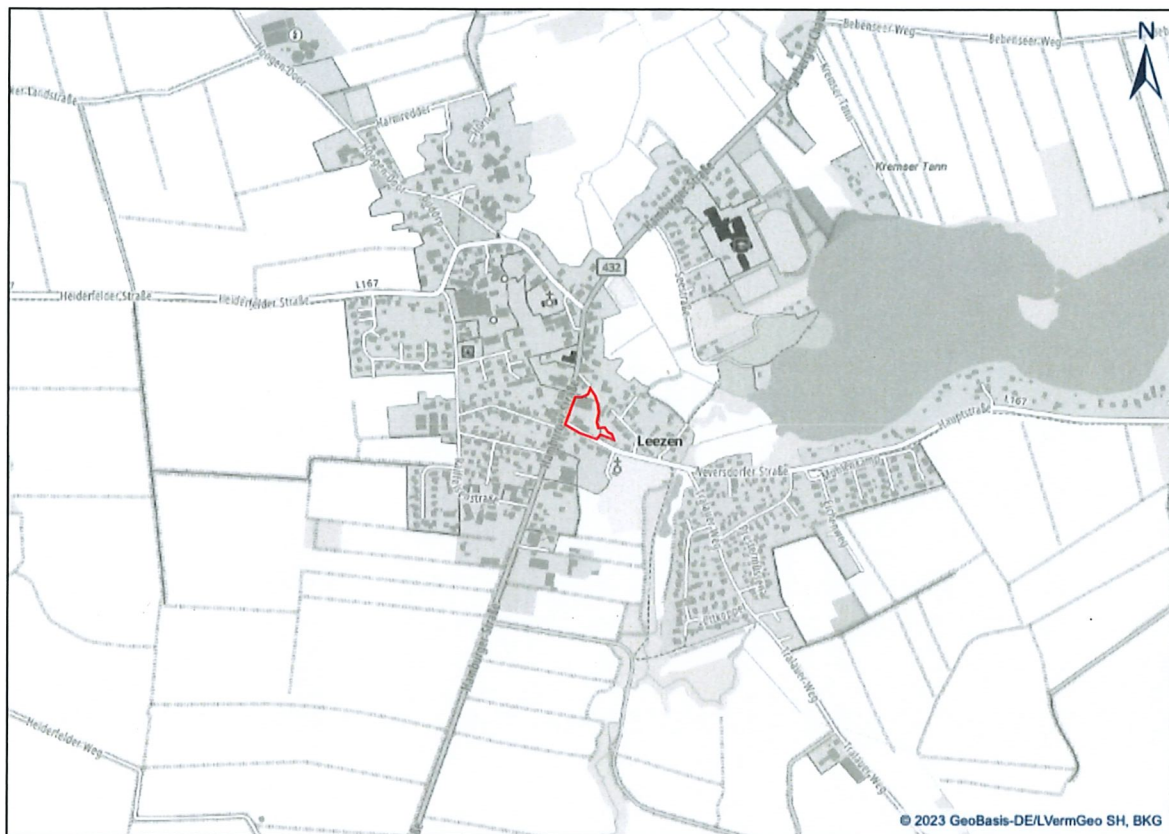




Bebauungsplan Nr. 20 „REWE- Markt“ der Gemeinde Leezen

– Satzung –

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: Januar 2025



Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	c
1. Grundlagen.....	1
1.1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2. Planerarbeitung, Untersuchungen	2
2. Lage und Bestand, Anlass und Ziel der Planung	3
2.1. Lage	3
2.2. Bestand des Plangebietes	3
2.3. Umgebung des Plangebietes	3
2.4. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021	5
3.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd	6
3.1.3. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
3.1.4. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.....	8
3.1.5. Landschaftsplan	8
3.1.6. Flächennutzungsplan	8
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	9
3.2.2. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	9
3.2.3. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	10
3.2.4. Denkmalschutz	10
4. Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept.....	10
5. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	15
5.2.2. Gebäudehöhe.....	17
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4. Nebenanlagen.....	19
5.5. Bauweise	19
5.6. Verkehrliche Erschließung	20
5.7. Grünflächen	20

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
5.9. Artenschutz.....	22
5.10. Ver- und Entsorgung.....	24
5.10.1. Wasser- und Stromversorgung	24
5.10.2. Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung.....	24
5.10.3. Brandschutz und Löschwasser	25
5.10.4. Abfallbeseitigung	25
5.10.5. Boden- und Altlasten, Kampfmittel	25
5.11. Immissionsschutz	26
6. Örtliche Bauvorschriften.....	26
7. Hinweise	28
8. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung.....	29
8.1. Flächenangaben	29
8.2. Kostenangaben	30
8.3. Aufhebung bestehender Pläne	30
9. Umweltbericht - Einleitung	37
9.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	37
9.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen	38
9.2.1. Rechtliche Grundlagen.....	38
9.2.2. Umweltschutzziele in den Fachgesetzen	39
9.2.3. Umweltschutzziele in den Fachplänen	40
10. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	46
10.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.....	46
10.2. Schutzgut Fläche.....	55
10.3. Schutzgut Boden	56
10.4. Schutzgut Wasser	57
10.5. Schutzgut Luft und Klima	58
10.6. Schutzgut Landschaft.....	58
10.7. Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	59
10.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	60
10.9. Wechselwirkungen.....	60
11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
12.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten	61
12.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	63
12.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	63
12.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	63
12.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.....	63
12.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	64
12.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung.....	64
12.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
12.9. Wechselwirkungen	64
12.10. Auswirkungen aufgrund der Abfälle und Abwässer	65
12.11. Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	65
12.12. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen	65
12.13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	65
13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	66
13.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Umweltauswirkungen	66
13.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	67
13.3. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	69
14. Zusätzliche Angaben.....	72
14.1. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	72
14.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	72
14.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
14.4. Referenzliste der verwendeten Quellen	72
15. Billigung.....	74

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (1:10.000)	4
---	---

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Gemeinde Leezen 2001 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen (ohne Maßstab)	9

1. Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 14. März 2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten am 27.05.2023 .

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.12.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.02.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2024 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 04.12.2024 unter „www.amt-leezen.de“ und „www.leezen-sh.de“ im Internet veröffentlicht. Des Weiteren waren die ausliegenden Unterlagen über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung Leezen öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail geltend gemacht werden können, am 22.10.2024 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 22.10.2024 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-leezen.de“ und „www.leezen-sh.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 20 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und der Amtsverwaltung Leezen, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am(vom bis durch Aushang) ortsüblich bekannt

gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422).

1.2. Planerarbeit, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Evers & Partner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen inkl. Begründung
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung 2020
- Landschaftsplan der Gemeinde Leezen inkl. Begründung
- Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse
- Historische Recherche, Altlastenuntersuchung und Gebäudeschadstoffuntersuchung
- Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse
- Entwässerungskonzept
- Lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrliche Stellungnahme
- Umweltbericht

2. Lage und Bestand, Anlass und Ziel der Planung

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Leezen. Der rund 0,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Gebiet des aktuellen Lebensmittelmarktes an der Kreuzung Neversdorfer Straße/ Hamburger Straße. Das Plangebiet wird im Osten durch die Bebauung Neversdorfer Straße Nr. 3 und 3a sowie Schmiedekamp Nr. 3 - 5, im Norden durch die Bebauung Schmiedekamp 24 und 31, im Westen durch die Hamburger Straße und im Süden durch die Neversdorfer Straße begrenzt. Der Geltungsbereich kann zusätzlich der beiliegenden Planzeichnung entnommen werden. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 19/2, 14/8 und 14/2
- im Osten von den Flurstücken 15 und 46/42
- im Süden von den Flurstücken 17/6, 17/4, 77 und 79/7
- im Westen durch das Flurstück 76

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Leezen, Flur 3, das Flurstück 18/5 als gewerblich genutzte Fläche.

2.2. Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ ist städtebaulich durch zwei eingeschossige Gebäude, den nördlich gelegenen Lebensmittelmarkt sowie den dazugehörige Getränkemarkt unmittelbar südlich an der Neversdorfer Straße, geprägt, die der gewerblichen Nutzung dienlich sind. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen mit einzelnen Bepflanzungen und Bäumen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt südlich über die Neversdorfer Straße, welche auf die Hamburger Straße westlich des Plangebietes trifft. Diese beiden Straßenverkehrsflächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Fußwegeverbindung besteht zudem in Richtung Osten zum Schmiedekamp.

2.3. Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an zum Teil gewerblich genutzte Grundstücke. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich neben eingeschossigen Einfamilienhäusern einige mehrgeschossige Wohnhäuser mit einzelnen gesundheitlichen Einrichtungen. Südlich des Geltungsbereiches setzt sich die überwiegend von Wohnnutzung gekennzeichnete Einfamilienhaus-Bebauung fort. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich neben Wohnhäusern mehrere gewerbliche und gastronomische Nutzungen in ein- oder zweigeschossigen Gebäuden.

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die Bundesstraße 432/ Hamburger Straße, welche Bad Segeberg mit Norderstedt und Hamburg verbindet. Südlich an das Plangebiet angrenzend gewährleistet die Landesstraße L167/ Neversdorfer Straße die überregionale Anbindung an die Anschlussstelle Leezen der Bundesautobahn 21 Bad Segeberg –

Bargteheide/Hamburg. Das Plangebiet weist somit eine gute verkehrliche Anbindung auf. In fußläufiger Entfernung befindet sich das Amt Leezen, der Friedhof sowie verschiedene Einrichtungen des Allgemeinbedarfs, bspw. mehrere Bankfilialen.

2.4. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtgefüge der Gemeinde Leezen übernimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion als Zentrum und verkehrlicher Knotenpunkt, der aufgewertet und planungsrechtlich gesichert werden soll. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist überaltert und bedarf eines Neubaus und einer damit einhergehenden Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.196 m² auf ca. 1.850 m².

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Schmiedekamp“. Das bestehende Planrecht setzt ein „Dorfgebiet (MD)“ fest und muss für die Realisierung der Planung aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung eines Sondergebietes auf Ebene des Bebauungsplanes geändert werden. Der Flächennutzungsplan weist gemischte Bauflächen aus. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung von Sonderbauflächen im Parallelverfahren geändert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ ist die Neuaufstellung des etablierten Einzelhandelsstandortes. Diese sieht einen Abriss der bestehenden Gebäude vor, um einen zeitgemäßen Einkaufsmarkt mit integriertem Getränkemarkt zu errichten. Die planungsrechtliche Erneuerung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erzielt werden. Zudem werden ergänzende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

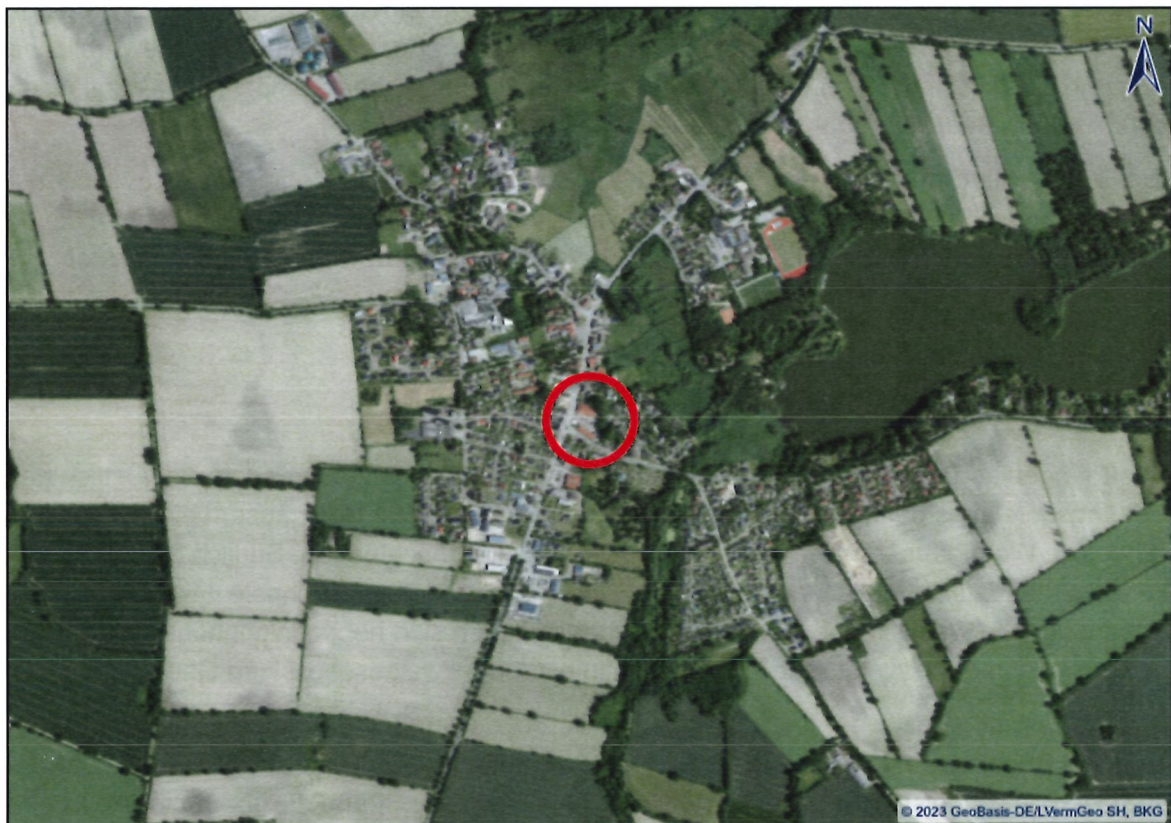


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (1:10.000)

Eine ortsbildverträgliche Neubebauung soll zugelassen werden, sofern sie städtebaulich verträglich und anschaulich ist.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021

Die Gemeinde Leezen wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, zuletzt fortgeschrieben am 17.12.2021 (LEP Fortschreibung 2021), als ländlicher Zentralort dargestellt. Die zentralen Orte der unterzentralen Ebene stellen laut LEP Fortschreibung 2021 für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Gemeinde Leezen befindet sich außerdem innerhalb des 10 km Umkreis des Mittelzentrums Bad Segeberg, zum Teil innerhalb des 10 km Umkreis des Mittelzentrums Bad Oldesloe, im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie an einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

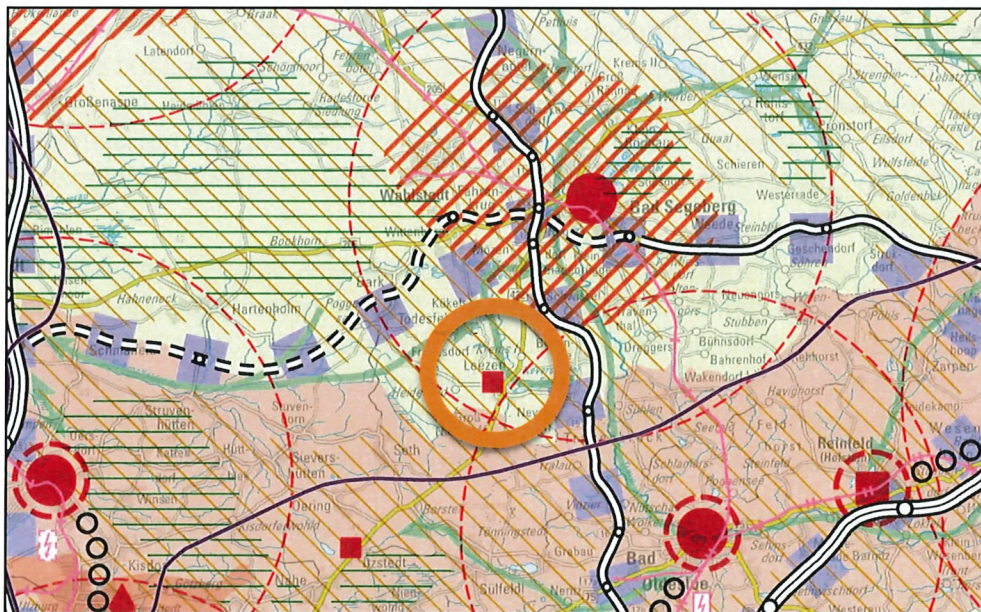


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (ohne Maßstab)

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben der LEP Fortschreibung 2021 stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Einzelhandel“ dar.

Zu den in der LEP Fortschreibung 2021 verankerten zentralen Grundsätzen und Zielen hinsichtlich des Einzelhandels zählen unter anderem Maßnahmen der integrierten Stadt- und Dorfentwicklung und die Stärkung der Stadt- und Ortsteilzentren. Städtebauliche Maßnahmen sollen zur Behebung baulicher und sozialer Missstände beitragen und Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigen. Städtebaulichen Funktionsverlusten soll entgegengewirkt werden. (Grundsatz 1)

Weitere, zu berücksichtigende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind Folgende:

Ziel 4

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen.

Grundsatz 5

Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Ortskernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.

Grundsatz 6

Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein.

Grundsatz 8

Bei der Stadt- und Siedlungsentwicklung, bei städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Ortsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, energieeffizienten und umweltfreundlichen Energieverbrauchs berücksichtigt werden. Energieoptimierte städtebauliche Strukturen wie kompakte Bauweise, Windschutz und Ausrichtung der Gebäude zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen ebenso Beachtung finden wie ein energieeffizienter baulicher Wärmeschutz auf einem zunehmend höheren energetischen Standard für Neu- und Bestandsgebäude und Vorkehrungen für neue Verkehrstechnologien (insbesondere Elektromobilität). Zur Wärmeversorgung von Wohn- und Betriebsstätten soll verstärkt der Aufbau von Nah- und Fernwärmenetzen sowie bedarfsgerechter Wärmespeicher vorgesehen werden. Neu zu errichtende Gebäude sollen so energieoptimiert und -effizient realisiert werden, dass möglichst kein zusätzlicher Energiebedarf und eine möglichst geringe Kohlenstoffdioxid-Belastung entsteht.

