 10 m gerechnet werden. Nicht verschmutztes Oberflächenwasser von den Dachflächen kann zur Versickerung gebracht werden.

Großklimatisch liegt die Gemeinde Leezen im ozeanisch geprägte Makroklima Schleswig-Holsteins. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge in der Gemeinde beträgt ca. 750 mm/Jahr. Kleinklimatisch ist die Situation durch die große Wasserfläche des Neversdorfer Sees und grundsätzliche Offenheit gegenüber nördlichen und nordöstlichen Winden, d.h. im Winter Kaltluftströmen geprägt.

Eine geplante Bebauung greift nicht in die kleinklimatischen Wirkungszusammenhänge ein, solange die mit Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern besäumte Uferhangzone bestehen bleibt.

Für das sich auf der gegenüberliegenden Seite der Neversdorfer Straße (L 167) befindliche Baugebiet „Mühlenkamp“ (siehe Lageplan Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Leezen) wurde 1993 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Leezen ein überschlägige lärmtechnische Berechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser ist aufgrund der ebenfalls unmittelbaren Lage des vorliegenden Planungsraumes an der Neversdorfer Straße auf diesen übertragbar. Zusätzlich wurde für den Plangeltungsbereich eine lärmtechnische Berechnung (siehe Anlage - B-Plan Nr. 12 an der L 167 in Leezen, Kreis Segeberg - Lärmschutz nach RLS 90-, Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, 28.08.2009 -) erstellt. Beide Gutachten kommen hinsichtlich lärmtechnischer Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung auf die gleichen Ergebnisse.

Das geplante Baugebiet ist Belastungen durch Verkehrslärm von der Neversdorfer Straße (L 167) ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags werden nachts mit 49,5 dB(A) sowie tags mit 56,6 dB(A) überschritten (siehe Anlage - B-Plan Nr. 12 an der L 167 in Leezen, Kreis Segeberg - Lärmschutz nach RLS 90-, Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, Wahlstedt, 28.08.2009 -). Für die der Landesstraße L 167 zugewandten Gebäudefronten sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich II erforderlich. Die

Schlafzimmerfenster sind zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung im Lärmpegelbereich II sind für Wohnräume mit 35 dB(A) und für Büroräume mit 30 dB(A) (= erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} , res der Außenbauteile (Fenster und Wände zusammen) angesetzt. Die Vorgaben sind textlich festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich bezüglich geruchlicher Immissionen außerhalb des Einflussbereiches von entsprechenden Emittenten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a):

Vegetation – biotische Faktoren (Datengrundlage: Landschaftsplan Gemeinde Leezen, Aktualisierung 2008)

Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen vorhanden:

Röhrichtbestände (NR) und Uferstaudenflur (NUs) (§ 25 LNatSchG)

Beide Biotoptypen sind nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die Röhrichtbestände bilden eine Mischung aus Schilf-Röhricht und Rohrkolben-Röhricht und kommen linear an der direkten Wasserlinie entlang in Breiten von 2m bis 5 m vor. Je nach Beschattung und Wassertiefe variiert die Ausdehnung des Bestandes. Die Röhrichtlinie ist im östlichen Teil durch mehrere schmale private Steganlagen unterbrochen. Zugleich führen die Röhrichte beidseitig der Steganlagen am weitesten in den See hinein, d.h. sie sind dort am deutlichsten ausgebildet. Das kann ursächlich mit der stärkeren Besonnung der Uferzonen in diesen Abschnitten zusammenhängen, da durch die Nutzung der Ufer durch die direkten Anliegergrundstücke offensichtlich eine starke Verschattung, wie in ungenutzten Abschnitten, unterbunden wird.

Biotope der Grünanlagen der Siedlungsbereiche (SB)

Die durch Bebauung geprägten Flächenanteile bilden eine Mischung aus kleinflächiger Villenbebauung mit Parkanlagen, Einzelhausbebauung mit parkähnlichen Gartenanlagen und Wochenendhausbebauung mit parkähnlichen Gärten. Dominant sind Ziergehölze wie Rhododendren, Lebensbaumhecken aber auch Hainbuchen- und Weißdornhecken sind vorhanden. An Bäumen in Einzel- und Gruppenstellung sind hochgewachsene Fichten, Tannen und Lärchen sowie Buchen zu benennen. In den Gartenflächen ist Zierrasen prägend.

