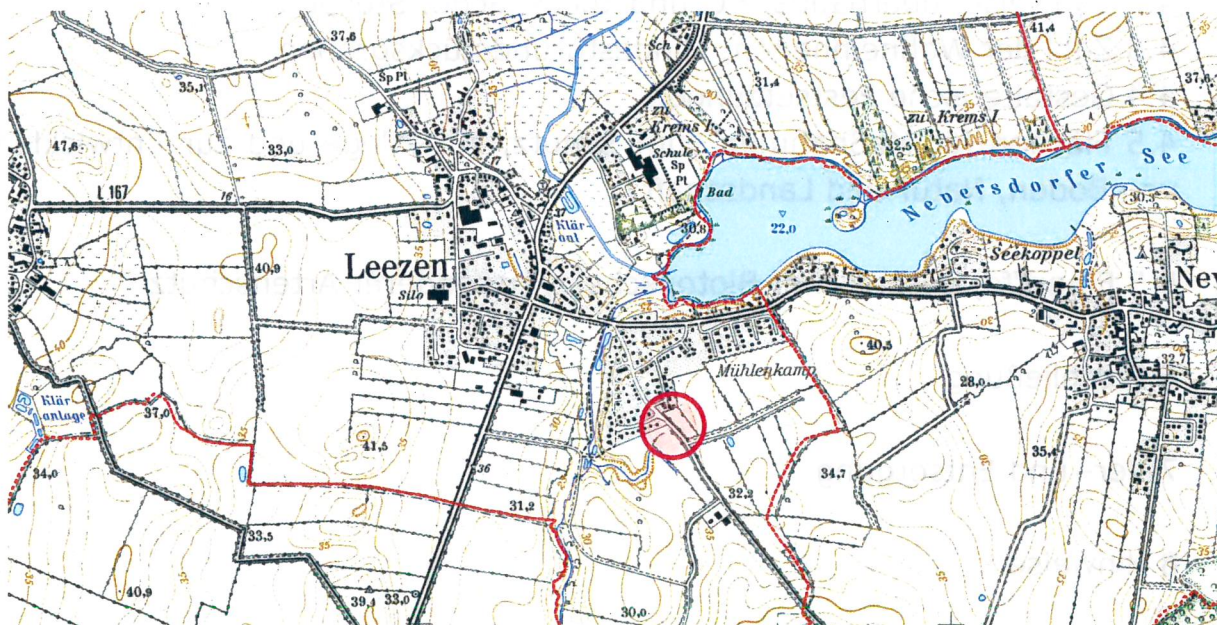


SATZUNG
der Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 15
für das Gebiet
„ Östlich Tralauer Weg, südlich Prestermüssen“

Begründung



Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

4.4 Gestalterische Festsetzungen

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

5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

6 Erschließung

7 Ver- und Entsorgung

8 Hinweise

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Leezen hat in ihrer Sitzung am 01.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet " Östlich Tralauer Weg, südlich Prestermüssen" beschlossen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung auf 11 Baugrundstücken vorbereitet und gesichert.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Landschaftsplan (Bielfeldt und Berg, 23.05.2001) stellt das Plangebiet als Fläche für die Siedlungsentwicklung dar.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

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

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde zur Vorbereitung auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Von den ermittelten städtebaulich geeigneten 22 Baulücken stehen 13 kurz- bis mittelfristig zur Verfügung.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand östlich des Tralauer Weges, südlich Prestermüssen. Es umfasst die Flurstücke 69/11 tlw. und 8 der Flur 5 in der Gemarkung Leezen. Das Gebiet hat eine Größe von 0,96 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 260 m (südliche Plangebietsgrenze bis Güllebehälter) ein Schweinemaststall. Nach einem Gutachten vom 11.06.2015 wird das Plangebiet nicht von den Emissionen des Betriebes beeinträchtigt. Die Jahreshäufigkeit der gewichteten Geruchsstunden liegt bei unter 7%.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Der Regionalplan für den Planungsraum I (heute III Ost) stellt die Gemeinde Leezen als Unterzentrum dar. Die Gemeinde ist als ländlicher Zentralort weiter zu entwickeln. Für die Siedlungsentwicklung sind ausreichend Wohnbauflächen bereitzustellen. Diese sollen nicht nur den unmittelbaren örtlichen Bedarf decken, sondern darüber hinaus auch in Teilen den des Nahbereiches.

