



Gemeinde Leezen

Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet

„Südlich des Eichenweges und südlich der Ostland-
straße“

Begründung

Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze
 - 4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten
 - 4.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5 Naturschutz
 - 5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe
 - 5.2 Gesetzlicher Biotopschutz
 - 5.3 Besonderer Artenschutz
- 6 Verkehrliche Erschließung
- 7 Immissionen
- 8 Archäologischer Denkmalschutz
- 9 Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Stromversorgung
 - 9.2 Gasversorgung
 - 9.3 Wasserversorgung
 - 9.4 Löschwasserversorgung
 - 9.5. Kommunikationsnetz
 - 9.6 ÖPNV
 - 9.7 Oberflächenentwässerung
 - 9.8 Abfallbeseitigung
- 10 Hinweise
 - 10.1 Grundwasserschutz
 - 10.2 Löschwasser
 - 10.3 Naturschutz

Anlagen:

Baugrunduntersuchung, geotechnischer Bericht, Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Aussagen zur Tragfähigkeit, Gutachten vom 12.06.2020, GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Leezen hat auf ihrer Sitzung am 17.12.2019 beschlossen, für das Gebiet „Südlich des Eichenweges und südlich der Ostlandstraße“ den Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

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) 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).

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 Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 10.000 m² und das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Leezen an. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 05.05.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan (Bielfeldt und Berg, 23.05.2001) stellt das Plangebiet als Fläche für die Siedlungsentwicklung dar.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage von Leezen, südlich des Eichenweges und südlich der Ostlandstraße. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 6/57, 6/70, 6/76 und 14, alle Flur 5 in der Gemarkung Leezen. und besitzt eine Größe von ca. 1,2 ha. Es handelt sich um eine gemeindeeigene, derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Diese grenzt an bestehende Bebauung an und wird auf der Nord-, West- und Ostseite von Knicks umrahmt.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

