

## **Gemeinde Leezen**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet

„Östlich der Hamburger Straße, südlich Hamburger  
Straße 59 - Erweiterung Kramer“

Begründung

## Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Umweltbericht
- 6 Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Hinweise

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 09.01.2018

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Leezen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 für das Gebiet "Östlich der Hamburger Straße, südlich Hamburger Straße 59 - Erweiterung Kramer" beschlossen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für die Erweiterung des Betriebes „Kramer – KFZ Reparaturwerkstatt und Fahrzeughandel“ vorbereitet und gesichert.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Landschaftsplan (Bielfeldt und Berg, 23.05.2001) stellt das Plangebiet als „Potentielle Erweiterungsfläche für Gewerbe, 1. Priorität“ dar.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

## **2 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang, östlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 432). Es umfasst ein Teilstück des Flurstückes 173/68 sowie Teile der Flurstücke 67/2 und 67/8, alle Flur 6 in der Gemarkung Leezen. Nördlich der Erweiterungsfläche befindet sich das Betriebsgelände der „Firma Kramer – KFZ Reparaturwerkstatt und Fahrzeughandel“. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 0,57 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## **3 Planungsanlass und Planungsziele**

Der Betrieb Kramer – KFZ Reparaturwerkstatt und Fahrzeughandel ist bereits seit vielen Jahren in Leezen ansässig. Um den Betrieb konkurrenzfähig zu halten und zur dauerhaften Standortsicherung wird eine Halle für den LKW-Fahrzeughandel benötigt. Da das Plangebiet heute planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist eine Zulässigkeit derzeit aufgrund der zersiedelnden Wirkung nicht gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen.

## **4 Planungsinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Unterstellhalle mit Büro, Sanitäreanlagen, Lagerraum für Ersatzteile für LKW und Anhänger,
- 13 LKW-Stellplätze,
- 9 KFZ-Stellplätze.

Eine allgemeine oder betriebsbezogene Wohnnutzung wird aufgrund der Schallimmissionen von der unmittelbar benachbarten Bundesstraße 432 grundsätzlich ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl leitet sich aus dem Vorhabenentwurf ab. Sie ergibt sich aus den Flächenangaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m wird sichergestellt, dass die Gewerbehalle nicht aus dem Rahmen der Umgebung herausfällt und als Fremdkörper in die freie Landschaft strahlt. Sie fügt sich in die benachbarte Höhenstruktur ein und stellt sicher, dass das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft nicht zu stark belastet wird.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen sind an den Vorhabenentwurf angepasst. Dabei wurde ein zusätzlicher Flächenpuffer von ca. 1 m vorgesehen, um geringfügige Abweichungen in der Bauausführung abzusichern.

### **4.4 Grünordnung**

Die intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes und der intensive LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände schließen eine Durchgrünung der Flächen aus. Um eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird auf der Ost- und Südseite die Anlage einer zweireihigen Laubgehölzpflanzung vorgesehen. Auf die Anpflanzung eines Knicks wird bewusst verzichtet, um bei einer evtl. späteren Erweiterung den Konflikt mit dem gesetzlichen Biotopschutz zu vermeiden.

Da die Gehölze als Funktionsgrün festgesetzt werden, sind sie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen und Reduzierung der Funktionsverluste der vorhandenen, angrenzenden Knicks wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher – auch baugenehmigungsfreier – Bebauung, Abgrabung oder Aufschüttung freizuhalten ist. Abweichend von der Empfehlung aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erhält der Streifen eine Breite von 1,5

m. An diesen Streifen schließt ein Streifen von 1,5 m Breite an, der als ca. 30 cm tiefe Sickermulde für die Beseitigung des Oberflächenwassers ausgebildet wird. Sickermulde und Knickschutzstreifen werden begrünt und dauerhaft sickerfähig gehalten. Im Verhältnis zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung, die ein Tiefpflügen bis auf 50 cm an den Knickfuß heran zulässt, erscheint die einmalige Anlage einer lediglich ca. 30 cm tiefen Sickermulde im Abstand von 1,5 m zum Knickfuß nicht erheblich im Hinblick auf mögliche Funktionsbeeinträchtigungen des Knicks.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Planungsinhalte**

Mit dem Bebauungsplan Nr 16 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und langfristige Sicherung der Firma Kramer – KFZ Reparaturwerkstatt und Fahrzeughandel Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das heutige Firmengelände und dessen Zufahrt zur Hamburger Straße. Die im Plangebiet vorhandenen naturschutzrechtlich besonders geschützten Knicks bleiben bis auf die Anlage einer neuen Zufahrt von 6 m vollständig erhalten.