Das geplante Vorhaben der Modernisierung des Lebensmittelmarktes durch einen bestandsersetzenden Neubau entspricht den o.g. Grundsätzen und Zielen insofern, dass eine bereits bebaute und erschlossene Fläche im Innenbereich genutzt und eine in die Jahre gekommene Bausubstanz zurückgebaut und ein Neubau nach den heutigen Standards einer energieeffizienten Bauweise errichtet wird. Gleichzeitig bietet der Standort des Lebensmittelmarktes aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Ortszentrum gute Voraussetzungen.

3.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Die Gemeinde Leezen liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan sieht eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen vor. Der Neversdorfer See und die Leezener Au nordöstlich des Plangebietes werden zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Gemeinde Leezen liegt innerhalb eines Gebietes mit

besonderer Bedeutung für den Tourismus. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes.

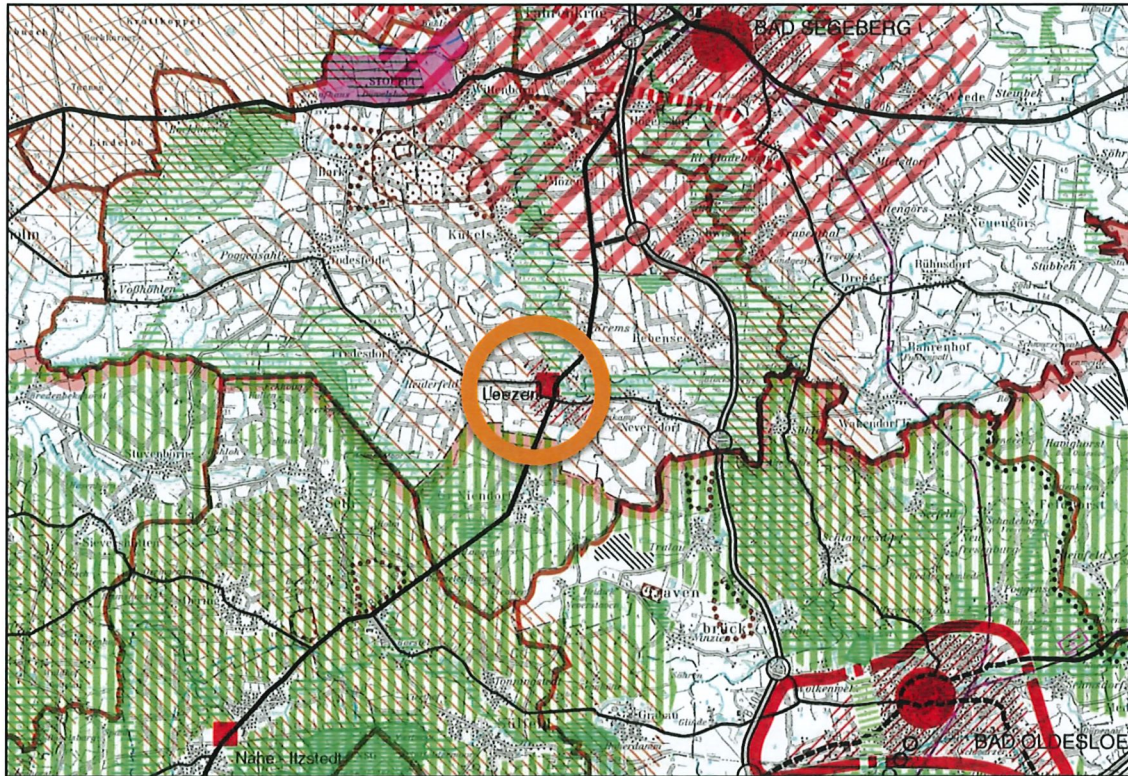


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 1998 (ohne Maßstab)

3.1.3. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Übergeordnet ist seit dem 1. September 2021 der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft, dessen Ziele zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) und zum Klimawandel und -anpassung (I.2.1. Z ROP) im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind:

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich weder an einem betroffenen Gewässerabschnitt, noch wird es von Hochwasserereignissen eines solchen berührt. Die geplante Gebietsentwicklung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.1.4. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III des Bundeslandes Schleswig-Holstein, zuletzt geändert am 13. Juli 2020, stellt für den Geltungsbereich selbst keine Besonderheit dar. Jedoch werden die Leezener Au und der Groß Niendorfer Bach, welche im Nordosten bzw. Südosten des Plangebiets verortet sind, in der Hauptkarte I des Landschaftsrahmenplans als Verbundachse in Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Der Groß Niendorfer Bach südöstlich des Plangebietes ist zudem als Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesen. Südlich des Plangebietes wird ein Trinkwassergewinnungsgebiet (Gebiete mit besonderem Schutz für das Grundwasser) ausgewiesen.

3.1.5. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Leezen aus dem Jahr 2001 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dar, die vollständig von Siedlungsflächen umgeben ist. Westlich des Plangebietes ist die B 432/ Hamburger Straße dargestellt, die in Nord-Süd-Richtung entlang des Plangebietes verläuft. Südlich des Plangebietes ist die L 167/ Neversdorfer Straße dargestellt, die in Ost-West-Richtung entlang des Plangebietes verläuft.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes ist, auf Grund der bestehenden Darstellung als Siedlungsfläche, nicht notwendig.

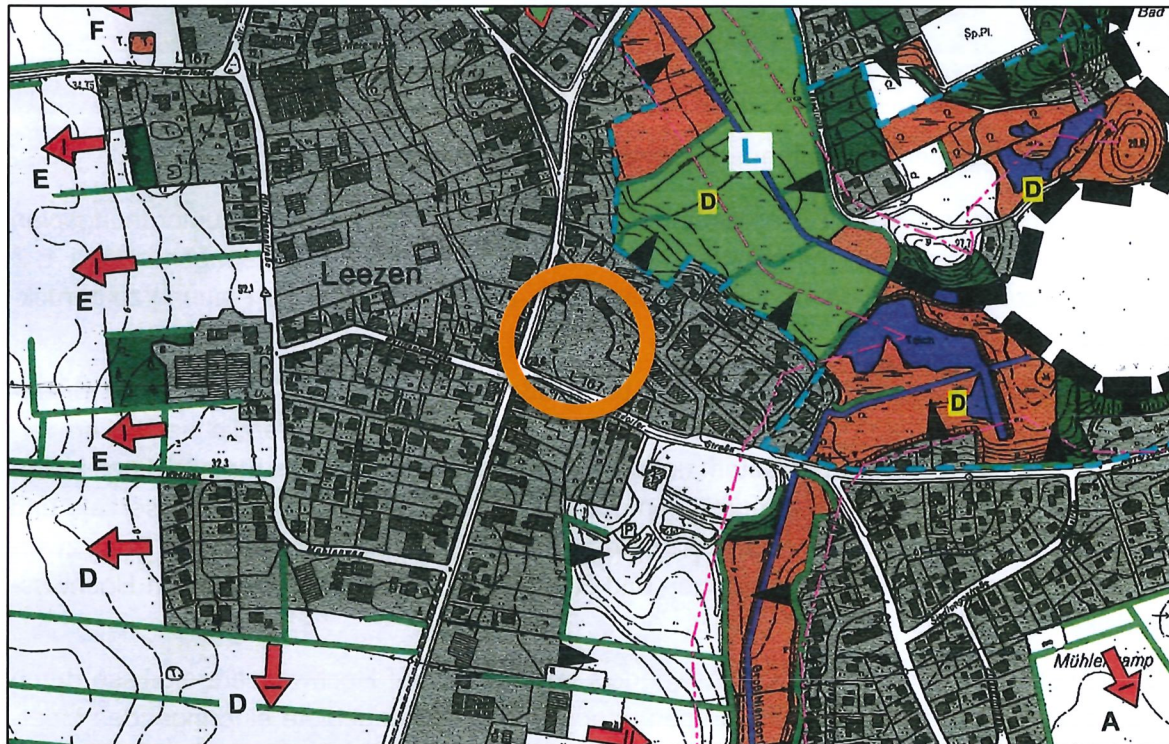


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan für die Gemeinde Leezen 2001 (ohne Maßstab)

3.1.6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen, zuletzt geändert im September 2022, stellt für das Plangebiet vollständig Gemischte Bauflächen dar.

Über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus wird die Darstellung der Gemischten Bauflächen in alle Richtungen weitergeführt. Westlich wird die B 432/ Hamburger Straße, südlich die L 167/ Neversdorfer Straße als überörtliche Straße dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Grund der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Entwicklungsabsicht mit einem Neubau des Lebensmittelmarktes mit rund 1.850 m² Verkaufsfläche in Form eines Sonstigen Sondergebietes entspricht nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen (ohne Maßstab)

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Schmiedekamp“. Das bestehende Planrecht setzt ein „Dorfgebiet (MD)“ fest und muss für die Realisierung der Planung geändert werden.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet schließt ein Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4. Satz 1, Nr. 1 BauGB an.

3.2.2. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwäldre“ (FFH-Gebiet) verläuft im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet Leezens.

3.2.3. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für das Plangebiet nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist der Leezener (Neversdorfer) See, welcher sich nordöstlich des Plangebiets befindet.

3.2.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler vorhanden.

4. Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Konzeptes wurde die Zielstellung eines Neubaus eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Gemeinde Leezen formuliert. Das bisher vorliegende Bebauungskonzept wurde dahingehend ausformuliert, dass die zwei bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes abgerissen und durch einen gemeinsamen Neubau ersetzt werden. Die geplante Neubebauung wird sich im nördlichen Teil des Plangebietes, an der Stelle des derzeit bestehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes, konzentrieren. Ihr südlich vorgelagert soll die geplante Stellplatzanlage mit ca. 54 Stellplätzen samt einzelner Stellplätze mit E-Ladestation, errichtet werden. Darüber hinaus werden die 20 Bestandsstellplätze, die dem nahegelegenen Friedhof zugeordnet sind, erhalten. Die bestehende Ein- und Ausfahrt an der „Neversdorfer Straße“ muss für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes nur geringfügig angepasst werden. Aufgrund des Neubaus samt Einrichtung von Stellplätzen ist die Entfernung eines geringfügigen Teiles des Baumbestandes notwendig.

Die Lage des Neubaus nutzt den vorhandenen Platz gut aus und fügt sich in die von Nord nach Ost am Geltungsbereich randlich verlaufene vorhandene Grünzüge ein. Für eine Durchgrünung des Plangebietes sowie den Ausgleich der zu entfallenden Bäume soll die Anpflanzung von Einzelbäumen in die Stellplatzanlage integriert werden. Das Grundstück ist somit von der Kreuzung Hamburger Straße/Neversdorfer Straße offen gestaltet und sorgt für eine optimale Ausnutzung des Plangebietes. Der Standort eignet sich für die Umsetzung der Planung, da es sich hierbei um ein bereits versiegeltes Grundstück im Zentrum der Gemeinde Leezen handelt, welches aktuell einen Nahversorgungsstandort samt entsprechender Infrastruktur aufweist. Durch die Nutzung des Plangebietes für den Neubau eines Lebensmittelmarktes muss keine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden.

5. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, einen Lebensmittelmarkt im Ortskern der Gemeinde Leezen durch einen Neubau zu modernisieren und zu vergrößern. Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der direkten Zu- und Abfahrtmöglichkeiten von der Neversdorfer Straße kann der Standort sowohl vom umliegenden Gemeindegebiet als auch aus überörtlichen Lagen außerordentlich gut erreicht werden. Neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist das Plangebiet auch innerhalb von wenigen Gehminuten aus dem Großteil der Gemeinde Leezen fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus befinden sich umliegend Wohnnutzungen. Hierdurch wird die Eignung als Nahversorgungsstandort erneut unterstützt. Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) liegt auf dem periodischen Bedarf, wozu Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften und Heimtierfutter zählen. Damit stellt der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb einen typischen Nahversorger dar. Durch die Verkaufsflächengröße von 1.850 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, der Einzelhandelsbetrieb allerdings aufgrund seiner Relevanz für die Nahversorgung am Standort gehalten und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden soll, weist der Bebauungsplan den Betriebsstandort als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert wird:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften und Heimtierfutter) zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,3 Quadratmeter je Quadratmeter Baugrundstück betragen. Der Anteil von Gebrauchsrand- und Aktionssortimenten des aperiodischen Bedarfs darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.850 m² realisierbar.*

(vgl. Festsetzung Nr. 1.1)

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur der Nahversorgung dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Absicherung des Nahversorgers und der damit verbundenen Versorgungssicherheit der Gemeinde Leezen.

Da es sich bei der Lage um einen für die allgemeine Nahversorgung Leezens wichtigen Standort handelt und dieser langfristig gesichert werden soll, werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ zugelassen. Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es geboten, die Größe der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft aus umliegenden Gemeinden abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die rund 6.146 m² große Fläche des Baugrundstückes des Sonstigen Sondergebietes. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,3 m² je Quadratmeter Baugrundstück können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ maximal 1.850 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Durch die Konzeption der Festsetzung ist dem Grundeigentümer freigestellt, ob er die mögliche Verkaufsfläche nur durch einen Betrieb oder beispielsweise für einen Ankerbetrieb mit weiteren ergänzenden Nahversorgungsangeboten, wie z.B. einen Backshop oder einen Blumenladen, ausschöpfen will.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist für die Ansiedlung eines Nahversorgers ein übliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Überlebensfähigkeit des Betriebes und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Eine größere Verkaufsfläche ist aus betrieblicher Sicht nicht angestrebt. Zusätzliche Flexibilität gewinnt der im Plangebiet zulässige Nahversorgungsbetrieb dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Gebrauchsrand- und Aktionssortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel aperiodische Waren wie z.B. Schreibwaren oder Heimtextilien, aber auch Sortimente aus dem Gartenbedarf oder saisonale Camping- und Caravanartikel als befristete Angebote. Einen gewissen Umsatz generieren solche Lebensmittelmärkte auch standardgemäß mit diesen Gebrauchsrand- und Aktionssortimente. Zudem ermöglichen die Gebrauchsrand- und Aktionssortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil der Gebrauchsrand- und Aktionssortimente des aperiodischen Bedarfs darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen, im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung, die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche für diese Gebrauchsrand- und Aktionssortimente dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 % der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 185 m² Verkaufsfläche für Gebrauchsrand- und Aktionssortimente des aperiodischen Bedarfs entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüberhinausgehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind im Sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität, im Sinne der Kundenfrequentierung, ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Ansiedlung einer Bäckerei mit Sitzbereich und Außenterrasse vorgesehen. Um sicherzustellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern der Nahversorgung dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind neben der Hauptnutzung auch bspw. Bäckereien und Backshops zulässig. Die Verkaufsfläche des Bäckers selbst ist als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzuordnen und wurde in diesem Zusammenhang bereits im Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt. Klarstellend wird hier dargelegt, dass zur Verkaufsfläche eines Bäckers nur der Bereich des Verkaufstresens angerechnet wird. Eventuelle Sitzbereiche werden den Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet.

Neben den Schank- und Speisewirtschaften sind darüber hinaus auch Paketdienststellen und Paketstationen zum Versand und Aufbewahrung von Paketsendungen für die

Bewohner im Umfeld zulässig. Aufgrund der stetigen Steigerung von Paketsendungen gewinnen nahegelegene Paketdienststellen weiterhin an Bedeutung im räumlichen Umfeld. Grundsätzlich bieten sich solche Paketstationen an Orten im gemeindlichen Umfeld an, die gut mit dem PKW erreichbar sein sollten. Diese Tätigkeiten werden häufig mit einem Einkauf verbunden, so dass diese Nutzung am Standort grundsätzlich zugelassen werden soll. Damit wird auch ein Beitrag zur Reduzierung von Lieferverkehren geleistet, da nicht jede Adresse im Stadtgebiet einzeln angefahren werden muss. Für die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Paketdienststellen und Paketstationen wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Zusätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Paketdienststellen und Paketstationen.

(vgl. Festsetzung Nr. 1.2)

Exkurs: Vereinbarkeit mit kommunalem Einzelhandelskonzept und raumordnerischen Vorgaben

Die Planung sieht eine Erweiterung des Rewe-Lebensmittelmarktes in Leezen von derzeit 1.200 m² auf zukünftig 1.850 m² Verkaufsfläche vor. Die Erweiterung soll durch den Abriss der bisher bestehenden Gebäude und Neubau eines modernen Vollsortimenters umgesetzt werden.

Für das Planvorhaben ist letztlich die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Grundlage bildet der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021.

Durch die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes wird die maximal mögliche Größe der Verkaufsfläche auf ein Maß beschränkt, durch das die im Landesentwicklungsplan in Abschnitt 3.10 im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden. Das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden an dem Standort als raumordnerische Ziele eingehalten, wie die nachfolgenden Ausführungen darlegen.

Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:	(1) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“
-----------------------------	--

Leezen ist als Ländlicher Zentralort ausgewiesen und erfüllt damit das Zentralitätsgebot.

Ziel 4 „Beeinträchtigungverbot“:	(1) <i>„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen.“</i> (2) <i>„Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“</i>
----------------------------------	---

Das Verträglichkeitsgutachten zeigt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inklusive der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem ist durch die Wohngebietsentwicklung in den nächsten drei bis fünf Jahren mit entgegengewirkenden Entlastungseffekten zu rechnen. In Leezen werden durch die Planungen auf dem ehemaligen Raiffeisengelände weitere Wohnflächen im Nahbereich des Vorhabens entwickelt, welche die Nachfragebasis ansteigen lassen und somit aktuelle Umverteilungswirkungen in diesem Zeitraum teilweise kompensieren dürften.