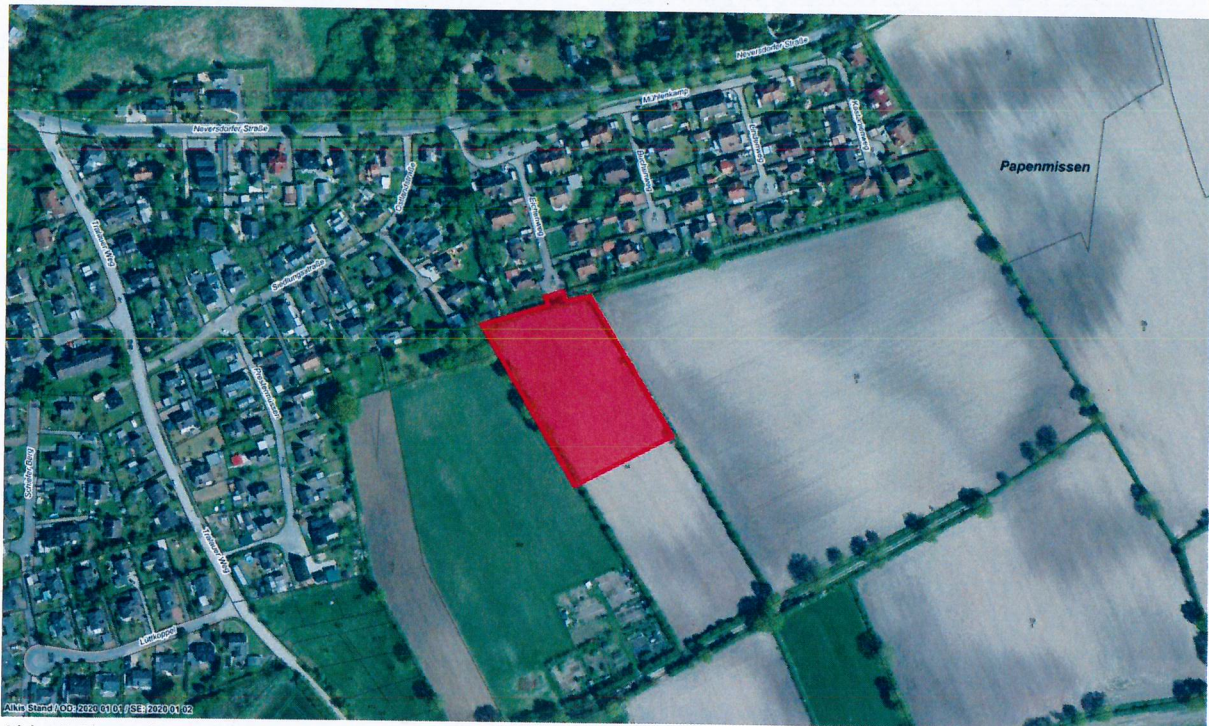


Abb. 1 Plangeltungsbereich

3 Planungsziele

Der Regionalplan für den Planungsraum I (heute III Ost) stellt die Gemeinde Leezen als ländlichen Zentralort dar, der als solcher weiterentwickelt werden soll. Für die Siedlungsentwicklung sind hierzu 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 dringend benötigten Wohnbauflächen mittels eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens.

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Der jüngste Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 2018, ist fast vollständig umgesetzt. Bei der Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde überstieg die Nachfrage das Flächenangebot um ein Mehrfaches. Hierzu tragen letztlich auch die gute Anbindung an das überregional Verkehrsnetz und die im Ort vorhandene gute Infrastruktur bei. Aufgrund fehlender weiterer Flächenangebote können Interessenten seitdem keine Bauflächen mehr angeboten werden. Auch der Bebauungsplan Nr. 17 wird von der Gemeinde erschlossen und vermarktet. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt anhand noch zu definierender Kriterien. Ortsansässige und orts-nah Wohnende sollen bei der Vergabe bevorzugt werden.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die bestehende Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung werden keine weiteren nach § 4 Abs. 1 BauNVO grundsätzliche zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen. Bedarfe für eine Zulässigkeit dieser Nutzungen werden nicht gesehen. Da das Plangebiet eine hohe Bebauungsintensität ermöglicht, werden diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, dem möglichen Bedarf an Parkplätzen und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden auch nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Onlinehandel) zugelassen. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit sollen auch mögliche Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen, aber wohnverträglich sind. Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese ebenfalls als nicht wohnverträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Sie erlaubt eine zeitgemäße, wenn auch eingeschränkte Bebauung und sichert einen aus Sicht des Klima- und des Artenschutzes wichtigen Anteil an offener Fläche. Diesen Belangen wird ein besonderes Gewicht beigemessen, da sie langfristig einen – wenn auch nur geringen – Beitrag leisten zur Sicherung gesunder Lebensbedingungen. Die heute sehr beliebten barrierefreien Wohngebäude haben aufgrund der Eingeschossigkeit einen erhöhten Flächenbedarf. Gleichzeitig besteht häufig der Wunsch nach kleineren, pflegeleichteren Grundstücken. Diese Kombination lässt sich auf den kleineren Grundstücken im Plangebiet teilweise nicht befriedigend umsetzen. Da die Grundflächenzahl zur Begrenzung der Baudichte nicht erhöht werden soll, wird für alle Grundstücke eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 30 m² für eine Terrasse festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m und einer Zweigeschossigkeit wird auf den Grundstücken 4 bis 14 sichergestellt, dass die meisten der heute gängigen Haustypen errichtet werden können. Die Zweigeschossigkeit wirkt sich zudem positiv aus auf den Flächenverbrauch und den Anteil offener Gartenflächen. Für die Grundstücke 1 bis 3 wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, welche durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m zusätzlich gesichert

wird. Dadurch wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung für die nördlich angrenzenden Grundstücke keine erdrückende Wirkung besitzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da dies der angrenzenden Bebauung entspricht und die zukünftige Bebauung sich diesbezüglich harmonisch an die bestehende Situation anpassen wird. Doppelhäuser und Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typischen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht, dem Naturschutzrecht und einer gesicherten Erschließung werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Gärtnerisch genutzte Vorgärten werden von vielen Menschen als ansprechend empfunden. Sie tragen zu einem attraktiveren Straßenbild bei und fördern auch das nachbarlichen Miteinander („Schwatz über den Gartenzaun“). Direkt an die Straße angrenzende bauliche Anlagen hingegen behindern häufig die Einsehbarkeit in die Straße. Beim Rangieren der Fahrzeuge entstehen so Gefahrenmomente für Passanten, insbesondere für spielende Kinder. Zur Sicherung gärtnerisch genutzter Vorgärten und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird deshalb bestimmt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Straße einhalten müssen.