### **5.2 Ziele des Umweltschutzes**

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

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet mit seiner Größe von 0,57 ha wird heute intensiv als Ackerfläche, im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gewerblich genutzt. Entlang der Bundesstraße und nördlichen Plangebietesgrenze verläuft ein gesetzlich besonders geschützter Knick.

#### **5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen am 27.06.2017, 23.08.2017 und 08.01.2018 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt als Potentialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche (LLUR, Umweltdatenatlas, Stiftung Naturschutz)

### Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen einschließlich der Immissionslage des Plangebietes zu betrachten.

Wohn- und Wohnumfeldfunktionen besitzt das Plangebiet nicht. Es liegt am Ortsrand unmittelbar angrenzend an die vorhandene gewerblich geprägte Bebauung an der Bundesstraße 103. Als Wohnumfeld ist es aufgrund der gewerblichen Nutzungen und insbesondere aufgrund der vom Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen unattraktiv.

Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

### Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Östliches Hügelland, im Teilraum ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Das Relief des Gebietes ist durch die saale- und weichseleiszeitlichen Ablagerungen entstanden. Die Gemeinde gehört zu den Randgebieten der Gletscherausehnung. Der geologische Untergrund besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen und wird von Sanden geprägt. Das Wasser- und Nährstoffhaltevermögen ist gering, die Wasserdurchlässigkeit dementsprechend hoch.

### Wasser

Im und am Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der starken Wasserdurchlässigkeit hoch. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Leezen, dessen Trinkwasserversorgungsbrunnen sich ca. 150 m nordöstlich des Standortes befinden.

### Klima

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

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Im ackerbaulich genutzten Bereich herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

### Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und -emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Im Plangebiet wird sie vorherrschend von dem Verkehr auf der Bundesstraße 432 und dem Fahrzeugverkehr auf dem benachbarten Betriebsgelände beeinflusst. Das Verkehrsaufkommen ist der Funktion der Straße als überregionale Verbindungsstraße und dem Ausbauzustand der Straße entsprechend. Eine gesundheitsschädigende Konzentration an Feinstaub, Stickoxid oder Kohlendioxid ist aufgrund der allgemeinen Windlagen in Schleswig-Holstein nicht zu befürchten. Die vorhandenen Knicks wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld. Dieser Ausgleichseffekt wird von den vom Verkehr verursachten Belastungen überlagert.

An das am Ortsrand gelegene Plangebiet 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. Derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind für die Ortslage Leezen als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Plangebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Insgesamt kann eine zufriedenstellende lufthygienische Situation angenommen werden.

### Biotope

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und der nördlichen Grenze zum heutigen Betriebsgelände verläuft ein Knick. Die Wälle sind angepflügt, aber gut ausgeprägt. Die Krautschicht ist geschlossen und der Gehölzbewuchs ist dicht. Überhälter im Sinne des Knickerlasses (Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ldl. Räume vom 20.01.2017) sind nicht vorhanden.

Beide Knickabschnitte sind naturschutzfachlich hochwertig. Sie gehören zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Die ackerbaulich genutzten Flächen sind aufgrund der Nutzungsintensität und der Naturferne naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

### Arten

Die wertgebenden Strukturen für geschützte und gefährdete Arten sind die im Plangebiet vorhandenen Knicks. Die Brutvogeldichte wird aufgrund des vielfältigen Nahrungs- und Brutplatzangebotes als hoch angenommen. Hier sind Gebüsch brütende Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Hecken-

braunelle und Amsel zu erwarten. Vorrangig werden störungsunempfindliche Arten erwartet, die durch die angrenzende Nutzung nicht in ihrem Verhalten beeinträchtigt werden.

Höhlenbrütende Vogelarten und höhlenbewohnende Fledermausarten können ausgeschlossen werden, da es keine Gehölze mit Stammdurchmessern über 30 cm gibt. Ein Vorkommen von Haselmäusen ist eher unwahrscheinlich, kann jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise von Haselmäusen gibt es für diesen Bereich nicht.