Ziel 5 „Kongruenzgebot“:	(1) <i>„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“</i> - <i>Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“</i>
--------------------------	---

In der Begründung des Kongruenzgebotes wird konkretisiert, dass von einer wesentlichen Überschreitung in der Regel ausgegangen werden kann, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig. Dünn besiedelte Räume liegen fernab der Städte, sind nicht an diese angebunden und zeichnen sich durch eine Bevölkerungsdichte (Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer) weit unter dem Landesdurchschnitt aus. Zudem zeichnen sich diese Regionen häufig durch besondere geografische Gegebenheiten aus, zum Beispiel Insellage oder Grenzregion.“

Das Vorhaben strahlt primär in das ländliche Umland beziehungsweise den Nahbereich von Leezen aus, wobei dieser gar nicht vollständig erfasst werden würde. Etwa 85 Prozent des Umsatzes werden mit Kunden des Nahbereichs erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Ziel 6 „Integrationsgebot“:	(1) <i>„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“ Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang</i>
-----------------------------	---

	<i>mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“</i> <i>(...)</i> <i>(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“</i>
--	---

Der Projektstandort befindet sich im Ortskern des Siedlungsgebiets von Leezen und wird von einer baulich zusammenhängenden Wohnbebauung eingeschlossen. Das innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreichbare Umfeld umfasst etwa 1.240 EinwohnerInnen und somit fast das gesamte Siedlungsgebiet des Leezener Kernortes. Diese Zahl dürfte sich durch die Wohngebietsentwicklung mittelfristig leicht erhöhen und ist nach üblichen Maßstäben soweit ausreichend. Die Gemeinde sieht zudem für ausreichend konfliktfreie fußläufige Zuwegungen vor.

Das Randsortiment des Lebensmittelmarktes (u. a. Aktionsware) weist gem. LEP Schleswig-Holstein 2021 - Fortschreibung einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment auf.

Das Vorhaben hält das (siedlungsstrukturelle) Integrationsgebot gemäß LEP 2021 ein.

Durch das geplante Erweiterungsvorhaben wird das Lebensmittelangebot in Leezen weiter ausgebaut und somit letztlich auch der zentrale Ort gestärkt und für Einkaufskunden attraktiver. Das Erweiterungsvorhaben trifft auf eine grundsätzlich ausreichend robuste Wettbewerbslandschaft. Systemwettbewerber in den umliegenden Gemeinden sind modern aufgestellt und richten sich vorrangig an Kunden aus den Standortgemeinden. Die überörtlichen Umverteilungswirkungen bewegen sich gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in durchweg unkritisch zu bewertenden niedrigen Größenordnungen. Dem Vorhaben stehen somit keine raumordnerischen Ziele entgegen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt, welche die Umsetzung des konkret vorliegenden Bebauungskonzeptes ermöglicht, jedoch ebenfalls Flexibilität in der Ausgestaltung der Hauptanlage bietet. Das festgesetzte Maß der GRZ von 0,5 liegt deutlich unter dem Orientierungswert für die Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 BauNVO, ist jedoch für die Herstellung einer wirtschaftlichen Markt- sowie Verkaufsgrundfläche ausreichend. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich der Neubau in die von kleinteiliger und offener Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägte Umgebung des Plangebiet einfügt.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch diese Anlagen regelhaft um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Von der Möglichkeit weiterer Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten großflächigen Stellplatzanlage

samt Zufahrt, deren Errichtung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt einhergeht, von Zuwegungen sowie weiterer Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien) ist eine Überschreitung der hier festgesetzten GRZ von 0,5 bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

In den Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ist für die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

(vgl. Festsetzung Nr. 2.1)

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung: Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren und gleichzeitig den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen und östlichen Gebietsrand zu sichern. Die mit Gehölzen bestandenen Flächen im Norden und Osten werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt, um eine Überbauung auf diesen Flächen zu verhindern und die Vegetationsstrukturen zu sichern. Die privaten Grünflächen umfassen einen Anteil von ca. 22 Prozent der Plangebietsfläche, wodurch sich eine deutlich verkleinerte Fläche des Sondergebietes, welche mit Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, sowie eine erhöhte GRZ ergibt, die den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO übersteigt.

Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung und verkehrsgünstigen Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes ist der vorgesehene Versiegelungsgrad, insbesondere bedingt durch die vorgesehenen Stellplätze, zudem als angemessen zu interpretieren. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen, wodurch die nachhaltige Marktfähigkeit des Lebensmittelversorgers jedoch gefährdet werden könnte.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück von ca. 790 m². Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen leicht reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,95 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Von negativen Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Überschreitung des Orientierungswertes ist aufgrund der bereits bestehenden Stellplatzanlage im Bestand nicht

auszugehen. Da die Stellplatzanlage bereits auf dem gleichen Höhenniveau wie die umgebenen Straßen errichtet wird, erhält diese keine exponierte Höhenlage, welche eine Einschränkung des Stadt- und Landschaftsbildes hervorrufen würde. Durch zusätzliche Festsetzungen von Baumanpflanzungen innerhalb des Sondergebietes und den privaten Grünflächen wird das Plangebiet zudem durchgrünt und die Stellplatzanlage in ihrer versiegelten Wirkung aufgelockert. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da die festgesetzte GRZ im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung beiträgt, welche wiederum für die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner Leezens sowie der umliegenden Gemeinden erforderlich wird.

Zusätzliche über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Sonstigen Sondergebietes wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Lebensmitteleinzelhandel-Nutzungen darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 22 Prozent des Plangebietes als private Grünflächen gesichert wird und ein Anteil von 5 Prozent der Sondergebietsfläche unversiegelt bleibt und dem Erhalt einer natürlichen Bodenfunktion dient.

5.2.2. Gebäudehöhe

Um eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das überwiegend von Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägte bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet auf 37 m üNN festgesetzt. Das Gelände im Plangebiet weist ein ebenes Niveau auf, fällt jedoch zu den nördlich und östlich befindlichen randlichen Grünflächen um ca. ein bis zwei Meter ab. Der geplante Neubau wird auf einem Geländeniveau von ca. 28,3 m üNN errichtet, weshalb sich die reine Gebäudehöhe abzüglich des Geländes auf rund 8,7 m beschränkt. Um den geplanten Lebensmittelmarkt aufgrund heutiger, moderner Supermarkstandards errichten zu können, ist die genannte maximal zulässige Gebäudehöhe erforderlich. Gleichzeitig begründen sich durch jedoch keine städtebaulichen Spannungen aus der Gebäudehöhe, da im Kreuzungsbereich von Neversdorfer und Hamburger Straße sowie im weiteren nördlichen Verlauf der Hamburger Straße mehrere zweigeschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach bzw. Satteldach vorzufinden sind, die eine ähnliche Gebäudehöhe wie der geplante Lebensmittelmarkt aufweisen. Als Bezugspunkt wird die Normalhöhenull herangezogen. Hierdurch wird ein gemeinsamer und gleichzeitig absoluter Bezugspunkt zwischen der maximal geplanten Gebäudehöhe des Lebensmittelmarkts sowie der örtlichen Gegebenheit hergestellt und ein unverhältnismäßig hoher Neubau verhindert.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für die Nutzung regenerativer Energie erforderlich. Um eine unverhältnismäßige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und damit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

(vgl. Festsetzung Nr. 2.2)

Die Festsetzung ermöglicht in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 3 m nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird ein großzügiges Baufeld mittels Baugrenzen festgesetzt, das sich an dem konkret vorliegenden Bebauungskonzept orientiert, jedoch im Sinne des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eine gewisse planerische Flexibilität ermöglicht. Vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen Veränderungen unterworfenen Einzelhandelssektors sowie den damit zusammenhängenden technischen und räumlichen Anforderungen an Betriebsabläufe sowie Gebäudegestaltung kann erwartet werden, dass bereits mittelfristig leicht veränderte betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine metergenaue räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet. Die überbaubare Fläche bildet aufgrund des Grundstückszuschnitts eine fünfeckige Fläche, welche in Richtung des nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks angeschrägt festgesetzt wird. Das Baufeld weist eine maximale Länge von ca. 68,9 m und eine maximale Tiefe von ca. 44,3 m auf.

Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand von 3 m wird an allen Grundstücksgrenzen, außer an der westlichen Grenze zur Hamburger Straße, eingehalten. Der Abstand von 3 m entspricht im vorliegenden Fall dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hamburger Straße ergeben sich durch die grenzständige Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze keine städtebaulichen Spannungen. Eine straßenbegleitende Bebauung nimmt die Fluchten der nördlich und südlich entlang der Hamburger Straße befindlichen Bestandsgebäude auf und trägt zu der Ausbildung einer homogen straßenbegleitenden Bebauung bei.

Ein größerer Abstand als der Mindestgrenzabstand von 3 m wird erforderlich, wenn angesichts eines bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsmaßes von 0,4 H (gemäß § 6 Absatz 5 LBO) das Gebäude höher als 7,5 Meter ist, denn durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nicht außer Kraft gesetzt. Da bei dem vorliegenden Vorhaben eine Gebäudehöhe von 37 m üNNH (und einer dabei zu realisierenden reinen Gebäudehöhe von ca. 8,7 m über dem Gelände) festgesetzt ist, muss die Stellung des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit der zu realisierenden Gebäudehöhe so konzipiert werden,

dass die Abstandsflächen entweder auf dem eigenen Grundstück liegen oder die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH bis zur Mitte von Verkehrsflächen und Grünflächen reichen.

Die westlichen Abstandsflächen entlang der Hamburger Straße können gemäß § 6 Abs. 2 LBO SH auf der öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu dessen Mitte, nachgewiesen werden. Im Gegensatz dazu müssen im Norden und Osten die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Gemäß dem aktuellen Bebauungskonzept soll innerhalb des Plangebiets der Gebäudekörper im mittleren Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze südlich des Baukörpers vorgelagert angeordnet werden. Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können Stellplätze sowie deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die den Lebensmittelmarkt vorgelagerte Fläche dient zudem der Aufnahme weiterer erforderlicher Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.).

5.4. Nebenanlagen

Um die vorgesehene Unterbringung einer Trafo-Station sowie von E-Ladesäulen für Elektro-PKW innerhalb des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich zu sichern, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ können Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

(vgl. Festsetzung Nr. 3.1)

Die genannten Nutzungen stellen Nebenanlagen dar, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen und daher als Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Konkrete Flächenausweisungen müssen hierfür jedoch nicht zwingend vorgenommen werden. Von dieser Flexibilität wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um die Anordnung der Trafo-Station im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung konkretisieren zu können.

5.5. Bauweise

Da die Kubatur des geplanten Lebensmittelmarktes voraussichtlich Fassadenlängen von über 50 m Länge vorsieht, wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Bebauungskonzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch sind Fassadenlängen von über 50 m im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ bei offener Bauweise allgemein zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

(vgl. Festsetzung Nr. 4.1)

Zur Klarstellung wird hier festgehalten, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) weiterhin gelten und bei nachgelagerten Verfahren nachzuweisen sind. Mit der abweichenden Bauweise und Baukörpern, die 50 m überschreiten dürfen, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

5.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist südlich über die Neversdorfer Straße an die westlich befindliche Hamburger Straße und somit an das regionale und bundesweite Verkehrsnetz angeschlossen. Diese beiden Straßenverkehrsflächen befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Pkw und Lkw nutzen derzeit sowie zukünftig die Neversdorfer Straße als Zufahrt zum Lebensmittelmarkt. Eine Fußwegeverbindung besteht zudem in Richtung Osten zum Schmiedekamp. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die nahegelegenen Haltestelle „Leezen, Marktplatz“, an der die Buslinien 7530, 7540, 7550, 7551, 7570 und 7591 verkehren, sehr gut an den ÖPNV angebunden.

5.7. Grünflächen

Das Plangebiet ist nordöstlich sowie östlich von Grünflächen umgeben, die einen gewissen räumlichen Abstand zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Wohnbebauung sichern. Um den nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes von einer Bebauung durch Nebenanlagen oder bauliche Anlagen freizuhalten und die Grünbereiche langfristig als Abstandsräume planungsrechtlich zu sichern, werden die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. In Kombination mit den Anpflanzgeboten von Einzelbäumen soll eine umfangreiche Eingrünung des Plangebietes und Einbindung in dessen Umgebung erfolgen. Die Grünfläche im Norden soll - wie bereits auch im Bestand - der Entwässerung in Form einer Mulde dienen. (siehe hierzu Kap. 5.10.2). Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Großteil des Plangebietes ist durch die zwei Bestandsbauten des Rewe-Lebensmittel- und des Getränkemarktes sowie den Stellplatz überbaut und von kleineren Grünflächen umgeben. Im nordöstlichen und östlichen Teil sind größere Gehölzflächen mit Bäumen vorhanden.

Als typische Siedlungsbiotope sind hier Außenanlagen bzw. Abstandsräume mit Ziersträuchern und Einzelbäumen oder Scherrasen zu nennen. Sie werden nahezu durchgehend intensiv gepflegt und weisen nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Gehölzflächen im Nordosten und Osten des Gebietes teilen sich in drei Bereiche auf; der nördliche Bereich ist geprägt von größeren Einzelbäumen wie Rosskastanie, Stieleiche und Pappel, im mittleren Bereich sind u.a. Stickstoff- und Störanzeiger wie große Brennnessel vorhanden und der südliche Bereich ist besonders von Störanzeigern wie Brennnessel und

Brombeere geprägt. Die Beurteilung der Wertigkeit der einzelnen Teilflächen kann dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

Durch die Planung entfallen voraussichtlich insgesamt 7 Einzelbäume in den östlichen Bereichen der Gehölzflächen. Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,60 m und dem entsprechenden Stammumfang von 2,00 m sind als prägend für die Landschaft einzuordnen und entsprechend schützenswert. Dies ist auf insgesamt 7 der vom Vorhaben betroffenen Bäume zutreffend. Dabei handelt es sich um Pappeln sowie eine Hainbuche und Roterle mit einem Stammdurchmesser (gemessen in einer Höhe von 1 m) von bis zu 1,80 m bei einem dreistämmigen Baum mit je 0,6 m Stammdurchmesser. Für diese Beeinträchtigung ist eine Kompensation erforderlich.

Zudem findet bei zwei Bäumen ein Eingriff in einen kleinen Teilbereich des Wurzelbereiches statt. Die Vitalität der Bäume kann dadurch beeinträchtigt werden, wodurch ebenfalls eine Kompensation zu erbringen ist.

Durch die geplante Erweiterung des Rewe-Lebensmittelmarktes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 913 m², zudem sind etwa 483 m² der Gehölzfläche betroffen.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die als erheblich und nachhaltig bewertet werden sind entsprechend zu kompensieren. Weitere Details zum naturräumlichen Bestand sowie den voraussichtlichen Auswirkungen der Planrealisierung können dem Umweltbericht entnommen werden, welcher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet wurde und Teil dieser Begründung ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden nicht vermeidbare und weiter verminderbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen vorbereitet, die einer Kompensation bedürfen.

Die voraussichtliche Neuversiegelung muss, nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in der Fassung vom 9.12.2013, im Verhältnis 1:0,5 für Vollversiegelung kompensiert werden. Für die zusätzliche Versiegelung von 913 m² sind somit 457 m² Fläche zu kompensieren.

Für die Auffüllung östlich des Rewe-Lebensmittelmarktes auf einer Fläche von ca. 483 m² wird ebenfalls eine Kompensation erforderlich. Für die erforderlichen Auffüllungen durch die östliche Erweiterung des REWE-Marktes auf einer Fläche von 483 m² wird ein Kompensationsfaktor von 1:0,3 angesetzt, da diese mit einer Teilversiegelung gleichzusetzen ist. Zusätzlich entstehen somit 145 m² Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Nach den „Regelsätzen für den Kompensationsbedarf bei Baumfällungen/ Baumveränderungen im Kreis Segeberg“ (Stand: 01/2022) richtet sich die erforderliche Kompensation nach dem Stammumfang sowie dem Zustand und der Funktionsbeeinträchtigung bzw. Vitalitäts-Schadstufe. Für die insgesamt 7 Baumfällungen und den Eingriff in den Wurzelbereich von zwei weiteren Bäumen, sind somit insgesamt 16 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die genaue Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Kompensation der entfallenden Bäume erfolgt zum Teil durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes. Hierdurch wird ein Beitrag zur Durchgrünung und Beschattung des Gelungsbereiches geleistet. Die Bäume werden im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs ebenfalls für die Kompensation in Bezug auf Klima und Luft sowie das Landschaftsbild

angerechnet. Durch die Formulierung der nachstehenden textlichen Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass die neu zu pflanzenden Bäume auch bei einem eventuellen Abgang wiederhergestellt werden müssen und somit dauerhaft zu erhalten sind.

Folgende Festsetzung wird hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" und den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" sind insgesamt 7 standortgerechte Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in der Qualität Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils eine Fläche von 8 m² als Freifläche, Baumstreifen oder unversiegelte Baumschreibe vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche).

(vgl. Festsetzung Nr. 6.1)

Das darüber hinaus gehende Anpflanzeerfordernis zur Baumkompensation, wird über ein Ökopunktekonto plangebietsextern kompensiert. Hierfür werden 732 Ökopunkte beansprucht (Baumkompensation).

Darüber hinaus werden für die beschriebenen Eingriffe in Boden und Fläche ebenfalls Ökopunkte zur Kompensation verwendet. Es werden 758 Ökopunkte in dem Ökokonto 148-02 „Farve 2“ in der Gemeinde Wangels im Kreis Ostholstein übernommen. Das Entwicklungsziel für das Gebiet ist ein Feldgehölz und Weiden-Sumpfwald durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Sukzessionsflächen sowie die Reduktion von Stoffeinträgen in die das Ökokonto querende Kükelühner Mühlenau. Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden. Die Plangebietsexterne Kompensation durch Ökopunkte wird vertraglich zwischen der REWE-GmbH und dem Anbieter der Ökopunkte gesichert. Das Vertragswerk wird der Verwaltung der Gemeinde Leezen zur Verfügung gestellt.