Laubwald/Gebüsch in der Hangfläche zum See (WGf und WFi)

Die ca. 15 m tiefe Hanglage zum See ist geprägt durch heimische Bäume wie die Esche und Linde, vereinzelt Ahorn sowie Buche und buschig, strauchigem Unterbewuchs überwiegend aus Weiden und Weißdorn mit verwilderten Ziergehölzen wie Forsythie, Weigelie und auch Beberitze. Die so bestockte Hangfläche ist an zwei Stellen durch Rasenflächen unterbrochen.

Erlen-Eschen-Bruchwald (WBe)

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch das dortige gesetzlich geschützte Biotop des Übergangs vom Erlen-Eschen-Wald zu den Niederungs- und Überschwemmungsflächen der Leezener Au mit Nebenflüssen gekennzeichnet. Die geschützte Bruchwaldfläche liegt innerhalb des Plangebietes. Direkt am Rand dieser Fläche führt ein Pfad zum dortigen Badestrand. Der Pfad ist durch eine Eschenallee gekennzeichnet. Die Badestelle ist etwas

höher gelegen als die im weiteren Uferverlauf sich ausdehnenden Röhrichtgebiete und durch Linden in Hanglage begrenzt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

Westlich schließen sich die geschützten Biotope der Leezener Au in den dortigen Niederungsflächen an. Östlich setzt sich die vorhandene Mischung aus lockerer Bebauung mit Ufergrundstücken und bewaldete Hanglagen zum See auf den Gebiet der Gemeinde Neversdorf fort. Südlich verläuft die L 167 (Neversdorfer Straße) und weiter südlich erstreckt sich das Wohngebiet Mühlenkamp.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 a):

Tiere – faunistische Potentialabschätzung

Es gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen des im Sinne des § 10 BNatSchG besonders geschützter resp. streng geschützter Arten. Eine Potentialabschätzung anhand vorkommender Lebensraumtypen, vorhandener Nutzungen und lt. Landschaftsplan im Gemeindegebiet nachgewiesener Vorkommen wurde vorgenommen:

- a) Klein- und Großsäuger: Für Großsäuger ist das Gebiet nicht geeignet. Es handelt sich hierbei nicht um landschaftsoffene Uferbereiche landseitiger Verbindung. Die angrenzenden und großteils bebauten Grundstücke sind eingezäunt. Die Gebäude sind bewohnt. Landschaftsoffen zum See ist nur die unmittelbare Uferzone und der schmale Hangstreifen. An Kleinsäugetieren könnte in dem Gebiet der Gartenschläfer vorkommen. Dagegen spricht allerdings das geringe Vorkommen von Obst- und Beerengehölzen in den Ziergärten. Ottern oder Bibervorkommen sind nicht bekannt.
- b) Fledermäuse: Im Gemeindegebiet Leezen sind nachgewiesene Vorkommen der Breitflügelfledermaus, der Wasserfledermaus, der Zwergfledermaus und der Rauhauffledermaus. Grundsätzlich könnte im Gebiet Lebensraum für Fledermäuse vorhanden sein. Sicherlich ist dies am Neversdorfer See der Fall und zwar in den Bereichen in denen die Uferzonierung mit Schwimmblattzone, Röhricht, Flachwasser, Weidensaum und Großbäumen eine Strukturvielfalt vorgibt, die zu entsprechendem Artenreichtum führt. Diese Strukturvielfalt und Zonierung ist in der Uferzone des Plangebietes nicht gegeben. Das Plangebiet liegt auf der verschatteten Seeseite ohne vorgelagerte Flachwasserbereiche. Die Jagdreviere der Fledermäuse sind auf dem gegenüber liegenden Seeufer zu finden. Potentielle Winterquartiere wie Baumhöhlen, offene und alte Gemäuer sowie Steinhöhlen sind im unmittelbaren Plangebiet nur beschränkt vorhanden. Die Wasserfledermaus bezieht Baumhöhlen als Sommerquartier. Für das Plangebiet liegen keine Nachweise vor.
- c) Vögel: Sämtliche wildlebende Vogelarten sind nach § 10 BNatSchG geschützt. Im Gebiet kommen die typischen Kulturbegleiter und Siedlungsrandbewohner wie Gartenrotschwanz, Meisenarten, Hausrotschwanz, Sperling, Amsel, Grünfink, Baumläufer, Heckenbraunelle, Gartenbraunelle etc. vor. Grundsätzlich bietet der Hangbereich mit Totholzanteil auch für den Specht entsprechende Habitatstrukturen. Über Vorkommen besonders streng geschützter Arten direkt im bewohnten Teil des