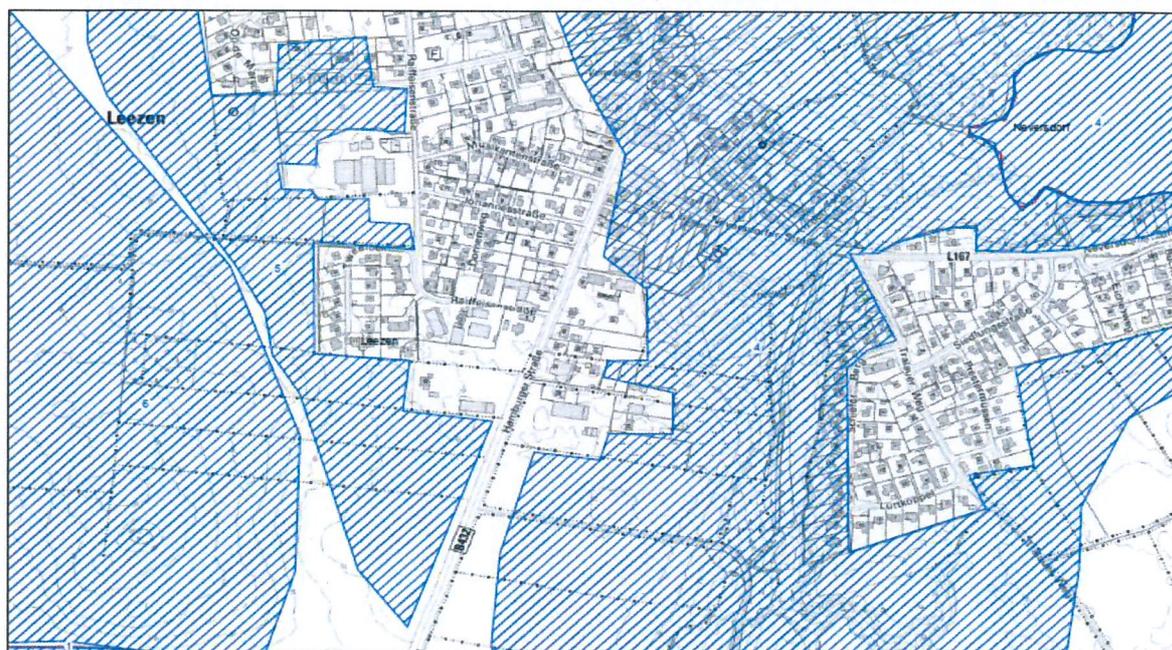
Das Plangebiet ist bis auf den Knick entlang der Straße für den Artenschutz von untergeordneter Bedeutung.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Leezen im Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wirkt siedlungsstrukturell genutzt und wird geprägt von der baulichen Nutzung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe beidseitig der Bundesstraße 432. Insgesamt erscheint das Bild hier an Ortsausgang anthropogen überformt und wenig landschaftlich bestimmt.

### Kultur- und Sachgüter

Der überplante Bereich befindet sich in bzw. an einem archäologischen Interessensgebiet. Es ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten.



### **5.3.2 Entwicklungsprognose**

#### Mensch

Während der Bauphase kommt es für die Anlieger zu Belästigungen durch Lärm und Staub, der von den Baufahrzeugen verursacht wird. Diese betreffen fast ausschließlich den vorhandenen Betrieb selbst und sind damit selbst verursacht. Die Beeinträchtigungen für das nördliche Nachbargrundstück sind zeitlich begrenzt und werden daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Das gesundheitliche Wohlbefinden wird nicht beeinträchtigt. Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes bleiben unverändert.

Die Auswirkungen der Planung sind nicht erheblich.

#### Boden

Durch das Befahren der Flächen mit schweren Baufahrzeugen und das Abstellen von Maschinen und Baumaterialien kommt es während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Da im Plangebiet sandige und damit verdichtungsfähige Böden anstehen, kann dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

Die Erweiterung des Betriebes Kramer führt im Plangebiet dauerhaft zu umfangreichen Neuversiegelungen von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Bei vollversiegelten Flächen werden die Funktionen des Bodens vollständig ausgesetzt. Teilversiegelte und wassergebundene Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Umfahrungen bleiben bei sachgerechtem Aufbau dauerhaft wasser- und luftdurchlässig. Sie bieten Kleinstlebewesen und trockenresistenten Pflanzen speziellen Lebensraum. Dennoch sind diese Funktionen gegenüber den heutigen stark eingeschränkt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist erheblich.

#### Wasser

Durch die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich voraussichtlich geringfügig vermindern, wobei eine Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung aufgrund der Geringfügigkeit ausgeschlossen wird. Beeinträchtigungen der Qualität des Trinkwassers werden aufgrund der tiefgelegenen Grundwasserleiter und der Filterfunktion des Bodens ausgeschlossen.

Da mehr Schmutzwasser abgeführt wird, erhöhen sich die Einleitungsmengen in den Vorfluter.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vor Ort ist erheblich.