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Bauland mittels eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens.

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Der jüngste Bebauungsplan Nr. 13 aus dem Jahr 2013, ebenso wie alle älteren Bebauungspläne, ist vollständig umgesetzt. Aufgrund fehlender Flächenangebote können Interessenten seitdem keine Bauflächen angeboten werden, so dass die jährliche Entwicklung der Wohneinheiten sank. Um den weiterhin vorhandenen Bedarf decken zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt. Bei vollständiger Ausnutzung der Fläche könnten 11 Bauplätze entstehen.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsform auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die neben einer reinen Wohnnutzung allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, um die Verkehrsbelastung gering zu halten.

Im Plangebiet werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und mit der aber auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können. Gleichzeitig begrenzt sie die Bebaubarkeit auf eine Weise, die ein flächensparendes Bebauen erfordert.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. ~~Doppelhäuser und Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.~~ In den letzten 14 Jahren wurden die meisten neuen Wohngebäude in Leezen als Einfamilienhäuser errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch den Abstand der Baugrenzen zu den randlichen Knicks wird deren Betroffenheit minimiert und im Zusammenspiel mit der Festsetzung eines nutzungsreduzierten Knickschutzstreifens ein Grundschutz gewährleistet.

In jüngerer Vergangenheit ist es in einigen Straßen im Ort dazu gekommen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichten und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden mussten. Einige der Wohnstraßen sind für heutige Verhältnisse schmal bemessen und besitzen ggf. auch keinen Gehweg. Es kam immer wieder zu Behinderungen bei der Durchfahrt und die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst schien nicht immer gesichert. An der Straße abgestellte Fahrzeuge verändern zudem das Ortsbild vielerorts negativ und besitzen ein gewichtiges Gefährdungspotenzial für spielende Kinder. Um dieser Problematik vorzubeugen werden für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt.

4.3 Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Einzelhäusern auf verhältnismäßig großen Grundstücken. Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die dorftypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, erscheint eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte werden eine

Mindestgrundstücksgröße von 650 m² und die Anzahl von maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt.

Das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten entspricht den heutigen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung und berücksichtigt den Trend zu kleineren Grundstücken. Die Festsetzung trägt auch dazu bei, die Zahl der Kraftfahrzeuge zu begrenzen und die Wohnumfeldqualität bestehender Bebauung nicht unangemessen zu belasten.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand des benachbarten Plangebietes und an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen und Reduzierung der Funktionsverluste der umlaufenden Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher – auch baugenehmigungsfreier – Bebauung, Abgrabung oder Aufschüttung freizuhalten ist.

5 Eingriffe, gesetzlicher Biotopschutz, besonderer Artenschutz

Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB nicht als Eingriff. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Gesetzlicher Biotopschutz

Das Plangebiet ist von Knicks umschlossen, die nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehören. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden. Die Knicks im Norden, Westen und Süden liegen innerhalb des Plangebietes, der Knick im Osten befindet sich außerhalb. Auf der Westseite sind zwei Zufahrten von je rd. 5 m Breite vorhanden.