5.9. Artenschutz

Für das Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte eine erweiterte Potenzialanalyse für den Brutvogelbestand, das Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus, sowie eine ergänzende Baumhöhlenkontrolle. Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (Fischotter, Amphibien und Reptilien) kann aufgrund von fehlenden geeigneten Habitaten ausgeschlossen werden.

Insgesamt treten im Plangebiet potenziell 22 Brutvogelarten auf, von denen zehn nachgewiesen wurden. Es dominieren häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfreibrüter, denen die Bäume im nordöstlichen und östlichen Bereich Lebensraum und Brutstätten bieten. Es wurde keine Brutvogelart nachgewiesen, die in oder an den Gebäuden brüteten.

Im Plangebiet wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen. Die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nutzen das Plangebiet als Durch- und/oder Überfluggebiet. Der Baumbestand bietet wahrscheinlich ein Insektenangebot; Jagdaktivitäten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Es kommen potenziell fünf weitere Fledermausarten vor. Winter- und Wochenstubenquartiere können für die beiden Bestandsgebäude ausgeschlossen werden, da keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt wurden. Innerhalb des Plangebietes sind zehn Bäume mit Höhlen und/oder Spalten vorhanden, die sich als potenzielle Quartiere eignen. Von diesen weisen sieben ein winterliches und sommerliches Quartierpotenzial auf, während drei lediglich eine sommerliche Wochenstubeneignung besitzen. Im August 2024 wurde eine Höhlenbaumkontrolle der maßgeblichen Bäume durchgeführt. Die Eignung der Bäume als Wochenstubenquartier bzw. Winterquartier wurde zu diesem Zeitpunkt durch veränderte Strukturen an den Stämmen ausgeschlossen.

Das Plangebiet in Leezen liegt innerhalb eines der Vorkommensschwerpunkte der Haselmaus in Schleswig-Holstein, so dass grundsätzlich eine hohe Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus für den Untersuchungsraum besteht. Es wurden jedoch keine Futterpflanzen (Brombeere, Schlehe, Haselnuss) festgestellt. Des Weiteren bietet die gering ausgebildete Krautschicht keine Deckung oder Möglichkeiten zum Nestbau. Ein Vorkommen wird auf Grundlage dessen ausgeschlossen.

Nach Bioplan wird, abgesehen von den Vogel- und Fledermausarten, das Vorkommen von europäisch geschützten Arten im Plangebiet nach den gegenwertigen Erkenntnissen ausgeschlossen.

Bei Einhaltung der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise kann das Eintreten der Verbotstatbestände verhindert werden, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich sind. Die entsprechenden Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen.

- *Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.2. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.2. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.*
- Eine Winterquartiereignung des Gebäudebestandes wird ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Gebäudeabrisse/ Gebäudebeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.2. des Folgejahres durchzuführen. Findet der Abriss des Daches in diesem Zeitraum statt, ist der Abriss des restlichen Gebäudes auch ab dem 1. März möglich, wenn dieser kontinuierlich durchgeführt wird.
- Zum Schutz insbesondere von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig. Dies betrifft die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober, in der keine direkte Beleuchtung des örtlichen Grünraumes erfolgen darf.

Um das Plangebiet, welches für die Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Durch- und/oder Überfluggebiet fungiert, sowie das vorhandene Orts- und Landschaftsbild vor

Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet gewissen Anforderungen zu unterwerfen. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Zum Schutz insbesondere von lichtempfindlichen Fledermäusen sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger (bis max. 2.400 Kelvin) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sind Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 6 m oder Pollerleuchten zulässig. Alle Leuchten sollten ihr Licht nach unten bzw. schräg abgeben.

(vgl. Festsetzung Nr. 5.1)

5.10. Ver- und Entsorgung

5.10.1. Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Verkehrsflächen (Neversdorfer Straße / Hamburger Straße) über die entsprechenden Infrastrukturen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Leezen, des Landkreises Bad Segeberg bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

5.10.2. Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind gem. Erlass des Landes Schleswig-Holstein (A-RW-1 Nachweis) die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz zu überprüfen. Zudem ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Im Rahmen des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes galt es zu prüfen, wie die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgen kann. Mögliche Entwässerungseinrichtungen wie Rigolen, Rückhaltebecken etc. wurden hierbei nur konzeptionell geprüft und die Machbarkeit entsprechend geprüft. Bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurde das Bauungskonzept, der Geländeverlauf sowie die Ergebnisse des Bodengutachtens berücksichtigt.

Regenwasser

Ausgehend von den Ergebnissen des Bodengutachtens eignen sich die vorliegenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes soll die Regenwasserbeseitigung umgeplant werden. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurden vier Entwässerungsvarianten entwickelt und miteinander verglichen, um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Je nach Variante wurde eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation, eine komplette Versickerung unterhalb des Parkplatzes, eine komplette Versickerung in Kombination mit einer Mulde sowie eine Versickerung in

Kombination mit einer Mulde sowie einer extensiven Dachbegrünung geprüft. Details können dem vorliegenden Entwässerungskonzept entnommen werden.

Die geprüften Entwässerungsvarianten erhalten Notüberläufe, um das im Fall eines Starkregens überschüssige Regenwasser zu den beiden Bestandsbecken zu führen. Analog kann das Niederschlagswasser im Bereich des Parkplatzes zurückgehalten werden. Dabei soll der komplette Parkplatz eben und wannenförmig ausgebaut werden. Das aufgesammelte Regenwasser von den Verkehrsflächen soll vor einer möglichen Einleitung oder Versickerung vorgeeignet werden. Sofern das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone in Form von Mulden versickert wird, ist keine Vorreinigung erforderlich.

A-RW 1 Nachweis

Für die geplante Baumaßnahme wurde eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1 im veränderten Zustand durchgeführt, hierbei wurden die möglichen Entwässerungsvarianten geprüft. Die Ergebnisse können dem beiliegenden Entwässerungskonzept entnommen werden. Der A-RW 1 Nachweis wurde erbracht.

Schmutzwasser

In der Hamburger Straße und der Neversdorfer Straße verlaufen ein SW-Kanal DN 200 sowie mehrere RW-Kanäle. Auf dem privaten Grundstück befinden sich mehrere RW- und SW-Leitungen. Die Lage der Kanäle ist unbekannt und wurde gemäß dem Entwässerungsantrag rekonstruiert. Die drei Bestandsgebäude im Plangebiet sind momentan an den Schmutzwasserkanal in der Neversdorfer Straße angeschlossen. Im Rahmen der Entwurfsplanung sind die Lage, die Höhen, die Dimensionierung sowie der Zustand der Anschlussleitungen zu prüfen.

Die neuen Schmutzwasserleitungen auf dem privaten Grundstück werden analog zum Bestand an den SW-Kanal in der Neversdorfer Straße angeschlossen. Details können dem beiliegenden Entwässerungsplan entnommen werden. Eine genaue Ermittlung der aus dem Markt zu erwartenden Schmutzwassermengen kann erst im Entwurfsstadium durchgeführt werden.

5.10.3. Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Für das Plangebiet mit den ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten ist gem. Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserliefermenge von insgesamt mindestens 1600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen. Ein konkreter Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

5.10.4. Abfallbeseitigung

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Zufahrt an der Neversdorfer Straße sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die Einzelhandelsnutzungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

5.10.5. Boden- und Altlasten, Kampfmittel

Aus historischer Sicht ist auf dem untersuchten Grundstück aufgrund der Nutzung des Geländes und durch eine bereits durchgeführte orientierende Schadstoffuntersuchung mit folgender Entkräftigung des Altlastenverdachtes beim Altlastenkataster mit geringen Schadstoffeinträgen im Untergrund zu rechnen. Im Hinblick auf die vorliegende Schadstoffbeurteilung im erkundeten Untergrund ist von einer erhöhten pH-Wert Belastung des Bodens im Bereich des Grundstückes, außer im nordwestlichen Bereich, auszugehen. Zudem zeigt sich partiell ein erhöhter Gehalt an lipophilen Stoffen im östlichen Grundstücksbereich. Aus jetziger Sicht besteht kein Bedarf einer weiteren Erkundung des Flurstücks, da die orientierende Untersuchung im Sinne der Stufung der BBodSchV keine überproportionalen Auffälligkeiten aufzeigt, die eine Einleitung zu einer Detailuntersuchung rechtfertigen würde.

Die Gemeinde Leezen ist in der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein nicht aufgeführt. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

5.11. Immissionsschutz

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Gegenstand die Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen an den umliegenden Wohngebäuden ist. Hierbei werden die durch den Betrieb des Einzelhandels entstehenden Gewerbelärmimmissionen bedingt durch die Stellplätze, Lieferverkehre und Ladezonen untersucht.

Das durchgeführte Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Lärmbelästigung an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der von der zukünftigen gewerblichen Nutzung des Einzelhandels ausgehenden Emissionen unter den zulässigen Immissionsrichtwerten, die je nach vorgegebener Gebietsausweisung berücksichtigt wurden, liegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde gelegte Annahme einer Bewegungshäufigkeit von 0,10 Bewegungen je m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde gemäß Parkplatzlärmstudie 2007 für die Situation in Leezen ungünstig ist und damit auch die höchste Bewegungshäufigkeit auf dem Kunden-Parkplatz berücksichtigt wurde. Darüber hinaus wurden bei der Lärmtechnischen Untersuchung 74 Stellplätze für den Einzelhandel angesetzt, tatsächlich sind hiervon jedoch 20 Stück dem angrenzenden Friedhof zugeordnet, wodurch die durch den Kundenverkehr hervorgerufenen Emissionen geringer als angenommen ausfallen dürften.

Abschließend ist zu sagen, dass gegen das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Es sind demnach keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Details können dem beiliegenden Lärmgutachten entnommen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des geplanten Lebensmitteleinzelhandels zu vermeiden, werden im Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der bei Einzelhandelsbetrieben gängigen Werbeanlagen getroffen. Hierdurch werden zudem negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung im

Umfeld des Plangebietes vermieden. Örtliche Bauvorschriften können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen werden.

Werbeanlagen

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Leezen gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gruppiert anzuordnen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 39 m üNN zulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.

(vgl. Örtliche Bauvorschriften, 1. Werbeanlagen)

Grundsätzlich gilt für jegliche technische Dachaufbauten, dass diese gruppiert anzuordnen sind. Dies bewirkt eine zusammenhängende Dachlandschaft und verringert den Eindruck, dass eine mögliche Vielzahl von eigenständigen Dachaufbauten wie ein weiteres Geschoss wirken.

Für Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf den abschließenden Dachflächen unzulässig sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude der Einzelhandelsbetriebe dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons oder einer Werbestele im Einfahrtsbereich sowie Fahnenmasten) der besseren Bewerbung und Auffindbarkeit der Betriebe. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung vorgegeben und festgesetzt.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Letztlich sind im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die den im Plangebiet ansässigen Nutzungen dienen. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß Landesbauordnung nicht außer Kraft gesetzt.

Neben den Regelungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der zu schaffenden Stellplätze getroffen. Hierbei wird von der in § 49 Abs. 1 LBO SH gegebenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festzulegen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet, in der die verkehrlich notwendige Anzahl der Stellplätze geprüft wurde. Gemäß Vorgaben der Landesbauordnung wären für die vorgesehene Verkaufsfläche 89 Stellplätze erforderlich, die vorliegende Planung sieht 54 Stellplätze für den geplanten Einzelhandel vor. Hinzu kommen 20 Stellplätze, die dem angrenzenden Friedhof zugeordnet werden.

Im Zuge der verkehrstechnischen Stellungnahme wurde dargelegt, dass eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen für den geplanten Einzelhandel ausreichend ist. Da der geplante REWE-Markt zentral in Leezen im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen gelegen ist und direkt angrenzend ausreichend Bushaltestellen und somit eine Anbindung an den ÖPNV gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein reduzierter Stellplatzschlüssel ausreichend ist. Darüber hinaus kann darauf verwiesen werden, dass die zusätzlichen 20 Stellplätze, welche dem Friedhof zugeordnet werden, i.d.R. für eine Doppelnutzung zur Verfügung stehen und somit zusätzliche Reserven bilden. Zudem wird in der verkehrstechnischen Stellungnahme empfohlen, möglichst direkte Zuwegungen von den Bushaltestellen sowie der Fußgänger-Lichtsignalanlage zu schaffen, um den nichtmotorisierten Verkehr weiter zu stärken sowie ausreichend Fahrradbügel im Eingangsbereich herzurichten.

Ausgehend hiervon wird folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist je 35 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen.“ (Vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1)

7. Hinweise

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.2. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.2. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.

Eine Winterquartiereignung des Gebäudebestandes wird ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Gebäudeabrisse/ Gebäudebeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.2. des Folgejahres durchzuführen. Findet der Abriss des Daches in diesem Zeitraum statt, ist der Abriss des restlichen Gebäudes auch ab dem 1. März möglich, wenn dieser kontinuierlich durchgeführt wird.

Zum Schutz insbesondere von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung

unzulässig. Dies betrifft die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober, in der keine direkte Beleuchtung des örtlichen Grünraumes erfolgen darf.

Hinweis zur Erhaltung von Bäumen

Es werden in regelmäßigen Abständen Baumpflegearbeiten durchgeführt. Die Baumpflegearbeiten werden unter Berücksichtigung der DIN Normen 18916, 18919 und 18920 sowie der „Zusätzliche Technischen Vertragsbedingungen – Baumpflege“ der FLL durchgeführt. Während der Bauphasen sind die Gehölzstrukturen vor Eingriff zu schützen. Hierbei müssen alle Arbeiten nach DIN 18920 sowie den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) durchgeführt werden.

Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der im Osten des Plangebietes vorhandenen Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (Ausnahme: Baum 1-9 (siehe Umweltbericht)).

Die Baumfällungen sowie die Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind von einem Baumgutachter zu begleiten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung

8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 0,79 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet	6.146 m²,
die privaten Grünflächen	1.782 m²,

Plangebiet insgesamt

7.928 m²

8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt der Antragsteller die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

8.3. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Schmiedekamp“, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 „REWE-Markt“ aufgehoben wird.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet des „Rewe-Marktes“

in der Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg

Auftraggeber:

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Nord
Rudolf-Diesel-Straße 36
24558

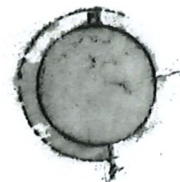
Henstedt-Ulzburg

Bearbeitung:

Planung & Moderation

Joachim Möller, Landschaftsarchitekt
Svenja Blödorn, M. Sc. Landschaftsplanung

Hohe Weide 7a
20259 Hamburg
040 41303866
moeller@planung-moderation.eu



P L A N U N G &
M O D E R A T I O N

Erstellt:

Hamburg, den 22.08.2024

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	c
1. Grundlagen.....	1
1.1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2. Planerarbeitung, Untersuchungen	2
2. Lage und Bestand, Anlass und Ziel der Planung	3
2.1. Lage	3
2.2. Bestand des Plangebietes	3
2.3. Umgebung des Plangebietes	3
2.4. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021	5
3.1.2. Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd	6
3.1.3. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	7
3.1.4. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.....	8
3.1.5. Landschaftsplan	8
3.1.6. Flächennutzungsplan	8
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	9
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	9
3.2.2. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	9
3.2.3. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	10
3.2.4. Denkmalschutz	10
4. Variantenbetrachtung / Städtebauliches Konzept.....	10
5. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	15
5.2.2. Gebäudehöhe.....	17
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4. Nebenanlagen	19
5.5. Bauweise	19
5.6. Verkehrliche Erschließung	20
5.7. Grünflächen	20

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
5.9. Artenschutz.....	22
5.10. Ver- und Entsorgung.....	24
5.10.1. Wasser- und Stromversorgung	24
5.10.2. Oberflächenwasserversickerung, Abwasserbeseitigung.....	24
5.10.3. Brandschutz und Löschwasser	25
5.10.4. Abfallbeseitigung	25
5.10.5. Boden- und Altlasten, Kampfmittel	25
5.11. Immissionsschutz	26
6. Örtliche Bauvorschriften.....	26
7. Hinweise	28
8. Flächenbilanz, Kosten, Verwirklichung.....	29
8.1. Flächenangaben	29
8.2. Kostenangaben	30
8.3. Aufhebung bestehender Pläne	30
9. Umweltbericht - Einleitung	37
9.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	37
9.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen	38
9.2.1. Rechtliche Grundlagen.....	38
9.2.2. Umweltschutzziele in den Fachgesetzen	39
9.2.3. Umweltschutzziele in den Fachplänen	40
10. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	46
10.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.....	46
10.2. Schutzgut Fläche.....	55
10.3. Schutzgut Boden	56
10.4. Schutzgut Wasser	57
10.5. Schutzgut Luft und Klima	58
10.6. Schutzgut Landschaft.....	58
10.7. Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	59
10.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	60
10.9. Wechselwirkungen	60

