

**Gemeinde Leezen  
Bebauungsplan Nr. 22**

**für das Gebiet „Westlich der Raiffeisenstraße,  
südlich der Straße Lindhoff,,**



**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
5. Umweltbelange
6. Ver- und Entsorgung
7. Hinweise
8. Umsetzung der Planung/Kosten

Anlagen

---

**1. Allgemeines**

Verfahren

Die Gemeindevertretung Leezen hat in ihrer Sitzung am 3.9.2024 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Straße Lindhoff“ den Bebauungsplan Nr. 22 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie weitere Bauplätze für eine Wohnnutzung und gemischte Nutzung ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1XX0 (BGBl. I 1XX1 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.10.2024, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1

BauGB erfolgte im September/Oktober 2024. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 im Dezember 2024/Januar 2025. Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am 22.7.2025.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumliche Lage**

Der Plangeltungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Leezen, ca. 300m vom Ortszentrum entfernt und ist von dort fußläufig erreichbar. Er umfasst gemeindeeigene Flächen in Größe von ca. 0,7 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Nördlich, östlich und südlich angrenzend befindet sich weitere Bebauung, im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

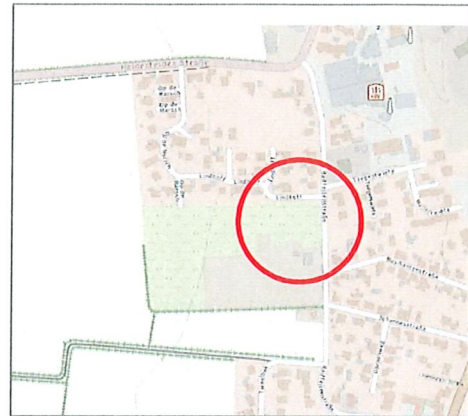


Abb. 1: Lage des Plangebietes

### **2.2 Bestand und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet liegt als ca. 60m breiter unbebauter Geländestreifen an der Raiffeisenstraße zwischen dem Wohngebiet Lindhoff (Bebauungsplan Nr. 13) im Norden und der Konversionsfläche eines ehemaligen Landhandelsstandortes im Süden. Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Der südlich angrenzende ehemalige Landhandelsbetrieb hat seinen Betrieb bereits seit längerem eingestellt. Die Beseitigung der Lagergebäude wurde in 2023 abgeschlossen. Das Ortsentwicklungskonzept und der Flächennutzungsplan sehen im Rahmen der Konversion eine bauliche Nachnutzung durch ein Wohngebiet vor. Hierfür wird derzeit ein städtebauliches Konzept entwickelt.

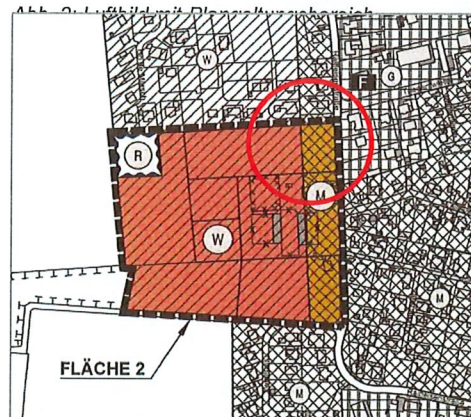


Abb. 3: Flächennutzungsplan Leezen (3. Änd.)

### **2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Gemeinde Leezen ist ländlicher Zentralort. Nach den Zielen des Regionalplans ist die Gemeinde Leezen als ländlicher Zentralort weiter zu entwickeln.<sup>1</sup> Die

<sup>1</sup> Regionalplan I v. 1998, Ziff. 5.6.2 und Entwurf Neuaufstellung Regionalplan III 2023, Ziff. 5.4

vorliegende Bauleitplanung entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung.

#### 2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2022 stellt für das Plangebiet Mischbaufläche und Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.5 Innenentwicklung

Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von Bebauung und einer erst im Vorjahr überwiegend geräumten Konversionsfläche. Es stellt sich daher noch als Lückenschluss innerhalb des gegebenen Siedlungsgefüges und insofern als Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan Nr. 22 wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt, da auch die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und es ist ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

### **3. Planungsanlass und -ziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 dient der Deckung eines konkreten örtlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und des Wohnraumbedarfs innerhalb der gegebenen Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei soll im Zuge einer moderaten Nachverdichtung eine zweigeschossige Bebauung möglich sein.

### **4. Inhalt der Planung**

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage dieser Bauleitplanung ist das städtebauliche Gesamtkonzept für die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen westlich der Raiffeisenstraße, das derzeit final diskutiert wird. Das Plangebiet befindet sich im äußersten Nordosten dieses Entwicklungsgebietes und ist über die Straße Lindhoff und die Raiffeisenstraße bereits erschlossen. Vor diesem Hintergrund lässt sich auf Grundlage einer städtebaulichen Detailstudie die Integration in das Gesamtkonzept sicherstellen.

