



GEMEINDE LEEZEN
AMT LEEZEN
KREIS SEGEBERG

– VORENTWURF –

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18

– LEEZEN MITTE –

für das Gebiet „nördlich der Straße „Tweelbek“ und westlich der Raiffeisenstraße“

VERFAHRENSSTAND

- I. Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- II. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- III. Satzungsbeschluss

Gemeinde Leezen, den 15.09.2026

Auftraggeber



Gemeinde Leezen
-Der Bürgermeister-

Vertreten durch

Amt Leezen
Hamburger Straße 28
23816 Leezen

Auftragnehmer



IPP-Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail.: info@ipp-gruppe.de
Internet.: www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung
M.Sc. Maximilian Giuseppe Müller
B.A. Hannah Bittkau
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

Verortung, Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	5
1.1. Lage der Gemeinde	5
1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	6
1.3. Rechtsgrundlagen	9
1.4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
1.5. Lokale Planungen	15
2. Plangebiet	19
2.1. Lage	19
2.2. Geltungsbereich und Bestandssituation	20
2.3. Wohnbauliche Standortalternativenprüfung	21
3. Planungsinhalt und Festsetzungen	22
3.1. Städtebauliches Konzept	22
3.2. Prüfung von Planungsalternativen	23
3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)	24
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)	26
3.2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	28
3.2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 & 23 BauNVO)	28
3.2.5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)	29
3.2.6. Pflanz und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB	30
3.2.7. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBO)	31
3.2.8. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	33
3.3. Erschließung und Infrastruktur	34
3.3.1. Verkehrliche Erschließung	34
3.3.2. Technische Infrastruktur	35
4. Auswirkungen der Planung	37
4.1. Archäologische Kulturdenkmäler	37
4.2. Bodenschutz	37
4.3. Kampfmittel	37
4.4. Störfallbetriebe	37
5. Kosten	38
6. Flächenzusammenstellung	39
7. Verfahrensschritte	39
8. Umweltbericht	40
8.1. Vorbemerkung	40

8.2.	Vorhabenbeschreibung.....	40
8.3.	Fachgesetze und -pläne.....	40
8.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation	41
8.5.	Ausgangssituation.....	41
8.6.	Auswirkungen.....	42
Referenzliste		44
Rechtsgrundlagen		44
Quellenverzeichnis.....		46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung der Gemeinde.....	6
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021.....	10
Abbildung 3: Regionalplan Planungsraum I (1998)	11
Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte I Blatt II (2020)	12
Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte II Blatt II (2020)	13
Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte III Blatt II (2020)	14
Abbildung 7: 3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Leezen (2022).....	15
Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 22 Gemeinde Leezen (2024)	16
Abbildung 9: Innenbereichssatzung Gemeinde Leezen	17
Abbildung 10: Geltungsbereich im Siedlungskontext Leezen	19
Abbildung 11: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet.....	20
Abbildung 12: Städtebauliches Konzept BWP (2025)	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung	39
Tabelle 2: Verfahrensschritte	39
Tabelle 3: Rechtsgrundlagen	45

VERORTUNG, ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

1.1. Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Leezen liegt im Östlichen Hügelland Schleswig-Holsteins, einer durch die Weichseleiszeit geprägten Jungmoränenlandschaft. Der Ort ist unmittelbar westlich des Neversdorfer Sees und südlich des Mözener Sees situiert. Naturräumlich ist die Gemeinde zudem durch die Leezener Au geprägt, deren Niederungslandschaft nördlich des Ortes als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Leezen ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) integriert und wird durch Regionalbuslinien erschlossen. Die Linien 7550 und 7551 bieten eine Verbindung in Richtung Bad Segeberg, während über die Linien 7550 eine Verbindung in Richtung Itzstedt und weiter Richtung Hamburg (U-Bahnhof Ochsenzoll) besteht. Weitere Buslinien komplementieren den Busverkehr für weitere nähergelegene Gemeinden.

Die Gemeinde profitiert von einer zentralen Lage an wichtigen überregionalen Verkehrsachsen. In Nord-Südrichtung durchquert die Bundesstraße 432 den Ort und verbindet ihn direkt mit Bad Segeberg sowie Hamburg/Norderstedt. Die östlich gelegene Bundesautobahn 21 (Anschlussstelle Leezen) bietet schnellen Zugang Richtung Kiel und das Kreuz Bargteheide. Über die nahegelegene Bundesstraße 206 besteht Anbindung nach Lübeck in östlicher und Bad Bramstedt in westlicher Richtung mit direktem Übergang zur A 7.

Leezen ist an das landesweite Radverkehrsnetz Schleswig-Holsteins angeschlossen. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über ein gut ausgebautes Netz an straßenbegleitenden Radwegen.

1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis



Abbildung 1: Verortung der Gemeinde

Die Gemeinde Leezen hat sich dazu entschlossen, den Bereich des ehemaligen Raiffeisengebäudes proaktiv städtebaulich neu zu ordnen und einer hochwertigen Mischnutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung am 15.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 gefasst und am 14.10.2025 die Änderung des Geltungsbereiches ortsüblich bekannt gemacht. Das Planungserfordernis leitet sich dabei aus § 1 Abs. 3 BauGB ab.

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, auf der zentralen innerörtlichen Brachfläche ein lebendiges Quartier zu entwickeln. Geplant sind ca. 100 Wohneinheiten sowie wichtige Infrastruktureinrichtungen wie ein Seniorenwohnheim und ein Ärztehaus ergänzt durch gewerbliche Teilflächen. Da sich ca. die Hälfte des Plangebiets außerhalb des Innenbereichs befindet, ist eine Aufstellung nach §§ 2 ff. BauGB (vollförmiges Verfahren) erforderlich.

Die Integration der sozialen und medizinischen Einrichtungen folgt dabei einem konkreten kommunalen Bedarf: Das Seniorenwohnheim und das

Ärztehaus sichern die Daseinsvorsorge für eine alternde Gesellschaft direkt im Ortskern, während die neue Kindertagesstätte die notwendigen Kapazitäten für die wachsende Zahl an jungen Familien im Einzugsgebiet bereitstellt.

Die Gemeinde verfolgt mit diesem Bebauungsplan das Ziel, den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken und setzt dabei den Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB um. Da das Plangebiet teilweise im Außenbereich liegt, dient die Planung der organischen Siedlungsentwicklung und der notwendigen Ortsanordnung. Durch den Anschluss an die vorhandene Bebauung und Infrastruktur wird eine Zersiedelung vermieden und eine flächensparende Erschließung gesichert. Da im bestehenden Siedlungszusammenhang keine ausreichenden Flächenreserven verfügbar sind, ist die Einbeziehung der Randflächen städtebaulich geboten. Die Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen wird im Rahmen der Abwägung durch eine geordnete städtebauliche Dichte und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ökologisch kompensiert.

Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Zudem wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre weder eine rechtssichere Steuerung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung noch eine geordnete Erschließung auf dem Areal gewährleistet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den Standort des ehemaligen Raiffeisengebäudes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird diese zentrale, vormalig gewerblich genutzte Brachfläche städtebaulich neu geordnet und einer hochwertigen, gemischten Nutzung zugeführt. Ziel der Planung ist es, neben der Schaffung von Wohnraum auch essenzielle Funktionen der Daseinsvorsorge im Ortskern zu bündeln und damit auf den demografischen Wandel zu reagieren.

Hierzu sieht das Konzept die Errichtung eines Seniorenwohnheims vor, welches ein altersgerechtes Wohnen im vertrauten Umfeld ermöglicht, sowie ein Ärztehaus zur Sicherstellung der wohnortnahen medizinischen Versorgung. Mit der Integration der Kindertagesstätte im unmittelbaren Umfeld schafft die Gemeinde zudem die notwendige soziale Infrastruktur für junge Familien und stärkt die Generationengerechtigkeit innerhalb des Siedlungsgefüges. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Fläche für Gewerbe, die zur lokalen Wertschöpfung beiträgt.

Durch diese Mischnutzung auf einer innerörtlichen Revitalisierungsfläche folgt die Gemeinde konsequent dem Leitbild der „Gemeinde der kurzen Wege“. Diese Strategie der Innenentwicklung schont nicht nur die Außenbereichsressourcen, sondern festigt Leezen nachhaltig in seiner Funktion als Ländlicher Zentralort. Die Planung ist somit zwingend geboten, um die soziale und infrastrukturelle Zukunftsfähigkeit der Gemeinde zu sichern.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Gemeinde Leezen ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) als Ländlicher Zentralort eingestuft. Sie liegt im

ländlichen Raum und ist einer Landesentwicklungsachse zugeordnet. Ein wesentliches Kriterium für die wohnbauliche Bemessung ist zudem die Lage der Gemeinde im Nahbereich (10-km-Umkreis) um das Mittelzentrum Bad Segeberg. Die Entfernung zwischen dem Ortszentrum Leezen und dem Mittelzentrum beträgt circa 9 bis 10 Kilometer, womit die Gemeinde unmittelbar an den verdichteten Versorgungs- und Verflechtungsbereich des Mittelzentrums anschließt.

Aufgrund dieser kumulativen Faktoren – der Funktion als ländlicher Zentralort, der Achsenlage sowie der Nähe zum Mittelzentrum – wird der Gemeinde ein erhöhter wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 15 % Neubauwohnungen (bezogen auf den Bestand am 31.12.2020) zugestanden.

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der Wohnungsbestand in Leezen 876 Wohneinheiten (WE). Daraus errechnet sich für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2036 ein Gesamtkontingent von rund 131 Wohneinheiten. Innerhalb dieses Rahmens hat die Gemeinde bereits Planungen in Form des Bebauungsplanes Nr. 22 auf den Weg gebracht. Unter Berücksichtigung der in diesen Verfahren bereits gebundenen oder projektierten Wohneinheiten verbleibt für die weitere bauliche Entwicklung ein rechnerischer Korridor von etwa 115 Wohneinheiten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Leezen sieht die Schaffung von ca. 100 Wohneinheiten vor. Er leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der landesplanerischen Ziele sowie zur Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs. Ein wesentlicher Fokus liegt hierbei auf dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Durch die bauliche Nutzung im Geltungsbereich werden vorhandene Infrastrukturen effizient ausgelastet und der zusätzliche Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert.

Da die Planung teilweise Geschosswohnungsbau vorsieht, findet die privilegierte Anrechnung gemäß der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans (Inkrafttreten Februar 2025) Anwendung. Demnach werden Wohneinheiten in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen lediglich mit einem Faktor von 0,5 auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Diese flächensparende Bauweise ermöglicht es der Gemeinde, den tatsächlichen Wohnraumbedarf zu decken, ohne den landesplanerischen Spielraum vorzeitig auszuschöpfen.

Obwohl die exakte Zahl der Wohneinheiten erst im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren feststeht, ist durch den Orientierungswert von ca. 100 Wohneinheiten sichergestellt, dass sich die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 innerhalb des zulässigen Rahmens bewegt. Das verbleibende Potenzial sichert zudem den Spielraum für weitere gemeindliche Entwicklungen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der geordneten städtebaulichen Entwicklung und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsstruktur.

1.3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Leezen sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 05.07.2024 (GVObI. 2024-19), zuletzt geändert durch Art. 5 vom 13.12.2024 (GVObI. S. 875, 928),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem gesonderten Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

1.4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021, in Kraft seit 17.12.2021) sowie aus dem für den Planungsraum einschlägigen Regionalplan in seiner derzeitigen Fassung bzw. seinem Entwurf.

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Grundlage für alle räumlichen Planungsvorhaben in Schleswig-Holstein. In diesem wird die Gemeinde Leezen als Ländlicher Zentralort eingestuft. Sie befindet sich im ländlichen Raum, liegt jedoch innerhalb des 10-km-Nahbereichs um das Mittelzentrum Bad Segeberg. Zudem ist die Gemeinde der Landesentwicklungsachse Hamburg – Bad Segeberg – Lübeck zugeordnet.

Diese spezifische Verortung weist Leezen eine besondere Rolle in der regionalen Siedlungsstruktur zu. Als Ländlicher Zentralort auf einer Entwicklungsachse und im Verflechtungsbereich eines Mittelzentrums ist die Gemeinde dazu angehalten, Flächen für den Wohnungsbau sowie für soziale und medizinische Infrastrukturen bedarfsgerecht bereitzustellen. Ziel ist es, die Versorgungsfunktion für das Umland zu sichern und dem anhaltenden Siedlungsdruck im erweiterten Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg sowie des Mittelzentrums Bad Segeberg Rechnung zu tragen.