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. Der Abstand von nur 5 m widerspricht den Empfehlungen in den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 (sog. Knickerlass). Dies wird jedoch für vertretbar gehalten, da die festgesetzten Schutzstreifen und der gesetzliche Schutz nach den Naturschutzgesetzen einen hinreichenden Schutz gewährleisten. Ohne eine Reduzierung des Abstandes wäre die Ausnutzung der Fläche stark eingeschränkt. Dies hätte zur Folge, dass weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten, der Flächenverbrauch sich also erhöht.

Die vorgesehene Wohnstraße erhält als Verlängerung des Eichenweges eine Breite von 7 m. Sie wird als gemischte Straßenverkehrsfläche angelegt ohne einen gesonderten Fußweg. In Baugebieten mit vielen Familien kommt es immer häufiger dazu, dass die auf den Grundstücken angelegten Stellplätze im Laufe der Jahre nicht mehr ausreichen. Meist kommen mittelfristig Fahrzeuge der Kinder hinzu. Dies führt regelmäßig dazu, dass die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen und deshalb Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssen. Diese belegen dann die öffentlichen Parkplätze und erschweren oftmals auch die Durchfahrt für Feuerwehr oder Rettungsdienst. 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 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten,

Um eine orts- und zeitangepasste Bebauungsdichte zu sichern, ist eine der Situation angemessene Begrenzung der Ausnutzung der Grundstücke geboten. Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird hierfür eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgesetzt.

Durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Eichenweg wird sich die Wohnumfeldsituation für die Anwohner dort grundlegend verändern. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen verursachen Lärm, Staub und Luftverunreinigungen. Diese Auswirkungen lassen jedoch keine Überschreitung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte befürchten und werden daher als vertretbar beurteilt. Es werden weiterhin gesunde Wohnverhältnisse angenommen. Um dies auch langfristig zu gewährleisten werden ausschließlich Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten zugelassen. Mit der Festsetzung von 2 max. Wohneinheiten wird ein Zusammenleben zweier Generationen oder auch das Zusammenleben mit einer Pflegekraft für hilfsbedürftige Bewohner*innen ermöglicht. Aber auch eine allgemeine Vermietung, z.B. „wenn die Kinder aus dem Haus sind“, für den Erhalt von Wohnraum ist vor dem Hintergrund des Flächensparens wünschenswert.

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 ortsuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft hineinwirken. Dabei werden zukünftige Bauherren in ihren Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem nicht unangemessen eingeschränkt, da fast alle gängigen zeitgemäßen Gestaltungen zulässig sind. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich vorrangig an dem Bestand des benachbarten Plangebietes und an den Farben der freien Landschaft. Abweichungen von der prägenden Umgebung werden zugelassen, um auch moderne Gebäudetypen zu ermöglichen.

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

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, wird die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstgehölzes in definierter Qualität festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Zu den heimischen Gehölzarten, die auch für die Anlage des südlich festgesetzten Knicks zu verwenden sind gehören:

Eiche (*Quercus robur*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weiden (*Salix div. spec.*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

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 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche, die im Westen, Norden und Osten von Knicks eingefasst wird und im Norden an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet. Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude wurden so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) und der Anlage der Verkehrsflächen eine Neuversiegelung von bis zu rd. 6.000 m² möglich und der Ortsrand würde sich in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation der faktischen Eingriffe ist daher nicht erforderlich

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten 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 und Westen liegen innerhalb des Plangebietes, der Knick im Osten befindet sich außerhalb.

Knick im Westen:

Der Knickwall ist gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Bei den Gehölzen dominiert Hasel, nur vereinzelt sind Holunder, Schneeball, Schlehe o.ä. zu finden. Auf dem Knick befinden sich 4 Überhänger i.S.d. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 (Knickerlass). Dabei handelt es sich von Süd nach Nord um:

Eiche, Stammdurchmesser 70 cm
Eiche, Stammdurchmesser 100 cm
Eiche, Stammdurchmesser 80 cm
Eiche, Stammdurchmesser 70 cm

Knick im Norden:

Auch im Norden sind der Knickwall und die Krautschicht gut ausgeprägt. Der Gehölzbewuchs besteht aus Hasel und ist tlw. leicht lückig. Einzelne Durchlässe werden augenscheinlich von Anwohnern genutzt, um dort ihre Gartenabfälle zu entsorgen.

Knick im Osten:

Der Knickwall ist gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Die Zusammensetzung des Gehölzbestandes ist bunter als auf der Westseite. Hasel dominiert auch hier deutlich, aber der Anteil weiterer Arten der bunten Knicks ist höher.

Alle 3 Knickabschnitte sind naturschutzfachlich hochwertig.

Die Knicks und die Überhänger werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt.

Für die Erschließung des Plangebietes müssen 9 m Knick gerodet werden. Zusätzlich wird auf einer Gesamtlänge von 350 m der Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß nicht entsprechend dem Knickerlass mit 8,50 m, sondern mit 5 m festgesetzt. Beeinträchtigungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle sind nicht unbedingt zu erwarten. Da die Festsetzung von 5 m jedoch nicht der naturschutzrechtlichen Empfehlung des Knickerlasses folgt, wird unter Berücksichtigung der Qualität des Knicks vorbeugend ein Ersatz im Verhältnis 1:0,2 für die theoretische Möglichkeit einer Beeinträchtigung vorgenommen.

Knickbilanz:

Eingriff	Ersatzverhältnis	Ersatzbedarf
9 m Rodung	1:2	18 m
370 m Abweichung von Abstandsempfehlung	1:0,2	74 m

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt **92 m**. Der erforderliche Knickersatz kann nicht im Plangebiet angelegt werden und wird daher auf dem gemeindeeigenen Flurstück 25/3, Flur 3 in der Gemarkung Krems I erbracht.

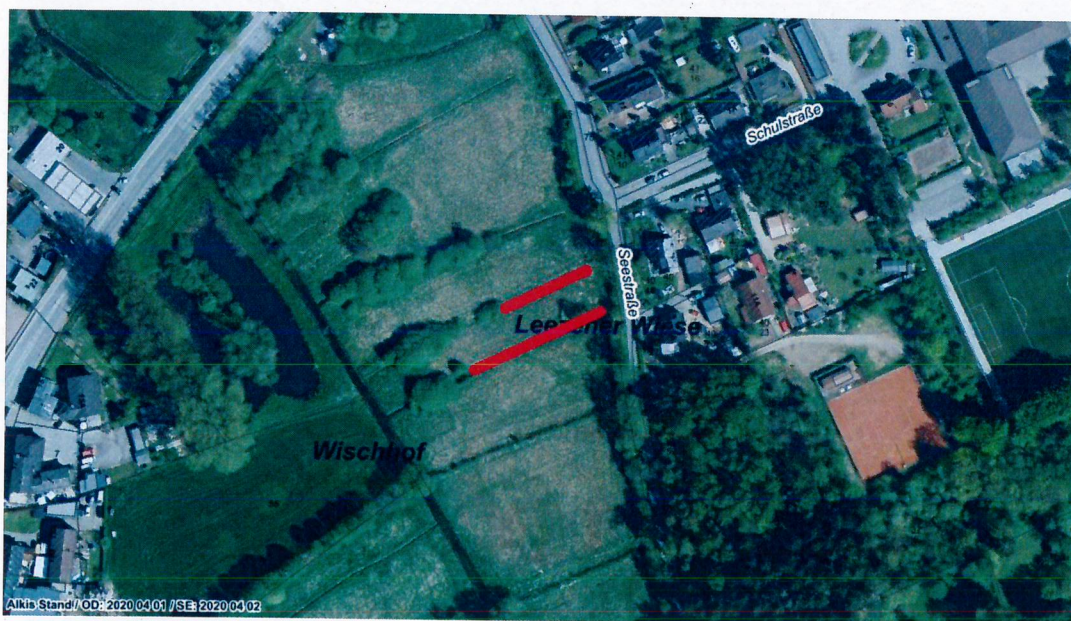


Abb. 2 Knickersatz

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, das neue Feuerwehrhaus und den B-Plan 15 untergebracht. Zur Ergänzung der gliedernden Knickstrukturen werden zwei der vorhandenen Knicks um zusammen 92 m verlängert.

5.3 Besonderer Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Grundlage zweier Ortsbegehungen im Frühjahr und einer Datenrecherche. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird bis auf die Anlage einer Zufahrt von 9 m nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Dies hat sich bei den Ortsbesichtigungen im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere (Blaumeisen, Grasmücken, Amseln) sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks 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.

