

- | | | |
|----|--|-----------------|
| 2 | Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 03.03.2026 | |
| 3 | Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden | |
| 4 | 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
"Zwiebacke/westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" der Gemeinde Leezen
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Bezeichnung und des Geltungsbereiches sowie den Umgang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | VO/2026/053/373 |
| 5 | 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwiebacke/westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Bezeichnung und des Geltungsbereiches | VO/2026/053/375 |
| 6 | 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (Teil I) der Gemeinde Leezen für den Bereich "Östlich der "Raiffeisenstraße", nördlich der "Teegentwiete", hier: Aufstellungsbeschluss | VO/2026/053/370 |
| 7 | Bezahlbares Wohnen in Leezen; hier: Auftragserteilung zum Start der Generalplanerausschreibung | VO/2026/053/372 |
| 8 | Beratung und Beschlussfassung über die Neufassung der Hauptsatzung der Gemeinde Leezen | VO/2026/053/371 |
| 9 | Mögliche Wärmeversorgung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „nördlich des Baugebietes „Tweelbek“ und westlich der „Raiffeisenstraße““ durch die Biogas Leezen | |
| 10 | Einwohnerfragestunde - Teil II | |

Protokoll:

Die Niederschrift ergeht vorbehaltlich der Genehmigung durch das zuständige Gremium im Rahmen der nächsten Sitzung.

Hierdurch können sich noch Änderungen ergeben.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Einwohnerfragestunde - Teil I
--------------	--------------------------------------

Gemeindevertreterin Teegen weist darauf hin, dass der Teich Hogen Door derzeit einen niedrigen Wasserstand hat. Herr Krohn erklärt, dass die Eichenbohlen im Teich erneuert werden müssen, damit dieser künftig wieder ausreichend Wasser speichern kann. Bürgermeister Schulz sichert zu, dass die Gemeindearbeiter die Holzbohlen austauschen werden.

TOP 2	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 03.03.2026
--------------	---

Einwendungen gegen die Niederschrift vom 03.03.2026 ergeben sich keine, sodass diese als genehmigt gilt.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig dafür -

TOP 3	Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden
--------------	---

Bürgermeister Schulz teilt mit, dass der Fußweg zum Penny-Markt inzwischen fertiggestellt wurde.

Die Querungshilfe in der Neversdorfer Straße befindet sich derzeit im Bau.

Zudem informiert er darüber, dass er sich vom 7. Juni bis zum 14. Juni 2026 im Urlaub befinden wird.

Der Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses, Herr Falkenhagen, berichtet über die Sitzung vom 24. März 2026. Ein Schwerpunkt lag auf der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Zwiebacke“. Bisher ist das gesamte Areal als Mischgebiet ausgewiesen, jedoch erscheint eine Differenzierung in Gewerbeflächen (Raisa), Wohnbereiche (Tweelbek) sowie ein Mischgebiet (Bereich hinter Raisa und dem Wohngebäude Frahm) sinnvoll. Darüber hinaus soll die nördliche Fläche aus der Planung herausgenommen werden.

Ein weiteres Thema war die mögliche Wärmeversorgung für die Gebiete der Bebauungspläne 18 und 22 in der Gemeinde Leezen. Hierzu wurde ein Konzept vorgestellt, nach dem die Unternehmen Lactoprot und eine Biogasanlage gemeinsam die Versorgung übernehmen könnten.

Abschließend informiert Herr Falkenhagen, dass die Gemeinde Neversdorf den Windpark nicht über die Gemeindeöffnungsklausel ermöglichen wird. Somit ist lediglich der Bau von zwei Windenergieanlagen im Vorranggebiet vorgesehen, von denen sich eine auf dem Gebiet der Gemeinde Leezen befindet.

TOP 4	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwiebacke/westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" der Gemeinde Leezen hier: Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Bezeichnung und des Geltungsbereiches sowie den Umgang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
--------------	---

Die Gemeindevertretung Leezen hat in der Sitzung vom 09.12.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen. Um eine erforderliche Anstoßwirkung erzielen zu können, sollte der Bereich klarer definiert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Zwiebacke“ soll für das Gebiet z.B. "westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" geändert werden. Ziel der Planung ist die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe städtebaulich zu ordnen. Der gewerblichen Entwicklung sowie dem Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung sollen Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der am 24.03.2026 stattgefundenen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde besprochen, dass die nördlich vom Tweelbek liegende Fläche aus dem Geltungsbereich genommen werden sollte.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Gemeindevertretung Leezen beschließt

1. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Zwiebacke“ soll für das Gebiet "westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" geändert werden.
2. Die nördliche Fläche des Tweelbeks wird aus dem Geltungsbereich genommen.
3. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 13;

davon anwesend: 10.; Ja-Stimmen: 10; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 5	1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwiebacke/westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" hier: Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Bezeichnung und des Geltungsbereiches
--------------	--

Da die Gemeindevertretung beschlossen hat, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwiebacke" in "westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" umzubenennen und den Geltungsbereich zu verkleinern, muss die Veränderungssperre entsprechend angepasst werden.

