



# **Gemeinde Leezen**

## Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung

für das Gebiet

„Westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße Op de Marsch“

Begründung

Entwurf September 2022  
Auslegungsexemplar

## **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 Ver- und Entsorgung

#### 7.1 Strom, Gas, Wasserversorgung

#### 7.2 Löschwasserversorgung

#### 7.3 ÖPNV

#### 7.4 Abwasserentsorgung

#### 7.5 Abfallbeseitigung

### 8 Hinweise

#### 8.1 Grundwasserschutz

#### 8.2 Löschwasser

#### 8.3 Naturschutz

#### 8.4 Nicht überbaute Flächen

#### 8.5 Naturschutzrechtliche Schonfrist

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung Leezen hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2021 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße Op de Marsch“ den Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher als private Grünfläche festgesetzte und genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet.

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 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan für die Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 Siedlungsfläche dar.

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

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Leezen, westlich der Raiffeisenstraße und östlich der Straße Op de Marsch, nördlich Lindhoff 6 und 8/8a. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 37/5 der Flur 6 in der Gemarkung Leezen. und besitzt eine Größe von ca. 0,14 ha. Es handelt sich um eine bisher als Garten/Rasen genutzte private Grundfläche. Entlang der West- und der Südgrenze verläuft ein Knick.

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



Abb. 1: Übersicht Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

### 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.

Die Gemeinde hat sich in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Der jüngste Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 2021, befindet sich derzeit in der Umsetzung. Genau wie beim bereits seit längerem umgesetzten Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 2018 überstieg die Nachfrage bei der Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde das Flächenangebot um ein Mehrfaches. Die Nachfrage nach Bauland hält unvermindert an und hat sich in jüngster Zeit nochmals verschärft.

Aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt, nicht nur neue Baugebiete auszuweisen, sondern auch verstärkt eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bebauungsplan Nr. 13 ist das aktuelle Plangebiet als Gartenfläche festgesetzt. Beim Eigentümer besteht nunmehr das Interesse, diese Fläche zu Bauland zu entwickeln, was die Gemeinde unterstützt. Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen können 2 Wohneinheiten entstehen.

### 4 Planungsinhalte

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst 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 wird die Art der Nutzung wie schon im Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung werden keine weiteren nach § 4 Abs. 1 BauNVO grundsätzliche zulässigen Nutzungen zugelassen. Bedarfe für eine Zulässigkeit dieser Nutzungen werden nicht gesehen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, der Mehrzahl an Stellplätzen und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegenden Bebauung werden derartige Nutzungen als nicht verträglich beurteilt.

Die Grundflächenzahl wird wie auch im Ursprungsplan mit 0,25 festgesetzt. Sie erlaubt eine zeitgemäße 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 Beitrag leisten zur Sicherung gesunder Lebensbedingungen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m und einer Zweigeschossigkeit wird sichergestellt, dass die meisten der heute gängigen Haustypen errichtet werden können. Die Zweigeschossigkeit wirkt sich zudem positiv auf den Flächenverbrauch und den Anteil offener Gartenflächen aus.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze**

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, da dies der angrenzenden Bebauung entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit harmonisch in die bestehende Situation einpassen wird.

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.

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 8,50 m zum Knickfuß entspricht den Vorgaben der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 (sog. „Knickerlass“).

Durch die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen wird sichergestellt, dass Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden. Dies dient der Sicherheit der Bewohner\*innen im Hinblick auf die Durchfahrt von Rettungswagen oder Feuerwehr sowie der besonderen Sicherheit für spielende Kinder.

#### **4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten,**

Um eine ortsangepasste 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 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wird sichergestellt, dass im Plangebiet nur ein (1) Wohngebäude errichtet werden kann. Um den künftigen Grundstückseigentümer nicht über Gebühr einzuschränken, werden für das Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen.

Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten wird ein Zusammenleben zweier Generationen oder auch das Zusammenleben mit einer Pflegekraft für hilfsbedürftige Bewohner\*innen ermöglicht. Aber auch eine allgemeine Vermietung für den Erhalt von Wohnraum, z.B. „wenn die Kinder aus dem Haus sind“, ist vor dem Hintergrund des Flächensparens wünschenswert.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand des benachbarten Plangebietes. Sie gewährleisten ein harmonisches Einfügen des neuen Gebäudes in die Umgebung.

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

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 sowie Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen 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 besonderen 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 gärtnerisch genutzte innerörtliche Rasenfläche, die im Westen und Süden von Knick mit sich anschließender Wohnbebauung, im Norden und Osten von Wohnbebauung eingefasst wird. Innerörtlich gibt es keine weiteren verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung innerörtlicher Gartenflächen nicht vermeidbar, wenn eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und eine Ausdehnung der Ortslage in die freie Landschaft vermieden werden soll.

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 (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) eine Neuversiegelung von bis zu rd. 400 m<sup>2</sup> möglich.

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

## 5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Entlang der Westgrenze und der Südgrenze des Plangebietes verlaufen Knicks, 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. Der Knick im Süden liegt innerhalb des Plangebietes, der Knick im Westen liegt angrenzend.