11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60
12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
12.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten	61
12.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	63
12.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	63
12.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	63
12.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.....	63
12.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	64
12.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung.....	64
12.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
12.9. Wechselwirkungen	64
12.10. Auswirkungen aufgrund der Abfälle und Abwässer	65
12.11. Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	65
12.12. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen	65
12.13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	65
13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	66
13.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Umweltauswirkungen	66
13.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	67
13.3. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	69
14. Zusätzliche Angaben.....	72
14.1. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	72
14.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	72
14.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	72
14.4. Referenzliste der verwendeten Quellen	72
15. Billigung.....	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 für das Gebiet des REWE-Marktes, Stand: 14.06.2024 (Evers & Partner Stadtplaner, genordet, ohne Maßstab).....	37
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan 1998 (ohne Maßstab, genordet)	41
Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Regionalplan 2023 (ohne Maßstab, genordet)....	42
Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 1 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)	43
Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 2 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)	44
Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 3 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)	44
Abbildung 7: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Leezen mit Lage des Plangebietes (*) (genordet, ohne Maßstab).....	45
Abbildung 8: Lageplan (Ingenieurbüro Beckmann 2021, genordet, ohne Maßstab).....	46
Abbildung 9: Abstandsgrünflächen angrenzend zum Getränkemarkt.....	47
Abbildung 10: Lage der Teilbereiche des Feldgehölzes (Grundlage Google Earth, genordet, ohne Maßstab)	48
Abbildung 11: Feldgehölz, Bereich 1	49
Abbildung 12: Feldgehölz, Bereich 2	50
Abbildung 13: Feldgehölz, Bereich 3	51
Abbildung 14: Ergebnisse der Höhlenbaumkartierung (Bioplan 2022, ohne Maßstab)	54
Abbildung 15: Lage der Schutzgebiete zum Plangebiet (*) (Digitaler Atlas Nord, genordet, ohne Maßstab)	55
Abbildung 16: Raumwirksamkeit der Bäume auf dem REWE-Gelände (Quelle: Google Earth)	59
Abbildung 17: Baumfällungen (Nr. 1-5, 7-8), Bäume mit beeinträchtigten Wurzelbereich (Nr. 6 und 9) sowie Lage der zu entfernenden Feldgehölz-Fläche durch die östliche Erweiterung, rote Markierung (Grundlage: Lageplan KH Planung, Stand: 15.04.2024, genordet, ohne Maßstab)	62
Abbildung 18: Übersicht Ökokonto „Farve 2“	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen-Bewertung	52
Tabelle 2: Baumliste der betroffenen Bäume	61
Tabelle 3: Gegenüberstellung Versiegelung (Bestand und Planung)	63
Tabelle 4: Kompensationsbedarf Bäume	67
Tabelle 5: Zusammenfassung Kompensationserfordernis	69
Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	71

9. Umweltbericht - Einleitung

9.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die *REWE Markt GmbH* plant die Umgestaltung des REWE-Marktes in der Neversdorfer Straße 1 in der Gemeinde Leezen (Gemarkung Leezen, Flur 3, Flurstück 18/5). Es wird beabsichtigt die bisher auf dem Gelände in getrennten Gebäuden untergebrachten Getränke- und Lebensmittelmärkte in einem Neubau zusammenzulegen und die Verkaufsfläche von 1.196 m² auf bis zu 1.850 m² zu vergrößern. Im Zuge dessen sollen die bestehenden Gebäude abgerissen, die Fläche des derzeitigen Lebensmittelmarktes östlich erweitert sowie die Parkplätze umgelagert und zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 7.928 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rewe Markt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung geschaffen werden (vgl. Abb. 1). In einem Parallelverfahren findet die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Leezen statt.



REWE-Marktes befinden sich im nördlichen Bereich. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 37 m üNNH beschränkt.

Da zum angrenzenden Grünbereich, der in einer Senke liegt, ein Höhenunterschied besteht, ist für die östliche Erweiterung der Baugrenze eine Auffüllung der Fläche und die Befestigung durch Winkelstützwände mit einer Gründungstiefe von -2,25 m zur Fußboden-Oberkante vorgesehen.

Zudem wird für den Außenbereich eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Leuchten werden mit einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin und weniger (bis max. 2.400 Kelvin) ausgestattet.

An der östlichen Seite des Plangebietes werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ versehen (insgesamt 1.782 m²).

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Plangebiet insgesamt 7 standortgerechte Einzelbäume gepflanzt.

Die Musterbaubeschreibung der REWE Markt GmbH (Green Building, Flachdach, Variante C) aus dem Jahr 2017 führt alle bautechnischen Grundlagen des Supermarktes inklusive der Außenanlagen auf. Diese folgt u.a. den Maßgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

9.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen

9.2.1. Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 7** und **§ 1a BauGB** wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan gem. § 2a BauGB. Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt der Umweltprüfung entsprechen den Anforderungen nach **Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB**.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach den **§§ 13-18 BNatSchG** auch bei der Aufstellungen von Bebauungsplänen anzuwenden. Im Gegensatz zum Naturschutzrecht findet die Kompensation gem. § 1a Abs. 3 ausschließlich in Form eines Ausgleichs erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes statt.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen können im Bebauungsplan gem. **§ 9 BauGB** beispielsweise

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 lit. b)

für die Kompensation festgesetzt werden.

9.2.2. Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 BauGB: Bauleitpläne sollen im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 2 BauGB: In Bauleitplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In **§ 1 Abs. 1 des BNatSchG** werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege definiert. Demnach ist die Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind. Abs. 2 - 6 des § 1 BNatSchG konkretisieren diesen allgemeinen Grundsatz.

Folgende Paragraphen präzisieren die Anforderungen an die Bauleitplanung in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz:

§ 13 BNatSchG: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 BNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im § 15 BNatSchG wird genau definiert, welches die Pflichten des Eingreifers bezüglich der von ihm zu verantwortenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind.

Das Verhältnis zum Baurecht wird im § 18 BNatSchG geregelt:

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der

Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 30 BNatSchG: Die Beseitigung von geschützten Biotopen und alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können, sind verboten. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ein Ausgleich geleistet wird.

Zudem ist der naturschutzrechtliche Artenschutz zu berücksichtigen. Nach **§ 44 BNatSchG** ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen und Lebensräume zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art darf nicht zerstört oder verschlechtert werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in einem günstigen Entwicklungszustand zu erhalten.

Landesnatschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)

In **§§ 8 und 9 des LNatSchG** Schleswig-Holsteins werden die §§ 14 und 15 des BNatSchG ergänzt.

Im **§ 21 LNatSchG** Schleswig-Holstein erfolgt die Ergänzung der Liste der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

TA Lärm

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient im Rahmen der Anlagengenehmigung dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

9.2.3. Umweltschutzziele in den Fachplänen

Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein wird die Gemeinde Leezen als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Regionalplan für den Planungsraum I ,Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998)

Leezen befindet sich in einem ländlichen Raum und wird im Regionalplan aus dem Jahr 1998 als ländlicher Zentralort eingestuft. Nördlich und östlich der Gemeinde sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet (vgl. Abb. 2).



Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan 1998 (ohne Maßstab, genordet)

Die Regionalpläne in Schleswig-Holstein befinden sich aktuell in der Neuaufstellung. Die Landesregierung hat am 30. Mai 2023 den Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne zugestimmt. Im Entwurf ist südlich des Plangebiets zusätzlich ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz vorgesehen. Die Bereiche nördlich und östlich der Gemeinde werden als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen (vgl. Abb. 3).



Abbildung 8: Ausschnitt Entwurf Regionalplan 2023 (ohne Maßstab, genordet)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen (2006, zuletzt geändert 2022)

Der Planbereich wird im aktuell geltenden Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. In der sich im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung zu einer Sonderbaufläche umgewandelt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)

Im Landschaftsrahmenplan ist ebenfalls das Gebiet südlich der Gemeinde als Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt (vgl. Abb. 4). Verbundachsen und Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems Schleswig-Holsteins bestehen nördlich und östlich der Gemeinde. Das FFH-Gebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (2127-333) des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 verläuft im Norden direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet (s. Kap. 2.1). Weiterhin ist der „Groß Niendorfer Bach“ im Verlauf im Süden der Gemeinde bis hin zum Neversdorfer See als Vorrangfließgewässer gekennzeichnet. Gelbe Flächen kennzeichnen die in der landesweiten Biotopkartierung erfassten gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (größer als 20 ha).

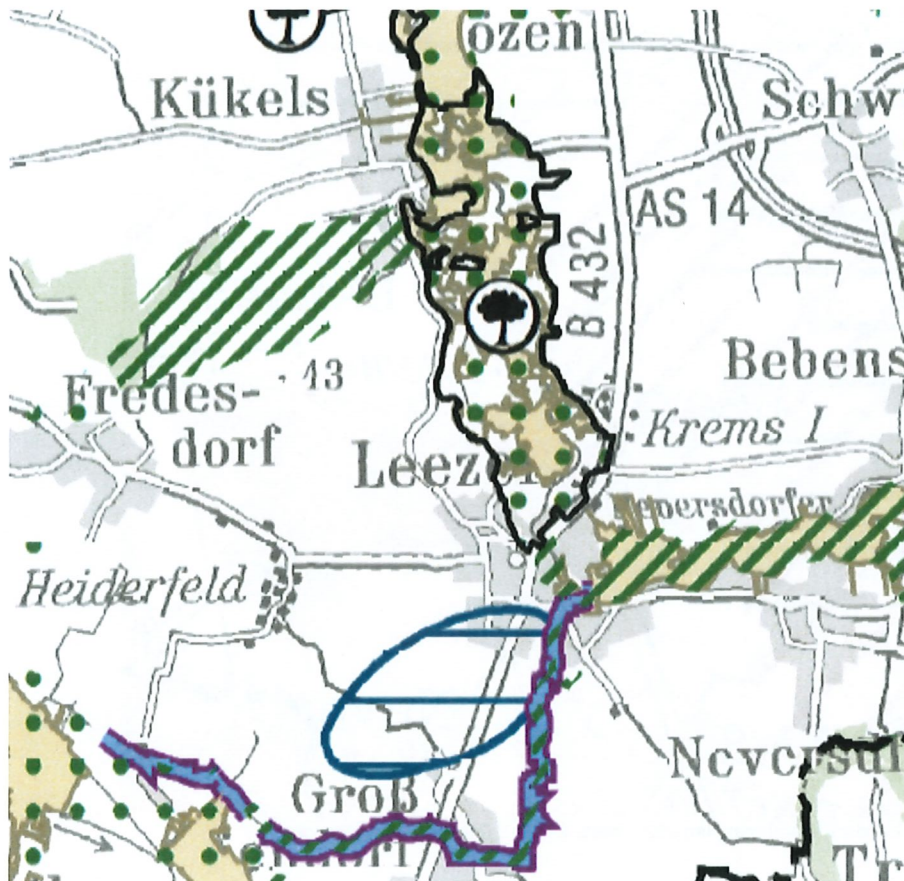


Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 1 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)

Die Gemeinde sowie die umliegende Umgebung ist ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Abb. 5). Nördlich und westlich der Gemeinde ist eine Knicklandschaft vorhanden.

Der Neversdorfer See ist als Landschaftsschutzgebiet „Leezener (Neversdorfer) See“ (Nr. 60) ausgewiesen. Dieses befindet sich etwa in 70 m Entfernung zum Plangebiet. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet wurde zuletzt am 18.12.2009 geändert.

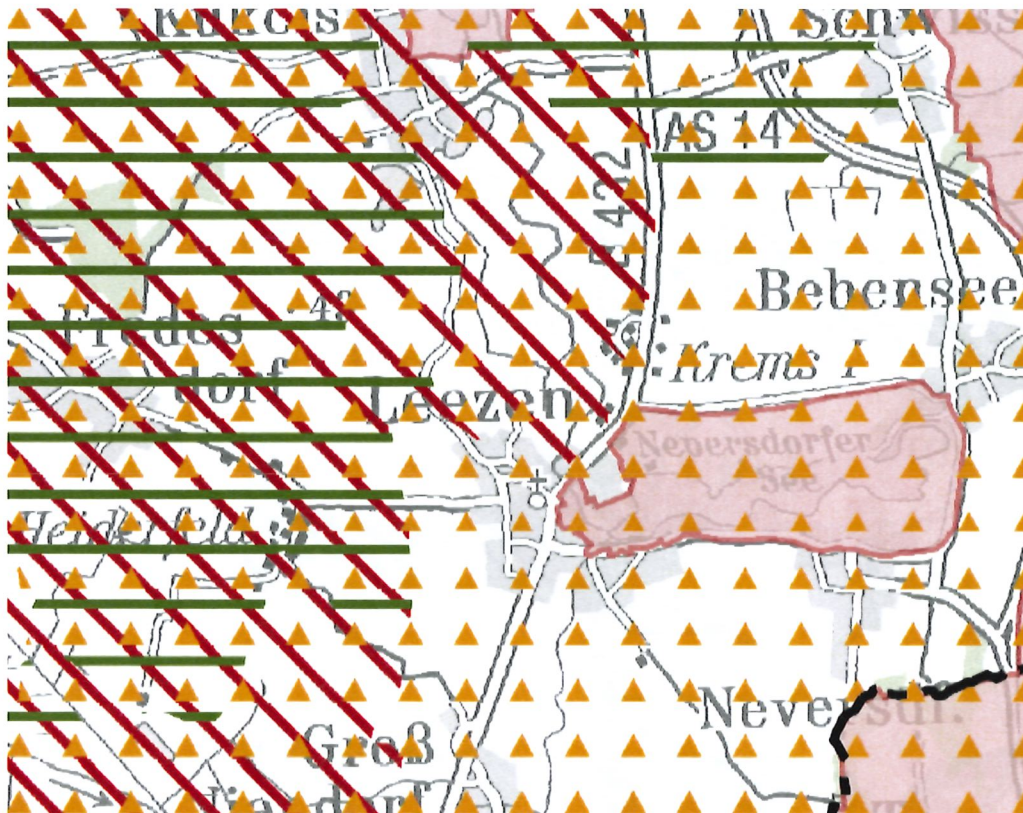


Abbildung 10: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 2 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)

Teile des Siedlungsbereiches der Gemeinde Leezen weisen klimasensitive Böden auf, inklusive der direkt angrenzenden Fläche im Nordosten des Plangebietes (vgl. Abb. 6).



Abbildung 11: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan 2020, Karte 3 Blatt 2 (ohne Maßstab, genordet)

Landschaftsplan Gemeinde Leezen (2001, Fortschreibung 2004)

Im aktuellen Landschaftsplan der Gemeinde Leezen werden im direkten Plangebiet keine naturschutzfachlichen Ziele formuliert (vgl. Abb. 7).

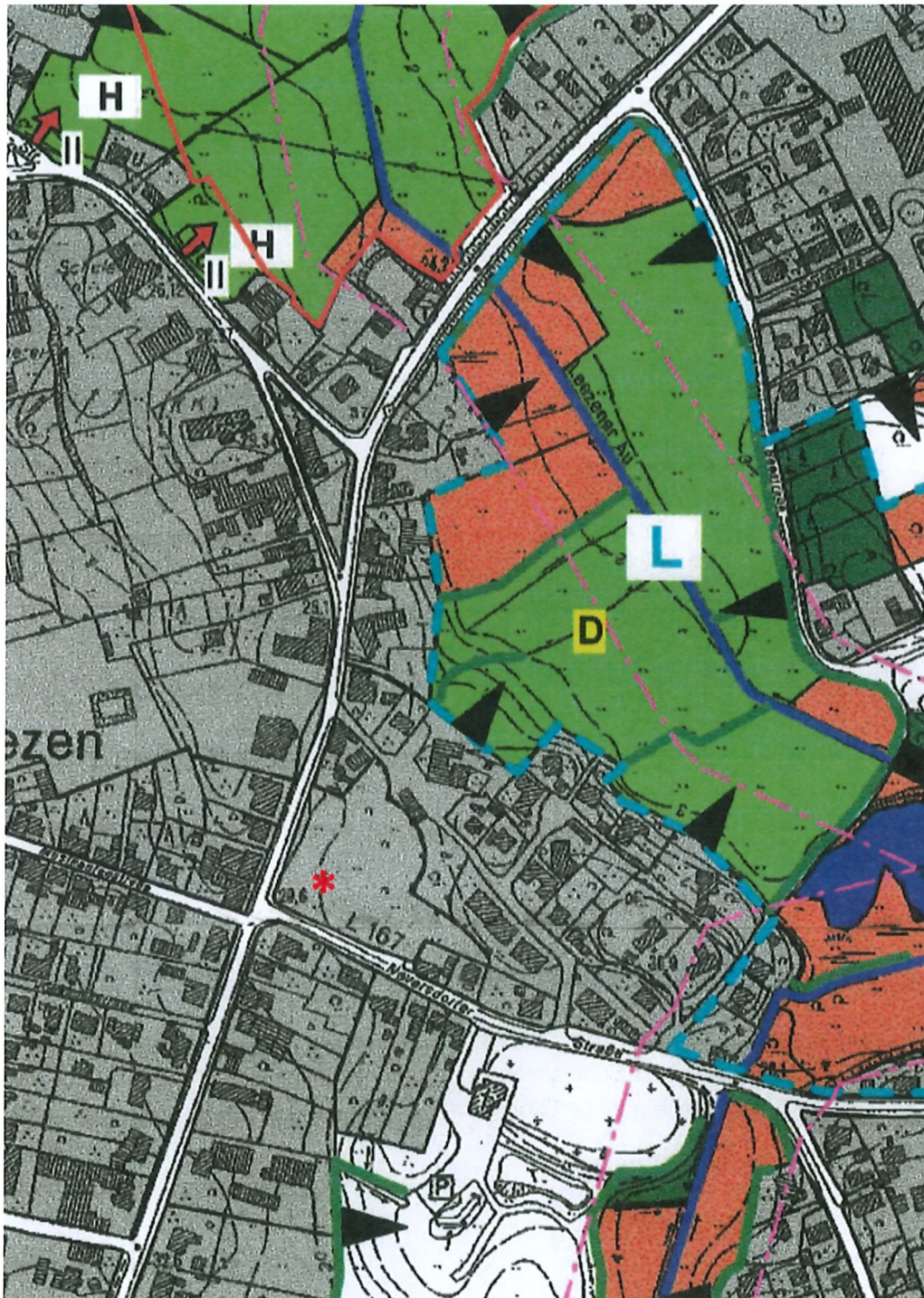


Abbildung 12: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Leezen mit Lage des Plangebietes (*) (genordet, ohne Maßstab)

10. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

10.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Pflanzen

Der Großteil des Plangebietes ist durch den REWE Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie den Parkplätzen bebaut und von kleineren Grünflächen umgeben. Im östlichen Teil sind größere Gehölzflächen mit landschaftsprägenden Bäumen vorhanden.

