

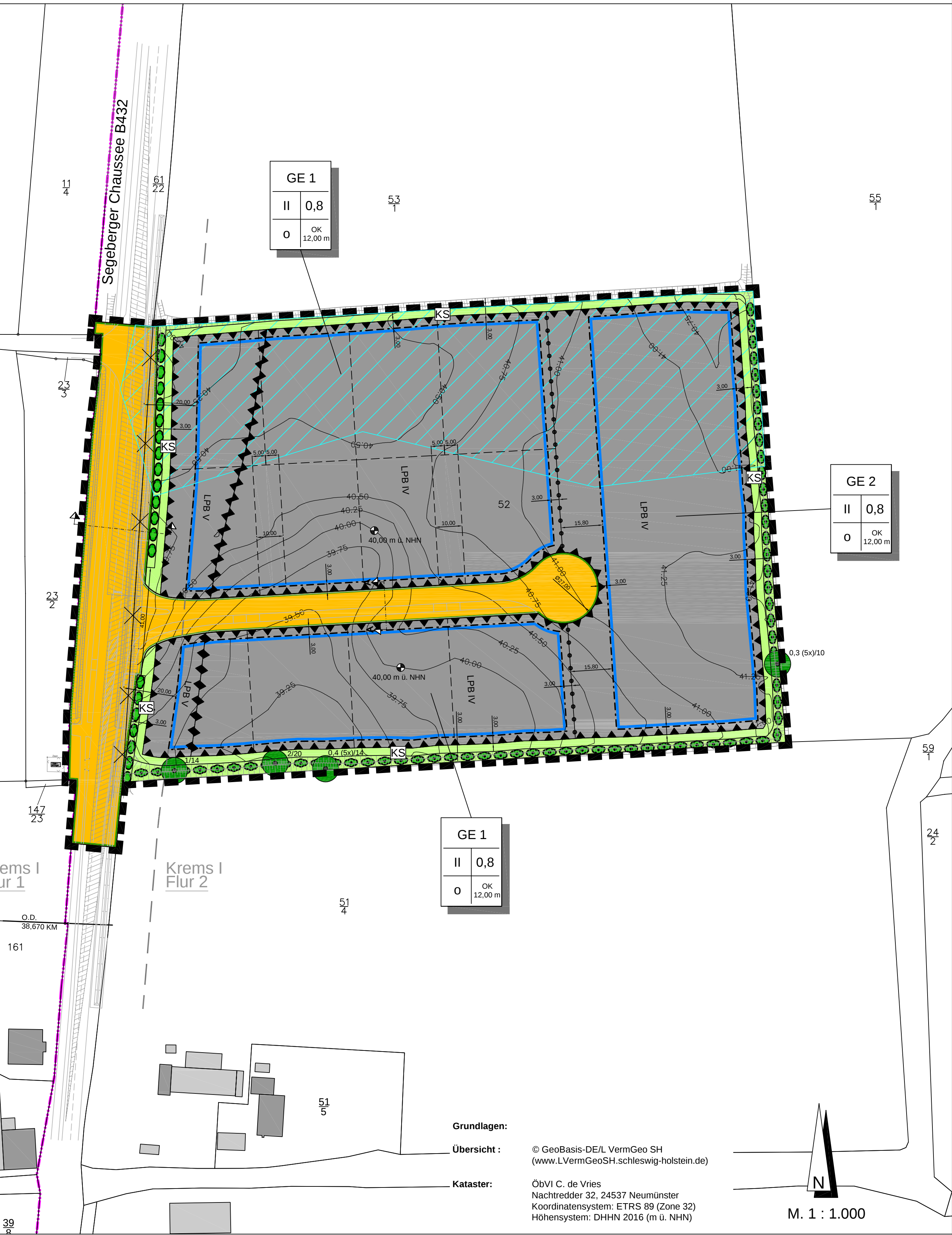
Satzung der Gemeinde Leezen über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Leezen, für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