Abb. 2: Knick im Süden und Westen, unmaßstäblich

Knick im Süden:

Der Knickwall ist gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Auf dem Knick befinden sich 3 mächtige Überhälter i.S.d. Knickerlasses. Dabei handelt es sich von Ost nach West um:

- Eiche, Stammdurchmesser 60 cm
- Eiche, Stammdurchmesser 70 cm
- Eiche, Stammdurchmesser 110 cm

Knick im Westen:

Auch im Westen sind der Knickwall und die Krautschicht gut ausgeprägt. Der Gehölzbewuchs besteht überwiegend aus Hasel und Ahorn und ist tlw. leicht lückig. Im südlichen Abschnitt steht ein mehrstämmiger Feldahorn, der nach dem Knick-erlass ebenfalls als Überhälter einzustufen ist.

Beide Knickabschnitte sind naturschutzfachlich hochwertig. In beide Knicks wird nicht eingegriffen.

Die Knicks und die Überhälter mit ihren jeweiligen Kronentraufen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Abstand der Baugrenzen zum Knick und zu den Überhältern wird so festgesetzt, dass Konflikte vermieden werden. Die Knicks werden zusätzlich über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Ablagerung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen ein kleiner Holunder und eine Lärche. Beide sind gesetzlich nicht besonders geschützt.

### **5.3 Besonderer Artenschutz**

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, nicht nestgebundene, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage des Gartens wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Flächengröße und der Gartennutzung 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 nie gänzlich ausgeschlossen werden, da sie auch in Astgabelungen auftreten können. Nach den Abwägungskriterien zur Fortschreibung des Regionalplanes Wind, Entwurf 2017, gehört das Plangebiet nicht zu einem für den Fledermaus-schutz bedeutsamen Bereich.

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet



gibt, so kann es nie sicher ausgeschlossen werden. Haselmäuse sind ebenfalls störungsunempfindlich gegenüber menschlicher Nähe und Lärm. Da in die Knicks nicht eingegriffen wird, kann eine Störung oder Tötung ausgeschlossen werden.

Da in die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen nicht 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 die vorhandene Zufahrt zur Straße "Lindhoff".

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Strom-, Gas-, Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom-, Gas- und Wasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen in der Straße „Lindhoff“.

### **7.2 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- ist eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h erforderlich, um den Grundschutz zu sichern. Diese kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Lt. Auskunft der Wasserversorgungsgenossenschaft Leezen-Budörp e.G. können derzeit 60 m<sup>3</sup> Löschwasser in der Stunde gefördert werden. Nach dem Abschluss der Erweiterung des Wasserwerkes beträgt die Förderleistung 80 m<sup>3</sup> in der Stunde.

### **7.3 ÖPNV**

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

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

### **7.4 Abwasserentsorgung**

#### **Oberflächenwasser**

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Bodengutachten erstellt zur Klärung der Sickerfähigkeit im Plangebiet. In Teilbereichen wurden sickerfähige Böden gefunden. Eine Versickerung kam aufgrund der Höhe der Grundwasser-

stände jedoch nicht in Betracht, weshalb sämtliche Grundstücke des Ursprungsplans an das Entsorgungsnetz angeschlossen wurden. Gleiche Bodenverhältnisse werden im Plangebiet erwartet.

Lt. Auskunft der Amtsverwaltung ist die Regenwasser-Kanalisation aktuell grenzwertig belastet. Die eigens für den B-Plan 13 errichteten 3 Staukanäle in der Straße „Lindhoff“ haben kaum noch Reserven und die Regenwasserkanäle in der Raiffeisenstraße gar keine mehr. Eine Einleitung in das Netz ist somit nur nach ausreichender Rückhaltung auf dem Baugrundstück und einem gedrosselten Abfluss möglich. Lage und Bauart sind in der Entwässerungsgenehmigung im Rahmen der Bauantragstellung festzulegen.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Neversdorf. Die Schmutzwasserkanalisation ist für den Anschluss von max. 2 Wohneinheiten ausreichend. Die Kapazität der Kläranlage ist jedoch bereits seit geraumer Zeit ausgeschöpft, so dass der Anschluss weiterer Haushalte problematisch ist. Derzeit wird mit Hochdruck die Erweiterung der Anlage geplant. Vorbehaltlich der Einhaltung der Fristen zur Erweiterung der Kläranlage Neversdorf wird davon ausgegangen, dass eine gesicherte Entsorgung angenommen werden kann. Sofern ein Anschluss vor der Erweiterung der Kläranlage erfolgen soll, so kann dieser aufgrund der geringen zu erwartenden Schmutzwassermengen und der erwarteten kurzen Zeitspanne als vertretbar beurteilt werden.

**7.5** Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner \*innen an den Tagen der Abfuhr die Müllbehälter an der Haupteinschließungsstraße bereitstellen müssen.

## **8 Hinweise**

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 Archäologie**

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 Eigentümer\*in und die Besitzer\*in 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

#### **8.4 Nicht überbaute Flächen**

Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### **8.5 Naturschutzrechtliche Schonfrist**

Gemäß § 39 (1) Nr. 2 BNatSchG ist das Fällen von Bäumen, das Auf-den-Stocksetzen von Knicks und/oder Gehölzen in der Zeit von 1. März bis 30. September nicht zulässig.

-----  
Gemeinde Leezen  
Der Bürgermeister

Leezen, den

\_\_\_\_\_  
(Schulz)