Im Jahr 2021 wurde vom Ingenieurbüro Beckmann eine Vermessung und Erfassung der Bäume im Plangebiet vorgenommen (s. Abb. 8).

Abbildung 13: Lageplan (Ingenieurbüro Beckmann 2021, genordet, ohne Maßstab)



Siedlungsbiotope

Als typische Siedlungsbiotope sind hier Außenanlagen bzw. Abstandsgrünflächen mit Ziersträuchern und Einzelbäumen oder Scherrasen zu nennen. Sie werden nahezu durchgehend intensiv gepflegt und weisen nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf (s. Abb. 9).



Abbildung 14: Abstandsrundflächen angrenzend zum Getränkemarkt

Feldgehölz

Die Gehölzflächen im Nordosten und Osten des Plangebietes wurden im Juli 2023 mithilfe der Kartieranleitung der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LFU 2023) erfasst. Die Fläche mit einer Größe von insgesamt 0,26 ha ist als Sonstiges Feldgehölz (HGY) anzusprechen.

Der Bereich lässt sich weiterhin in drei Teilbereiche untergliedern, die sich in der Baumartenzusammensetzung sowie Pflanzenarten in der Strauch- und Krautschicht leicht unterscheiden (vgl. Abb. 10). In allen Teilbereichen ist liegendes Totholz vorhanden, das teilweise durch hinterlassenen Baumschnitt gekennzeichnet ist. Außerdem liegt die Gehölzfläche etwa 1,0 – 2,0 m tiefer, als die angrenzende Fläche des bestehenden REWE-Marktes.

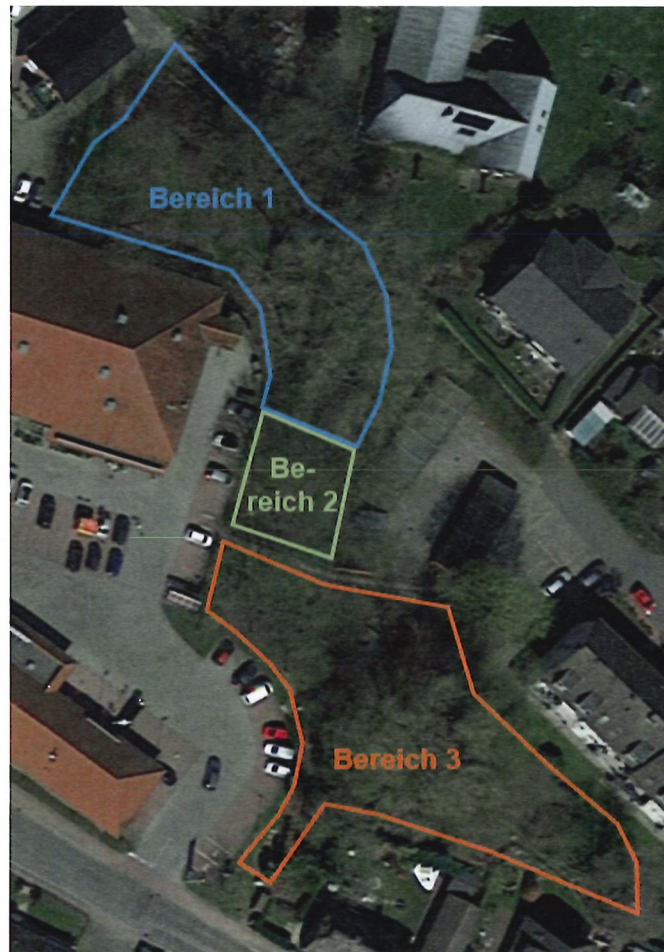


Abbildung 15: Lage der Teilbereiche des Feldgehölzes (Grundlage Google Earth, genordet, ohne Maßstab)

Bereich 1 ist von größeren Einzelbäumen, Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie Pappeln (*Populus spec.*) geprägt (vgl. Abb. 11). Der Unterwuchs ist gekennzeichnet durch das Vorkommen von Zeigerarten stickstoffreicher und feuchter Standorte, wie Echter Hopfen (*Humulus lupulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Außerdem ist Weißdorn (*Crataegus spec.*) sowie Ahorn-, Eichen- und Spitzahorn-Jungwuchs vorhanden.



Abbildung 16: Feldgehölz, Bereich 1

In Bereich 2 sind u.a. Stickstoff- und Störzeiger wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Echter Hopfen (*Humulus lupulus*) vorhanden (vgl. Abb. 12). Zudem kommt in der Strauchschicht Hartriegel (*Cornus spec.*) und Kastanien-, Ahorn- und Erlenjungwuchs vor.



Abbildung 17: Feldgehölz, Bereich 2

Bereich 3 ist besonders von Störzeigern wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) geprägt (vgl. Abb. 13). Die Kraut- und Strauchschicht weist eine relativ artenreiche Zusammensetzung auf. Es kommen u.a. die Arten Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Echte Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Seggen (*Carex spec.*), Weidenrösschen (*Epilobium spec.*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Ampfer (*Rumex acetosa*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Echter Hopfen (*Humulus lupulus*) sowie Weiden-Erlen-Jungwuchs vor.



Abbildung 18: Feldgehölz, Bereich 3

Bewertung Schutzgut Pflanzen

Für die Bewertung der einzelnen Biotoptypen wurde eine sechsstufige Skala (Biotopwertstufen) herangezogen, der folgende, allgemein gebräuchliche Bewertungskriterien des Arten- und Biotopschutzes zu Grunde liegen, die auch eventuelle Vorbelastungen berücksichtigen:

- Naturnähe,
- Seltenheit,
- Nutzungsintensität,
- Vielfalt,
- besondere Standortbedingungen.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurden entsprechend ihrer Wertigkeit eingeordnet (s. Tab. 1).

Tabelle 1: Biotoptypen-Bewertung

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen im Plangebiet
5	Sehr hoher Wert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Lebensstätte für viele seltene oder gefährdete Arten, extensiv bis gar nicht genutzt, zum Teil sehr lange Regenerationszeit, kaum oder gar nicht ersetzbar/ausgleichbar	➤ Im Geltungsbereich nicht vorhanden
4	Hoher Wert: naturnaher Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion für viele, teilweise gefährdete Arten, mäßig bis geringfügig genutzt; lange bis mittlere Regenerationszeit	➤ Im Geltungsbereich nicht vorhanden
3	Mittlerer Wert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, mäßige Nutzungsintensität, relativ rasch regenerierbar	➤ Sonstiges Feldgehölz (HGy) (Bereich 1)
2	Geringer Wert: stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für Allerweltsarten, kurzfristig entstehend bzw. schnell ersetzbar	➤ Sonstiges Feldgehölz (HGy) (Bereich 2 und 3)
1	Sehr geringer Wert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige Allerweltsarten von Bedeutung, sehr stark belastet	➤ Siedlungsbiotope
0	Ohne Wert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	➤ Versiegelte Flächen

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

Gemäß dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in der Fassung vom 09.12.2013“ wird der Gehölzfläche im Bereich 1 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zugeordnet. Die Wertigkeit von Bereich 2 und 3 des Feldgehölzes wird als geringer eingeschätzt, da diese insbesondere von einem vermehrten Aufkommen von Müll und Gartenabfällen geprägt sind und dadurch einem erhöhten anthropogenen Einfluss bzw. Nährstoffeintrag unterliegen. Alle anderen Flächen werden daher mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Tiere

Im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG spielen die Belange des Artenschutzes bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in der Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten ist es die zentrale Aufgabe des Artenschutzberichtes, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche artspezifische Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote ausgelöst werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt eine Darstellung der Bestandssituation und die Formulierung von grundlegend erforderlichen Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Der Artenschutzbericht (Bioplan 2023) zum Entwurf des Bebauungsplanes steht zur Verfügung.

Im und um das Plangebiet herum erfolgte eine erweiterte Potenzialanalyse für den **Brutvogelbestand, das Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus**. Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (Fischotter, Amphibien und Reptilien) kann aufgrund von fehlenden geeigneten Habitaten ausgeschlossen werden.

Erfassung des Bestandes

Die Erfassung der im Gebiet vorkommenden **Brutvögel** erfolgte während vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2022.

Zur Erfassung des Artenspektrums und zum Nachweis von Quartieren der **Fledermäuse** fanden im Untersuchungsgebiet im Juni 2022 zwei Detektorbegehungen inklusive Ausflugkontrolle an den zwei Bestandsgebäuden statt. Zur Beurteilung der Bäume für Fledermäuse wurden im März 2022 die Bäume des Plangebietes auf Strukturen untersucht, die durch das Vorhandensein von Höhlungen und Spalten potenziell als Quartier geeignet sind (Wochenstubenpotenzial und Winterquartierspotenzial). Die quartiergeeigneten Strukturen wurden vom Boden aus auf ihre konkrete Eignung hin überprüft und beurteilt.

Zur Einschätzung des potenziellen Vorkommens der **Haselmaus** wurden im Mai 2022 die Gehölzbestände auf Futterpflanzen und das potenzielle Auftreten untersucht. Eine Erfassung durch Nesttubes oder eine Altnestersuche hat nicht stattgefunden.

Ergebnisse Brutvögel

Insgesamt treten im B-Plangebiet potenziell **22 Brutvogelarten** auf, von denen 10 nachgewiesen wurden. Dabei setzt sich das Artenrepertoire vor allem aus typischen Vogelarten der Siedlungsbereiche zusammen. Es dominieren häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfreibrüter, denen die Bäume im nordöstlichen und östlichen Bereich Lebensraum und Brutstätten bieten. Es wurde keine Brutvogelart nachgewiesen, die in oder an den Gebäuden brüteten.

Ergebnisse Fledermäuse

Im Plangebiet wurden **zwei Fledermausarten** nachgewiesen. Die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nutzen das Plangebiet als Durch- und/oder Überfluggebiet. Der Baumbestand bietet wahrscheinlich ein Insektenangebot; Jagdaktivitäten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Es kommen potenziell fünf weitere Fledermausarten vor. Winter- und Wochenstubenquartiere können für die beiden Bestandsgebäude ausgeschlossen werden, da keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet wurden.

Im Rahmen der vom Büro Bioplan im März 2022 durchgeführten Höhlenbaumerfassung, wurden 10 Bäume mit Höhlen und/oder Spalten festgestellt (B1-B10), die sich als potenzielle Quartiere eignen (vgl. Abb. 14). Von diesen weisen sieben ein winterliches und sommerliches Quartierpotenzial auf, während drei lediglich eine sommerliche Wochenstubeneignung besitzen.

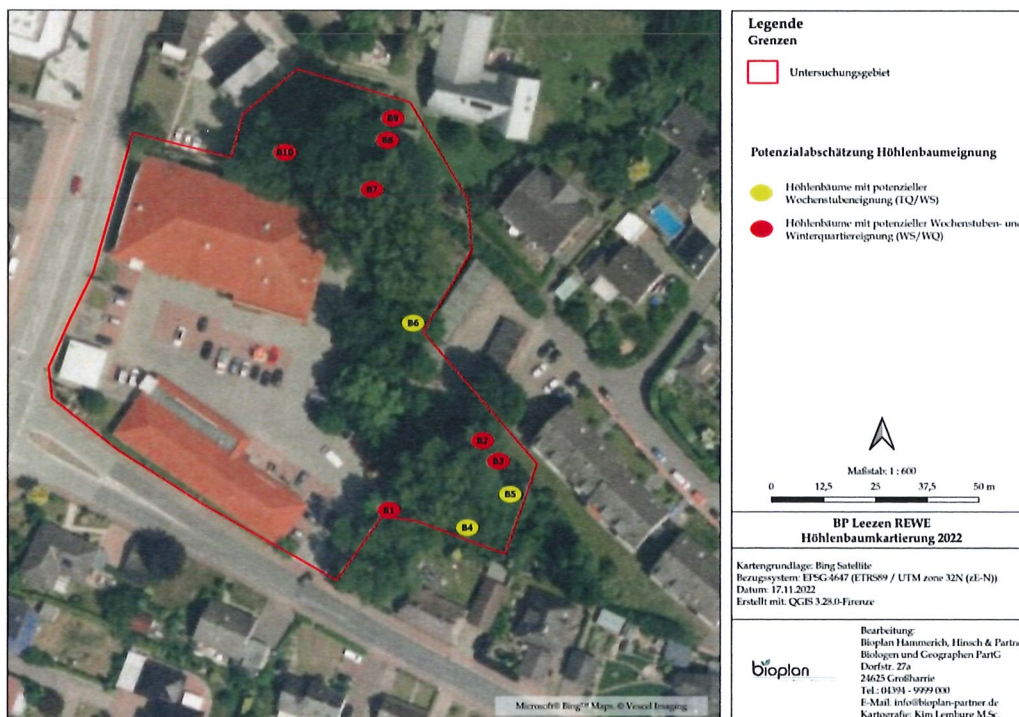


Abbildung 19: Ergebnisse der Höhlenbaumkartierung (Bioplan 2022, ohne Maßstab)

Im August 2024 wurde eine Höhlenbaumkontrolle der Bäume B6 und B7 durchgeführt. Die Eignung der Bäume als Wochenstubenquartier bzw. Winterquartier wurde zu diesem Zeitpunkt durch veränderte Strukturen an den Stämmen ausgeschlossen.

Ergebnisse Haselmaus

Das Plangebiet in Leezen liegt innerhalb eines der Vorkommensschwerpunkte der Haselmaus in Schleswig-Holstein, so dass grundsätzlich eine hohe Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus für den Untersuchungsraum besteht. Es wurden jedoch keine Futterpflanzen (Brombeere, Schlehe, Haselnuss) festgestellt. Des Weiteren bietet die gering ausgebildete Krautschicht keine Deckung oder Möglichkeiten zum Nestbau. Ein Vorkommen wird auf Grundlage dessen ausgeschlossen.

Bewertung Schutzgut Tiere

Nach Bioplan (2023) wird, abgesehen von den Vogel- und Fledermausarten, das Vorkommen von europäisch geschützten Arten im Plangebiet nach den gegenwärtigen Erkenntnissen ausgeschlossen.

Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (2127-333) liegt im Norden des Siedlungsbereiches der Gemeinde in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet (vgl. Abb. 15). Gemäß des Managementplans aus dem Jahr 2010 ist das übergreifende Schutzziel die Erhaltung des Talraums, welcher von einem vielfältigen Biotopkomplex aus Buchen- und Eichen-Hainbuchenwäldern und feuchten Niederungsbereichen geprägt ist. Im Standarddatenbogen (Stand: 05/2017) wird als vorkommende FFH-Art nach Anhang II der Fischotter (*Lutra lutra*) genannt. Außerdem kommen mehrere Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vor (*Eptesicus serotinus*, *Myotis daubentonii*, *Nyctalus noctula*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus pygmaeus*).

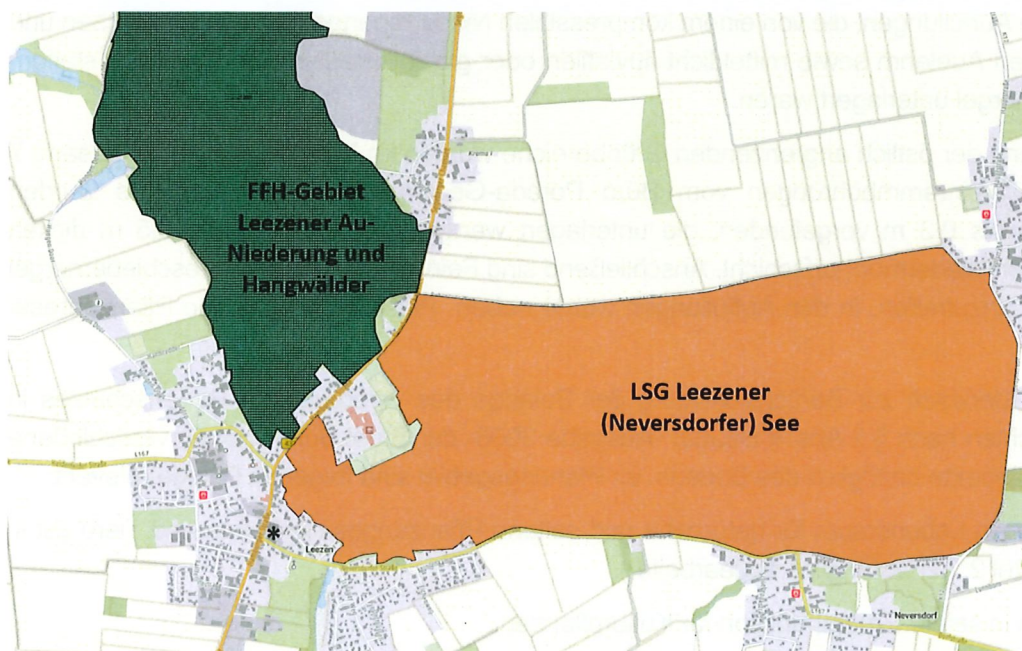


Abbildung 20: Lage der Schutzgebiete zum Plangebiet (*) (Digitaler Atlas Nord, genordet, ohne Maßstab)

10.2. Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung in der Umweltprüfung ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ganz Deutschland. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind für nahezu alle Umwelt- und Landschaftsfunktionen unentbehrlich. Für wichtige Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen, Grundwasserneubildung, Erholung oder die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Vernetzung sind Freiflächen eine grundlegende Voraussetzung.