Die Knicks werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen 5 m breiten Knickschutzstreifen, der von ~~Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt~~

Der Zustand der Knicks ist gut und sie sind ökologisch hochwertig. Die Wälle sind gut ausgeprägt, der Bewuchs ist dicht. Einzelne Bäume mit Stammumfang über 1 m sind Überhälter im Sinne der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländl. Räume vom 20.01-2017). Die Überhälter sind durch den festgesetzten Knickschutzstreifen geschützt. Einzelne Überhälter ragen mit ihren Kronen in die Baugrenzen hinein, so dass ein Rückschnitt in einzelnen Bereichen ggf. erforderlich wird. Da nach den Durchführungsbestimmungen ein fachgerechtes Einkürzen der Krone um max. 20 % zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass es in den Fällen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

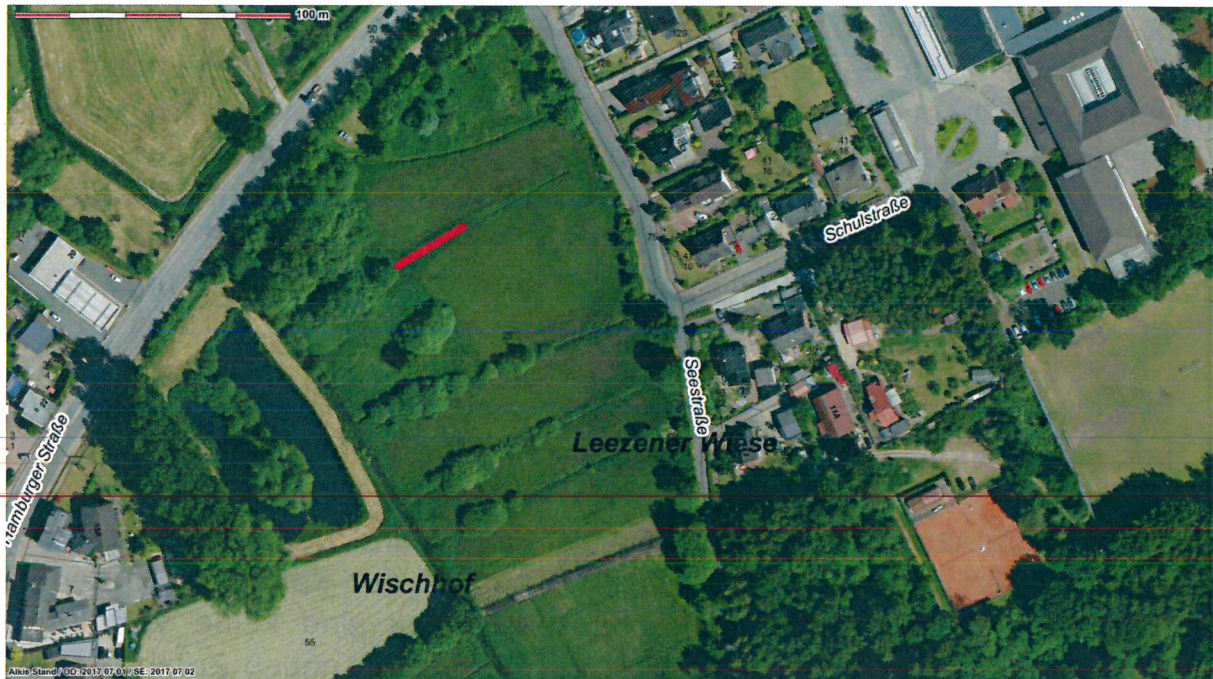
Für die Erschließung des Plangebiets müssen rechnerisch 19 m (2 Zufahrten von 13 und 6 m) Knick gerodet werden. Die lt. Knickerlass erforderliche Kompensation für die Knickrodungen berechnet sich wie folgt:

Bedarf: 19 m Knickrodung für die 2 Zufahrten zum Tralauer Weg

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen **Kompensationsbedarf von 38 m** Knickneuanlage. Dieser wird wie folgt erbracht:

Schließung der vorhandenen Zufahrten: = 10 m Knickneuanlage

28 m Knickneuanlage auf dem gemeindeeigenen Flurstück 25/3, Flur 3 in der Gemarkung Krems I



Bei dem Flurstück handelt es sich um eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die von mehreren Knicks gegliedert wird. Auf dieser Fläche wurden bisher die Knickkompensationen für den B-Plan 11, den B-Plan 13 und das neue Feuerwehrhaus untergebracht. Zur Ergänzung der gliedernden Knickstrukturen wird im nördlichen Teil der Fläche ein Knick von 28 m neu angelegt.

Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Basis dreier Ortsbegehungen und einer Datenrecherche.

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird bis auf die Anlage von 2 neuen Zufahrten nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Die auf den Knicks stehenden Überhänger sind potentielle Wohn- und Brutstätten für die Gilde der höhlenbewohnenden Vogelarten und der höhlen-

bewohnenden Fledermausarten. In diese Habitate wird nicht eingegriffen. Sollten im Zuge der Erschließung Überhälter mit Stammdurchmessern von über 30 cm entfernt werden, so ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Als Ersatz für den Verlust der Höhlen sind bei einem Stammdurchmesser von 30 bis 50 cm je ein Fledermauskasten und ein Nistkasten für Vögel in der näheren Umgebung aufzuhängen, bei Stammdurchmessern über 50 cm sind jeweils 2 Kästen aufzuhängen.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Flächengröße ausgeschlossen.

Ein Vorkommen von Haselmäusen kann aufgrund der Anteile an Haselnuss im Knick nicht ausgeschlossen werden. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewiesen. Da in die Knicks bis auf die beiden neuen Zufahrten nicht eingegriffen wird, werden Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Haselmäuse als unwahrscheinlich bzw. nicht erheblich beurteilt. Zur Vermeidung von Tötungen sind die beiden Abschnitte, auf denen die Zufahrten angelegt werden sollen, vor Baubeginn fachkundig auf Kobel und Fraßspuren zu untersuchen. Ggf. wird in Abstimmung mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde (LLUR) eine Umsiedlung der Tiere erforderlich.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an den Tralauer Weg. Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Straße hat eine Breite von 10 m und schließt einen Fußweg und einen Parkstreifen mit ein. Die Straße ist so platziert, dass ein späterer Anschluss einer möglichen östlichen Anschlussbebauung gesichert ist. Die Festsetzung bezieht sich auf den Endausbau der Straße. Der tatsächliche Ausbau kann bedarfsgerecht erfolgen.

Das Plangebiet ist ca. 700 m Luftlinie entfernt zur nächstgelegenen Haltestelle des HVV und gilt damit als nicht durch den ÖPNV erschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft und ist nach deren Prüfung gesichert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus einem Hydranten im Bereich Lüttkoppel / Tralauer Weg mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt. Zusätzlich wird ein weiterer Hydrant etwa in der Mitte des Baugebietes am Tralauer Weg installiert.

~~Zur Klärung der Entsorgungssituation für Regen- und Schmutzwasser wurde eine Prüfung durch ein Ingenieurbüro in Auftrag gegeben (Wasser- und Verkehrskontor Neumünster). Das Büro kommt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu dem Ergebnis, dass das Regenwasser zusammen mit dem Wasser des Verbandsgewässers 296, welches heute im Norden das quert und umgeleitet werden muss, abgeführt werden kann. Die Verlegung des verrohrten Gewässers bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung, welche von der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde. Zur Vorklärung wird voraussichtlich ein Regenrückhaltebecken erforderlich werden, das auf der westlich gelegenen gemeindeeigenen Fläche installiert werden könnte. Die Kapazitäten für die Schmutzwasserentsorgung sind ausreichend. Ggf. wird ein (kleines) Pumpwerk errichtet, um das Schmutzwasser auf die Höhe der Hauptkanalrohrsohle anzuheben.~~

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlieger der privaten Stichwege am Tag der Abfuhr die Müllbehälter am Tralauer Weg bereitstellen müssen.

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

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

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. ~~Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.~~

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2 Grundwasserschutz

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

8.3 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Genehmigung für die Rodung des Knicks zur Anlage der Zufahrten zum Plangebiet ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.4 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

8.5 Gewässerschutz

Vor Verlegung des Gewässers 296 ist rechtzeitig ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Gemeinde Leezen
Der Bürgermeister

Leezen, den **20. 04. 18**





(Bürgermeister)

5 01 04 18