### Klima

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

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

### Luft

Während der Bauphase kommt es für die Anlieger zu einer zusätzlichen Belastung der lufthygienischen Situation, die von den Baufahrzeugen verursacht wird. Diese ist zeitlich begrenzt und wird daher als zumutbar und unerheblich beurteilt.

Die Betriebserweiterung der Fa. Kramer dient der Betriebsoptimierung und führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des betriebsbedingten An- und Abfahrten. Sie hat insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Bundesstraße 432 keine betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation.

### Biotope

In vorhandenen Knicks wird bis auf die Anlage einer 6 m breiten neuen Zufahrt nicht eingegriffen, sie bleiben vollständig erhalten und werden durch die Festsetzung eines Knickschutzstreifens dauerhaft geschützt. So können betriebsbedingte Beeinträchtigungen auch langfristig ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommen. Ob es dadurch zu einer wirklich nachhaltigen Schädigung kommt, erscheint bei einem alten Knick mit tief wurzelnden Gehölzen nicht zwingend wahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Knickrodung für die Anlage der Zufahrt ist naturschutzrechtlich als erhebliche Beeinträchtigung zu beurteilen.

Die Ackerfläche wird betriebsabhängig voraussichtlich großflächig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengelht. Da die Biotopqualität der Fläche (ohne die Knicks) aufgrund der Naturferne und der intensiven Bewirtschaftung jedoch als geringwertig zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

### Arten

Die für den Artenschutz bedeutsamen Knickstrukturen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleiben bis auf die Rodung für die Anlage einer Zufahrt erhalten. Während der Bauphase kann es wegen der Störungen zu einem Meiden der Habitate und einem Ausweichen auf Nachbarflächen kommen. Nach

Abschluss der Bauarbeiten kommt es i.d.R. kurzfristig zu einer Rückkehr und Wiederbesiedelung der wertgebenden Strukturen. Da es sich vorrangig um störungsunempfindliche Arten handeln wird, sind dauerhafte Auswirkungen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die stark befahrene Bundesstraße 432 auf vorkommende Arten eher unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

#### Landschaftsbild

Die bauliche Erweiterung führt dazu, dass die gewerbliche Nutzung als massiver wahrgenommen wird und mehr Präsenz in der Landschaft erhält. Durch die Bebauung des Plangebietes verändert sich der Ortsrand von Leezen und die Bebauung schiebt sich weiter in den Außenbereich. Die Intensivierung der gewerblichen Nutzung führt zu einem veränderten Ortsbild und wird als erheblich beurteilt.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, also von den Wirkbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder innerhalb der Schutzgüter.

Wirkkomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **5.3.3. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Bei einer Umsetzung der Planung ist von erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter auszugehen:

Boden

Wasser

Landschaftsbild

Knick (besonderer Biotopschutz)

#### Nullvariante

Ohne eine Bauleitplanung blieben die Standortverhältnisse im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange unverändert. Für den Betrieb Kramer würde dies bedeuten, dass eine Betriebsoptimierung und Modernisierung nicht zu realisieren wäre, da das Bauplanungsrecht entgegenstünde. Da eine Entwicklung am jetzigen Betriebsstandort ohne eine Flächenerweiterung aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich ist, müsste der Betrieb mittelfristig abwandern. Um dies zu verhindern, wird zur Sicherung des Betriebes die Erweiterung über einen Bebauungsplan vorbereitet. Mit der Nullvariante kann das Ziel der Bauleitplanung nicht erreicht werden.

#### Alternativenprüfung

Bei einer Alternativenprüfung sind die Alternativen am Standort und die Alternativstandorte im Gemeindegebiet zu betrachten. Alternativstandorte im Gemein-

degebiet sind nicht vorhanden, da es keine verfügbaren freien Gewerbeflächen in der Gemeinde gibt.

Die Betriebserweiterung der Fa. Kramer ist standortgebunden. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen dient der Betriebsoptimierung. Der heutige Standort wird nicht aufgelöst, sondern mit der Erweiterung ergänzt. Die Anordnung neuer baulicher Anlagen wird durch die vorhandene Gebäuden, deren Abriss unwirtschaftlich wäre, und von den Betriebsabläufen bestimmt. Sie kann nicht beliebig variiert werden.

#### Vermeidung

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes lässt sich die Inanspruchnahme des Plangebietes und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Knick nicht vermeiden.

Während der Bauphase wird darauf zu achten sein, dass ausreichende Schutzstreifen zum Knickfuß abgezäunt werden. Es gilt zu verhindern, dass es durch das Überfahren mit schwerem Gerät oder die Lagerung von Baumaterialien am Knickfuß zu Schädigungen der Knicks kommt. Dies wird textlich festgesetzt. Die Umsetzung dieser Schutzmaßnahme erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Durch geeignete Maßnahmen und den ohnehin bestehenden gesetzlichen Schutz wird gewährleistet, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Knicks haben wird.