Gebietes liegen keine Hinweise vor. In den Gärten des Gebietes sind auffallend wenige Obstbäume vorhanden.

- d) Amphibien: Mit Ausnahme größerer Nadelwaldmonokulturen kommt der Grasfrosch in einem sehr breiten Biotopspektrum von Mischwald, Laubwald, Wiesen, Weiden und sogar Kleingartenkolonien vor. Potenzial für ein Vorkommen des Grasfrosches ist vorhanden. Bevorzugt werden allerdings feuchtes Extensivgrünland, Erlenbruchwälder und besonnte Gewässerrandstreifen. Da jedoch das benachbarte westliche Seeufer mit den dahinter sich erstreckenden Feucht- und Nasswiesenkomplexen der Leezener Au wesentlich geeignetere Lebensraumbedingungen bietet, ist davon auszugehen, dass der Grasfrosch, dessen Aktionsradius weit gefasst ist (800 m bis 1200m) für alle Jahreszeiten geeignete Habitate vorfindet. Im Gemeindegebiet wurde auch die Erdkröte nachgewiesen. Der Sommerlebensraum der Erdkröte liegt in Verbindungszonen von Wäldern mit dichten Strauch- und Krautschichten, Waldrandzonen und Wiesenflächen. Diese Habitatvoraussetzungen bietet der verbuschte und mit Laubbäumen bestockte Uferstreifen nur unzureichend.
- e) Reptilien: Grundsätzlich sind die Uferzonen des Neversdorfer Sees auch Habitatbereiche für die Ringelnatter. Die Ringelnatter bevorzugt naturnahe Uferzonen mit reicher Vegetationsentwicklung (Röhricht, Feuchtbrachen, Gebüsche, insbesondere auch Übergangflächen zum Wald). Von entscheidener Bedeutung für die Lebensraumsprüche der Ringelnatter sind eng verzahnte Verbindungen extremer Biotopstrukturen wie z.B. Feuchtgebiete mit stark sonnenexponierten Randbereichen und faulenden Vegetationshäufungen zur Eiablage. Diese Lebensraumsprüche sind am Südufer des Neversdorfer Sees nicht gegeben. West-, Nord- und Ostufer bieten hier wesentlich geeignetere Strukturen.
- f) Libellen: Die Uferzonen mit Laubgebüsch bieten grundsätzlich Lebensraumstrukturen von Libellenarten. Inwieweit die verschatteten Röhrichtbestände für Libellen geeignete Habitate bilden, ist nicht nachgewiesen. Libellenvorkommen wurden im Rahmen dieses Umweltberichtes und der Umweltprüfung nicht untersucht.

Ergebnis der Potentialabschätzung: Sowohl der westlich im Plangebiet liegende Erlenbruchwald mit Hangwaldanteil auf den höher gelegenen Flächen als auch der gesamte geschützte Uferstreifen mit seinem schmalen, jedoch vorhandenen Röhrichtbestand und die steile, nicht genutzte, verbuschte und mit großen Laubbäumen bestockte Hanglage am Ufer sind Potentialflächen und Lebensraum für geschützte Tierarten. Eine Beeinträchtigung der Lebensraumsituation dieser Arten ist durch die beabsichtigte Planung dann nicht gegeben, wenn in diese Flächen nicht eingegriffen wird und ein gewisser Schutzabstand gewahrt bleibt. Der Bebauungsplan sieht vor, für diese Gebiete einen günstigen Erhaltungszustand zu schaffen. Mit der beabsichtigten Planung wird kein Verbotstatbestand geschaffen, der nach § 62 BNatSchG einer Ausnahmegenehmigung bedarf.

§ 1 Abs. 6Nr. 7 b):

Erhaltungsziele und Schutzzweck des FFH-Gebiets „Leezener Au-Niederung und Hangwälder (DE 2127-333)“

Das FFH-Gebiet umfasst ca. 311 ha und erstreckt sich nordwestlich der Bundesstraße 432 von Ortsrand Leezen in Richtung Mözener See. Das Plangebiet liegt ca. 800 m weiter

südöstlich. Die Niederungsflächen und Feuchtwiesenkomplexe zwischen dem Neversdorfer See und dem FFH-Gebiet bilden die Biotopverbindung. Im Landschaftsrahmenplan ist hier eine Hauptverbundachse gekennzeichnet. Das Gebiet ist wie folgt charakterisiert: „Markant ausgeprägter Talraum der Leezener Au mit Buchenwald bestockten Hängen. In der Niederung mit der zentralen Leezener Au ausgedehnten, teils quelligen Feuchtgrünlandereien, quellige Bereiche, ein kleines Übergangsmoor sowie bewaldete Sandkuppen“. Schutzwürdig ist das Gebiet aufgrund des „großflächigen Talraumes in selten extensiver Nutzungsausprägung und bemerkenswerten Lebensraumtypen- und Biotopkomplexsystem“.

„Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 311 ha liegt etwa 6 km südwestlich von Bad Segeberg und umfasst den Gewässerlauf der Leezener Au mit ihrem Talraum. Die Leezener Au verläuft durch eine markante Niederung, die weitgehend von Grünlandbeständen eingenommen wird. Sie ist in Abschnitten naturnah mit Vorkommen flutender Vegetation (3260), begleitenden feuchten Hochstaudenfluren (6430) und Röhrichten ausgeprägt. Kleinflächig finden sich Bestände des prioritären Lebensraumtyps des Auwaldes (91E0).

Der eingeschnittene Talraum ist von besonderer landschaftlicher Vielfalt und weist eine hohe Dichte an Kleinstrukturen auf. Es überwiegen Feuchtgrünländer auf zum Teil quellreichen Standorten. Sie werden in großen Teilen extensiv genutzt und sind stellenweise als magere Mähwiesen (6510) ausgeprägt. In die Niederung eingestreut sind einige ungenutzte nasse Parzellen, ein kleines Übergangsmoor (7140) sowie bewaldete Sandkuppen und zahlreiche Feldgehölze. Die steil ansteigenden Talhänge sind mit Waldmeister-Buchenwäldern (9130), Hainsimsen-Buchenwäldern (9110) und Eichen-Hainbuchenwäldern (9160) bewaldet. Die Niederung der Leezener Au mit ihren bewaldeten Hängen ist als vielfältiger Komplex aus unterschiedlichen Lebensräumen mit ihren extensiven Nutzungsformen besonders schutzwürdig.

Übergreifendes Schutzziel ist dementsprechend 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.“ (Gebietssteckbrief, die Ziffern in Klammern geben die Codierung der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie an).

Keiner der im Schutzziel und Erhaltungszweck genannten Lebensraumstypen von besonderer Bedeutung und Lebensraumtyp von Bedeutung kommt im Plangebiet vor oder könnte durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt werden.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 c):

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes liegt an der Landesstraße L 167. Die Erschließung der Grundstücke ist über die L 167 (Neversdorfer Straße) vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionswerte (Richtwerte im Städtebau) zu treffen. Weitere Betroffenheit ist nicht erkennbar.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 d):

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine Betroffenheit erkennbar.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 e):

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sollten ausgeschlossen werden. So sind möglicherweise zu erwartende Emissionen wie

Heizungsabluft und anfallende Abfälle und Abwässer auf das anfallende Maß für Wohngebiete beschränkt und in der Handhabung den bestehenden Regelungen nach neuestem Stand der Technik unterworfen. Das Gebiet ist an die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinde Leezen angeschlossen.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 f):

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien und Errichtung von Energiesparhäusern sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorgesehen. Es wird dem einzelnen Bauherrn überlassen.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 g):

Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Leezen nicht als Bereich zur Siedlungsentwicklung dargestellt. Im Gegenteil, es soll langfristig bewaldet werden. Diesbezüglich ist die Gemeinde gezwungen, die geplante Flächennutzung zu ändern. Das Gebiet ist bauleitplanungsrechtlich als Gebiet nach § 34 BauGB – also im Zusammenhang bebaut – einzuordnen und nicht nach § 35 BauGB – Außenbereich – zu beurteilen (Verweis auf das Urteil der OLG Schleswig).