Die Gemeindevertretung beschließt die im Entwurf vorliegende 1. Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "westlich der Hamburger Straße, südlich der Raiffeisenstraße und beiderseits der Straße Tweelbek" der Gemeinde Leezen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 13; davon anwesend: 10; Ja-Stimmen: 10; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 6	4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (Teil I) der Gemeinde Leezen für den Bereich "Östlich der "Raiffeisenstraße", nördlich der "Teegentwiete", hier: Aufstellungsbeschluss
--------------	--

Die Firma Elektro Hanschke & Hein Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG hat einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (inkl. Befreiungsantrag) für die Erweiterung eines Vordaches auf dem Grundstück der Raiffeisenstraße 24 gestellt. Mit Bescheid des Kreises Segeberg vom 16.03.2026 wurde das Vorhaben versagt, da die festgesetzte GRZ für die Hauptanlagen von 0,35 überschritten wird (beantragte GRZ: 0,41).

Zur Heilung bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans.

1. Der Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Östlich der "Raiffeisenstraße", nördlich der "Teegentwiete", soll wie folgt geändert werden: Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ). Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Verbesserung der Nutzbarkeit der Grundstücke
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Bauleitplanung+Planungsrecht in 23823 Seedorf, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Büro Bauleitplanung+Planungsrecht in 23823 Seedorf beauftragt werden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 13; davon anwesend: 10; Ja-Stimmen: 10; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 7	Bezahlbares Wohnen in Leezen; hier: Auftragserteilung zum Start der Generalplanerausschreibung
--------------	---

Die Gemeinde Leezen plant, an der Raiffeisenstraße ein Mehrfamilienhaus für bezahlbares Wohnen zu errichten. In der Gemeindevertreterversammlung vom 27.01.2026 hat die Gemeindevertretung den Start der Generalplanervergabe beschlossen. Daraufhin wurden drei Angebote abgefordert, wovon zwei Angebote eingegangen sind.

Die Angebote sind als Anlage beigefügt.

Das Büro Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH aus 20354 Hamburg hat das günstigste Angebot abgegeben.

Die Gemeindevertretung Leezen beschließt, dem Büro Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH aus Hamburg den Auftrag für die Generalplanervergabe zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9; Nein-Stimmen: 0; Enthaltungen: 1

Die Synopse stellt den Entwurf der Hauptsatzung der Fassung vom 17. September 2013 gegenüber. Im Verlauf werden die wesentlichen Änderungen dargestellt. Einige Änderungen beschränken sich auf redaktionelle Anpassungen sowie auf empfohlene Angleichungen an die Mustersatzung.

1. Ehemals § 6a, jetzt § 3:

Im Kontext von Sitzungen in Fällen höherer Gewalt wurde durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften sowie des Kommunalabgabengesetzes vom 25. Mai 2021 eine Anpassung des § 35 a Absatz 3 der Gemeindeordnung (GO) vorgenommen. Während zuvor Wahlen ausdrücklich ausgeschlossen waren, sind diese infolge der Gesetzesänderung nunmehr zulässig. Im Rahmen der Genehmigung des 2. Nachtrags durch die Kommunalaufsicht wurde der betreffende Absatz folglich ausgenommen. Im Entwurf wurde die kurze Fassung der Mustersatzung verwendet. Die näheren Bestimmungen ergeben sich jeweils aus der geltenden Fassung des § 35 a GO.

2. Ehemals § 3 Abs. 2:

Entfall des §4 Abs. 3 Nummer 11a zum Wohnungsbaurbo: Geänderte Ansicht zur Regelung der Zustimmung in den Hauptsatzungen der Gemeinden siehe Anlage (Ansicht der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Hauptsatzungsregelung Baurbo 31.03.2026).