#### Minimierung

Die Inanspruchnahme intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen mit insgesamt geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange (Ausnahme sind die hochwertigen randlichen Knicks) wird dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot Rechnung getragen.

Um Beeinträchtigungen der wertgebenden Strukturen zu verhindern bzw. gering zu halten, werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Verpflichtung zum dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Aufbau versiegelter Freiflächen minimiert den Eingriff in den Boden und schafft zudem Mikrolebensräume für trockenheitsliebende Pflanzen und Insekten. Um das Landschaftsbild zu schonen, werden landschaftsangepasste Festsetzungen zur Höhe des Gebäudes getroffen.

#### Ausgleich

Unter Berücksichtigung der heute bereits versiegelten Flächen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann eine Neuversiegelung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> angenommen werden. In Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013) ergibt dies einen Kompensationsbedarf von rd. 2.000 m<sup>2</sup>.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden wird nicht im Gemeindegebiet umgesetzt, sondern über ein Ökokonto gesichert. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein geschlossen über die Inanspruchnahme von 2.000 Ökopunk-

ten des in 2007 von der Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos „Barker Heide 1“. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind die Entwicklung artenreicher Magerrasen mit kleinflächig eingelagertem, artenreichen Feuchtgrünland sowie die Ausdehnung der vorhandenen Borstgrasrasen vorgesehen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Naturschutz ist seit dem 12.06.2018 in Kraft.

Kompensationsmaßnahmen explizit für die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes werden nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung von Versickerungsmulden und die Pflicht zur Versickerung muss das Regenwasser nicht abgeführt werden, sondern verbleibt im Gebiet und wird dort dem Wasserhaushalt zugeführt.

Die Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Festsetzung einer entlang der Süd- und der Ostgrenze verlaufenden Gehölzpflanzung.

Für die Rodung von 6 m Knick für die Anlage einer Zufahrt sind nach dem Knick-erlass 12 m Knick neu anzulegen. Dieser wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit Anschluss an den vorhandenen Knick angelegt.

## **5.4 Zusätzliche Angaben**

### **5.4.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

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

### **5.4.2 Überwachung/Monitoring**

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Hierzu werden die Anpflanzungen, die Knickschutzstreifen und die Sickermulden während der ersten 5 Jahre jährlich, anschließend nach Bedarf überprüft. Bei Fehlentwicklungen wird zielgerichtet durch ggf. ergänzende Maßnahmen nachgesteuert. Die Überwachung der Ökokontomaßnahme erfolgt durch die Naturschutzbehörde.

### **5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden notwendige Erweiterungsflächen zur Sicherung und Entwicklung des Standortes der Firma Kramer planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich am Ortsrand von Leezen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände und die Bundesstraße 432.

Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelungen), Wasser (verringerte Grundwasserneubildung) und Landschaftsbild (Intensivierung und Ausdehnung der Bebauung) zu erwarten. Zudem ist die Rodung von 6 m Knick für die Anlage einer Zufahrt erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan Nr. 16 festgelegt.

derlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch die vertragliche Vereinbarung für die Inanspruchnahme eines Ökokontos der Stiftung Naturschutz und durch Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Betriebsgelände der Firma Kramer und die Anbindung an die Hamburger Straße über die vorhandene Betriebszufahrt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Eine direkte Anbindung an die Hamburger Straße (B 432) ist aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze nicht möglich. Eine zusätzliche Zufahrt ist in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig und auch nicht vorgesehen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Die angegebene Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz).

Die Löschwasserversorgung ist gesichert durch:

1. Offene Wasserstelle an der Au, (per Pumpe 300m<sup>3</sup>/Stunde)
2. Regenwassersammelbecken in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 67/2
3. Wasserwerk (Förderleistung 90m<sup>3</sup>/Stunde, 150iger Leitung)

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Leitungen und auch die Kläranlage verfügen über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Mengen.

Es wird verpflichtend festgesetzt, dass das Dachflächen- und Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

## 8 Hinweise

### 8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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 Zufahrt zum Plangebiet ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Rodung von Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu lässig.

Während der Bauphase ist sicherzustellen (z.B. mit einem Bauzaun), dass die Knickschutzstreifen und Sickermulden nicht überfahren oder zur Ablagerung von Baumaterialien genutzt werden.

### 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.

Gemeinde Leezen  
Der Bürgermeister

Leezen, den 21.12.18

(Bürgermeister)