Bewertung Schutzgut Fläche

Da es sich bei dem Plangebiet, um eine bereits bebaute Fläche im Siedlungsbereich handelt, wird dem Schutzgut Fläche hier keine besondere Bedeutung beigemessen.

10.3. Schutzgut Boden

Im Jahr 2019 wurde vom Büro Porada-GeoConsult eine historische Recherche und eine Altlasten- sowie Gebäudeschadstoffuntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Es wurden insgesamt 16 Kleinrammbohrungen niedergebracht.

Zwei der Bohrungen fanden auf dem angrenzenden Scherrasen westlich und nördlich des Rewe-Marktes statt. Hier wurde oberflächennah Mutterboden bis zu einer Tiefe von maximal 0,3 m erbohrt. Unter einer Schicht aus sandigen Auffüllungen von 1,5 bis 2,0 m Stärke folgen Sande bzw. Geschiebemergel.

Die restlichen Bohrungen wurden auf den Stellflächen ausgeführt. Es ergaben sich bis 3,0 m tiefe inhomogene Auffüllungen, die von einem kompressiblen Niedermoortorf bzw. einem weichen und kompressiblen Auelehm sowie mitteldicht fluviatilen oder glaziafluviatilen Sanden sowie steifem Geschiebemergel unterlagert waren.

Zur Bewertung der östlich angrenzenden Grünbereiche wurden im November 2023 insgesamt 7 ergänzende Kleinrammbohrungen vom Büro Porada-GeoConsult durchgeführt. Es wurden Auffüllungen bis 0,3 m vorgefunden, die unterlagert werden von einer 0,2 bis 0,5 m dicken kompressiblen Niedermoortorfschicht. Anschließend sind Fein- und Mittelsand, Geschiebemergel sowie -lehm anzutreffen. In den Auffüllungen wurde neben Plastikmüll, Glas und Pflanzenreste vorgefunden.

Nach dem „Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs. 4 BauGB -Ausgabe 2008- der Stadt Berlin gibt es verschiedene Bewertungsaspekte bezüglich des Bodens. Im Planungsgebiet sind folgende Punkte relevant:

- Boden als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und Tiere (ist in Kapitel 2.1.2 umfänglich abgearbeitet),
- Boden in seiner Ertragsfunktion für Kulturpflanzen
- Schadstoffbelastung (s.u.)
- Wasserhaushalt (s.u.)

Der **Lebensraum für die naturnahen und seltenen Pflanzengesellschaften** wird von den Standortbedingungen der Böden geprägt. Generell sind fast alle Böden durch Pflanzen besiedelbar und sind somit Träger der Lebensraumfunktion für die Vegetation. Eine unterschiedliche Leistungsfähigkeit ergibt sich aus der Bewertung der Vegetation, die vor allem aus der Sicht des Naturschutzes die seltenen Arten höher bewertet. Veränderungen des Bodens durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen, sowie durch Grundwasserabsenkung und Nährstoffeintrag haben eine weitgehende Nivellierung der Standorteigenschaften zur Folge, so dass besonders den spezialisierten Pflanzenarten der Lebensraum entzogen wird, die ohnehin selten sind (Bewertung hierzu siehe Kapitel 2.1.1).

Der Boden in seiner **Ertragsfunktion für Kulturpflanzen** kann im Planungsgebiet als gering bewertet werden. In den meisten Bereichen kann die Ertragsfunktion nicht bewertet werden, da es sich um anthropogen überformte Böden handelt.

Die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt wird darüber hinaus von mehreren weiteren Funktionen bestimmt:

- Gewährung von Lebensraum für Bodenorganismen,
- Regelung von Stoff- und Energieflüssen (z. B. Ausgleichskörper im Wasserhaushalt),
- Filter- und Pufferkörper für Schadstoffe.

Bewertung Schutzgut Boden

Von den Böden her besteht mittlere Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Demgegenüber sind die Böden der angrenzenden Gehölzflächen im Osten des Plangebietes als naturnäher einzustufen. Hier bestehen für die Böden Empfindlichkeiten gegenüber Flächenversiegelung, Verdichtung, sowie Bodenabtrag und -aufschüttung.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Belastungsfaktor Flächenversiegelung ist für alle Bodentypen hoch, da hierdurch die Bodenfunktionen zerstört werden.

Verdichtung kann durch mechanisches Einwirken auf das Bodengefüge herbeigeführt werden. Als Folge der Bodenverdichtung sind u.a. eine Förderung von Erosionsvorgängen, eine geringere Luftdurchlässigkeit, sowie Wasseraufnahmefähigkeit zu nennen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung hängt im Wesentlichen von der Bodenart ab. Sie ist bei sandigen Böden sehr gering bis gering und bei bindigeren Böden, z.B. aus Schluff, mittel bis hoch, je nach Sandanteil.

Gegenüber Bodenabtrag und -aufschüttung wird die Empfindlichkeit des Bodens allgemein als hoch eingestuft, da hiermit ein Verlust der Bodenfunktionen der abgetragenen Bodenschichten bzw. eine Veränderung der Bodenfunktionen der durch Auffüllungen überdeckten Böden verbunden ist.

Zusammenfassend ist die Bedeutung des Bodens im Plangebiet, aufgrund der im hohen Maße anthropogenen Prägung der Böden, als gering zu bewerten.

10.4. Schutzgut Wasser

Wasser als Teil der unbelebten Umweltsphäre erfüllt vielfältige Funktionen in Ökosystemen. Es stellt eine wesentliche Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere dar und erfüllt Funktionen als Transportmedium, als klimatisch wirksamer Faktor, etc. Die Funktionen werden z.T. vom Grundwasser und z.T. von Oberflächenwasser wahrgenommen. Letzteres ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Untersuchung von Porada-GeoConsult (2019) hat ergeben, dass das Grundwasser im Plangebiet zwischen 1,70 und 3,0 m unter Flur ansteht. Das Plangebiet grenzt an ein Trinkwassergewinnungsgebiet an, befindet sich aber außerhalb der im Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen Fläche (vgl. Kap. 1.2.3).

Die ergänzenden Untersuchungen in der östlichen Grünfläche im Jahr 2023 zeigen einen Grundwasserstand zwischen 0,10 und 0,70 m unter Geländeoberkante.

Bewertung Schutzgut Wasser

Es ist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser erkennbar.

10.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima eines Gebietes wird durch die jeweilige Oberflächen- und Nutzungsstruktur geprägt. Dieses gilt vor allem für Wetterlagen mit hoher Sonneneinstrahlung und höchstens mäßiger Windstärke, wie sie vor allem im Sommer auftreten. Bei starkem Wind und hohen Niederschlägen bildet sich kein spezifisches Geländeklima aus. In diesen Fällen wird das örtliche Klima noch stärker als sonst durch das Großklima beeinflusst.

Mit etwa 750 mm durchschnittlichem Niederschlag pro Jahr liegt Leezen nah dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein von 720 mm/a. Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Das Lokalklima im Plangebiet ist durch die Lage im Siedlungsraum durch relativ hohe Tagestemperaturen und nächtliche Wärmeabstrahlung geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen im Randbereich der Gemeinde, die von Feldgehölzen und Knicks gekennzeichnet sind, haben wahrscheinlich eine kühlende Wirkung.

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölzbestände im Plangebiet eine geringfügig positive Wirkung auf die Luftreinhaltung haben. Detaillierte Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Bewertung Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima im Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung, den Gehölzbeständen sowie den nahegelegenen Ackerflächen beeinflusst. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erkennbar.

10.6. Schutzgut Landschaft

Für die Bewertung des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart verwendet.

Die **Vielfalt** des Landschaftsbildes leitet sich aus der Ausstattung eines Raumes mit Erscheinungen (Elemente und Strukturen wie z. B. Einzelbäume, Waldränder, Relief) ab, die für den jeweiligen Landschaftsraum nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind. Die Vielfalt eines Raumes ist von der Strukturvielfalt, von der Reliefvielfalt sowie von der Flächenvielfalt abhängig.

Die Strukturvielfalt wird als mittel eingeschätzt, da im Plangebiet und der Umgebung bis auf die vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände eine relativ homogene Siedlungsstruktur vorhanden ist. Die Reliefvielfalt wird als gering eingeschätzt, da das Plangebiet kaum nennenswerte Höhenunterschiede aufweist. Eine Flächenvielfalt ist durch die verschiedenen Nutzungen nicht gegeben. Damit ist die Vielfalt des Landschaftsbildes insgesamt als mittel einzustufen.

Bei der **Naturnähe**, die von der Intensität des menschlichen Einflusses abhängig ist, geht es um die räumlichen Eigenschaften einer Landschaft, die vom Durchschnittsbetrachter als "natürlich" empfunden werden. So werden Siedlungsflächen und großflächige Ackerflächen als naturfern, Wälder als naturnah empfunden. Grünlandflächen nehmen in der Regel eine Mittelstellung ein.

Dementsprechend ist der von Siedlungsstrukturen dominierte Planungsbereich als naturfern einzustufen. Die Bedeutung der Gehölzstrukturen für das Landschaftsbild wird als hoch bewertet, sodass die Naturnähe insgesamt eine mittlere Bedeutung aufweist.

Die **Eigenart** (=Charakter) der Landschaft/Siedlung wird durch die Art, Ausprägung und Anordnung der charakteristischen Landschaftselemente bzw. Siedlungselemente und -strukturen definiert, soweit sie sich natur- und kulturhistorisch herausgebildet haben. Der Wert eines Siedlungs-/Landschaftsausschnittes ist unter dem Aspekt Eigenart umso größer, je weniger sich Vielfalt und Naturnähe in den letzten Jahrzehnten verändert haben.

Danach ist der Eigenarterhalt im Plangebiet als mittel einzuschätzen, da sich die Nutzungen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zwar nicht sehr stark verändert haben, jedoch keine hohe Eigenart aufweisen.

Bewertung Schutzgut Landschaft

Die Einzeleinstufungen ergeben insgesamt einen mittleren Wert des Siedlungs-/Landschaftsbildes im Plangebiet. Die vereinzelt Grünflächen mit den großkronigen Bäumen wirken sich auflockernd auf das Gesamtbild aus (vgl. Abb. 16).



Abbildung 21: Raumwirksamkeit der Bäume auf dem REWE-Gelände (Quelle: Google Earth)

10.7. Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Das ca. 7.928 m² große Plangebiet kann mit dem Auto über die Neversdorfer Straße oder fußläufig über die Hamburger Straße sowie einen angelegten Weg im Osten erreicht werden.

Der Gehölzbestand im Nordosten sowie Osten grenzt die Parkflächen von dem Siedlungsbereich ab und schafft dadurch eine optische sowie akustische Abschirmung der Wohnhäuser zum Gelände des REWE-Marktes.

Bewertung Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Durch die bestehende Vorbelastung ist keine besondere Bedeutung für das Schutzgut erkennbar.

10.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im und am Plangebiet bekannt.

10.9. Wechselwirkungen

Zwischen den einzeln betrachteten Schutzgütern bestehen umfangreiche ökosystemare Wechselwirkungen. Durch die bestehende Vorbelastung des Plangebietes sind die Schutzgüter bereits (zulässig) beeinträchtigt, sodass die Wechselwirkungen nur noch in geringem Umfang bestehen. Zu nennen ist insbesondere die Bedeutung des Baumbestandes, der sich positiv auf mehrere Schutzgüter auswirkt. Durch die Raumwirksamkeit wird die Natürlichkeit des Landschaftsbildes erhöht, die Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung verringert die Beeinträchtigung der Anwohnenden, durch die abkühlende und luftfilternde Funktion wird das Klima und die Luft verbessert. Außerdem bieten die Bäume Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse.

11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtverwirklichung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der bereits bestehenden vergleichbaren Nutzung der Fläche, ergibt sich bei Nichtdurchführung des Vorhabens zudem kein beachtlicher Nutzen für Natur und Landschaft. Die Umgestaltung und der Neubau des REWE-Marktes an dieser Stelle erscheint für die Entwicklung der Gemeinde sinnvoll und ist insofern, unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Kompensation der Eingriffe, zu unterstützen.

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es folgt eine Beschreibung der bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind.

12.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Schutzgut Pflanzen

Durch die Planung entfallen voraussichtlich insgesamt **7 Einzelbäume** in den östlichen Bereichen der Gehölzflächen. Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,60 m und dem entsprechenden Stammumfang von 2,00 m sind als prägend für die Landschaft einzuordnen und entsprechend schützenswert. Dies ist auf insgesamt 7 der vom Vorhaben betroffenen Bäume zutreffend. Dabei handelt es sich um Pappeln sowie eine Hainbuche und Roterle mit einem Stammdurchmesser (gemessen in einer Höhe von 1 m) von bis zu 1,80 m bei einem dreistämmigen Baum mit je 0,6 m Stammdurchmesser (vgl. Tab. 2). Für diese erhebliche Beeinträchtigung ist eine Kompensation erforderlich.

Zudem findet bei den Bäumen Nr. 6 und 9 ein Eingriff in einen kleinen Teilbereich des Wurzelbereich statt (vgl. Tab. 2 und Abb. 17). Die Vitalität der Bäume kann dadurch beeinträchtigt werden, wodurch eine Kompensation zu erbringen ist. Da der Eingriff jedoch geringfügig ist, werden die Bäume nicht gefällt. Insbesondere Baum Nr. 9 ist als besonders schützenswert einzustufen, da dieser durch den sehr großen Kronenbereich maßgeblich das Ortsbild prägt.

Tabelle 2: Baumliste der betroffenen Bäume

Baumnr.	Baumart	Stammdurchmesser (m)	Landschaftsprägend
1	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	Dreistämmig: 0,6/ 0,6/ 0,6 (= 1,8)	x
2	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,6	x
3	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,7	x
4	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,6	x
5	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,3	
6	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Zweistämmig: 0,5/ 0,3 (= 0,8)	x
7	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	0,5	
8	Roterle (<i>Alnus rubra</i>)	0,8	x
9	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	1,2	x

Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandels in östlicher Richtung sind zudem etwa 483 m² der Gehölzfläche betroffen. Davon befinden sich **156 m²** im nördlichen Bereich, der als Biotoptyp mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft wurde (vgl. Kap. 2.2.1).

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist als erheblich und nachhaltig zu bewerten und bedarf somit einer Kompensation.



Abbildung 22: Baumfällungen (Nr. 1-5, 7-8), Bäume mit beeinträchtigten Wurzelbereich (Nr. 6 und 9) sowie Lage der zu entfernenden Feldgehölz-Fläche durch die östliche Erweiterung, rote Markierung (Grundlage: Lageplan KH Planung, Stand: 15.04.2024, genordet, ohne Maßstab)

Schutzgut Tiere

Da bei der Kontrolle des potentiellen Höhlenbaums Nr. 1 (s. Abb. 17) im August 2024 eine Eignung als Wochenstuben- und Winterquartiereignung ausgeschlossen wurde, besteht durch die vorgesehene Fällung kein artenschutzrechtlicher Eingriff.

Natura 2000-Gebiete

Das direkt im Nordwesten an die Gemeinde Leezen angrenzende FFH-Gebiet „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ befindet sich in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet. Durch die bestehende Vorbelastung des REWE-Marktes und die Bebauung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile daher auszuschließen.

12.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die geplante mögliche Versiegelung der Sonderbaufläche des Bebauungsplanes (6.146 m²) ergibt bei einer GRZ von 0,95 etwa 5.839 m². Abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung von etwa 4.926 m² durch den bestehenden REWE-Markt, ist somit mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von insgesamt ca. **913 m²** zu rechnen (vgl. Tab. 3). Diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedarf einer Kompensation.

Tabelle 3: Gegenüberstellung Versiegelung (Bestand und Planung)

	Flächengröße (m ²)
Bestand Versiegelung	4.926
Geplante Versiegelung	5.839
Neuversiegelung	913

12.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bei Durchführung des geplanten Vorhabens kommt es abzüglich der bereits bestehenden Nutzung des Geländes von 4.926 m² zu einer möglichen neuen Versiegelung bisher unversiegelter Flächen in einem Umfang von ca. **913 m²**. Durch die geplante Bodenversiegelung sind negative Auswirkungen auf den Boden verbunden, die als erheblich und nachhaltig bewertet werden und kompensiert werden müssen.

Zudem muss durch die östliche Erweiterung der Fläche des REWE-Marktes in den Bestand der Gehölzflächen eine Auffüllung bisher unversiegelter Flächen in einem Umfang von etwa **483 m²** berücksichtigt werden. Hier wird die Bodenstruktur, durch das Angleichen der Höhenunterschiede zusätzlich zur Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Gemäß dem Bodengutachten (Porada-GeoConsult 2023) sind Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von 2,0 – 2,5 m zur Herstellung der Erweiterungsfläche erforderlich. Der Umfang entspricht überschlägig 1.207 m³ (2,5 m x 483 m²).

12.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aufgrund der grundwasserfernen Verhältnisse wird nicht von erheblichen und nachhaltig negativen Veränderungen des Grundwassers ausgegangen.

Die Niederschlagsversickerung ist vollständig innerhalb der Fläche mittels Mulden und Rigolen vorgesehen, sodass der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird.

Die Grünflächen werden im nördlichen sowie im südlichen Teilbereich als Überflutungsflächen genutzt.

12.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Bei der Größenordnung der maximal zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen und Bodenbefestigungen von ca. 913 m² sowie durch den Wegfall der Einzelbäume ist das Schutzgut Klima für den lokalen Bereich erheblich betroffen. Durch Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind die negativen Auswirkungen soweit zu reduzieren, dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

12.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die östlich des REWE-Marktes gelegene Gehölzfläche, welche für das Stadtbild von Bedeutung ist, stark beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird als erheblich und nachhaltig bewertet und ist zu kompensieren.

Positiv auswirken wird sich die Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes.

12.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Im Jahr 2024 wurde von PBFLS eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen nach TA Lärm/08.98 bestimmt wurden. Diese hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsschutzrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Die maximale ermittelte Lärmbelastung beträgt 56 db(A) tags und 43 db(A) nachts. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen liegen deutlich unterhalb der zumutbaren Grenzen von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch eine Erhöhung des vorhabenbezogenen Verkehrslärm wird ausgeschlossen: „Da mit dem Neubau des REWE-Marktes an dem Standort in Leezen eine bereits bestehende Einzelhandelsnutzung überplant wird, ist eine spürbare Veränderung durch die planbedingten Zusatzverkehre nicht zu erwarten.“

Das geplante Vorhaben hat somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen.

12.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter betroffen.

12.9. Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen bzw. -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch das Entfernen der Einzelbäume. Diese üben eine Reihe von Funktionen (z.B. Frischluftherzeugung, Kühlung der angrenzenden Bereiche, Schaffung von Lebensraum) aus, die nach Realisierung der Baumaßnahmen wegfallen werden. Damit sind die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und somit die biologische Vielfalt beeinträchtigt.

Dies stellt eine Änderung der vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang und in Bezug auf die angrenzenden Gebiete dar, die aufgrund des geringfügigen Eingriffs als nicht erheblich zu bewerten sind.

12.10. Auswirkungen aufgrund der Abfälle und Abwässer

Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Das Schutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Ausgangszustandes.

12.11. Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf dem Dach des REWE-Marktes werden PV-Anlagen installiert. Die Nutzung von Energie erfolgt weiterhin nach dem Stand der Technik.

12.12. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit des nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhabens gegenüber Unfällen und Katastrophen ist nicht erkennbar. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Ausgangszustandes.

12.13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des REWE-Marktes am Standort des bestehenden REWE-Marktes ist aus stadtplanerischer sowie landschaftsplanerischer Sicht die sinnvollste Vorgehensweise.

Das Grundstück weist bereits einen hohen Grad an Bodenversiegelung auf. Zudem weist das Plangebiet durch die bisherige Nutzung als Nahversorgungsstandort bereits die entsprechende Infrastruktur auf. Die Planung steht damit im Einklang mit § 1a Abs. 2 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der REWE-Markt befindet sich im Ortskern der Gemeinde Leezen und ist über die Neversdorfer Straße und die Hamburger Straße gut angebunden. Flächen mit ähnlicher Vorbelastung und Anbindung sind nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan wird den Planbereich zukünftig als Sonderbaufläche ausweisen.

13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Folgenden werden die Maßnahmen zusammengestellt, um die in Kapitel 4 beschriebenen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, vermindern und auszugleichen.

13.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Umwelt- auswirkungen

Die vorzusehenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse):** Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen (**AV1**).
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 (Fledermäuse):** Eine Winterquartiereignung des Gebäudebestandes wird ausgeschlossen! Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind alle Gebäudeabrisse/Gebäudebeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Findet der Abriss des Daches in diesem Zeitraum statt, ist der Abriss des restlichen Gebäudes auch ab dem 1. März möglich, wenn dieser kontinuierlich durchgeführt wird.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase:** Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. *Myotis*-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung unzulässig. Dies betrifft die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse von April bis Oktober, in der keine direkte Beleuchtung des östlichen Grünraumes erfolgen darf.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten:** Zum Schutz insbes. von lichtempfindlichen Fledermäusen (z.B. *Myotis*-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich *mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger (bis max. 2.400 Kelvin))* auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben (vgl. BfN 2019).
Anmerkung: Solange ein insekten- und fledermausfreundliches Warmlicht (*LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger (bis max. 2.400 Kelvin))* eingesetzt wird und das Licht der Leuchten ausschließlich nach unten bzw. schräg abgegeben wird, sind

Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 6 m möglich. Im Bereich der Parkplätze wäre die Verwendung von Pollerleuchten mit nach unten gerichtetem Licht am geeignetsten. Es ist auf eine Beschränkung der Beleuchtung auf das Notwendigste zu achten. Eine direkte Beleuchtung des östlichen Grünraumes ist unzulässig.

Sonstige Maßnahmen

- Es werden in regelmäßigen Abständen Baumpflegearbeiten durchgeführt. Die Baumpflegearbeiten werden unter Berücksichtigung der DIN Normen 18916, 18919 und 18920 sowie der „Zusätzliche Technischen Vertragsbedingungen – Baumpflege“ der FLL durchgeführt. Während der Bauphasen sind die Gehölzstrukturen vor Eingriffen zu schützen. Hierbei müssen alle Arbeiten nach DIN 18920 sowie den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) durchgeführt werden.
- Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der im Osten des Plangebietes vorhandenen Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (Ausnahme: Baum Nr. 1-9, vgl. Abb. 17).
- Die Baumfällungen sowie die Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume Nr. 1-9 (vgl. Abb. 17) sind von einem Baumgutachter zu begleiten.
- Es sind 7 Bäume innerhalb der Stellplatzanlage und der angrenzenden Grünflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische hochstämmige Bäume (HSt. 14-16) zu verwenden.

13.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht zu vermeiden und vermindern sind und somit kompensiert werden müssen.

Die Neuversiegelung muss, nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in der Fassung vom 09.12.2013, im Verhältnis 1:0,5 für Vollversiegelung kompensiert werden. Somit ist für die Bodenversiegelung von 913 m², insgesamt **457 m²** Fläche zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf für die neu entstehende Flächeninanspruchnahme gilt für das Schutzgut Boden sowie Fläche.

Für die erforderlichen Auffüllungen durch die östliche Erweiterung des REWE-Marktes auf einer Fläche von 483 m² (s. Abb. 17) wird ein Kompensationsfaktor von 1:0,3 angesetzt, da diese mit einer Teilversiegelung gleichzusetzen ist. Zusätzlich zur Kompensation für die Versiegelungen, entstehen **145 m²** Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

Nach den „Regelansätzen für den Kompensationsbedarf bei Baumfällungen/ Baumveränderungen im Kreis Segeberg“ (Stand: 01/2022) richtet sich die erforderliche Kompensation nach dem Stammumfang sowie dem Zustand und der Funktionsbeeinträchtigung bzw. Vitalitäts-Schadstufe. Für die insgesamt 7 Baumfällungen und den Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume Nr. 6 und 9 sind insgesamt **16 Ersatzbäume** mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4: Kompensationsbedarf Bäume

Nr.	Baumart	Stamm- durch- messer (m)	Stamm- umfang (m)	Schad- stufe (GALK 2002)*	Höhlen- baum (Bioplan 2023)**	Ersatz- bäume
1	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	1,8	5,6	0	Potential bei Kontrolle im August 2024 nicht bestätigt!	5
2	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,6	1,9	1		1
3	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,7	2,2	1		2
4	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	0,6	1,9	1		1
5	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,3	0,9	1		1
6	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	0,8	2,5	1	Potential bei Kontrolle im August 2024 nicht bestätigt!	1
7	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	0,5	1,6	1		1
8	Roterle (<i>Alnus rubra</i>)	0,8	2,5	2		2
9	Pappel (<i>Populus spec.</i>)	1,2	3,8	1		2
Summe Ersatzbäume						16

* 0 = gesund bis leicht geschädigt, 1 = leicht bis mittelstark geschädigt, 2 = mittelstark bis stark geschädigt, 3 = stark bis sehr stark geschädigt, 4 = sehr stark geschädigt bis absterbend/tot

** Baumnummerierung nach Höhlenbaumkartierung (vgl. Abb. 14)

Die Bäume werden im Rahmen des multifunktionalen Ausgleichs ebenfalls für die Kompensation in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie das Landschaftsbild angerechnet.

Gemäß dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ in der Fassung vom 09.12.2013 führt die Veränderung von Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften, die zu kompensieren ist. Für die Entfernung eines Biotoptyps mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten eine Kompensation im Verhältnis 1:1 angesetzt. Somit ist ein Ausgleich durch die Neupflanzung von **156 m² naturnaher Feldgehölze** nachzuweisen. Der Eingriff in alle

anderen Feldgehölz-Flächen wird über die Beeinträchtigung der Bodenfunktion bzw. die Flächenversiegelung kompensiert.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden nicht vermeidbare und weiter verminderbare Eingriffe in die **Schutzgüter Boden und Pflanzen** vorbereitet. Der Umfang der erforderlichen Kompensation ist in Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Zusammenfassung Kompensationserfordernis

Eingriff	Kompensationsfaktor	Kompensations- erfordernis
Schutzgut Boden durch Neuversiegelung (ca. 913 m ²)	1: 0,5	457 m ²
Schutzgut Boden durch Auffüllungen (ca. 483 m ²)	1: 0,3	145 m ²
Schutzgut Pflanzen durch Rodung von 7 Bäumen und Eingriff in den Wurzelbereich von 2 Bäumen	Gem. Regelansätze für den Kompensationsbedarf bei Baumfällungen im Kreis Segeberg (01/2022)	Pflanzung von 16 Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm)
Schutzgut Pflanzen durch Entfernung Biototyp mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (ca. 156 m ²)	1:1	156 m ² naturnahe Feldgehölz-Pflanzung
Gesamt: ➤ 602 m² Kompensationsfläche ➤ 16 Bäume (14-16 cm) ➤ 156 m² Feldgehölze		

13.3. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden und die Beseitigung des Feldgehölzes erfolgt die Übernahme von **758 Ökopunkten** in dem Ökokonto 148-02 „Farve 2“ in der Gemeinde Wangels im Kreis Ostholstein (vgl. Abb. 18). Das Entwicklungsziel für das Gebiet ist ein Feldgehölz und Weiden-Sumpfwald durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Sukzessionsflächen sowie die Reduktion von Stoffeinträgen in die das Ökokonto querende Kükelühner Mühlenau. Die Kompensation des Eingriffes durch die Übernahme von Ökopunkten auf einer externen Fläche, wird vertraglich zwischen der REWE-GmbH und dem Anbieter der Ökopunkte gesichert. Die Vertragsunterlagen werden der Verwaltung von Leezen vorgelegt.

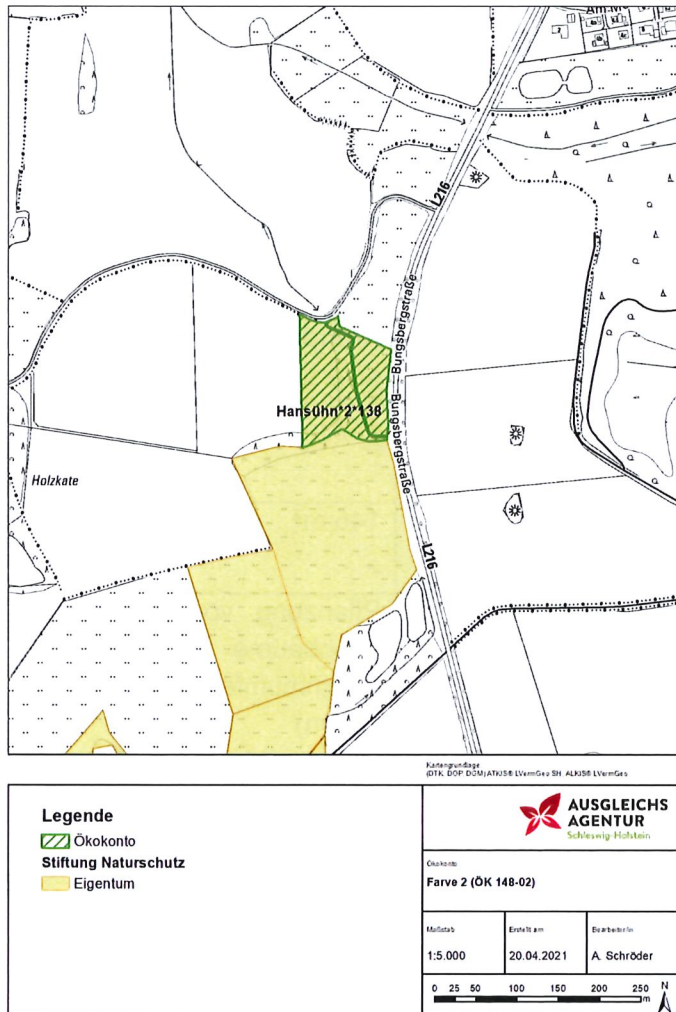


Abbildung 23: Übersicht Ökokonto „Farve 2“

Innerhalb der Stellplätze und der angrenzenden Grünflächen werden **7 standortgerechte Laubbäume** in der Qualität Hochstamm und einem Stammumfang von 14-16 cm neu gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Pflanzungen werden über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Bäume dienen ebenfalls der Verminderung des Eingriffes in den Landschaftsfaktor Stadt- und Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Alle Bäume sind in Freiflächen, Baumstreifen oder unversiegelten Baumscheiben von mindestens 8 m² zu pflanzen.

Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)

Für die verbleibenden 9 Baumpflanzungen wurde bei der Gemeinde Leezen eine Anfrage gestellt, ob im Gemeindegebiet hierfür Flächen zur Verfügung stehen. Da dies nicht der Fall ist, wurden die Baumpflanzungen in Ökopunkte umgerechnet. Pro Baum (mit der Qualität 3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14-16) wurden 535 € Einzelpreis inkl. MwSt. angesetzt.

Bei einem Ökopunktpreis von 6,58 € pro m² inkl. USt. im oben genannten Ökokonto, entsprechen 9 Pflanzungen 732 Ökopunkten.

Die erbrachte Kompensation der zu erwartenden Eingriffe ist in Tabelle 6 zusammengefasst. Damit gilt der Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz als vollständig kompensiert.

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahmen	Erbrachter und zu erbringender Ausgleich
Schutzgut Boden 913 m ² Neuversiegelung 483 m ² Auffüllung	602 m ² Extensivierung der Nutzung auf bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen	Der Ausgleich findet im Ökokonto „Farve 2“ mit der Übernahme von 602 Ökopunkten statt
Schutzgut Pflanzen 156 m ² Biototyp mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	Neuschaffung von 156 m ² naturnaher Feldgehölz-Pflanzungen	Der Ausgleich findet im Ökokonto „Farve 2“ mit der Übernahme von 156 Ökopunkten statt
Schutzgut Pflanzen 7 Baumfällungen Beeinträchtigungen im Wurzelbereich von 2 Bäumen	Pflanzung von 16 Laubbäumen 14-16	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 7 Baumpflanzungen nachgewiesen. Die verbleibenden 9 Baumpflanzungen werden im Ökokonto „Farve 2“ mit der Übernahme von 732 Ökopunkten kompensiert.

14. Zusätzliche Angaben

14.1. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) in der Fassung vom 09.12.2013 verwendet. Die Kompensation der Baumentnahme richtete sich nach den „Regelansätzen für den Kompensationsbedarf bei Baumfällungen/ Baumveränderungen im Kreis Segeberg“ (Stand: 01/2022).

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

14.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Baumfällungen und Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind von einem Baumgutachter fachlich zu begleiten.

14.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Leezen soll erreicht werden, dass der vorhandene Standort des REWE-Marktes erhalten und verbessert wird. Dazu wird der Getränkemarkt und der bestehende Lebensmittelmarkt abgerissen und ein neues, größeres Gebäude mit größerer Verkaufsfläche neu gebaut. Auch die Parkplätze werden neu organisiert.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 913 m² Fläche und im Nordosten zu einer Erweiterung um ca. 483 m² in die dort angrenzende Gehölzfläche hinein. Dort müssen insgesamt 7, zum Teil sehr große Bäume, gefällt werden. Außerdem wird ein Teilbereich von 156 m² der zu entfernenden Gehölzfläche als besonders wertvoll eingestuft wird. Die Kompensation findet in einem Ökokonto („Farve 2“) in der Gemeinde Wangels im Kreis Ostholstein statt. Zudem werden 7 neue Bäume innerhalb der Parkplätze des REWE-Marktes gepflanzt.

Bei Durchführung aller Maßnahmen, die in diesem Bericht aufgeführt sind, kommt es zu Auswirkungen auf die Menschen und die Umwelt, die so gering, wie möglich ausfallen und kompensiert werden.

Die genannten Zahlen entstammen dem aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 (Stand: 14.06.2024). Im Laufe der detaillierten Bearbeitung des Bebauungsplanes kann es zu Änderungen kommen.

14.4. Referenzliste der verwendeten Quellen

Zum Umweltbericht wurden folgende Gutachten erstellt und/oder ausgewertet:

- Bioplan (2023): Artenschutzbericht zum Bauvorhaben des REWE-Marktes“ in Leezen, Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg. Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des

besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Grundlage einer erweiterten Potenzialanalyse, Großharrie

- KH-Planung (2023): Lageplan Neubau eines REWE Marktes Leezen
- Porada-GeoConsult GmbH & Co.KG (2023): Historische Recherche, Altlastenuntersuchung und Gebäudeschadstoffuntersuchung – Untersuchungsbericht
- PBFLS GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Rewe-Marktes in Leezen, Planungsbüro für Lärmschutz Senden.
- Standarddatenbogen (SDB) zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2127-333 „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (letzte Aktualisierung 05/2017)
- Erhaltungsziele für das gesetzlich geschützte Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2127-333 „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (MELUR, 11. Juli 2016)
- Managementplan für das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE 2127-333 „Leezener Au-Niederung und Hangwälder“ (MLUR, 2010)

15. Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen am ~~28.10.25~~ gebilligt.

Gemeinde Leezen, den

11.03.25




.....
(Unterschrift)