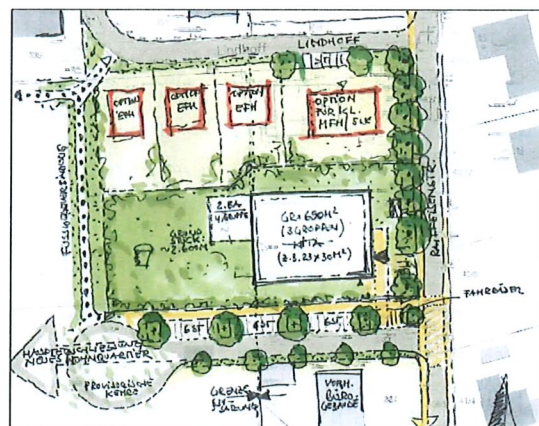


Abb. 4: Städtebauliches Konzept (Quelle: Architektur + Stadtplanung, Hamburg)

#### 4.2 Art der Nutzung

Es erfolgt im Norden an der Straße Lindhoff in Fortsetzung des dortigen Baugebietes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Mit der WA-Festsetzung wird die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 13 gegebene Nutzungsart aufgegriffen und fortgesetzt. Sie umfasst ca. 2.350 m<sup>2</sup> und ermöglicht bis zu vier Bauplätze. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Hierbei ist insbesondere das Eckgrundstück an der Raiffeisenstraße auch für nicht-störende gewerbliche Nutzungsanteile geeignet, wie z.B. Dienstleistungs- oder Versorgungseinrichtungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben ausgeschlossen.

Im Süden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer ca. 2.700 m<sup>2</sup> großen Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche für Betreuungseinrichtungen für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung.

#### 4.3 Maß der Nutzung

In den neuen Baugebieten sollen die Gebäude wie im benachbarten B-13 bis zu zwei Vollgeschosse erhalten können. Auch der Kita-Neubau soll zweigeschossig sein können. Entsprechend werden Festsetzungen aufgenommen über maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 8,50m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

Die GRZ liegt im WA-Gebiet mit 0,3 im Bereich der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, aber leicht über der im Baugebiet Lindhoff. Der höhere Wert begründet sich aus dem gesetzlichen Erfordernis des verdichteten Bauens auf etwas kleineren Grundstücken. Eine Überschreitung durch die notwendige Mitrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Für die notwendige Mitrechnung von Terrassen können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

#### 4.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Es werden zwei überbaubare Flächen festgesetzt, die eine den Lagebedingungen und Nutzungsanfordernissen entsprechende flexible Anordnung der Baukörper erlaubt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen werden berücksichtigt. Es wird die ortsübliche offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit seitlichen Grenzabständen vorgegeben. Im nördlichen Bereich sollen maximal vier Bauplätze möglich sein. Die Zahl der Wohnung wird nicht begrenzt, um auch die Möglichkeit für einen Mietwohnungsbau zu schaffen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Raiffeisenstraße und die Straße Lindhoff erschlossen. Im Verlauf der Straße Lindhoff werden das bisherige Straßenbegleitgrün für bis zu 5 öffentliche Parkplätze (nördlich) und ein Gehweg (südlich) umgenutzt. Im Süden des Plangeltungsbereichs soll die entlang der Grenze zum benachbarten Grundstück Raiffeisenstraße 7 verlaufende Zufahrt ebenfalls zur Erschließung der Kita genutzt werden und mittelfristig als Hauptzufahrt zum künftigen Baugebiet dienen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Planentwurf ausgewiesen. Ein Ausbau ist jedoch erst mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen vorgesehen. Die konkrete Planung der Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Planung der Gesamterschließung.

Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Buslinie 7550 in ca. 400m Entfernung an der Hamburger Straße gegeben.

### **5. Umweltbelange**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Knicks oder andere gesetzlich geschützte Biotop sind auf dem Vorhabengrundstück nicht vorhanden. Eine Begehung im Juli 2024 hat ergeben, dass sich auf der bislang unbebauten Fläche keine geschützten Pflanzen oder Lebensräume für geschützte Arten befinden. Größere und erhaltungswürdige Laubbäume befinden sich entlang der Raiffeisenstraße, sie wurden kartiert und werden als zu erhalten festgesetzt.

Durch die zulässige Neubebauung ergibt sich ein Versiegelungsumfang von bis zu ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Hiervon geht jedoch nur etwa ein Drittel über das bislang nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus und ist als Eingriff anzusehen. Dieser ist jedoch nicht relevant, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

#### Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine relevanten Emissionsquellen vorhanden. Die vom Feuerwehrstandort und vom Kindergarten ausgehenden Geräusche sind als sozialadäquate Immissionen hinzunehmen.

### **6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die vor Ort vorhandenen Leitungen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Entlang der nördlichen Grenze zum B-Plangebiet 13 verlaufen auf der Südseite der Grundstücksgrenze im Bereich des informellen Fußweges zwei Entwässerungsleitungen. Da diese Leitungen die bauliche Nutzung der über die Straße Lindhoff zu erschließenden neuen Baugrundstücke erheblich einschränken würden, ist eine Parallelverlegung dieser Leitungen um

ca. 5m auf die Nordseite der Grundstücksgrenze erforderlich. In diesem Bereich sieht die Planung im Verlauf der Straße Lindhoff die Einrichtung eines öffentlichen Gehweges vor als Ersatz für den entfallenden informellen Fußweg.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zum Klärwerk Neversdorf. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt grundsätzlich über eine Versickerung. Eine im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erstellte gutachterliche Bodenuntersuchung hat ergeben, dass im Bereich des Plangebietes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers durchgeführt werden kann<sup>2</sup>.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde mit 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt.

## **7. Hinweise**

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in archäologischen Interessengebieten. Auf § 15 DSchG SH wird hingewiesen. 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 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. Umsetzung der Planung / Kosten**

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

-----  
Gemeinde Leezen  
Der Bürgermeister



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

<sup>2</sup> Ing.Büro Reinberg, Lübeck 2022