



## Gemeinde Leezen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB  
zur 7. Flächennutzungsplanänderung „Darstellung eines Sondergebietes statt  
einer gemischten Baufläche östlich Hamburger Straße“

für das Gebiet der 7. Flächennutzungsplanänderung

und des Bebauungsplans Nr. 20

für das Gebiet des „REWE-Marktes“

04.02.2025

**& EP**  
Stadtplanung

Planverfasser:  
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

## Rechtsgrundlage

Nach § 6a Abs. 1 BauGB wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Darstellung eines Sondergebiets statt einer gemischten Baufläche östlich Hamburger Straße“ mit der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde wirksam. Eine zusammenfassende Erklärung ist beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Verfahrensablauf

Die Gemeindevorstand hat in ihrer Sitzung am 29.08.2023 die Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2023 ortsüblich durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht worden.

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

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

Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt.

Die Gemeindevorstand hat am 15.10.2024 den Entwurf des Flächennutzungsplans, 7. Änderung mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), 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 ausgelegt. 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 von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevorstand hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.01.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevorstand hat den Flächennutzungsplan, 7. Änderung, am 28.01.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

## 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 24.03.2025., AZ. IV/522-191821/2025. den Flächennutzungsplan, 7. Änderung, die Vorweggenehmigung von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes, 7. Änderung - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt / erteilt.

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung sowie die Internetadresse der Gemeinde und der Amtsverwaltung Leezen, bei denen der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2025. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am 29.03.2025 wirksam.

### 2. Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 20 zu schaffen und damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Hierdurch wird die Grundlage für den vorgesehenen Neubau eines überalterten Nahversorgers zu schaffen. Durch den Neubau kann seine Zentrumsfunktion aufgewertet werden.

Die Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 20 „REWE-Markt“ sieht die Neuaufstellung des etablierten Einzelhandelsstandortes vor. Dies beinhaltet einen Abriss der bestehenden Gebäude, 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.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächennutzung ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### 3. Kurzdarstellung der Inhalte der 7. Flächennutzung

Der Geltungsbereich wird im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (G) dargestellt. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ durch den nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 20 widerspricht dieser Darstellung. Daher soll durch die 7. Flächennutzungsplanänderung eine Sonderbaufläche (S) ausgewiesen werden, welche die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzwerte:

Mensch

## 7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Hinblick auf die angrenzenden Gebiete mit Wohnfunktionen ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine spürbaren Veränderungen durch die Zusatzverkehre, da mit dem Neubau des REWE-Marktes an dem Standort in Leezen eine bereits bestehende Einzelhandelsnutzung überplant wird.

### Fläche

Bei der Planung handelt es sich nicht um die erstmalige Inanspruchnahme der Fläche zugunsten von Bebauung. Durch die Neuplanung steigt jedoch der Versiegelungsgrad. Die negativen Auswirkungen werden durch entsprechende Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans vollständig ausgeglichen.

### Boden

Mit der geplanten Bodenversiegelung sind negative Auswirkungen auf den Boden verbunden, wodurch Bodenfunktionen (Bodenleben, Bodenfruchtbarkeit, Gasaustausch, Vegetationsfunktion) beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Zudem muss durch die östliche Erweiterung der Fläche des REWE-Marktes in den Bestand der Gehölzflächen eine Auffüllung bisher unversiegelter Flächen berücksichtigt werden. Hier wird die Bodenstruktur, durch das Angleichen der Höhenunterschiede zusätzlich zur Versiegelung erheblich beeinträchtigt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich werden auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans formuliert. (Minimierung der Versiegelungsrate, Maßnahmen zum Bodenschutz, planexterne Kompensation etc.).

### Wasser

Da es sich nicht um die erstmalige Inanspruchnahme der Flächen handelt, wird nicht von erheblichen und nachhaltig negativen Veränderungen des Grundwassers ausgegangen. Die Niederschlagsversickerung ist im nachgeordneten Bebauungsplan 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.

### Klima & Luft

Durch die zusätzlichen Versiegelungen und Bodenbefestigungen sowie durch den Wegfall der Einzelbäume ist das Schutzgut Klima für den lokalen Bereich betroffen. Die negativen Auswirkungen auf die Klima- und Luftverhältnisse durch die vorliegende Planung werden jedoch auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplans durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen minimiert.

### Tiere und Pflanzen

Durch die Planung entfallen voraussichtlich insgesamt 7 Einzelbäume in den östlichen Bereichen der Gehölzflächen. In den Wurzelbereich von 2 weiteren Bäumen wird eingegriffen. Außerdem sind 156 m<sup>2</sup> eines ökologisch hochwertigen Feldgehölzes von der östlichen Erweiterung betroffen. Der Verlust wird durch Anpflanzungen und weitere planexterne naturschutzrechtliche Maßnahmen kompensiert.. Durch das geplante Vorhaben ist nicht mit Lebensraumverlusten für Tiere zu rechnen und die vorgesehene Fällung versursacht keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

### Landschaft und Ortsbild

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die östlich des REWE-Marktes gelegene Gehölzfläche, welche für das Stadtbild von Bedeutung ist, beeinträchtigt. Positiv auswirken wird sich die Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes. Auf der nachfolgenden Planungsebene werden Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur Kompensation getroffen.

### Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter betroffen. Eine Dauerhafte Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist demnach nicht zu befürchten.

### Wechselwirkungen

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch das Entfernen der Einzelbäume. Dies stellt eine Änderung der vorhandenen Wechselbeziehungen im Siedlungszusammenhang dar, die aufgrund des geringfügigen Eingriffs als nicht erheblich zu bewerten sind. Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen und Hinweise berücksichtigt:

Aufgrund der Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein wurde wurden redaktionelle Anpassungen an der Begründung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei wurden die Seitenzahlen aktualisiert und der Umweltbericht als eigene Inhaltsebene in das Inhaltsverzeichnis aufgenommen.

Darüber hinaus wurden keine Änderungen an den Planunterlagen ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## **6. Abwägen anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung des REWE-Marktes in Form eines Neubaus 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 die entsprechende Infrastruktur auf.

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

## **7. Fazit**

Durch die 7. Flächennutzungsplanänderung wird die Möglichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung einer Erneuerung des bestehenden Nahversorgers in der Gemeinde Leezen geschaffen. In Kombination mit dem nachgeordneten Bebauungsplan, wird so die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Neubaus geschaffen.