Aufgrund dieser Dynamik müssen verschiedene Nutzungsansprüche – Wohnen, gewerbliche Entwicklung und öffentliche Daseinsvorsorge – im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung aufeinander abgestimmt werden. Die Gemeinde Leezen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 das Ziel, qualitativ hochwertige Lebens- und Versorgungsbedingungen zu schaffen und durch die Revitalisierung der innerörtlichen Brachfläche den hohen Anforderungen an den Klimaschutz und die Flächensparsamkeit gerecht zu werden.

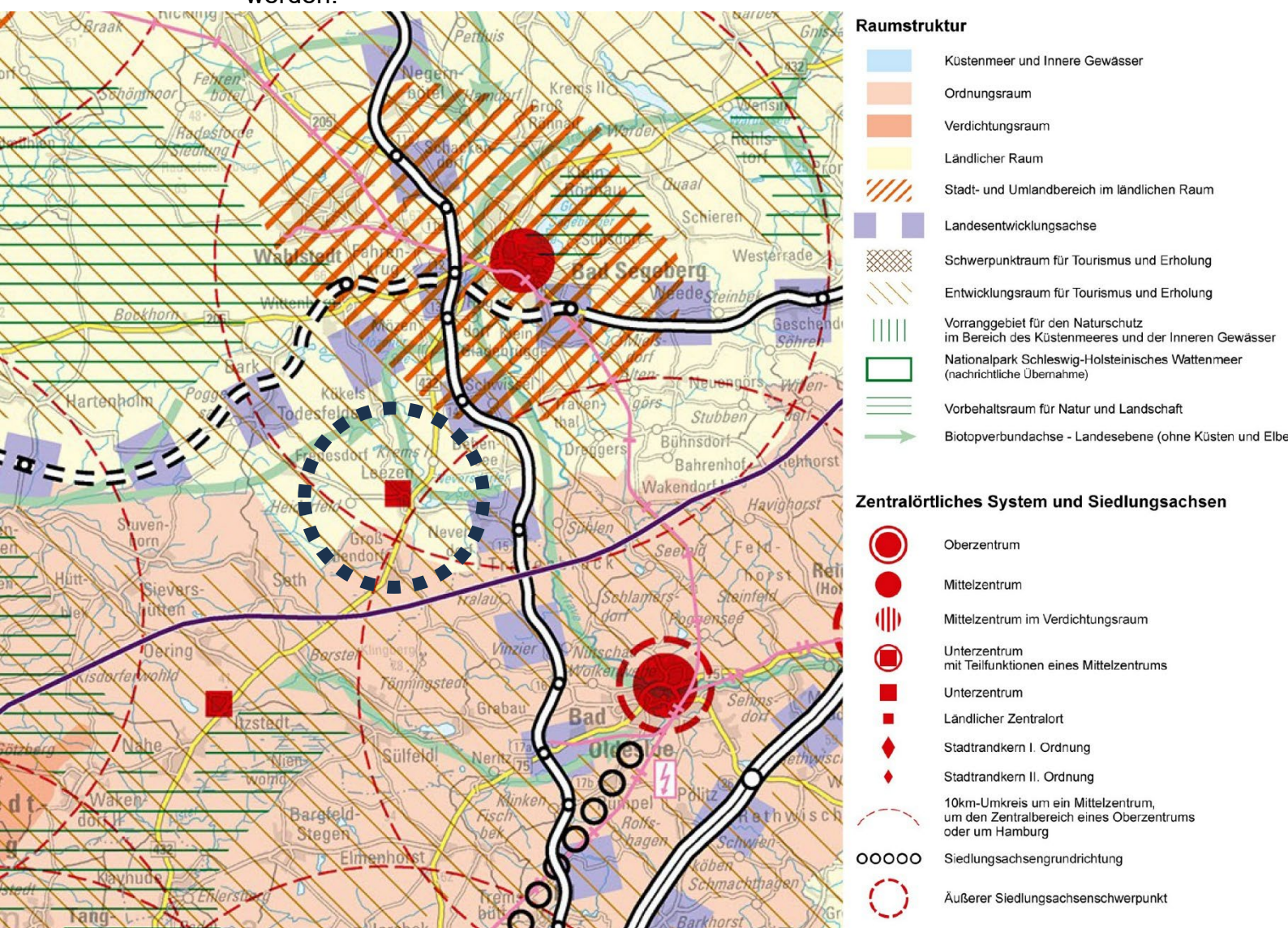


Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Regionalplan (2001)

Die Gemeinde Leezen befindet sich nach den Entwicklungszielen des Regionalplans für den Planungsraum III (Südholstein) im ländlichen Raum. Gemäß der Ziele des Regionalplans ist Leezen als Ländlicher Zentralort eingestuft. In diesen Orten soll die Siedlungsentwicklung primär darauf ausgerichtet sein, die Versorgungsfunktion für den eigenen Nahbereichsbereich zu stärken [Regionalplan (2001), G (4)].

Als Ländlicher Zentralort im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg kommt der Gemeinde eine besondere Bedeutung bei der Bündelung von Wohn-, Versorgungs- und Infrastrukturangeboten zu. Die Gemeinde Leezen soll daher als Wohn- und Wirtschaftsstandort für ihr Umland konsequent gestärkt werden, um die Inanspruchnahme von Flächen in den umliegenden kleineren Dörfern zu begrenzen [Regionalplan (2001), 5.1].

Regionalplan – Entwurf (2025)

Der Entwurf zur Neuauflistung des Regionalplans für den Planungsraum III verstetigt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2021. Leezen wird hierin weiterhin als Ländlicher Zentralort im 10-km-Nahbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg geführt. Im gesamten Planungsraum soll die Siedlungsentwicklung flächensparend und nachhaltig erfolgen und am Ziel einer Flächenkreislaufwirtschaft ausgerichtet sein [Regionalplan Entwurf (2025), 1 G].

Da Leezen nicht auf einer Siedlungsachse liegt, konzentriert sich die Entwicklung hier gemäß dem Konzentrationsgebot auf die Stärkung der

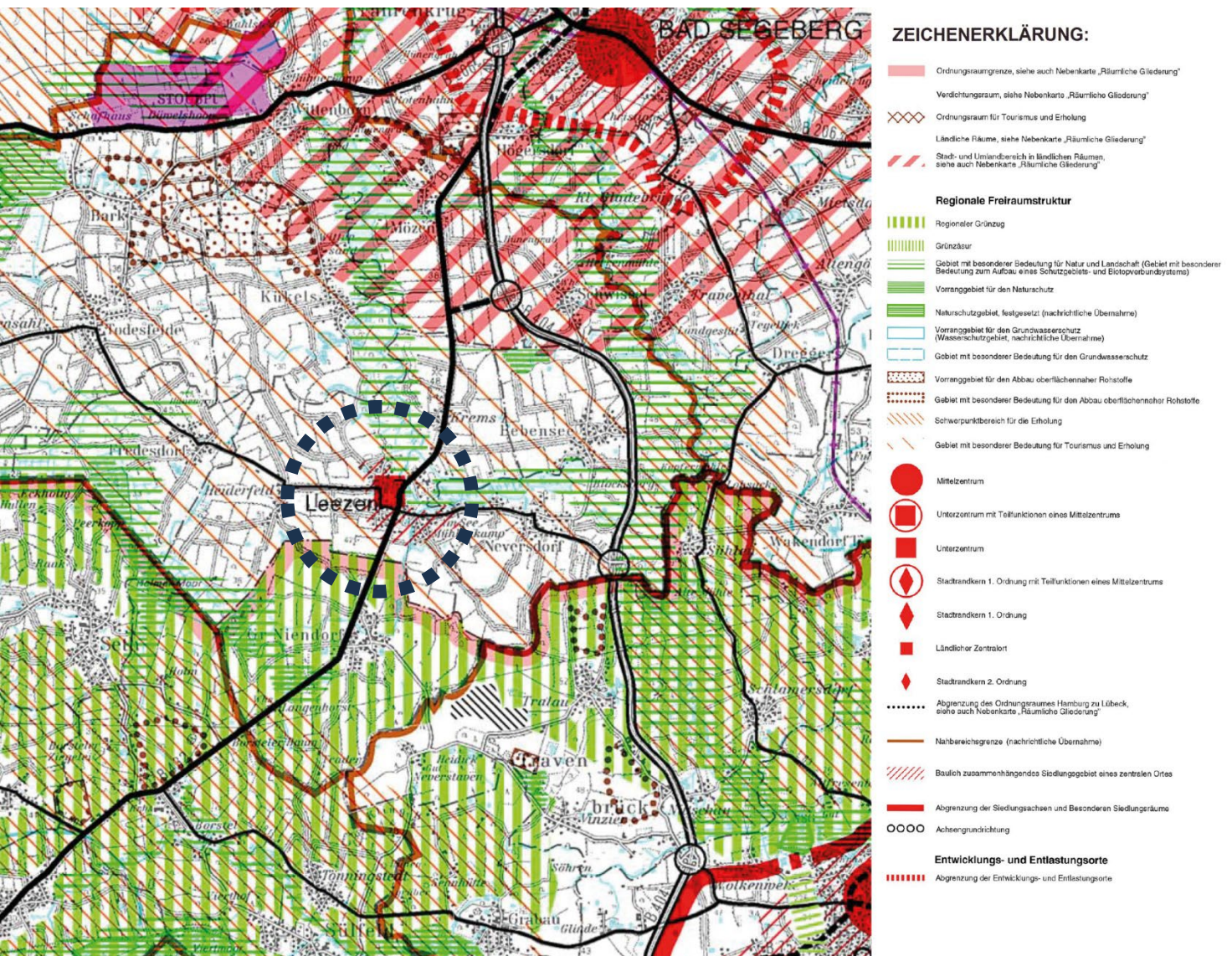


Abbildung 3: Regionalplan Planungsraum I (1998)

zentralörtlichen Funktionen. Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung und die Wiedernutzung von Brachflächen stützen, um den Freiraum zu schonen [Regionalplan Entwurf (2025), 2 G].

Aufgrund des Siedlungsdrucks im Umfeld der Mittelzentren ist ein besonders umsichtiger Umgang mit den Flächenressourcen erforderlich. Durch die Revitalisierung der innerörtlichen Brachfläche des ehemaligen Raiffeisengebäudes setzt die Gemeinde die Vorgabe der vorrangigen Innenentwicklung konsequent um und sichert gleichzeitig die notwendige Infrastruktur (Kita, Ärzte, Seniorenwohnen) für ihren Versorgungsbereich [Regionalplan Entwurf (2025), B zu 2].

Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde Leezen ist innerhalb der landesweiten Landschaftsrahmenplanung dem Planungsraum III zugeordnet. Die fachlichen Grundlagen für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung ergeben sich aus den entsprechenden Hauptkarten (jeweils Blatt 2) des Landschaftsrahmenplans.

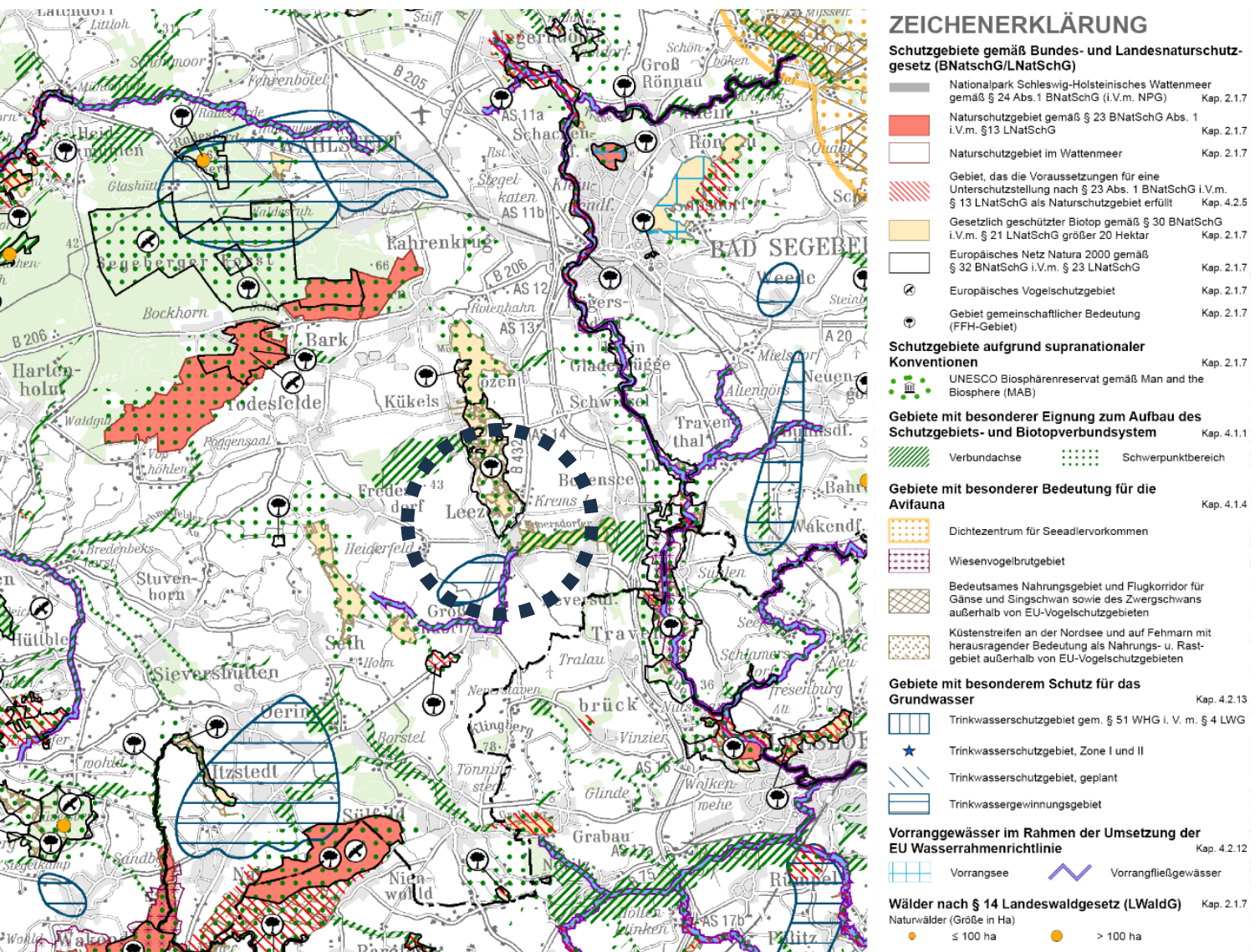
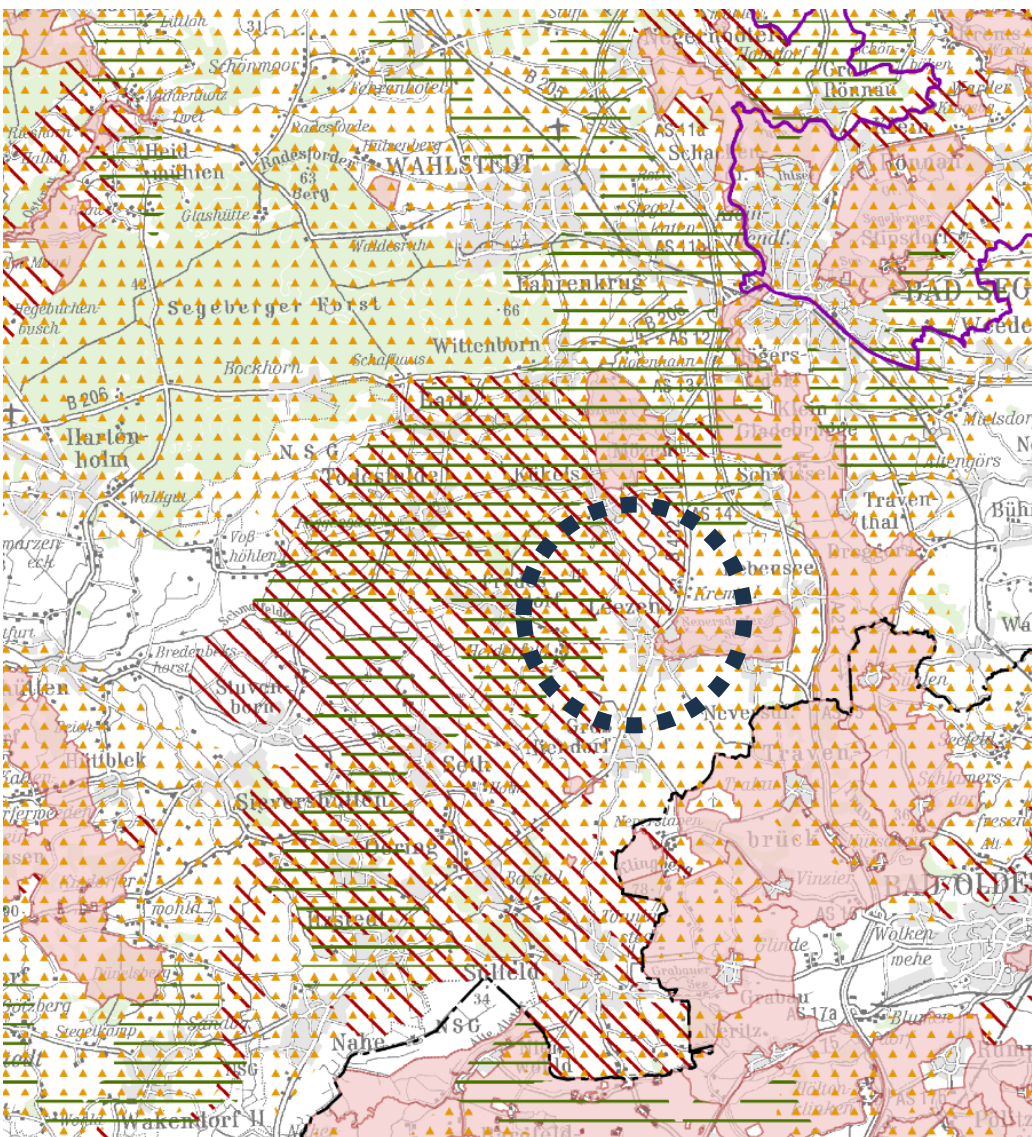


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte I Blatt II (2020)



ZEICHENERKLÄRUNG

Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG)

- Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG Kap. 2.1.7
- Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt Kap. 4.2.4
- Naturpark gemäß § 27 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG Kap. 2.1.7

Gebiet mit Erholungsfunktion

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung Kap. 4.1.6

Historische Kulturlandschaften

- Knicke Landschaft Kap. 2.1.8.1
- Beet- und Gruppengebiet

Sonstige Gebiete

- Wald

Verwaltungsgrenzen

- Grenze des Planungsraumes
- Kreisgrenze

Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte II Blatt II (2020)

Gemäß der Hauptkarte I grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an ein ausgewiesenes Trinkwassergewinnungsgebiet an, ohne dieses jedoch räumlich zu schneiden. Von besonderer ökologischer Bedeutung ist zudem die direkte Nachbarschaft zu Flächen des europäischen Netzes Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG in Verbindung mit § 23 LNatSchG. In diesem Zusammenhang ist auch die Lage im Umfeld eines UNESCO-Biosphärenreservats gemäß dem Programm „Man and the Biosphere“ (MAB) sowie die Angrenzung an ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) als wesentlicher naturschutzfachlicher Rahmenparameter aufzuführen.

In der Hauptkarte II werden die Landschaftselemente detailliert dargestellt. Hiernach grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG an. Zudem sind angrenzende Flächen verzeichnet, welche die Voraussetzungen für eine künftige Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. Des Weiteren ist für den Nahbereich eine besondere Erholungseignung kartiert. Mit Ausnahme von

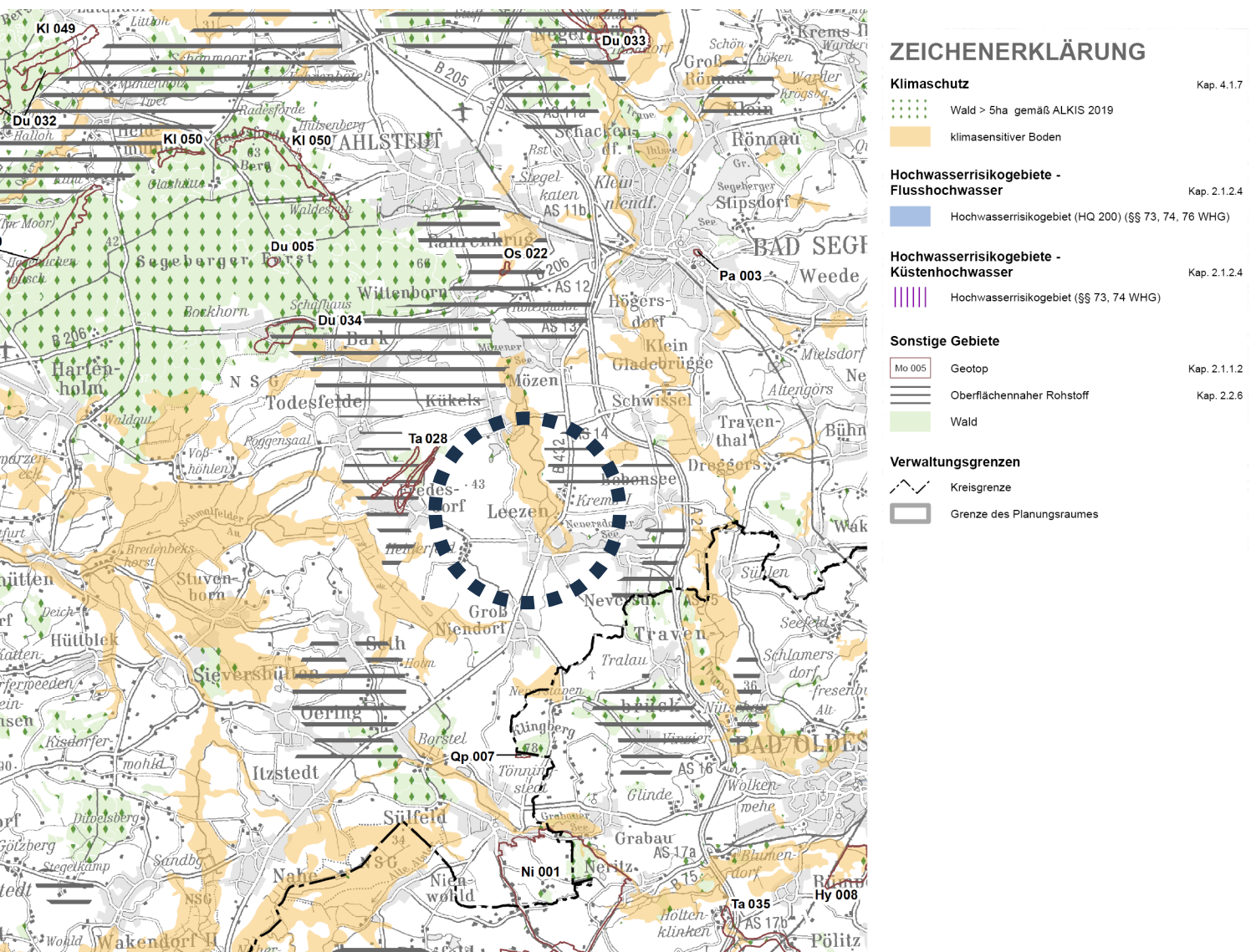


Abbildung 6: Landschaftsrahmenplan Hauptkarte III Blatt II (2020)

Waldflächen sind somit wesentliche landschaftsprägende Bestandteile vorhanden, wobei insbesondere der unmittelbare Anschluss an eine schutzwürdige Knicklandschaft hervorzuheben ist.

Ergänzend weist die Hauptkarte III zu den abiotischen Schutzgütern in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches klimasensitive Böden aus. Eine direkte Überschneidung mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 liegt jedoch nicht vor, sodass keine Inanspruchnahme dieser spezifischen Bodenfunktionen erfolgt.