§ 1 Abs. 6 Nr 7 h):

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

Der Betrachtungspunkt entfällt aufgrund nicht gegebener Betroffenheit.

§ 1 Abs. 6 Nr 7 i):

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d):

Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a) c) und d) sind mit der möglichen Errichtung von bis zu vier Wohnhäusern dahingehend zu benennen, dass sich das Verhältnis von versiegelten Flächenanteilen zu unversiegelten oder teilversiegelten Flächenanteilen zu Ungunsten belebter Anteile verschiebt. Es werden allerdings nur durch Bebauung und Nutzung vorgeprägte Bereiche in Anspruch genommen. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach dem Buchstaben a) sind nicht gegeben. Sie wären nur dann gegeben, wenn sich nicht an Verbotstatbestände gehalten würde.

§ 1 a BauGB:

Die Bestimmungen des § 1 a BauGB sind bezüglich Bodenschutz, Umwidmungssperrklausel, und Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich beachtet. Die beabsichtigte Bebauungsplanung lässt keine Eingriffe zu, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 1 a (3) BauGB ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2127-333 und der angrenzenden nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützter Biotope ist nicht gegeben.

2. B Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.B.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Der Mensch als heutiger und künftiger Bewohner des Gebietes ist durch mögliche Lärmemissionen der Landestraße 167 betroffen. Hier ist Vorsorge im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Boden- und Kulturdenkmalen sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch zu erwartende weitere Versiegelung betroffen. Versiegelung von Boden bedeutet immer eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Bereich der Versiegelung ist ein Regenwassereintrag nicht mehr möglich, die Oberfläche ist luftverschlossen und der oberflächennahe Lebensraum für Bodenlebewesen geht verloren. Im Sinne der Bodensubstanz erhaltende Regenerierungs- und Entwicklungsprozesse ist für diese Flächen das Schutzgut Boden in begrenztem Maße beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt am Rand eines geschützten Geotops. Das Geotop ist nicht betroffen, weil in die Geländeformation nicht eingegriffen wird und weder Bodenabtrag, noch Bodenauftrag vorgesehen sind.

Zur Vermeidung von nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist für das gesamte Gebiet das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. der künftig zulässige Grad von Versiegelung wird auf ein Minimum von einer GRZ von 0,15 bezogen auf Mindestgrundstücksgrößen von 750 qm festgelegt.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Das Schutzgut Wasser ist indirekt betroffen. Durch einen zu erwartenden Grad an Versiegelung wird auf den Flächen mehr anfallendes Oberflächenwasser zur Verdunstung kommen als bei der offenen Weidefläche. Hierdurch ändert sich in Kleinstteilen der Wasserkreislauf. Ein Teil des anfallenden Regenwassers wird durch Verdunstung wieder aufgesogen, ein größerer Teil des anfallenden Regenwassers kommt im Gebiet zur Versickerung (bei Anwendung der o.g. Vermeidungsmaßnahme). Der überwiegende Teil des anfallenden Wassers wird daher dem Wasserkreislauf nicht entzogen.

Diese Betroffenheit gilt auch für das Schutzgut Grundwasser. Die vor Ort anstehenden Sanderflächen sind durchlässig. Der Grundwasserleiter ist nicht durch große Filterschichten geschützt. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist durch möglichen Schadstoffeintrag vorhanden. Die geplante Nutzung Wohnen vermindert allerdings diese Form der Gefährdung. Es sind keine Industrie- oder Gewerbebetriebe oder Betriebe mit landwirtschaftlichen Lagerflächen geplant.

Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort wird auch die Grundwasserneubildung nicht nachhaltig beeinträchtigt. Weiterhin ist Sorge zu tragen, dass die Versickerung nicht direkt in den See erfolgt, sondern über den anstehenden Oberboden mit Bodenleben (Anlage von Sickermulden oder Rigolen).