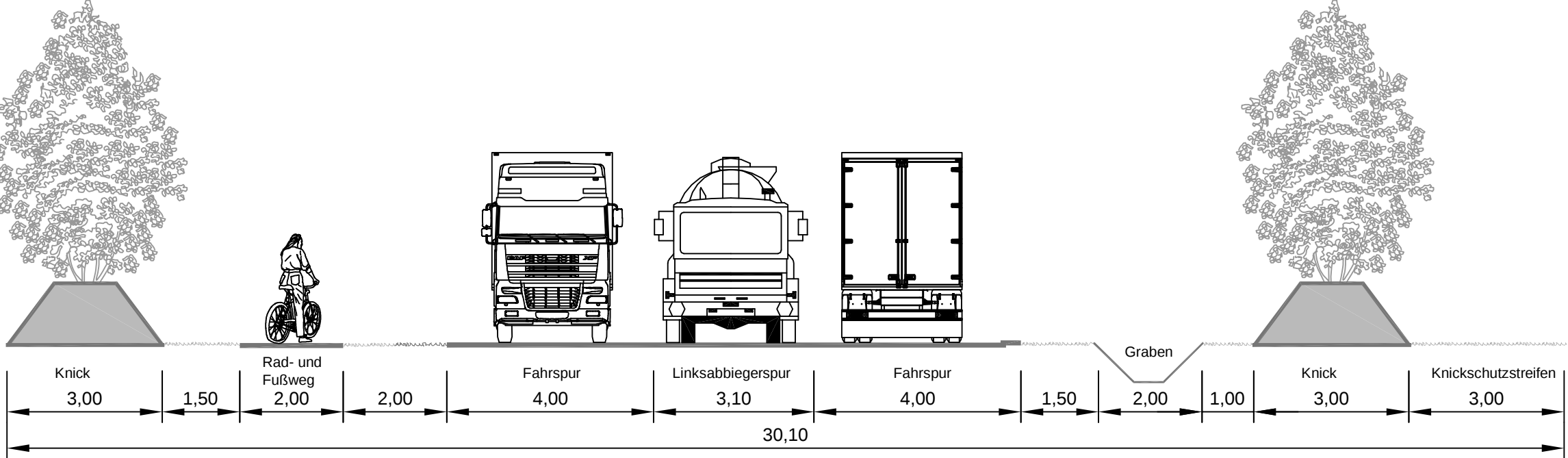
Planzeichnung (Teil A)



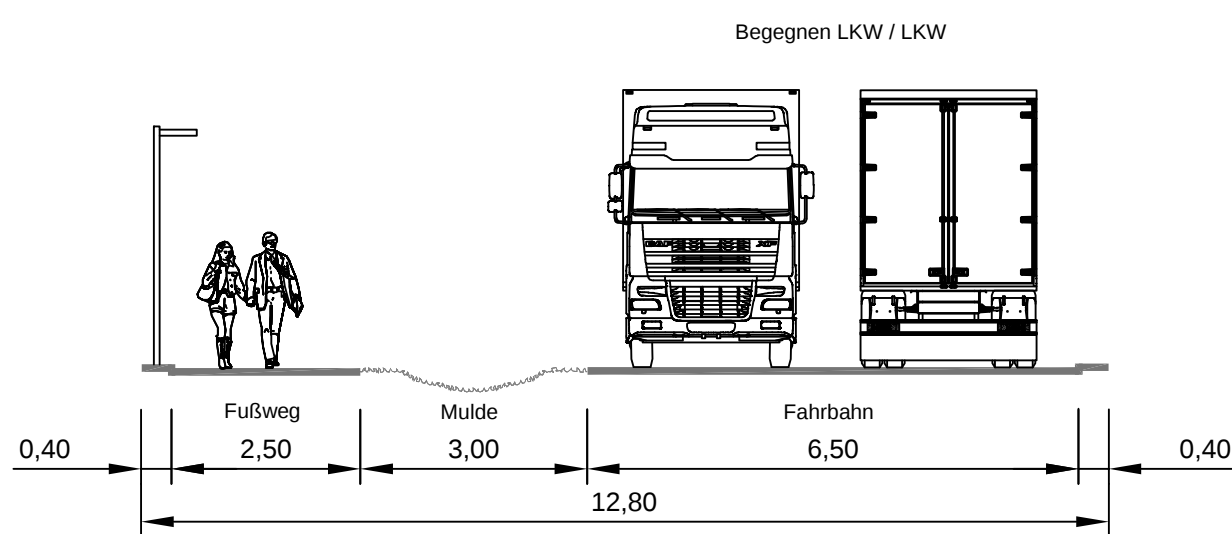
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

Segeberger Chaussee B432



Ⓐ Erschließungsstraße



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
OK 12,00 m Oberkante baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
40,00 m ü. NHN Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))
Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche
Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzen: Knick
Erhaltung: Knick
Erhaltung: Einzelbäume (Stammdurchmesser in m / Kronendurchmesser in m)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB IV und LPB V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG
Ortsdurchfahrtsgrenze § 4 StrWG
Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Archäologisches Interessengebiet

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude
Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
52 Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenzen
Böschung
fortfallender Knick
Sichtfelder nach RAS106, Ziffer 6.3.9.3
Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Text - Teil B-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung von Gewerbegebieten (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb des B-Planes Nr. 21 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{ek} gemäß DIN 45691 nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden.