1.5. Lokale Planungen

Flächennutzungsplan

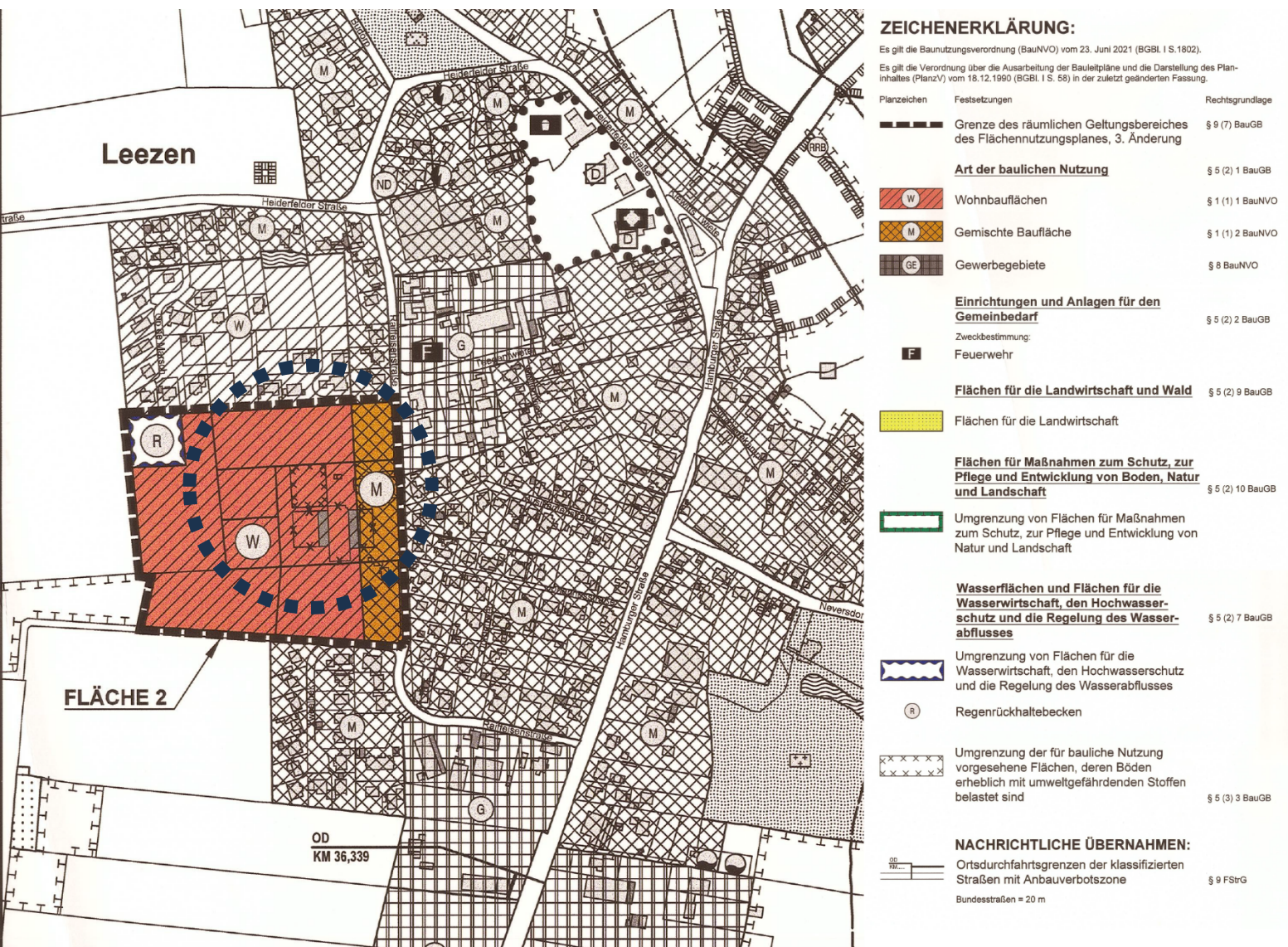


Abbildung 7: 3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Leezen (2022)

Die Gemeinde Leezen verfolgt eine konsequente Strategie zur Stärkung ihrer Funktion als ländlicher Zentralort. Ein wesentlicher Baustein hierfür ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), die im Jahr 2024 (Entwurf Stand September 2024) vorangetrieben wurde. Diese Änderung war notwendig, um ehemals gewerbliche oder gemischte Bauflächen im Ortskern gezielt als Wohnbauflächen auszuweisen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich unmittelbar aus diesen geänderten Darstellungen des FNP und setzt das dort formulierte Ziel um, den Siedlungsschwerpunkt im Bereich der Ortsmitte zu festigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Bebauungspläne

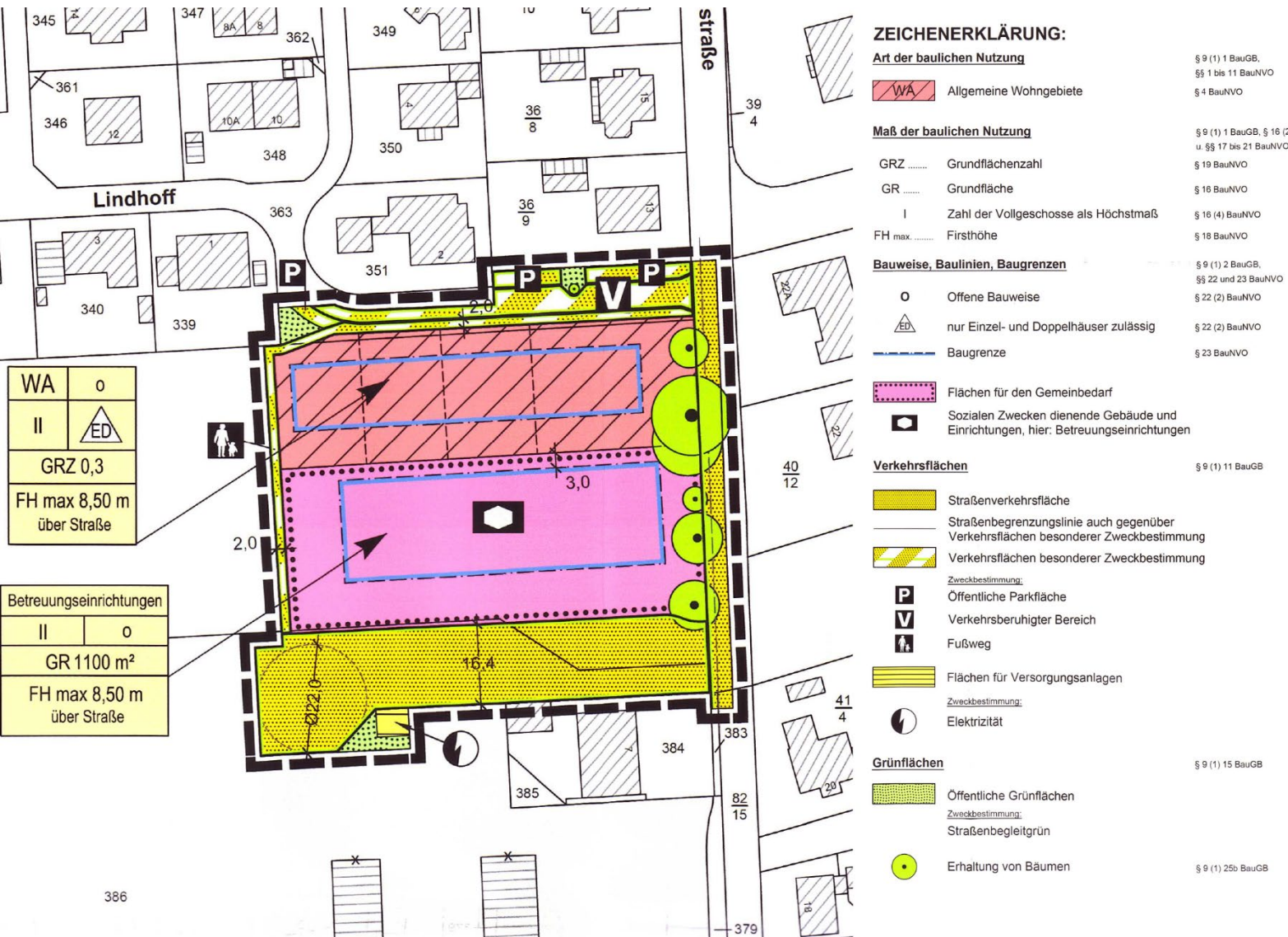


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 22 Gemeinde Leezen (2024)

Das Vorhaben ist kein isoliertes Projekt, sondern Teil einer abgestimmten Entwicklungssequenz der Gemeinde Leezen. Während der B-Plan 17 (Eichenweg) und der B-Plan 21 (Nördlich Krems I) vorrangig der moderaten Erweiterung am Siedlungsrand dienen, um den allgemeinen Wohnbedarf zu decken, übernimmt das hier betrachtete Areal eine Sonderrolle. Im Gegensatz zu den genannten Plänen handelt es sich hier nicht um eine Neuausweisung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine prioritäre Innenentwicklungsmaßnahme. Damit erfüllt die Planung die strengen Anforderungen des § 1a BauGB (Vorrang der Innenentwicklung) in besonderem Maße und ergänzt die Kapazitäten der anderen B-Pläne um ein qualitativ hochwertiges Angebot im Herzen der Gemeinde.

Ortsentwicklungskonzept – Konversion des ehemaligen ATR-Geländes



Abbildung 9: Innenbereichssatzung Gemeinde Leezen

Den Kern dieser Planung bildet die Revitalisierung des ehemaligen Landhandelsstandortes (ATR-Gelände). Die bis Ende 2022 das Ortsbild dominierenden Getreidesilos stellten einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Mit Hilfe von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK) – Förderbereich 1, Ziffer 3.2.1k – konnte die Gemeinde den Abriss der kontaminierten Bausubstanz und die Entsiegelung der Brachflächen im Jahr 2022 erfolgreich abschließen. Durch diesen massiven Eingriff wurde ein finanzielles und ökologisches Risiko beseitigt, das eine Wiedernutzung über Jahrzehnte blockiert hatte. Die vorliegende Planung überführt diese ehemalige Industriefläche nun in eine geordnete städtebauliche Nutzung.

Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) von Februar 2021 wurde ein Nutzungsmix entwickelt, der über die reine Wohnraumschaffung hinausgeht. Während in anderen Planungsgebieten der Gemeinde (z.B. B-Plan 4 „Zwiebacke“) klassische Wohnformen dominieren, liegt hier der Fokus auf einer multifunktionalen Verdichtung:

- Wohnen: Schaffung von ca. 100 Wohneinheiten für Senioren, Familien und Singles (inkl. kostengünstigem Wohnraum).
- Infrastruktur: Integration eines Kindergartens und eines Jugendtreffs zur Deckung des durch das Bevölkerungswachstum steigenden Bedarfs.
- Versorgung: Ansiedlung eines Ärztehauses zur Sicherung der medizinischen Daseinsvorsorge im ländlichen Zentralort.
- Freiraum: Gestaltung eines Bürgerparks zur Kompensation der baulichen Dichte und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum.

Durch die Verknüpfung der aktuellen FNP-Änderung mit der erfolgreichen GAK-geförderten Konversion leistet dieser Bebauungsplan einen entscheidenden Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Leezens. Er schließt die Lücke zwischen der reinen Wohngebietsentwicklung in den Außenbereichen und der notwendigen Stärkung des Ortskerns. Die Planung ist somit städtebaulich geboten, um die zentralörtliche Funktion nachhaltig zu sichern und die Versiegelung neuer Flächen durch die Reaktivierung dieser innerörtlichen Potenzialfläche zu minimieren.

2. PLANGEBIET

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet von Leezen, ca. 500 m vom historischen Ortskern entfernt, westlich der Raiffeisenstraße.

Naturräumlich befindet sich in 1 km nordöstlicher Richtung die Leezener Auniederung, in östlicher Richtung der Neversdorfer See und direkt im Osten anschließend eine landwirtschaftlich genutzte Landschaft, welche in ca. 3 km in das Holmer Moor übergeht.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 379, 183, 384, 385, 401, 402 & 406 Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Leezen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes besteht mehrheitlich aus durchgrün-ten Wohnbaustrukturen. Die westlich anschließenden landwirtschaftlich ge-nutzten Flächen werden von Gehölzstrukturen eingerahmt. Insgesamt bietet sich daher ein besonders eingegrüntes Gesamtbild, wobei die Bereiche an den Kopfseiten der Raiffeisenstraße durch Gewerbebauten bestimmt sind.



Abbildung 10: Geltungsbereich im Siedlungskontext Leezen

2.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst ca. 22.740 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 82/16, 379, 383, 385, 384, 402 und 406.

- Am östlichen Rand befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Raiffeisenstraße) Bestandswohnnutzungen.
- Mit Ausnahme des bestehenden Gewerbebaus bietet sich auf dem Großteil der Fläche ein Brachland (Ehemals Raiffeisengebäude).
- Der gesamte westliche, Teile des südlichen und Teile des nördlichen Bereichs des Geltungsbereiches ist von Grünstrukturen dominiert.



Abbildung 11: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt:

- im Osten durch die Raiffeisenstraße,
- im Nordosten durch die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 22,
- im Norden durch angrenzende Gärten am Lindhoff,

- im Westen durch die vorhandene Gehölzstruktur,
- im Südwesten durch Gehölz- und Einfriedungsstrukturen,
- im Südosten durch das Grundstück des Gebäudes Raiffeisenstraße Hausnummer 5

Durch das Wegfallen des Raiffeisengebäudes handelt es sich bei dieser Fläche daher um eine von drei Seiten eingefasste Fläche, welche als logischer Arrondierungsraum gesehen werden kann.

2.3. Wohnbauliche Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde die Fläche des ehemaligen Raiffeisengebäudes als Vorzugsvariante identifiziert. Obwohl die Fläche nicht vollständig innerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung liegt, bietet sie im Vergleich zu reinen Außenbereichsstandorten die höchste städtebauliche Eignung.

Die Einbeziehung der angrenzenden Teilflächen des Außenbereichs dient hierbei der organischen Arrondierung des Siedlungskörpers. Durch die Überplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt, die den Übergang zwischen dem verdichteten Innenbereich und der freien Landschaft definiert, anstatt eine ungegliederte Zersiedelung an anderer Stelle zuzulassen.

Die Standortwahl wird zudem durch die Vorbelastung des Standorts legitimiert: Da der Kernbereich der Fläche durch das ehemalige Raiffeisengebäude bereits versiegelt und gewerblich geprägt war, stellt die geringfügige Inanspruchnahme von Randflächen im Außenbereich das geringere planerische Eingriffsgewicht dar als eine vollständige Neuentwicklung auf der ‚grünen Wiese‘.

Gemäß den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes wird durch diese Standortwahl die Revitalisierung einer innerörtlichen Brachfläche priorisiert. Die Teilflächen im Außenbereich sind für eine sinnvolle bauliche Ausnutzung und die erforderliche verkehrliche Erschließung des Gesamtareals zwingend notwendig. Alternativstandorte im reinen Außenbereich wurden verworfen, da diese dem Gebot der Innenentwicklung widersprechen und keine vergleichbare infrastrukturelle Anbindung aufweisen.

3. PLANUNGSMATERIAL UND FESTSETZUNGEN

3.1. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein lebendiges, durchmischtes Wohnquartier entstehen, das unterschiedliche Wohntypologien mit einem angegliederten Sozial-, Kleingewerbe- und Dienstleistungsstandort vereint. Die städtebauliche Grundidee basiert auf einer nach Westen abnehmenden baulichen Körnung. Während im Osten entlang der Raiffeisenstraße großzügigere Baukörper vorgesehen sind, reduziert sich die Maßstäblichkeit der Gebäude in Richtung Westen stufenweise. Diese Staffelung spiegelt sich konsequent in der Nutzung wider: Während die Wohnnutzung die rückwärtigen, ruhigeren Bereiche dominiert, ist der straßenzugewandte Bereich für ein differenziertes Dienstleistungsangebot bestimmt. Dieses Konzept erfüllt zentrale städtebauliche Ziele, indem es eine harmonische Einfügung in die bestehende Nachbarschaft gewährleistet, eine Vielfalt an Wohnformen und Preissegmenten fördert und durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen Synergien mit dem bestehenden Gemeindegewebe schafft.

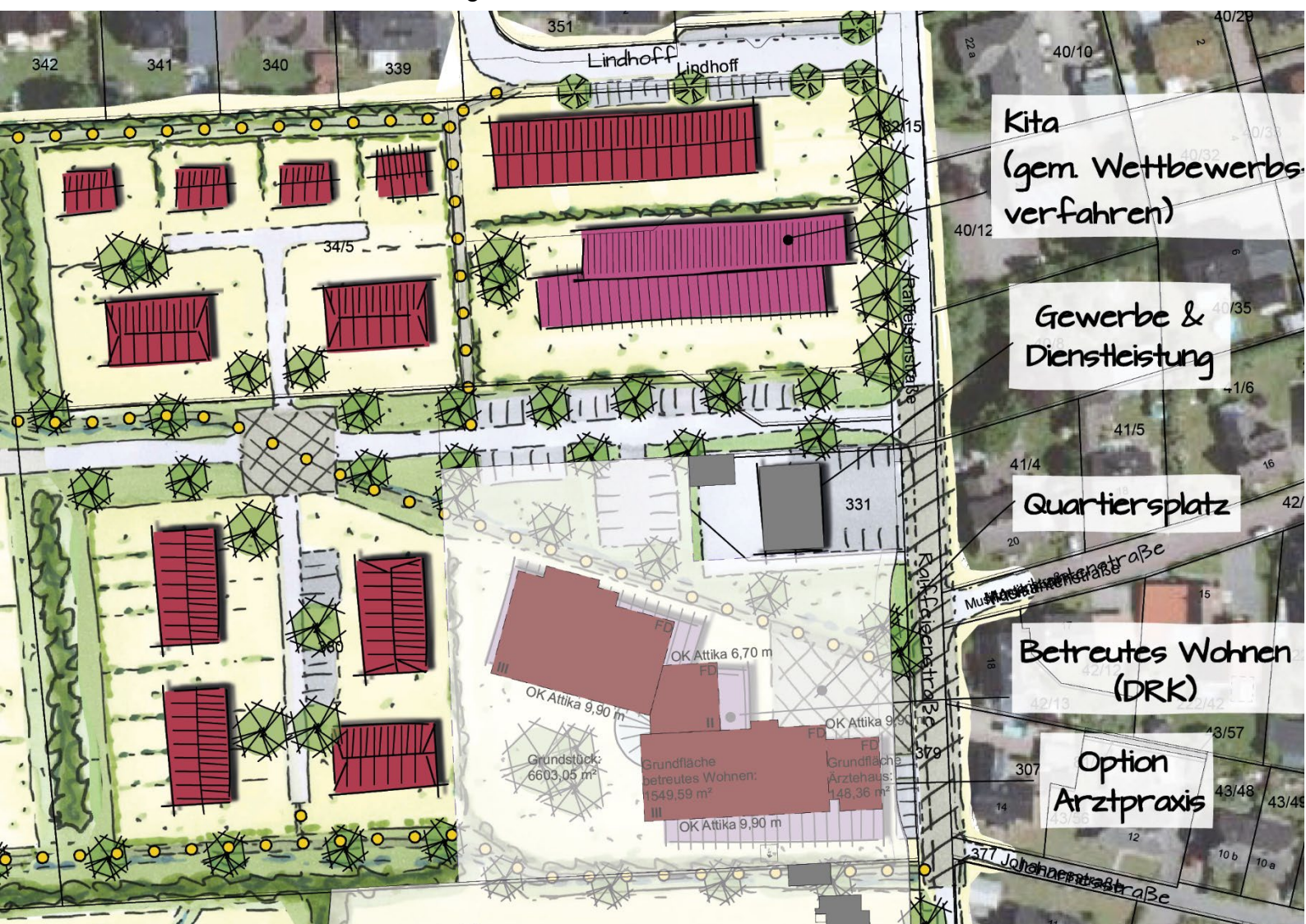


Abbildung 12: Städtebauliches Konzept BWP (2025)

Der Geltungsbereich gliedert sich funktional in zwei Teilbereiche. Der östliche Teil dient vornehmlich sozialen und gewerblichen Zwecken, während der westliche Teil der Wohnnutzung vorbehalten bleibt. Die Haupteerschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße. Die innere Erschließungsachse verläuft mittig durch das Quartier und mündet in einer Wendeanlage, von welcher aus das nördliche und das südliche Baufeld über Stichstraßen erschlossen werden. In Verlängerung der zentralen Erschließung wird ein Korridor in westlicher Richtung freigehalten, um einer potenziellen Erweiterung gestalterischen Raum zu geben. Entlang der Erschließungswege sind ausreichend Stellplätze angeordnet, um die Erreichbarkeit des betreuten Wohnens, der Kindertagesstätte sowie der Gewerbeeinheiten sicherzustellen.

Die historisch gewachsenen Feldrandstrukturen bleiben als identitätsstiftende Elemente erhalten und werden als prägende Grünzüge aktiv in das Quartier integriert. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz sowie zum Erhalt des regionalen Landschaftsbildes. Ergänzend werden gezielt Grünflächen in das Gebiet eingebettet, um ein durchgrüntes Gesamtbild zu schaffen, das den Anforderungen an modernes, naturnahes Wohnen gerecht wird. Ein feinmaschiges Fußwegenetz, das sich konsequent an der vorhandenen Gehölz- und Feldrandstruktur orientiert, fördert die Durchwegung und stärkt die Verflechtung des neuen Quartiers mit seinem Umfeld.

3.2. Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet im Bereich westlich der Raiffeisenstraße besteht aktuell aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Grünland und erfüllt derzeit wichtige Freiraumfunktionen am Rande des gewachsenen Siedlungsgebietes. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) sowie der parallelen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leezen wird diese Fläche jedoch gezielt als Potenzialbereich für eine geordnete Innenentwicklung ausgewiesen, um unter anderem vormalige, brachgefallene Lagergebäude städtebaulich sinnvoll nachzunutzen (Konversion). Da im Zuge der Konzeptfindung sowohl die städtebauliche Einbindung als auch die Erhaltung ökologischer und sozialer Qualitäten berücksichtigt wurden, kann die Fläche für eine behutsame Nachverdichtung freigegeben werden. Hierdurch wird dringend benötigter Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen, ohne die Freiraumfunktionen des ländlichen Raumes wesentlich zu beeinträchtigen.

Das geplante Quartier unterstützt die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Leezen in besonderer Weise, da es eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Infrastrukturen ermöglicht. Durch die gezielte Kombination verschiedener Wohntypologien (von mehrgeschossigen Wohngebäuden über spezielle Angebote für ein zukunftsorientiertes Seniorenwohnen bis hin zu kompakteren Wohnformen) entsteht ein vielfältiges, bedarfsgerechtes Angebot. Zudem wird ein bereits vorhandenes, mischgenutztes Gebäude am östlichen Rand des Gebietes städtebaulich integriert und zukunftssicher verstetigt. Das Gesamtkonzept wird den unterschiedlichen Lebensentwürfen, dem demografischen Wandel sowie verschiedenen Einkommensgruppen gerecht. Hierdurch wird einer einseitigen Siedlungsstruktur entgegengewirkt und eine

stabile soziale Durchmischung innerhalb der Gemeinde als ländlicher Zentralort nachhaltig gefördert.

Gegenüber einer rein flächendeckenden, Mehrgeschossigkeit stellt die gewählte Lösung eine städtebaulich verträglichere Alternative dar. Das städtebauliche Konzept einer nach Norden abnehmenden baulichen Dichte gewährleistet eine harmonische Einfügung in die vorhandene, angrenzende Bebauung gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB und vermeidet eine Überforderung des Ortsbildes von Leezen sowie der Maßstäblichkeit des nördlichen Bestands. Die gewählte Höhenstaffelung schafft zudem eine fließende Übergangszone und sichert ein ausgewogenes städtebauliches Gesamtbild im Übergang zur Umgebung.

Aus verkehrlicher Sicht ist die gewählte Lösung gegenüber alternativen Erschließungssystemen vorzugswürdig. Die zentrale, verkehrsreduzierte Haupterschließung minimiert den motorisierten Durchgangsverkehr innerhalb des neuen Quartiers. Die Hauptverkehrsbelastung wird bewusst im Eingangsbereich gehalten, der sich funktional zur Raiffeisenstraße und damit zur übergeordneten Bundesstraße 432 (B 432) orientiert. Dadurch wird das Innere des Plangebiets vom Kfz-Verkehr weitgehend entlastet und eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität gewährt, ohne dass die Erreichbarkeit für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge beeinträchtigt wird. Ein besonderer Fokus liegt auf der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr: Durchgehende Wegeverbindungen vernetzen das Quartier optimal nach allen Seiten. Sie binden das Gebiet direkt an die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche an, schaffen kurze Wege in das nördliche Wohngebiet sowie nach Osten an die Raiffeisenstraße und führen das Wegenetz zudem weiter nach Westen in das angrenzende Umland.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeptentwicklung wurden verschiedene Ansätze zur flächensparenden Organisation des Quartiers abgewogen. Um den Eingriff in den Außenbereich so gering wie möglich zu halten, wurde von vornherein eine Linienführung gewählt, die auf unnötige Erschließungsschleifen verzichtet. Die nun vorliegende Planung minimiert den Anteil an reinen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr auf das notwendige Maß, gewährleistet eine kompakte Erschließung und ermöglicht zugleich eine optimierte Flächenausnutzung für den Wohnungsbau, das Seniorenwohnen sowie ein engmaschiges, umweltfreundliches Fuß- und Radwegenetz. Damit stellt sie eine städtebaulich, ökologisch und wirtschaftlich ausgewogene Lösung dar, die maßgeblich zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Innenentwicklung der Gemeinde Leezen beiträgt.