Schutzgut Vegetation und Biotope

Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen wird dann nicht gesehen, wenn die hochwertigen Strukturen, die außerhalb der vorhandenen Hausgärten im Gebiet bestehen, erhalten bleiben und geschützt werden. Das sind der Hangbewuchs am Uferstreifen, die Röhrichtstreifen am Ufer und einzelne Großbäume, die im Plan gesondert gekennzeichnet sind. Die Errichtung von Stegen zur Nutzung der Uferzonen am See ist grundsätzlich verboten. Steganlagen bedürfen der gesonderten Genehmigung.

Schutzgut Fauna

Durch die zu erwartende intensivere Nutzung der bereits durch Bebauung geprägten Bereiche ist das Schutzgut Fauna durch die Planung betroffen. Eine Beeinträchtigung geschützter und besonders geschützter Tiere (nach § 10 BNatSchG und prioritäre Arten nach Anhang 4 FFH-Richtlinie) ist dann nicht gegeben, wenn die im Maßnahmenplan gekennzeichneten und benannten Lebensraumstrukturen erhalten bleiben. Ein Verbotstatbestand ist dann nicht gegeben. Mit einer Nutzungsintensivierung in Teilbereichen außerhalb der zu schützenden Flächen geht immer auch eine Änderung der Fauna einher. Dabei besteht grundsätzlich die Chance der Verbesserung der Lebensbedingungen.

Natura 2000

Schutzziel und Erhaltungszweck des ca. 800 m nordwestlich beginnenden FFH-Gebietes „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das zu überplanende Siedlungsgebiet in Leezen liegt innerhalb eines von Bebauung stark vorgeprägten Bereiches. Nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bestehen dann, wenn in die Hanglage zum See eingegriffen wird und /oder der landschaftsbildprägende Baumbestand einer nachhaltigen Veränderung durch Entnahme erfährt. Beides ist durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu vermeiden und zu regeln.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Grad der Erheblichkeit	Ergebnis
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm der L 167	grundsätzlich erheblich	Ausgleich und Verminderung durch Einhaltung städtebaulicher Werte möglich
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen nicht intensiv genutzter Gartenflächen und Chance zur Schaffung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen. Keine Beeinträchtigung von nach Artenschutzrecht geschützten Tieren, kein Verbotstatbestand nach § 62 BNatSchG	Auswirkungen erheblich wenig	Verbleibende Auswirkungen sind durch grüngestalterische Maßnahmen ausgleichbar

Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention). Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung.	Wenig erheblich, da der für eine bauliche Nutzung überplante Bereich bereits baulich genutzt ist (vorhandene Vornutzungen)	Verbleibende Auswirkungen sind durch festzusetzende Maßnahmen wie z.B. Versickerungsvorgaben ausgleichbar
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses	Grundsätzlich erheblich, im vorliegenden Fall wenig erheblich wegen bestehender Vornutzung	Vermeidung durch Oberflächenwasser-versickerung
Luft und Klima	Kleinklimatisch minimale Änderungen	Nicht erheblich	Keine Maßnahmen erforderlich
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	Grundsätzlich erheblich im Landschaftsschutzgebiet	Vermeidung durch Erhalt der landschaftsprägenden Großbäume.
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen. Archäologische Funde sind nach Schreiben des archäologischen Landesamtes vom 30.08.2007 nicht bekannt, jedoch möglich.	Nicht erheblich	In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf die gesetzliche Meldevorschrift hingewiesen.
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung mit Chancen der Verbesserung zugunsten des Landschaftsbildes und der Ökobilanz	Nicht erheblich	-----

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Grad der Erheblichkeit	Ergebnis
Mensch	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm der L 167	grundsätzlich erheblich	Keine Festsetzungen weil Beurteilung nach § 34 BauGB
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teilhabensräumen möglicherweise intensiv genutzter Gartenflächen, keine Chance zur Schaffung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen. Keine lenkende Festsetzungen außerhalb gesetzlicher Regelungen für den Uferstreifen	erheblich	Keine Vermeidungsmaßnahmen bei baulicher Inanspruchnahme der Grundstücke im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung.	erheblich	Keine Möglichkeit der Lenkung über die bestehenden gesetzlichen Vorschriften hinaus
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses	Grundsätzlich erheblich,	keine Festsetzungen zur Vermeidung möglich, das Baurecht nach § 34 BauGB besteht.
Luft und Klima	Kleinklimatisch minimale Änderungen	Nicht erheblich	-----

Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung, die allerdings dem einzelnene Grundstücksbesitzer überlassen werden muss.	Grundsätzlich erheblich im Landschaftsschutzgebiet	Keine Chancen der Aufwertung durch grünordnerische Festsetzungen.
Kultur und Sachgüter	Mögliche Auswirkungen bei archäologischen Funden, wenn die gesetzlichen Vorschriften nicht bekannt sind.	Wenig erheblich	-----
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung ohne Chancen der Verbesserung zugunsten des Landschaftsbildes und der Ökobilanz	erheblich	-----

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung sind erheblicher als die Auswirkungen bei Durchführung der Planung, da bei Nichtdurchführung eine Bebaubarkeit nach Ermessen und den Grundsätzen des § 34 BauGB erfolgt. Bei Durchführung der Planung wird die bauliche Nutzung der Grundstücke beschränkt.

2.C. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffserheblichkeit und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vegetation und Fauna:

Der gesamte Uferbereich einschließlich der bestockten Hanglage wird im Bebauungsplan als gemäß § 25 LNatSchG geschützte Fläche ausgewiesen. Die so ausgewiesene Fläche umfasst die gesetzlich nach § 25 LNatSchG geschützten Biotop des „Röhrichtstreifens“ und des „Steilhangs im Binnenland“. Oberhalb der Hangkante ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite von jeglicher baulicher Inanspruchnahme freizuhalten. Die Kronentraufbereiche großer Laubbäume im Gebiet sind entsprechend den Vorschriften (DIN 18920) zu schützen. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Für die Errichtung von Stegen am Seeufer ist eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Die landschaftsbildprägenden, großen Laubbäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und werden mit Erhaltungs- und Nachpflanzgebot nach § 25 BauGB gesichert.

Landschaftsbild:

Durch Festsetzung einer nur eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,15 wird sichergestellt, dass das bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägte Gebiet eingliedert wird. Der Erhalt der Hangbestockung entlang der Südseite des Neversdorfer Sees ist landschaftsbildprägend und zur Erhaltung festgesetzt. Die einzelnen, im Gebiet vorhandenen Großbäume wie Linden und Buchen sind als zu erhalten festgesetzt. Damit wird die landschaftseingliedernde Struktur der Bebauung gesichert und erhalten.

Boden:

Dem Schutz des Bodens kommt im vorliegenden Fall eine besondere Bedeutung zu. Versickerung des Oberflächenwassers und Verbot von Bodenabtrag und Bodenauftrag über das für die Realisierung zulässiger Bebauung hinaus gehende Maß.

Wasser:

Durch die Nähe zum See und die sandig geprägten Bodenverhältnisse ist der Bereich empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht direkt in den See geleitet werden, sondern ist so zur Versickerung zu bringen, dass belebte Bodenschichten durchdrungen werden müssen.

2. D Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes sind nicht gegeben. Der durch Bebauung geprägte Teil des Plangebietes liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die einzige Alternative zur vorgenommenen Planung ist die Nichtdurchführung der Planung. Bei Nichtdurchführung der Planung sind erheblichere Umweltauswirkungen zu erwarten als bei Durchführung der Planung unter Beachtung und Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen.

3. Zusätzliche Angaben**3. A Angewandte technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zur Erfassung der Biotopstrukturen wurden die Hinweise zur Biotoptypenaufnahme des Landes Schleswig-Holstein verwendet. Die Biotoptypenaufnahme basiert auf den Darstellungen und Daten des Landschaftsplanes der Gemeinde Leezen und wurde durch örtliche Erhebung aktualisiert.

Die Potenzialabschätzung zur Sicherung und zum Erhalt der Lebensraumbedingungen geschützter wildlebender Tierarten erfolgte in Form von Ableitungen zum vorhandenen Lebensraumpotenzial und im Gemeindegebiet nachgewiesenen Vorkommen.

Zur Bewertung und Einschätzung der Umweltauswirkungen wurde das Verfahren der vereinfachten ökologischen Risikoanalyse zu Grunde gelegt.

Hinweise auf Schwierigkeiten:

Eine Untersuchung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der L 167 konnte nicht abschließend ermittelt werden.