GE 1 (Nord)	Sektor SW bis S	L _{ek,N} 55 dB(A)/m2
GE 1 (Süd)	Sektor SW bis S	L _{ek,N} 50 dB(A)/m2
GE 2	Sektor SW bis S	L _{ek,N} 55 dB(A)/m2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.21 zu berücksichtigen.
Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.
Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_a am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Richtungssektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.

Abweichend zu DIN 45691, Abschnitt 5 wird festgesetzt: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_a am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.
Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

1.2 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahme: Ausnahmen können diese zugelassen werden, wenn sie
- eine Größe von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3 Ausschluss von Störfallbetrieben (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5) des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

1.4 Beschränkung von Werbeanlagen (§ 1 (5) BauNVO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (6) BauNVO)
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahme: Ausnahmen können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 12,00 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3% des Baugrundstücks einnimmt.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird 40,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des GE 2 sind hochbauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

5. Beleuchtung im Außenbereich (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Sämtliche Beleuchtungen im Außenbereich sind mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht zu versehen. Dabei darf die Lichttemperatur von 2.700 Kelvin (warm-weiße oder gelbe Lichtquelle) nicht überschritten werden.

6. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutz vor Verkehrslärm
In Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 entsprechend Planzeichnung	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa,eff}	Büroräume ähnliches
IV	40	35
V	45	40

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2).

6.2 Schutz von Schlafräumen

In den LPB IV und LPB V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Segeberger Chaussee (B 432)) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Verschiebung eines Knicks
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- entlang der Bundesstraße ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Knick sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei handelt es sich um den zu verschiebenden Knick an der Segeberger Chaussee (B432).

7.2 Erhaltung von Knicks

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschutzbereiche“ ist als unversiegelte Grünfläche zu entwickeln. Vorgesehen ist eine extensiv genutzte Gras- oder Krautflur. Der Knickschutzstreifen ist einmal im Jahr zu mähen. Zwischen April und Ende Juni ist eine Bearbeitung zu unterlassen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind nicht zulässig.

8. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) (§ 9 (1a) BauGB)

8.1 Knickverschiebung und Knickneuanpflanzungen (CEF1)
41,00 m Knick sind für die Haselmaus im direkten räumlichen Zusammenhang des Plangebietes neu anzulegen. Die 41,00 m Knickverlust an der Segeberger Chaussee (B432) sind als Knickversatz auf die im Plangebiet befindlichen Knicks zu versetzen.

8.2 Ausbringung von künstlichen Haselmausröhren und -kästen (CEF2)

Bis zum Erreichen der vollen Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme CEF1 ist die Ausbringung von künstlichen Nisthöhlen oder Nistkästen vorzusehen. Aus diesem Grund werden vor Beginn der Baumaßnahme (im April) in geeigneten Habitatstrukturen alle 25,00 m Haselmausröhren (in Hecken, Knicks oder Gebüsch) bzw. Haselmauskästen (an alten Eichenüberhältern) ausgebracht. Die Nisthilfen sind erst abzunehmen, wenn die volle Funktionsfähigkeit der neu angelegten Knicks für die Zielart durch einen Fachgutachter bestätigt wurde.

9. Beschaffenheit von Stellplätzen (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

PKW-Stellplätze sind grundsätzlich aus wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

Hinweise:

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Neupflanzung von insgesamt 131 m Ersatz-Knick in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Ostholsteinisches Hügelland) vorzunehmen. Es sind standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Der Ausgleich von 82 m für den verloren gehenden Knick wird synergistisch mit der Maßnahme CEF1 (Festsetzung 8.1) in den angrenzenden Knickstrukturen durch Lückenschließungen sowie Neuanpflanzungen im direkten räumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Die genaue Verortung der Knickpflanzungen wird vor Satzungsbeschluss nachgereicht.

DIN-Normen:

Die DIN 4109-1:2018 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Leezen, Hamburger Straße 28, 23816 Leezen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2023.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten (Zeitung) am 04.01.2024.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.05.2024 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 16.07.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung sind gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom 26.03.2025 bis 06.05.2025 im Internet veröffentlicht worden und konnten unter folgender Internetseite oder Internetadresse eingesehen werden: www.amt-leezen.de und www.leezen-st.de.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 (2) Satz 1 BauGB bestand folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB:
Der Entwurf und die Begründung lagen während der oben angegebenen Veröffentlichungsfrist in der Amtsverwaltung Leezen in 23816 Leezen, Hamburger Str. 28 (Zimmer-Nr. 106), während der Öffnungszeiten öffentlich aus.

Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrst von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.03.2025 in der Segeberger Zeitung und den Lübecker Nachrichten (Zeitungen) ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 26.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

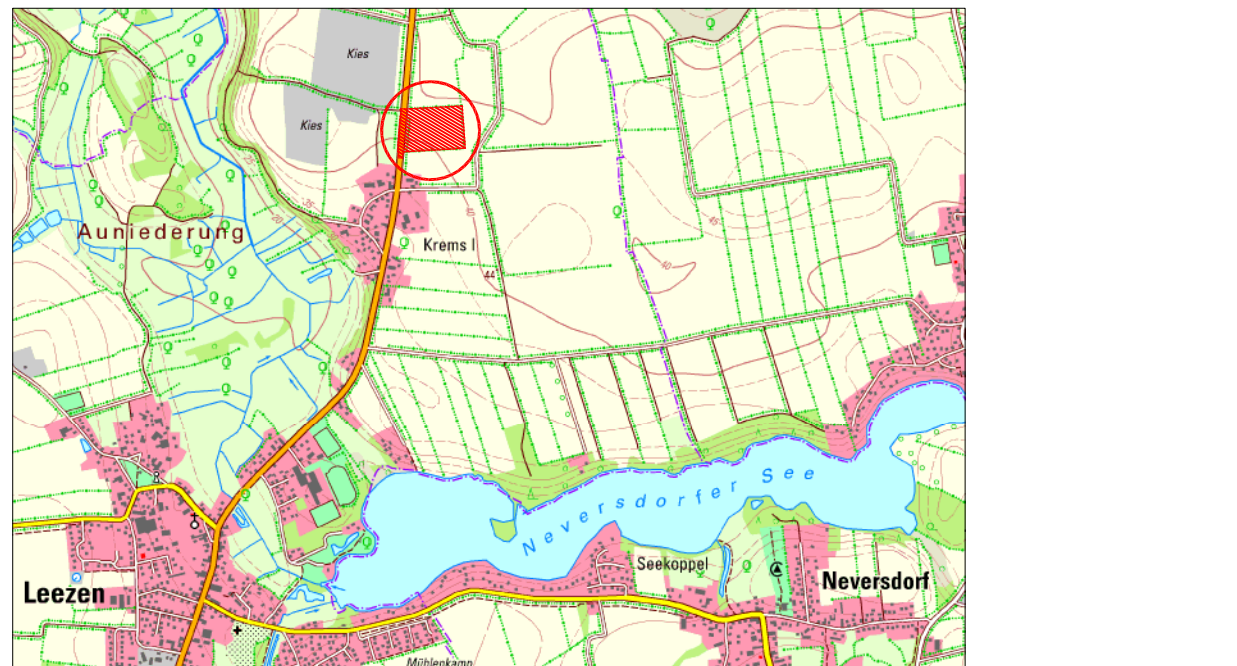
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Leezen _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Leezen

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Leezen



GEMEINDE
Leezen

Vertreten durch
**Amt Leezen
Hamburger Straße 28
23816 Leezen**

DATUM
17.06.2025

MASSSTAB
1:1.000

**Satzung der Gemeinde Leezen über den
Bebauungsplan Nr. 21**

für das Gebiet "Östlich der Segeberger Chaussee (B432), nördlich des Ortsteils Krems I"

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf ■
§ 3 (1) BauGB ■
§ 4 (1) BauGB ■
§ 3 (2) BauGB ■
§ 4 (2) BauGB ■
Satzung ■

ipp Ingenieurbüro
Postfach 10 Partner GmbH
Rennsteiger Landstr. 106-108
D 24113 Hild
Tel: +49(0)31 64 99 90 Fax: 6 49 99-59
info@ipp-gpp.de www.ipp-gpp.de