3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der Baugrenzen des westlichen und des nordöstlichsten Teilbereiches werden Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem vorrangigen Ziel Rechnung getragen, ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen zu schaffen, welches sich städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur Leezens einfügt. WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im vorliegenden Fall sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Mischgebiete (MI)

Innerhalb des Geltungsbereiches im östlichen Tiel wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen sowie Wohngebäuden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Leezen wird damit die Zielsetzung verfolgt, im Bereich der ehemaligen gewerblichen Brache eine funktionale Mischung zu etablieren, die neben dem Wohnen auch Raum für ein Ärztehaus sowie lokale Gewerbebetriebe bietet. Dies stärkt die Nahversorgung und fördert die „Gemeinde der kurzen Wege“ im Ortskern.

Sonstiges Sondergebiet Seniorenwohnen (SO) „Seniorenwohnen und Pflege“

Im südöstlichen Teilbereich wird ein Sondergebiet für „Seniorenwohnen und Pflege“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Da die Anforderungen an altersgerechte Wohnformen und stationäre Pflegeeinrichtungen über die typische Nutzung eines Wohngebietes hinausgehen, sichert diese Festsetzung die Errichtung eines Seniorenwohnheims rechtssicher ab. Ziel ist es, auf den demografischen Wandel zu reagieren und ein bedarfsgerechtes Angebot für ein würdevolles Altern innerhalb des gewohnten sozialen Umfelds in Leezen zu schaffen.

Ausschluss von Tankstellen

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet werden Tankstellen gemäß § 4 (2) Nr. 5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen, da sie typischerweise mit einem erhöhten Aufkommen an und abfahrenden Fahrzeugen, Geruchsbelästigungen und potenziellen Lärmemissionen durch einen erweiterten Betrieb verbunden sind. Dies würde der angestrebten Wohnruhe und der sensiblen Nutzung der angrenzenden sozialen Einrichtungen entgegenstehen. Zur weiteren Sicherung des Standorts als hochwertiges Wohn- und Versorgungsquartier werden im Mischgebiet zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass nächtliche Betriebsamkeit oder ortsfremder Publikumsverkehr zu Nutzungskonflikten mit den schutzbedürftigen Bewohnern des Seniorenwohnheims, den Patienten des Ärztehauses oder der angrenzenden Kindertagesstätte führen.

Ausschluss von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund des langfristig angestrebten Ziels der Schaffung eines dauerhaften Wohnstandorts mit stabiler sozialer Infrastruktur und nachbarschaftlicher Einbindung ist eine touristisch geprägte Nutzung nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Die Festsetzung dient zugleich der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Wahrung einer dauerhaften Wohnnutzung im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Besondere Festsetzungen zur Sicherung der Gebietscharakteristik

In den Sondergebieten wird die Zulässigkeit konsequent auf Nutzungen beschränkt, die der jeweiligen Zweckbestimmung der Pflege, Betreuung oder medizinischen Versorgung unmittelbar dienen. Gebietsfremde Nutzungen, die zusätzliches Verkehrsaufkommen induzieren oder die Verkehrssicherheit im

Umfeld der Kindertagesstätte beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Durch diese gezielten Steuerungsinstrumente stellt die Gemeinde sicher, dass das neue Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Raiffeisengebäudes ein harmonisches und funktional stabiles Gefüge bildet, welches die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Leezen nachhaltig stärkt.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt, um eine strukturierte und funktional abgestimmte Entwicklung des Wohnquartiers zu ermöglichen. Grundlage der Festsetzungen sind das städtebauliche Konzept sowie die vorgesehene städtebauliche Körnung. Hierfür werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 3) festgesetzt, die jeweils spezifische Nutzungsintensitäten und Bauformen abbilden. Des weiteren wird ein Mischgebiet (MI) und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnheim und Pflege festgesetzt, die im folgenden weiter aufgeschlüsselt werden.

- WA 1

Typologie:	Einzel- & Doppelhäuser
GRZ:	0,25
Zahl der Vollgeschosse:	II
Max. Gebäudehöhe:	8,50 m ü. GOK.
Bauweise:	offene Bauweise

- WA 2

Typologie:	Einzelhäuser
GRZ:	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	zwingend II
Max. Gebäudehöhe:	11,00 m ü. GOK.
Bauweise:	offene Bauweise

- WA 3

Typologie	frei
GRZ:	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	II-III
Max. Gebäudehöhe:	14,00 m ü. GOK.
Bauweise:	offene Bauweise

- MI

Typologie:	Einzelhäuser
GRZ:	0,4
Zahl der Vollgeschosse:	III
Max. Gebäudehöhe:	14,00 m ü. GOK.
Bauweise:	abweichende Bauweise

- SO Seniorenwohnen und Pflege

Typologie:	frei
GRZ:	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	III
Max. Gebäudehöhe:	ca. 15,00 m ü. GOK.
Bauweise:	abweichende Bauweise

Durch die Staffelung kann ein geordneter Übergang der baulich, typologischen Ausprägung der Baumassen in die umliegenden Bauflächen entstehen und gleichzeitig den Anforderungen des Standortes an Schaffung von Wohnraum gerecht werden. Durch die abgestuften Höhen- und Dichtewerte wird ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung und zum Landschaftsraum hergestellt, womit dem Grundsatz der Einfügung in die Umgebung gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Des Weiteren wird der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Rechnung getragen.

Durch die in WA 3, MI und SO Seniorenwohnen und Pflege definierten abweichende Bauweisen kann zudem, unter Rücksichtnahme verschieden gearteter Anforderungen an die Bebauung der Grundstücke gestellte Grenzbebauung innerhalb der jeweiligen Baufenster frei entschieden werden. Dies sorgt zum einen für Flexibilität in Anbetracht sensibler Nutzungen und zum anderen kann durch die bedarfsorientierte Platzierung der Baukörper ein Beitrag zur Flächenersparnis geleistet werden. In WA 1 und 2 stellt die offene Bauweise hingegen den nötigen Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sicher und bedient den Wohnungsmarkt in Hinsicht offenerer Baukörper.

Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Technische oder funktional notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Photovoltaik-/Solaranlagen oder Treppenträume dürfen in WA 3 die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe im Teilbereich WA 3 um bis zu 1,50 m trägt der funktionalen Notwendigkeit technischer Anlagen Rechnung. Da im WA 3 eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen ist, ergibt sich bereits aus § 39 Abs. 4 LBO die Verpflichtung zum Einbau von Aufzügen, deren Überfahrten aus technischen Gründen oft über die oberste Dachhaut ragen.

Zudem ermöglicht diese Regelung einen Beitrag zum Klimaschutz, indem der effiziente Betrieb von Photovoltaik- und Solaranlagen sowie das notwendige

Aufmaß für Lüftungs- und Wärmepumpensysteme gewährleistet wird, die für den energetischen Standard von Geschosswohnungsbauten essenziell sind.

Durch die Begrenzung auf 1,50 m wird sichergestellt, dass diese Aufbauten das architektonische Erscheinungsbild und die städtebauliche Fernwirkung nur geringfügig beeinflussen und nicht als vollwertige Geschosse wirken.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird die natürliche Geländeoberkante (GOK) im geometrischen Mittel und somit im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche festgesetzt. Eine Orientierung an der Straßenoberkante ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da die bestehende Hauptstraße in zu großer Entfernung zum Plangebiet verläuft, um als verlässlicher Bezugspunkt für die einzelnen Baukörper zu dienen, während die künftigen Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets erst noch geplant werden und deren finale Höhenentwicklung somit noch nicht abschließend feststeht. Eine Kopplung der Bauhöhe an die noch unbestimmte Straßenplanung würde zu Unsicherheiten im Genehmigungsverfahren führen, weshalb die Festsetzung des geometrischen Mittels der GOK gerade in einem wenig bewegten Gelände eine hohe Bestimmtheit und Rechtssicherheit bietet. Bei einem flachen oder nur sanft geneigten Gelände können punktuelle Bezugspunkte, wie eine einzelne Gebäudeecke, zu ungleichen Ergebnissen führen, da sie anfällig für kleinräumige, lokale Geländeänderungen oder Unebenheiten an den Gebäudekanten sind. Das geometrische Mittel gleicht solche punktuellen Abweichungen mathematisch aus, minimiert topografische Zufallseffekte und stellt sicher, dass die zulässige Bauhöhe gleichmäßig auf das reale Niveau des Standorts bezogen wird. Unabhängig von der genauen Ausrichtung oder Platzierung des Hauses auf dem Grundstück ergibt sich rechnerisch ein eindeutiger, nachvollziehbarer Wert, was ein harmonisches Orts- und Straßenbild fördert und die Belange des Nachbarschutzes bezüglich Lichteinfall und Sichtbeziehungen verlässlich wahrt.

3.2.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Ferner wird festgesetzt, wie viele Wohnungen pro Gebäudetyp zulässig sind – à Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung.

Mit dieser Begrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird eine unkontrollierte Nachverdichtung in kleinteiligen Haustypen vermieden sowie Stellplatz- und Verkehrsbelastungen durch die geplante Dichteabstufung in der Tiefe des Quartiers minimiert. Ziel ist die Bündelung der Verkehre im vorderen Bereich der jeweiligen Teilquartiere.

3.2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 & 23 BauNVO)

Baufenster

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster erlaubt eine gewisse Flexibilität bei der Stellung der Baukörper, ohne die städtebauliche Grundordnung aufzugeben.

Insgesamt dienen die Baugrenzen der Gewährleistung eines gleichmäßigen Straßenraums, der Sicherung ortsbildprägender Strukturen und des nachbarschaftlichen Abstandes.

Abstand zu Verkehrsflächen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist für Haupt- und Nebengebäude ein Abstand von 3,00 m zu Verkehrsfläche einzuhalten. Dies stellt eine gewisse soziale Distanz für die Bewohnenden und einen gut einsehbaren Verkehrsraum für Verkehrsteilnehmende im Straßenverkehr sicher. So kann zum einen die Privatsphäre als auch die Verkehrssicherheit verbessert werden. Aufgrund der exponierten Lage und des Kundenverkehrs wird der Abstand im Mischgebiet auf 1,00 m reduziert. Da das Grundstück von Verkehrsraum umschlossen ist, ist eine nachbarliche Einschränkung nicht gegeben.

Abstand zu Bäumen

Zur Sicherung des Baumbestandes, sind innerhalb eines Abstandes von 1,50 m zu Baumtraufen bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB dient dem dauerhaften Schutz der Gehölze als landschaftsbildprägende und ökologische Elemente und verhindert eine unmittelbare bauliche Überformung bzw. Versiegelung im Wurzelbereich.

3.2.5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

Versiegelung

Versiegelungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Nicht benötigte Freiflächen sind zu begrünen.

Diese Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Bodenschutz und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Durch die Begrenzung der Versiegelung und der Geländeänderungen wird die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens, sowie dessen Haushalt weitgehend erhalten und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Boden Auf- und Abtrag

Bodenauftrag und Geländeänderungen sind auf das für die Bebauung technisch notwendige Maß zu beschränken.

Die Festsetzung, dass Bodenauftrag und Geländeänderungen auf das für die Bebauung technisch notwendige Maß zu beschränken sind, dient der Erhaltung der natürlichen Topografie und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes. Gerade in einem wenig bewegten Gelände ist es aus städtebaulicher Sicht geboten, künstliche Geländeüberhöhungen oder tiefgreifende Abgrabungen zu vermeiden, um den gewachsenen Charakter des Gebiets zu wahren und eine unruhige, unnatürliche Parzellierung des Geländes zu verhindern. Neben diesen gestalterischen Aspekten greift die Regelung wesentliche Belange des Boden- und Klimaschutzes sowie der örtlichen Entwässerung auf. Durch die Minimierung von Erdbewegungen wird das natürliche Bodengefüge geschont, die Bodenfunktion weitgehend erhalten und unnötige Bodenverdichtungen durch schweren Baustellenverkehr vermieden. Zudem verbleibt das natürliche Oberflächenwasser- und Versickerungsverhalten der Grundstücke dadurch im Gleichgewicht. Dies beugt unkontrolliertem Abfluss

auf Nachbargrundstücke oder in den öffentlichen Raum vor, entlastet die künftige Entwässerungsinfrastruktur und leistet einen wichtigen Beitrag zur klimagerechten und schadensfreien innerörtlichen Regenwasserbewirtschaftung.

