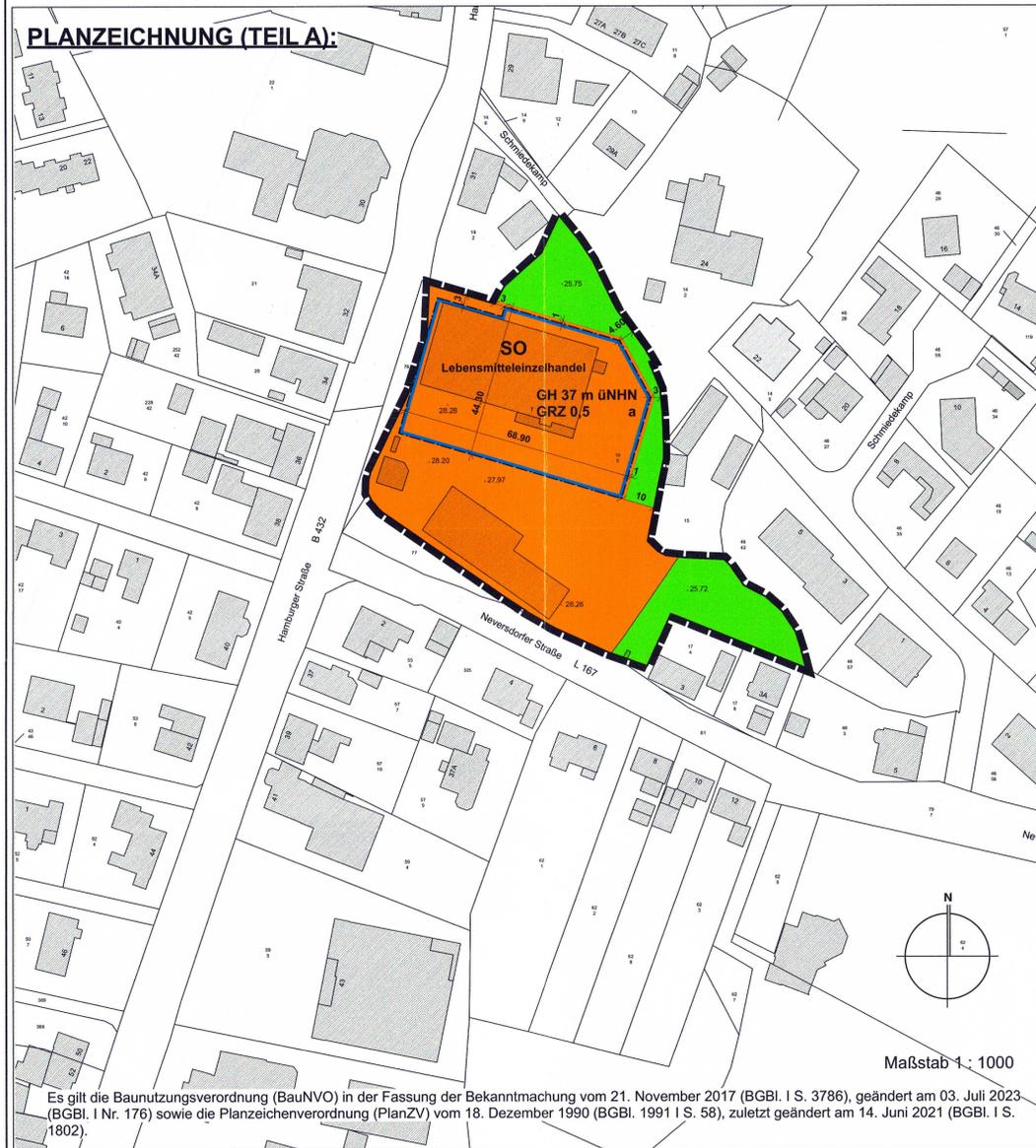


# BEBAUUNGSPLAN NR. 20

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



### ZEICHENERKLÄRUNG

- |   |  |
|---|--|
| Planzeichen:  | Erläuterung:   |
| <b>I. FESTSETZUNGEN:</b>  |  |
| <b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)</b>                |  |
| <b>SO</b>   | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel"    |
| <b>Private Grünfläche</b>   | Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"                      |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)</b>               |  |
| <b>GRZ 0,5</b>  | Grundflächenzahl, als Höchstmaß  |
| <b>GH 37 m üNNH</b>   | Gebäudehöhe über NormalhöhenNull (üNNH), als Höchstmaß                       |
| <b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 22, § 23 BauNVO)</b> |  |
| <b>a</b>  | abweichende Bauweise   |
| <b>4. Sonstige Planzeichen</b>  |  |
| <b>Baugrenze</b>  | Baugrenze  |
| <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b>           | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

### ZEICHENERKLÄRUNG

- |   |  |
|---|--|
| Planzeichen:  | Erläuterung:                                     |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:</b> |  |
|   | Vorhandene Hauptgebäude                          |
|   | Vorhandene Flurstücksgranze                      |
| <b>z.B. 18/5</b>  | Flurstücksbezeichnung                            |
| <b>6,5</b>  | Bemaßung in Metern                               |
| <b>28,20</b>  | Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (üNNH) |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
  - 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 Aktions-sortimenten 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.*
  - Zusätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie
    - Paketdienststellen und Paketstationen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO)**
  - 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.
  - 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.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
  - In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" können Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
  - In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 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 oder schräg abgeben.
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 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:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Fagus sylvatica (Rotbuche).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- Werbearbeiten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)**
  - 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.