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

Die Eichenüberhälter besitzen aufgrund ihres Stammumfanges Potential als Quartier für Höhlenbrüter oder auch höhlenbewohnende Fledermäuse. Bei der Ortsbesichtigung konnten vom Boden aus keine Höhlungen entdeckt werden. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden, da sie auch in Astgabelungen auftreten können.

Aufgrund des hohen Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nester und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Haselnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden.

Da bis auf die Rodung von 9 m Knick für die Erschließungsstraße nicht in die Knicks eingegriffen wird, werden keine Beeinträchtigungen geschützter Arten erwartet,

die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Eichenweg. Der Wendeplatz im Eichenweg wird in Richtung Süden geöffnet, der Knick auf einer Länge von 9 m gerodet. Die neue Erschließungsstraße des Baugebietes wird auf eine Straßenbreite von 7,00 m als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut. Sie erhält wechselseitig Straßenbäume und Parkplätze sowie zusätzliche Parkplätze am Wendehammer und im nördlichen Abschnitt des Plangebietes beim dann ehemaligen Wendeplatz im Eichenweg

In Richtung Süden wird eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4 m festgesetzt, die eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an spätere Bauflächen sowie die Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungsdienst sichert.

7 Immissionen

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.

8 Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Abb. 3 Archäologisches Interessensgebiet

Sollten bei den Erschließungsarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist 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.

9 Ver- und Entsorgung

Pkte. 9.1 bis 9.7 Textbeitrag Ing.-Büro Brandt, Richard-Wagner Str. 4, 23556 Lübeck

9.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den örtlichen Anbieter, die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Einbindung in das vorhandene Versorgungsnetz erfolgt im Eichenweg.

9.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Fernwärme regelt der örtliche Anbieter, die Schleswig-Holstein Netz AG.

9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzen- den Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Leezen.

Das vorhandene Leitungsnetz endet am Wendehammer Eichenweg und wird in das Neubaugebiet verlängert.

9.4 Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96m³/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

9.5 Kommunikationsnetz

Die Deutsche Telekom hat ihr Netz bis zum Ende des Wendeplatzes im Eichenweg ausgebaut und wird das Versorgungsnetz bis in das Neubaugebiet hinein verlängern.

9.6 ÖPNV

Die Gemeinde Leezen wird durch den ÖPNV erschlossen und hat ihre zentrale Haltestelle in der Ortsmitte an der Hamburger Str. in Höhe der Einmündung Neversdorfer Straße.

Busverbindungen bestehen in die Kreisstadt Bad Segeberg. Als überörtliche Verbindung wird die Strecke Hamburg-Ochsenszoll bis ZOB Bad Segeberg betrieben, mit Haltepunkt in Leezen.

Die Entfernung zwischen Neubaugebiet und Haltestelle beträgt ca. 850 m.

9.7 Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Leezen hat sich bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ständig mit der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser befasst und die bestehenden Lösungen überprüft und gegebenenfalls weiter entwickeln lassen.

Der Neubau des Regenrückhaltebeckens Niendorfer Bach war für die Gemeinde ein Projekt, um der Wohnbauentwicklung im Osten von Leezen gerecht zu werden und die Vorfluter nicht weiter zu überlasten.

Die Wasserbehörde des Kreises Segeberg hat am 26.8.1988 die Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens erteilt. Das Oberflächenwasser aus einem Einzugsgebiet von ca. 20,8 ha wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt mit 13 l/s in den Niendorfer Bach abgeleitet.

Das Wohngebiet Mühlenkamp (B-Plan 7) ist am 7.11.1995 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,8 ha von der Wasserbehörde des Kreises Segeberg genehmigt worden. Die Gemeinde hat 1995 lediglich ein Teilgebiet von ca. 4,8 ha erschlossen. Die

Erweiterungsfläche von ca. 3,00 ha konnte bis zum heutigen Datum aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden, allerdings sind alle wassertechnischen Nachweise geführt und die Leitungsquerschnitte auf den Zuwachs bemessen worden.

Für die Erweiterungsfläche wurde eine Abflussmenge von 105 l/s nachgewiesen, mit einer schadlosen Ableitung in das Regenrückhaltebecken Niendorfer Bach.

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt in der genehmigten Erweiterungsfläche und hat lediglich eine Größe von 1,2 ha.

Unter Berücksichtigung der aktuellen KOSTRA Daten ($r_{15}=101,1 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) und einem mittleren Abflussbeiwert von 0,53 ergibt sich für den B-Plan 17 eine Abflussmenge von ca. 65 l/s, die damit deutlich unter der genehmigten Abflussmenge von 105 l/s liegt.

Aus diesem Grund wird auf eine weitere wasserwirtschaftliche Einschätzung verzichtet, weil durch die genehmigte Erweiterungsfläche von 3,0 ha der aktuelle B-Plan 17 vollständig erfasst wurde.

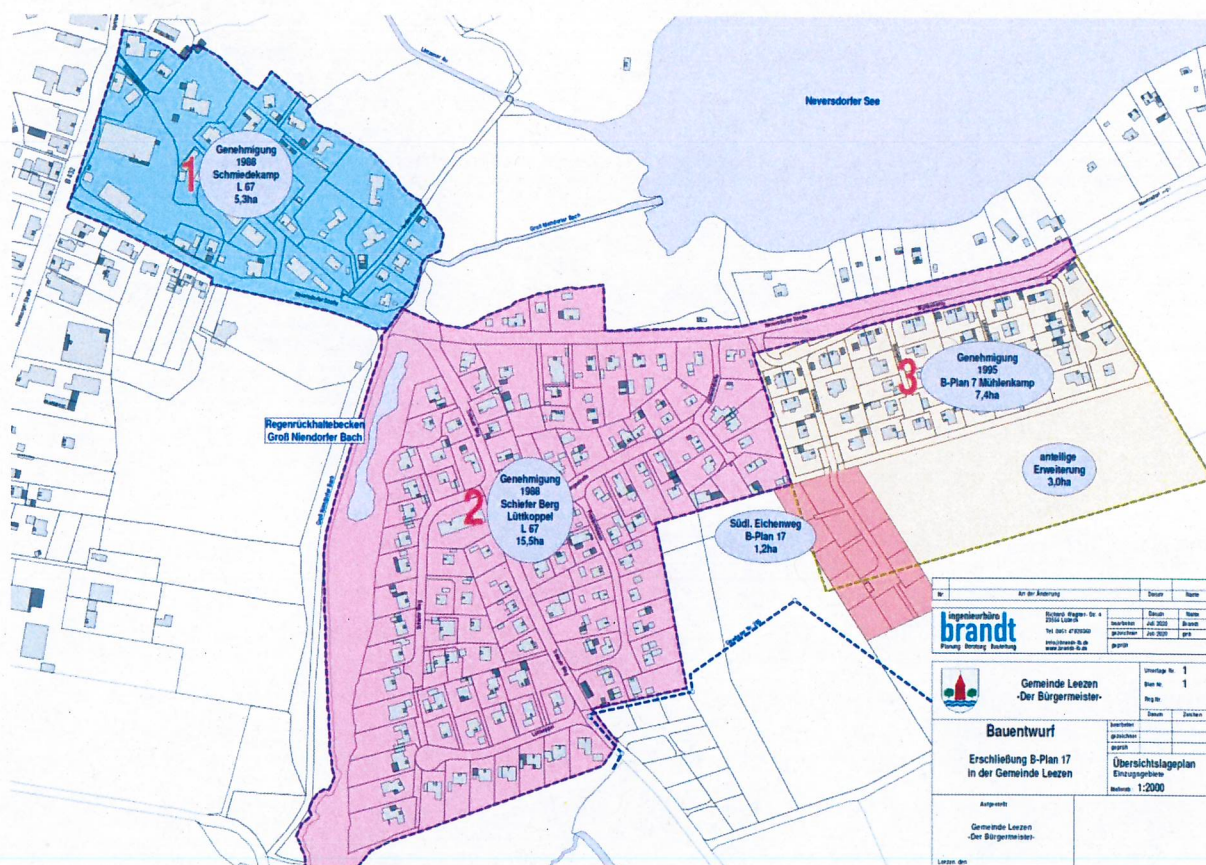


Abb. 4 Übersichtskarte Entwässerung

9.8 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner der Grundstücke 1, 4 und 7 am Tag der Abfuhr die Müllbehälter an der Haupterschließungsstraße bereitstellen müssen.

10 Hinweise

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Knickrodung

Die Genehmigung der Knickrodung für die Erschließungsstraße ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass Knickrodungen ausschließlich für die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zugelassen werden können.

Gemeinde Leezen
Der Bürgermeister

Leezen, den **20.06.21**



(Schulz)