Lichtverschmutzung

Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißen Licht bis maximal 2.700 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Leuchten sollen so angeordnet werden, dass keine Aufhellung des Himmels oder benachbarter Vegetationsflächen erfolgt. Die Außenbeleuchtung kann dimmbar oder zeitgesteuert betrieben werden, um die Beleuchtungsintensität bei geringerem Nutzungsbedarf weiter zu reduzieren.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Fauna wird die Lichtverschmutzung minimiert. Die Begrenzung auf 2.700 Kelvin und die gezielte Lichtlenkung schützen insbesondere nachtaktive Insekten und Fledermäuse in den angrenzenden Gehölzstrukturen vor Desorientierung und Lebensraumverlust.

Darüber hinaus dient die Vermeidung von direkter Anstrahlung dem Schutz der Vegetation. Künstliches Licht kann Pflanzen unter "Lichtstress" setzen, was deren natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus sowie die jahreszeitliche Vorbereitung auf Frostperioden (z. B. durch verzögerten Laubfall) negativ beeinflusst. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Vitalität der angrenzenden Grün- und Gehölzzonen nicht durch anthropogene Lichtquellen geschwächt wird.

3.2.6. Pflanz und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sowie Parkplätze sind zu begrünen. Je 5 PKW-Stell/ Parkplätze ist zu Gliederung ein standortgerechter Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm auf einer Platzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen.

Großflächige Stellplatzanlagen führen ohne Begrünung zu einer starken Aufheizung der Umgebung und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Festsetzung eines Baumes je fünf Stellplätzen bewirkt eine effektive optische Gliederung und Verschattung der versiegelten Flächen. Die Vorgabe einer 10 m² großen Baumscheibe ist notwendig, um den Bäumen ausreichend Wurzelraum und Wasserzufuhr zu garantieren, was bei Parkplätzen aufgrund der Bodenverdichtung kritisch ist. Die gewählte Qualität (Stammumfang 16-18 cm) stellt sicher, dass die Bäume bereits eine initiale Widerstandsfähigkeit und ökologische Wirksamkeit besitzen.

Begrünung von Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, auf Dauer seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und in gleicher Größe, sowie Qualität zu ersetzen. Für die Art der Bepflanzung wird auf die Pflanzliste im Grünordnungsplan verwiesen.

Durch die Kopplung an die Grundstücksfläche wird eine angemessene Dichte an Bäumen erreicht, die zur kleinklimatischen Entlastung (Verdunstungskühlung) und zur Wohnumfeldqualität beiträgt. Die Verwendung heimischer Arten fördert zudem die lokale Biodiversität und bietet Nahrungsquellen für die heimische Fauna

Anpflanzgebot & Öffnungsklausel

Die als Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Standorte von anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Amt Leezen an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

Die Wahl der Baumarten bezieht sich auf den im Grünordnungsplan festgelegten Katalog, welcher im Rahmen des Verfahrens weiter ausgearbeitet wird.

Um die angestrebte ökologische Aufwertung langfristig zu sichern, ist eine Nachpflanzverpflichtung bei Abgang unumgänglich. Die Öffnungsklausel für den öffentlichen Straßenraum trägt der Komplexität der Erschließungsplanung (Leitungsverläufe, Sichtdreiecke) Rechnung und ermöglicht in Abstimmung mit dem Amt Leezen praxismgerechte Lösungen, ohne das Begrünungsziel zu gefährden.

Sicherung des Gehölzbestandes

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt der Gehölzstrukturen. Da Pflanzen einem natürlichen Lebenszyklus unterliegen, wird bei altersbedingtem Ausfall oder zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit eine fachgerechte Nachpflanzung festgesetzt. Letzteres sichert die ökologische Qualität und das Ortsbild durch eine kontinuierliche Verjüngung des Bestandes.

3.2.7. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBO)

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ ist die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgungsstation inklusive der erforderlichen baulichen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Nicht überbaute Flächen dieser Versorgungsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Zur gestalterischen Eingrünung ist entlang der Flächenbegrenzung eine standortgerechte, heimische und blickdichte Gehölzpflanzung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung dient der dauerhaften und rechtlichen Sicherung einer nachhaltigen, zentralen Wärmeversorgung im Plangebiet, um die Voraussetzungen für eine klimafreundliche Energieinfrastruktur zu schaffen. Die räumliche Festlegung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ stellt

sicher, dass die für den Betrieb notwendige Heizzentrale oder Übergabestation einschließlich aller erforderlichen technischen Nebenanlagen baurechtlich geordnet errichtet werden kann. Da es sich hierbei um eine rein technische Anlage handelt, die das visuelle Orts- und Straßenbild beeinträchtigen könnte, sind die nicht überbauten Flächen zwingend gärtnerisch anzulegen. Die zusätzliche Verpflichtung zur Errichtung, dauerhaften Erhaltung und zum gleichwertigen Ersatz einer standortgerechten, heimischen und blickdichten Gehölzpflanzung entlang der Flächenbegrenzung minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Sie sorgt für eine wirksame optische Abschirmung (Eingrünung) gegenüber der angrenzenden Bebauung und leistet gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zum lokalen Artenschutz sowie zur innerörtlichen Biodiversität.

Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Trafo“

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafo)“ ist die Errichtung einer Trafostation sowie das Aufstellen von technischen Verteileranlagen (inklusive des umzusetzenden Kabelverteilers) zulässig. Bei der Aufstellung der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass angrenzende private Grundstückszufahrten, Gehwege sowie die erforderlichen Sichtdreiecke der Straßenräume zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt oder zugestellt werden.

Diese Festsetzung sichert die für die flächendeckende und stabile Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie zwingend erforderlichen Flächen für eine Transformatorenstation sowie für die dazugehörigen technischen Verteileranlagen. Da diese Netzinfrastruktur aus funktionalen Gründen meist in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum platziert werden muss, dient die Festsetzung im besonderen Maße der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die explizite Einschränkung im Text stellt sicher, dass durch die Aufstellung der technischen Baukörper und Kabelverteiler private Grundstückszufahrten sowie öffentliche Gehwege uneingeschränkt nutzbar und barrierefrei bleiben. Insbesondere die Freihaltung der baurechtlich und verkehrstechnisch notwendigen Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen ist zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten, um Sichtbehinderungen im Straßenraum auszuschließen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fußgänger, vollumfänglich zu wahren.

Gestaltung von Fassaden

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind Sichtmauerwerk in rot- bis rotbraunen Farbtönen, geschlämmte oder verputzte Fassaden in hellen gedeckten Farben (Hellbezugswert HBW > 39) sowie Glaselemente (bis 30% der Fassade) zulässig. Staffelgeschosse dürfen abweichend hiervon mit Holzfassaden ausgeführt werden.

Die Farbtöne der Sichtmauerwerke richtet sich an die lokale Baukultur in Holstein und insbesondere den Raum. Hier dominiert roter Backstein. Verputzte oder geschlämmte Fassaden, Gesimse, Laibungen und andere bauliche Elemente hingegen liegen gewöhnlich im hellen Farbspektrum. Besonders im ländlichen Raum werden aus Gründen des Wetterschutzes exponierte Gebäudeteile mit anderen Materialien verschalt, wobei Glas- und Vorhangfassaden äußerst selten vorzufinden sind.

Um der Erhaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen und um einer geordneten Entwicklung des neu entstehenden Quartieres nicht entgegenzuwirken wird die Materialität und Farbigkeit der Fassaden reglementiert. Die Festsetzung von Sichtmauerwerk sowie hellen, gedeckten Putzflächen sichert die Aufnahme der regionaltypischen Gestaltungskanonik des holsteinischen Raums. Durch die Begrenzung des Glasanteils auf 30 % wird die Ausbildung von großflächigen Glasfassaden vermieden und die städtebauliche Charakteristik einer Lochfassade gewahrt. Die Zulässigkeit von Holzfassaden in den Staffelgeschossen greift die Tradition funktionaler Verschalungen auf und ermöglicht eine optische Gliederung der Gebäudekubatur. Dies gewährleistet eine harmonische Integration des neuen Quartiers in den gewachsenen Siedlungsstrukturzusammenhang.

Gestaltung von zusammengehörigen Baukörpern

Für zusammengehörige Doppelhäuser beziehungsweise Hausgruppen ist die Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Für zusammengehörige Doppelhaushälften ist die Fassadengestaltung (Baustoffe, Farbgebung) einheitlich herzustellen; geringfügige Abweichungen bei untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Ziel ist ein einheitliches, ruhiges Ortsbild ohne monotone Gleichförmigkeit. Die gezielte Kombination aus mineralischen Fassaden und Holzanteilen in Staffelgeschossen erzeugt ein differenziertes, dem Ort angemessenes Erscheinungsbild.

3.2.8. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Nebenanlagen sind in Form von Anlagen zur Gartengestaltung und -nutzung und Bewirtschaftung zulässig. Sie müssen in einen Abstand von 3,00 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Abfallbehälterstellplätze werden hierdurch nicht berührt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche dient der Sicherung der Sichtbeziehungen und der allgemeinen Verkehrssicherheit. Zudem wird dadurch eine optische Bedrängung des Straßenraums vermieden und Raum für eine ergänzende Eingrünung oder Instandhaltungsmaßnahmen geschaffen. Die Ausnahme für Abfallbehälter berücksichtigt die funktionale Notwendigkeit der Erreichbarkeit für die Entsorgungsbetriebe.

Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird im Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer ausreichenden wohnungsbezogenen Stellplatzversorgung innerhalb des Quartiers und verhindert, dass der ruhende Verkehr in erheblichem Umfang in den öffentlichen Straßenraum verdrängt wird.

Für Geschosswohnungsbauten wird eine Abweichung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Für Pflegeeinrichtungen sowie Seniorenwohnen wird ein Parkplatzschlüssel von einem Stellplatz je 6 Betten festgesetzt.

Die Stellplatzanzahl orientiert sich am zu erwartenden Mobilitätsbedarf im Plangebiet sowie an den allgemeinen, praxisbewährten Richtwerten für den Wohnungs- und Pflegeheimbau. Während im klassischen Wohnbereich ein Bedarf von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt wird, trägt die reduzierte Quote von 1,5 Stellplätzen für Geschosswohnungsbauten (WA 2 und 3) der dortigen kompakten Bauweise Rechnung. Erfahrungsgemäß ist in dieser kompakteren Wohnform von einem geringeren Stellplatzbedarf pro Haushalt auszugehen. Für die Pflegeeinrichtungen und das Seniorenwohnen stellt der gewählte Schlüssel von 1:6 einen üblichen Standard dar, der das reguläre Personal- und Besucheraufkommen gut abdeckt. Durch den konsequenten Nachweis auf den privaten Grundstücken wird sichergestellt, dass der öffentliche Straßenraum dauerhaft vom ruhenden Verkehr entlastet wird.

Ausführung der Stellplätze

Stellplätze und Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Stark versiegelnde Ausführungen wie Asphaltierungen, betonierte Unterbauten oder Fugenverguss sind unzulässig.

Die Entsiegelung der Stellplätze dient der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Durch den Verzicht auf vollflächige Versiegelung (wie Asphalt oder Beton) kann Niederschlagswasser teilweise direkt vor Ort versickern. Dies entlastet das öffentliche Entwässerungsnetz, fördert die Grundwasserneubildung und verbessert durch die geringere Wärmeabstrahlung das Mikroklima im Wohngebiet.

3.3. Erschließung und Infrastruktur

3.3.1. Verkehrliche Erschließung

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über eine zentrale, in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird. Im zentralen Bereich der Trasse ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von Ø 22,00 m vorgesehen. An der Kopfseite der Wendeanlage schließen zwei Stichstraßen in Nord-Süd-Richtung an, welche ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden, während Raum eine dritte Abzweigung in Richtung Westen für die zukünftige Entwicklung freigehalten wird.

Die anschließenden Straßen gewährleisten die Erschließung der Wohneinheiten. Sie dienen dem Anliegerverkehr – Durchgangsverkehre sind aufgrund der sackgassenähnlichen Anordnung nicht möglich, um ein ruhiges Wohnumfeld zu bieten.

Fuß- und Radverkehr

Die Anbindungen für Fuß- und Radverkehre ist im gesamten Gebiet anhand gemischtgenutzter Verkehrsflächen gewährleistet. Nördlich wird ein Fußweg an das angrenzende Quartier „Lindhoff“ und im Süden an die in Zukunft anschließenden Wohnbebauung anknüpfen. Im Osten dient die bestehende – und gut ausgebaut – Raiffeisenstraße als Verkehrsweg.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zwei Bushaltestellen liegen in einer fußläufig zumutbaren Distanz (ca. 450 m) zum Plangebiet. Das Quartier erhält damit eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV.

3.3.2. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung als auch Fernwärme, etc.) sichergestellt. Im Plangebiet werden diese neu verlegt und an bestehende Leitungen angeschlossen.