Die Aktualisierung der Biotoperfassung erfolgte in den Monaten Februar und März 2008. Es ist grundsätzlich möglich das Gefäßpflanzen innerhalb der Hangfläche nicht erfasst wurden. Da jedoch die Hangfläche ohnehin als Lebensraumpotenzialfläche und geschütztes Biotop zu erhalten ist und die Planung so abzustimmen ist, dass in diesem Bereich keine über das ohnehin schon vorhanden Maß an Beeinträchtigungen hinausgehende Beeinträchtigung erwirkt wird, ist dieser Mangel nicht Aussage entscheidend.

Die einzelnen Privatgrundstücke konnten bei der Bestandaufnahme nicht betreten werden. Die Begutachtung erfolgte vom Rande aus, entlang der L 167. Die Uferzone und die Hanglage konnte abschnittsweise begangen werden. Eine Kontrolle des Vegetationsbestandes erfolgte über Fernglas vom gegenüberliegenden Ufer.

3.B Monitoring – Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen bei der baulichen Sicherung des Gebietes verpflichtet sich die Gemeinde, keine weiteren Steganlagen am Seeufer zuzulassen, bzw. zu kontrollieren, ob die Steganlagen genehmigt sind und Genehmigungsaufgaben eingehalten werden.

Nach 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 soll eine erneute Bestandsdokumentation der Uferzone mit Hangbewuchs erfolgen. Ziel dieser Maßnahme ist die Überwachung der Entwicklung einer für den Naturhaushalt bedeutenden Verbindungsfläche. Wird eine Verschlechterung festgestellt, so sind Entwicklungs- und Verbesserungsmaßnahmen wie ein verbesserter Schutz der Röhrichflächen und Durchforstung des Hangbewuchses durchzuführen.

3.C Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die möglichen Auswirkungen dieser Veränderungen auf die Umwelt abzuschätzen. Der Umweltbegriff umfasst nicht nur die Belange von Natur und Landschaft, d.h. Vegetation, Tierlebenswelten, Bodenverhältnisse, Wasserverhältnisse, kleinklimatische Verhältnisse und Luft, sondern auch die Auswirkungen auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter.

Die möglichen Auswirkungen auf diese sogenannten Schutzgüter sind dargelegt. Das Ergebnis dieser Abschätzung beläuft sich auf die Beachtung von drei wesentlichen Punkten bei der weiteren Planung:

- Vorrangig ist der Schutz der Uferzone des Neversdorfer Sees mit den bestockten Hangflächen.
- Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist der Grad von Versiegelung im künftigen Baugebiet mit GRZ 0,15 so gering wie möglich gehalten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht.
- Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind die neuen Gebäude in Größe und Bauart der Ortslage und angepasst zu errichten. Landschaftsbildprägende Großbäume sind zu erhalten.

Letzteres bedeutet, dass in dieser dörflichen Lage keine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll und dass Materialien zu verwenden sind (vor allen Dingen die Dachbedeckung betreffend), die sich in die Umgebung einpassen, d.h. keine bunten, grellfarbenen Ziegeldächer als Beispiel.

Mit der künftigen Bebauung geht kein Eingriff in Natur und Landschaft einher, der auf der Grundlage des § 1 a BauGB auszugleichen ist. Von entscheidender Bedeutung ist die Vermeidung von umweltrelevanten Eingriffen, wie dargelegt. Die Uferbereiche sind als Tabuzonen zu behandeln.

Der Umweltbericht dient der Gemeindevertretung als Sachinformation für noch zu treffende Entscheidungen für die künftige Bebauung dieses Gebietes.

Über Einzelheiten der Siedlungsentwicklung entscheidet die Gemeindevertretung, nachdem die Meinung der Bürger erfragt wurde und die Stellungnahmen der entscheidenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und zu beteiligende Naturschutzverbände eingegangen sind. Über diese Stellungnahmen wird gesondert in der Gemeindevertretung entschieden und beraten.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wassergenossenschaft Leezen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DGWV – 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.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Leezen im Trennsystem.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Versickerung vor Ort. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Leezen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen in ihrer Sitzung am 24.06.2009 gebilligt.

Leezen, den

Siegel




Bürgermeister

Stand: 01.09.2009