

**Satzung der Gemeinde Leezen
über den Bebauungsplan Nr. 8 Teil I, 4. Änderung
für das Gebiet
„Östlich Raiffeisenstraße“**



Begründung

1. Grundlagen

1.1. Allgemeines, Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Leezen hat am 5.5.2026 beschlossen, für das o.g. Gebiet den Bebauungsplan Nr. 8 Teil I, 4. Änderung, aufzustellen. Mit dieser Planung soll das Maß der baulichen Nutzung artbezogen angemessen angehoben werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Landesbauordnung (LBO) vom 5.7.2024 (GVOBl Schl.-H. S. 504).

1.2. Verfahrenshinweise

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Teil I beschränkt sich auf eine moderate Erhöhung der zulässigen GRZ für die im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke, die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Hierdurch werden die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 8 Teil I nicht berührt. Die 4. Änderung dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor, insbesondere wird durch die Änderung

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und

- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. 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 Mai/Juni 2026. Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am .

1.3. Räumliche Lage, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leezen östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Teegentwiete. Es umfasst bereits bebaute Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 1,2 ha. Nördlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an, im Übrigen ist das Plangebiet von der gemischt genutzten bebauten Ortslage umgeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Raiffeisenstraße. Im Einmündungsbereich der Teegentwiete befindet sich der Standort der Feuerwehr. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem nebenstehenden Übersichtsplan und einer separaten Karte mit dem Geltungsbereich.

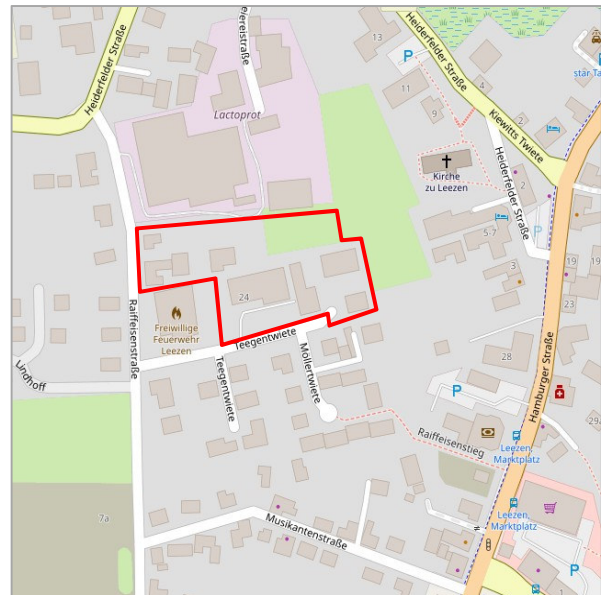


Abb. 1: Übersichtsplan mit Änderungsbereich

1.4. Bestand und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst den als Gewerbegebiet festgesetzten bebauten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 Teil I. Hier bestehen kleinteilige gewerblich genutzte Grundstücke. Eine Teilfläche im Norden gehört bereits zu dem großen Betriebsgelände eines milchverarbeitenden Betriebes.

2. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Für den Änderungsbereich besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 Teil I aus dem Jahr 1998 einschließlich der 1. Änderung und 3. Änderung aus 2002 und 2009. Diese setzen für das Änderungsgebiet als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Als Nutzungsmaß ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese ist für ein Gewerbegebiet ungewöhnlich niedrig und erweist sich vor dem Hintergrund der kleinen Grundstücke aktuell als unzureichend für eine angemessene und wirtschaftliche Grundstücksnutzung.

Mit der 4. Änderung soll die GRZ moderat erhöht werden. Gleichzeitig soll der durch die Mitrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässige Überschreitungsumfang von 50% auf 60 % angehoben. Mit dieser Änderung wird den aktuellen betrieblichen Anforderungen an die zeitgemäße Nutzung eines Gewerbegrundstückes Rechnung getragen.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Leezen ist als ländlicher Zentralort eingestuft¹. Bei der städtebaulichen Entwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen der Raumordnung. Die Gemeinde Leezen verfügt noch über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Dieser stellt für den des Änderungsbereiches gewerbliche und für eine kleine Teilfläche im Südosten gemischte Baufläche dar.

Für den Änderungsbereich besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 Teil I aus dem Jahr 1998 einschließlich der 1. Änderung und 3. Änderung aus 2002 und 2009. Als Art der Nutzung wird für den Änderungsbereich Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

4. Planinhalt

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 Teil I beschränkt sich auf eine moderate Erhöhung der zulässigen GRZ für die im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke, die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Mit der Änderung soll die GRZ von 0,35 auf 0,45 erhöht werden. Damit liegt das Nutzungsmaß in diesem Gewerbegebiet weiterhin im niedrigen Bereich der für Gewerbegebiete üblichen Nutzungsmaße. Gleichzeitig wird der durch die Mitrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

¹ Regionalplan I, Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 8. 9. 2009

zulässige Überschreitungsumfang von 50% auf 60 % angehoben. Mit dieser moderaten Erhöhung des Nutzungsmaßes wird den aktuellen betrieblichen Anforderungen an die zeitgemäße Nutzung eines Gewerbegrundstückes Rechnung getragen ohne eine zu starke Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Für ein beispielhaftes Gewerbegrundstück mit einer Größe von 3.000 m² ermöglichen diese Werte eine Bebauung mit bis zu 1.350 m² Grundfläche zuzüglich 810 m² für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen. Die vorgesehene Änderung erfolgt als textliche Festsetzung ohne Planzeichnung.

Mit der Änderung der GRZ erhöht sich der insgesamt zulässige Versiegelungsumfang im Änderungsbereich von 6.405 m² auf 8.784 m². Diese Anhebung ist aber vor dem Hintergrund der Festsetzung als Gewerbegebiet und dem Bedarf der ansässigen Betriebe an einer artbezogen angemessenen Ausnutzung unvermeidbar und dient insbesondere auch der Sicherung und Entwicklung der dort ansässigen örtlichen Betriebe. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten 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.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet, die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom, die Entsorgung von Schmutzwasser und die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Löschwasserversorgung im Plangebiet bleiben unverändert.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

5. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht mit Ausnahme der Verkehrsflächen in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Gemeinde Leezen
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)