Energieversorgung

Die SH Netz AG sind für die Strom- und Gasversorgung zuständig. Die Versorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Netz gesichert. Des Weiteren stellt die Bio Wärme Leezen OHG Fernwärme zur Verfügung.

Für die Stromversorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation (Trafostation) erforderlich. Hierfür wird im Planbereich eine eigenständige Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen für die Stromversorgung / Transformatorstation“ festgesetzt. Die Lage wurde so gewählt, dass eine technisch optimale Einspeisung gewährleistet ist und die Station optisch sowie funktional bestmöglich in das Gesamtkonzept integriert wird.

Im Zuge der Neuordnung der Erschließung und der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist zudem das Umsetzen eines bestehenden Elektrokastens (Kabelverzweigers) erforderlich. Dieser wird aus seinem bisherigen Standort in den neu geordneten südöstlichen Randbereich verlegt. Durch die planzeichnerische Festsetzung der neuen Position wird sichergestellt, dass der Kasten für Wartungsarbeiten jederzeit frei zugänglich ist, während gleichzeitig gewährleistet bleibt, dass Gehwege, Sichtdreiecke oder private Grundstückszufahrten durch die Umsetzung nicht beeinträchtigt werden.

Wärmeversorgung

Zur zukunftsicheren, klimafreundlichen und nachhaltigen Wärmeversorgung des Plangebiets wird im zentralen Planbereich eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen für die Versorgung mit Fernwärme“ festgesetzt. Die räumliche Lage der Fläche wurde so gewählt, dass eine effiziente, netzgebundene Erschließung aller geplanten Baugrundstücke gewährleistet ist und gleichzeitig die Schallemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

Da die technische Anlage in das Landschafts- und Ortsbild der Gemeinde Leezen integriert werden soll, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Kopplung mit einer Begrünungsmaßnahme. Durch die Festsetzung einer

standortgerechten, heimischen Eingrünung wird der visuelle Einfluss der baulichen Anlagen auf das Umfeld minimiert. Gleichzeitig leistet die Begrünung einen positiven Beitrag zum lokalen Kleinklima, zur Regenwasserrückhaltung vor Ort und dient als Trittsteinbiotop für die lokale Fauna. Die Maßnahme stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes dar (siehe hierzu Umweltbericht/Grünordnung).

Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung und -beseitigung ist der Wege-Zweckverband der Gemeinden im Kreis Segeberg (WZV) zuständig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichende Bewegungs- und Wendeflächen vorhanden sind.

Telekommunikation

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG oder durch andere Anbieter hergestellt. Die Leitungsführung wird im Zuge der Erschließung bereitgestellt.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Wasserversorgungsgenossenschaft Leezen-Budölp eG.

Abwasserentsorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im weiteren Verfahren wird ein A-RW 1 Nachweis und ein Entwässerungskonzept erstellt und in die Planung integriert.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet notwendige Löschwassermenge für den erforderlichen Grundschutz ist unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblatts W 405 sicherzustellen (48 m³/h für einen Löschdauer von 2 h).

Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Im Zuge der weiteren Planungen sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der DIN 18230, Teil 1, zu berücksichtigen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1. Archäologische Kulturdenkmäler

Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes ist ein entdecktes Kulturdenkmal unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde zu melden. Verantwortlich hierfür sind sowohl die Eigentümer als auch der Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen der von der Denkmalschutzbehörde entsandten oder beauftragten Person unverändert zu belassen. Archäologische Kulturdenkmale umfassen dabei nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.2. Bodenschutz

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist mit dem anfallenden Oberboden und dem tieferen Unterboden gemäß den Anforderungen des § 202 BauGB sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) schonend und fachgerecht umzugehen. Der wertvolle Mutterboden ist getrennt auszuheben, vor Vermischung zu schützen und einer schadlosen Wiederverwendung im Rahmen der Freiflächengestaltung zuzuführen. Eine unnötige Verdichtung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch schwere Baumaschinen ist zu vermeiden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine vormalige gewerbliche Betriebsfläche (ehemaliger Landhandel) handelt, gilt für die Bauausführung erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich potenzieller Bodenverunreinigungen. Sollten im Zuge der Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, auffällige Gerüche, Verfärbungen oder altlastenrelevante Funde im Untergrund festgestellt werden, sind die Erdarbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Der Fund ist gemäß § 10 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg anzuzeigen. Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die zuständige Behörde fortgesetzt werden.

4.3. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO) gehört die Gemeinde Leezen zu den Gemeinden, die nicht durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist jedoch dennoch möglich. Für die Grundstückseigentümer besteht gemäß § 4 KmVO die Verpflichtung, vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die Landesordnungsbehörde entscheidet darüber, ob eine Untersuchung erforderlich ist.

4.4. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit

nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

5. KOSTEN

Die Kosten für das Planaufstellungsverfahren, einschließlich der Ausarbeitung der Planunterlagen und der erforderlichen Fachgutachten, werden von der Gemeinde Leezen getragen. Die Haushaltsmittel werden im Rahmen der ordnungsgemäßen Haushaltsplanung bereitgestellt. Eine anteilige Refinanzierung wird im weiteren Verfahren über die gesetzlich zulässigen Instrumente geprüft und geregelt.

6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Der Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst folgende Flächen:

Bezeichnung	Größe
Allgemeines Wohngebiet	8.437 m ²
Mischgebiet	863 m ²
Sonstiges Sondergebiet (Seniorenwohnen und Pflege)	4.938 m ²
Verkehrsfläche	534 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.155 m ²
Versorgungsfläche	254 m ²
Grünfläche	3.418 m ²
Gesamtfläche	21.599 m ²

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung

7. VERFAHRENSSCHRITTE

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen	15.06.2021
Beschluss zur Änderung/Erweiterung des Geltungsbereiches	14.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	noch ausstehend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	noch ausstehend
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss	noch ausstehend
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	noch ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	noch ausstehend
Satzungsbeschluss	noch ausstehend

Tabelle 2: Verfahrensschritte

8. UMWELTBERICHT

8.1. Vorbemerkung

Der Umweltbericht wird zeitgleich zum Bauleitplan erarbeitet und ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Leezen Mitte“. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung

8.2. Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit angegliederten Sozial-, Kleingewerbe- und Dienstleistungsstrukturen vorbereitet. Die Konzeption sieht eine nach Westen abnehmende bauliche Dichte und Höhenentwicklung vor, wodurch eine Reduzierung der Bodenversiegelung und eine Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum erzielt wird. Die Anordnung der gewerblichen und sozialen Nutzungen im östlichen Bereich vermittelt zwischen dem ruhigen Wohngebiet und der stärker frequentierten Raiffeisenstraße.

Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße und wird über eine zentrale innere Erschließungsachse mit Wendeanlage und Zufahrtstischen abgewickelt, wodurch der motorisierte Verkehr gebündelt und der Eintrag von Lärm- und Schadstoffemissionen in die Wohnzonen minimiert wird.

Zur Vermeidung von Parksuchverkehr werden die Stellplätze entlang der Erschließungswege konzentriert. Die Freihaltung eines Korridors in westlicher Richtung sichert eine potenzielle Fortführung der Erschließungs- und Grünstrukturen.

Aus ökologischer Sicht bildet der Erhalt der gewachsenen Feldrandstrukturen an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze das zentrale Element der Planung. Diese Gehölzstrukturen werden als zu erhaltende Grünzüge festgesetzt, um ihre Funktion als Lebensraum, Biotopverbundachse und landschaftsprägendes Element dauerhaft zu sichern. Ergänzend sieht die Planung eine Durchgrünung der Baufelder sowie ein Fußwegenetz vor, das sich an der vorhandenen Gehölzstruktur orientiert. Dies gewährleistet eine fußläufige Binnenmobilität und unterstützt die klimatische Funktion des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft.

8.3. Fachgesetze und -pläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, u.a.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Entsprechend § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1 a (2) BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Minimierungsmaßnahme) sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 a (3) BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG).

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -, § 1 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), der Wasserwirtschaft (§ 1 a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt).

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation erfolgten durch die Auswertung vorhandener Daten und eigener Erhebungen.

Für die Betrachtung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde das Fachbüro für die Bearbeitung von naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen bei Eingriffen in Natur und Landschaft Bioplan beauftragt.

Im Juni 2026 wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Kartieranleitung und erläuterten Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Stand August 2024) durchgeführt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen sind dem Bestandsplan (IPP 2026) zu entnehmen.

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt schutzgutbezogen.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in die Unterlagen eingearbeitet.

8.5. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha und befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Leezen. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung direkt an den Geltungsbereich an. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Geltungsbereich befand sich ursprünglich ein Raiffeisengelände.

Das Plangebiet ist derzeit durch mehrere Nutzungen geprägt. Im Osten des Plangebietes befindet sich bereits Bebauung in Form von Wohnbebauung und Gewerbe. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch eine großflächige sonstige Lagerfläche (SLy) in Form von Bodenmieten, eine Ruderalfläche (RH_y) sowie eine stillgelegte Ackerfläche mit Graseinsaat (AAw) charakterisiert. An der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich sonstige Feldgehölze (HGY).

8.6. Auswirkungen

Durch die Überplanung des Geltungsbereiches kommt es zu Beeinträchtigungen der Umwelt. Die Fläche ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Raiffeisengelände bereits vorbelastet. Auf einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche fand im Zuge des Rückbaus des Raiffeisengeländes bereits Bodenaustausch statt.

Im Bereich der stillgelegten Ackerfläche ist aufgrund von Düngemitteln mit Vorbelastungen des Bodens zu rechnen.

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich sieht wie folgt aus:

Wohnbaufläche	8.437 m ²
gemischte Baufläche	863 m ²
Sonderbaufläche	4.938 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.155 m ²
Verkehrsfläche	534 m ²
Versorgungsfläche	254 m ²
Grünfläche	3.418 m ²
Gesamtfläche	21.599 m ²

Durch die überwiegend geringe GRZ von 0,25 und 0,4 bleibt der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering. Lediglich die Seniorenwohnanlage im Südosten hat eine hohe GRZ von 0,8. Es wird festgesetzt, dass nicht versiegelte Flächen zu begrünen sind. Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen ergibt sich ein durchgrüntes Ortsbild.

Die randlichen Feldgehölze bleiben erhalten und werden als zu erhalten festgesetzt. Zudem befindet sich in einer Bewuchslücke im Süden des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Somit ist eine Eingrünung zu den unbebauten angrenzenden Flächen gegeben.

Des Weiteren bleiben die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelbäume überwiegend erhalten. Lediglich ein Baum wird im Zuge der Planung abgängig sein. Eine Kastanie im Osten des Geltungsbereiches wird als zu erhalten festgesetzt.

Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte und heimische Laubbäume oder Obstbäume in der Mindestpflanzqualität H, 3 x v, StU 14-16 cm in den

WA 1,2 und 3 sowie mit StU 16-18 auf den sonstigen Flächen anzupflanzen.
Eine entsprechende Gehölzliste folgt im weiteren Verfahrensverlauf.

REFERENZLISTE

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021, gem. Art. 5 (1) Satz 1 dieser V am 1. August 2023 in Kraft getreten (BGBl. I S. 2598, 2716)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024-19), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928).
Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)	Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. März 2002, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 3 Nr. 2 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002).
Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: § 22 geändert (Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVOBl. S. 808)* [*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]
Landeswassergesetz (LWG)	Landeswassergesetz vom 13. November 2019, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Tabelle 3: Rechtsgrundlagen

Quellenverzeichnis

- Gemeinde Leezen (2022): 3. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg. Gebiet 2: „Westlich Raiffeisenstraße zwischen Tweelbek und Lindhoff“.
- Gemeinde Leezen (2024). Bebauungsplan Nr. 22, „Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Straße Lindhoff“.
- Gemeinde Leezen (2018). Satzung der Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg, über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leezen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leezen (§ 35 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB).
- Gemeinde Leezen (2025): Satzung der Gemeinde Leezen, Kreis Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet „Westlich der Raiffeisenstraße, südlich der Straße Lindhof“.
- IPP (Juni 2026). Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches
- LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2022): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie
- LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (o.J.): Themenkarten Boden, Geologie, Naturschutz, Wasser, Landwirtschaft
- MILIG - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum III.
- Ministerium für Inneres Kommunales, Wohnen und Sport - Landesplanung
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022): Regionaldaten für Leezen. Bautätigkeit, Wohnen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am _____
gebilligt.

Gemeinde Leezen, _____

(Unterschrift / Siegel)

Datum, _____

(Bürgermeister)