Die Gemeinde kann sich darüber hinaus mit einer Anpassung der Wertgrenzen des Bürgermeisters befassen. Insbesondere hinsichtlich der gelb markierten Beträge erscheint eine Erhöhung zweckmäßig, um ein zeitnahes und handlungsfähiges Vorgehen der Gemeinde zu gewährleisten.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage eines Vergleichs mit Gemeinden vergleichbarer Einwohnerzahl die Festsetzung der entsprechenden Wertgrenzen:

Nummer 4. Erwerb von Vermögensgegenständen, soweit der Wert des Vermögensgegenstandes einen Betrag von 5.000,00 Euro nicht übersteigt,

Nummer 10. Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen bis zu einem Wert von 10.000,00 Euro.

3. § 6 Abs. (3)&(4): Die Aufnahme ergänzender Absätze zur Anpassung an die Mustersatzung ist möglich.

4. § 8 Abs. (1): Die Taktungsregelung kann entsprechend den Vorgaben der Mustersatzung aufgehoben werden.

Die Satzung tritt nach Genehmigung gemäß § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung durch eine Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg in Kraft und zwar am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung auf der gemeindlichen Homepage und den verkürzten Abdrücken mit Verweis in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten. Das erforderliche Verfahren wird von der Amtsverwaltung initiiert.

Die Einladungen zu den Sitzungen werden in Form eines verkürzten Abdrucks mit Verweis auf die gemeindliche Internetseite in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten veröffentlicht, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Vorgaben der geltenden Geschäftsordnung.

Die Gemeindevertretung Leezen beschließt, die im Entwurf vorliegende Hauptsatzung der

Gemeinde Leezen unter Festsetzung der von der Verwaltung empfohlenen Wertgrenzen bei § 4 zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig dafür -

TOP 9	Mögliche Wärmeversorgung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „nördlich des Baugebietes „Tweelbek“ und westlich der „Raiffeisenstraße““ durch die Biogas Leezen
--------------	--

Bürgermeister Schulz stellt die geplante Wärmeversorgung durch die Unternehmen Lactoprot und Biogas vor. Demnach soll die Biogas Leezen auf eigene Kosten ein Wärmenetz in den Bereichen B18 und B22 errichten und betreiben. Auf dem Gelände von Lactoprot ist die Installation einer Wärmepumpe vorgesehen, die die anfallende Abwärme aus den Produktionsprozessen von etwa 40 Grad auf eine Vorlauftemperatur von rund 55 Grad für das Wärmenetz anhebt.

Ein wesentlicher Faktor für die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit des Projekts ist die Anschlussquote. Diese spielt eine zentrale Rolle: Einerseits werden sich Eigentümer nur anschließen, wenn die Preise attraktiv sind, andererseits kann der Betreiber des Wärmenetzes solche Preise nur bei ausreichend hoher Anschlussquote anbieten. In diesem Zusammenhang bestehen noch offene Fragen, insbesondere zur Vertragslaufzeit und Kündigungsfrist, zur Versorgungssicherheit sowie zum Platzbedarf für die Übergabestationen.

Herr Meseck äußert Bedenken hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Pufferspeichers innerhalb des Baugebiets. Herr Rode sichert daraufhin zu, nach einer alternativen Lösung zu suchen. Zudem betont er, dass stets eine Absicherung der Wärmeversorgung durch ein Backup-System gewährleistet sein wird. Die Umsetzung der Wärmelieferung wird voraussichtlich bis zu drei Jahre in Anspruch nehmen. Herr Reher weist darauf hin, dass zunächst der tatsächliche Wärmebedarf genau ermittelt werden müsse.

In Zusammenführung der 3 geplanten Gebäude (Kindergarten, Mehrfamilienhaus, Seniorenwohnanlage) und der Bedarfe der Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und der im 2. Bauabschnitt vorgesehenen Einfamilienhausbebauung erscheint es grundsätzlich sinnvoll, eine zentrale Wärmeversorgung unter Berücksichtigung einer Erweiterung des Fernwärmenetzes und die Abwärmenutzung von Lactoprot zu verfolgen.

Für die Verhandlung mit der Biogas und Firma Lactoprot wird die Verwaltung gebeten, einen entsprechenden Vertrag vorzubereiten. Die Vorstellung Status und Beratung sowie weitere Handhabung erfolgt im Bau- und Planungsausschuss.

Abstimmungsergebnis: - Einstimmig dafür -

TOP 10	Einwohnerfragestunde - Teil II
---------------	---------------------------------------

Es werden keine Fragen gestellt.

Bürgermeister

Protokollführung

Ulrich Schulz

Silke Nowak-Neukranz