  - Werbearbeiten an Gebäuden sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
  - Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 39 m üNNH zulässig.
  - Werbearbeiten mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
  - Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.
- Stellplatzschlüssel (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 S. 6 LBO-SH i.V.m. § 86 LBO-SH)**
  - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" ist je 35 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen.

## HINWEISE

- Artenschutzrechtliche Hinweise**  
Zur Vermeidung des Tötungsverbot 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 Gehölbeseitigungen haben außerhalb der Vegetationszeit 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 Tötungsverbot sind alle Gebäudeabriss/ 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 Bauphase 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 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.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- 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](http://www.amt-leezen.de) und [www.leezen-sh.de](http://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 auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-leezen.de](http://www.amt-leezen.de) und [www.leezen-sh.de](http://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 28.01.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

GEMEINDE LEEZEN  
DEN... 11.03.25  
BÜRGERMEISTER

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.01.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

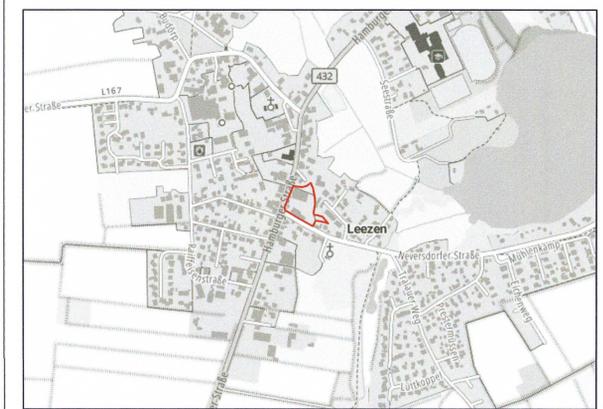
GEMEINDE LEEZEN  
DEN... 11.03.25  
BÜRGERMEISTER
- Die B-Plantsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE LEEZEN  
DEN... 11.03.25  
BÜRGERMEISTER
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, 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 11.03.2025 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 11.03.2025 in Kraft getreten.

GEMEINDE LEEZEN  
DEN... 11.03.2025  
BÜRGERMEISTER

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 6. Dezember 2021 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.01.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "REWE-Markt" für den Bereich östlich Hamburger Straße, bestehend aus dem, Flurstück 18/5 (Flur 3, Gemarkung Leezen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 10 000



## SATZUNG DER GEMEINDE LEEZEN

ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 20

FÜR DAS GEBIET DES

## "REWE-MARKTES"

Datum: Fassung von 06. Februar 2025  
Verfahrensstand: Beschlussfassung

Planungsbüro: **&EP**  
Stadtplanung

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg