

Stand: 15. Oktober 2024

**VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 19 DER GEMEINDE ITZSTEDT

für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Itzstedt, zwischen der Bundesstraße B 432/Segeberger Straße, der Schafskoppel und dem Haumoorredder



**Schlie ... Landschaftsarchitektur**

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax.: 04503 / 70 79 408  
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	15
2.4	Erschließung .....	15
2.5	Grünplanung .....	16
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	16
<b>3</b>	<b>Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b> .....	<b>17</b>
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) .....	17
3.2	Durchführungsvertrag .....	17
<b>4</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>18</b>
4.1	Emissionen .....	18
4.2	Immissionen .....	18
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
5.1	Stromversorgung .....	18
5.2	Wasserver- und -entsorgung .....	18
5.3	Löschwasserversorgung .....	19
5.4	Müllentsorgung .....	19
<b>6</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>19</b>
6.1	Bodenschutz .....	19
6.2	Altlasten .....	20
6.3	Abfall .....	20
6.4	Archäologie und Denkmalschutz .....	21
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>22</b>
8.1	Flächenbilanz .....	22
8.2	Bauliche Nutzung .....	22
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>23</b>

Anlage 1: „Landschaftsplanerische Ersteinschätzung Erweiterung eines Gewerbegebiets in der Gemeinde Itzstedt“, bestehend aus einem Textteil und einer Karte vom 23.12.2022, erstellt durch das Büro „BHF Bendfeldt Herrmann Franke“ aus Kiel

Anlage 2: *Vorhaben- und Erschließungsplan (in Arbeit)*

Anlage 3: *Nachweis des Ausgleiches (in Arbeit)*

### Bearbeiter:

#### Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

#### Landschaftsplanung:

**Urte Schlie**

Dipl.-Ing. Landschaftspflege, M.A Urban Design

**Ninette Hoppe**

M.A. Landschaftsarchitektur

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Seite 2 von 23

**Plan:** 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 15.10.2024

# 1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Itzstedt so planerisch vorzubereiten, dass hier die Erweiterung eines gewerblichen Betriebes erfolgen kann, der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits dem Verkauf und der Reparatur von Wohnmobilen dient. Diese Nutzung soll über die Erweiterung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nach Osten abgesichert werden. Darüber hinaus soll eine weitere potentielle Erweiterungsfähigkeit von Gewerbeflächen für weitere Unternehmen nach Osten vorbereitet werden.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat im Jahr 2023 entschieden, eine 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Itzstedt, zwischen der Bundesstraße B 432/Segeberger Straße, der Schafskoppel und dem Haumoorredder aufzustellen, um Erweiterungsflächen zu schaffen, die dem westlich bestehenden Gewerbebetrieb dienen, der über den Bebauungsplan Nr. 19 abgesichert ist.

Dieser Betrieb verkauft und repariert Wohnmobilen. Auf Grund der positiven Entwicklung des Betriebes, ist die Gewerbefläche zu klein geworden. Zur Sicherung des Betriebes in der Gemeinde, und der damit verbundenen Arbeitsplätze, besteht ein besonderer Bedarf an der Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 19 selbst beinhaltet nicht nur Gewerbeflächen von dem Unternehmen, welches die Erweiterung des Plangebietes beantragt hat, sondern auch von einem Unternehmen im Süden. Damit die Erschließung im Sinne § 30 BauGB für alle Anlieger gewahrt bleibt, erfolgt eine Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 19, um hier die erforderlichen Verkehrsanlagen planerisch abzusichern.

Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Für die Gemeinde wurde im November 2021 durch die „CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck“ ein „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ erstellt. Dieser kam im Endbericht zum Thema „Mehrschichtige Gewerbeflächenstrategie für die Zukunft“ auf der Seite 66 in den Absätzen 3 und 4 u. a. auf folgendes Ergebnis:

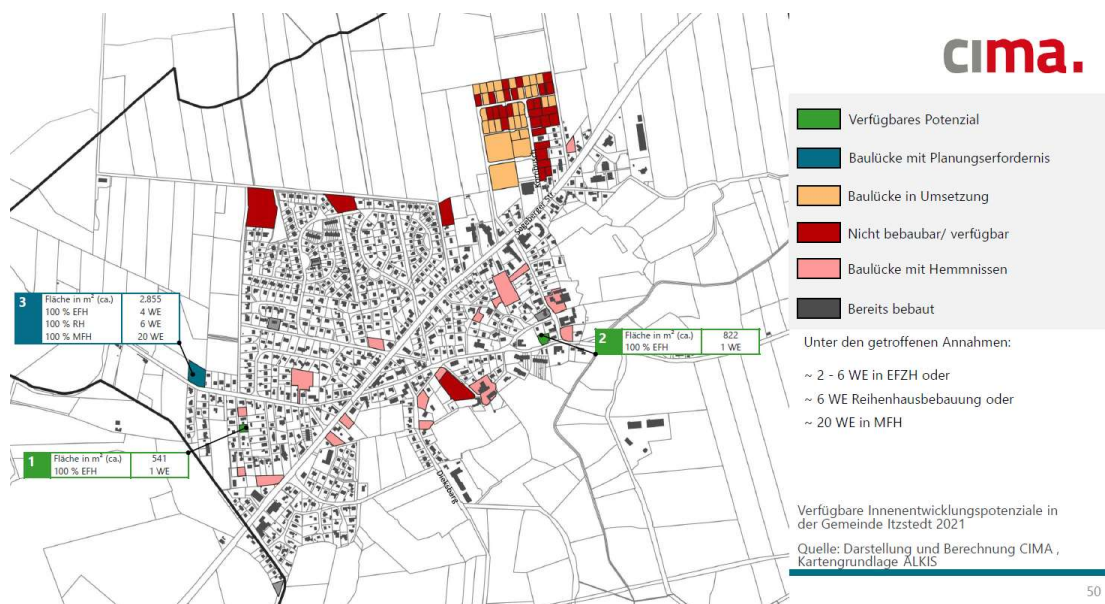
*„Die Zahl der Unternehmen, die sich vor dem Hintergrund der Digitalisierung in modernen Wohn Mischgebieten unterbringen lassen, wird auch in Itzstedt und Nahe perspektivisch zunehmen. Die Entwicklung geeigneter Standorte mit einer zeitgemäßen digitalen Infrastruktur ist daher als Baustein unerlässlich. Die Pandemie hat hier in Teilen auch als Entwicklungsbeschleuniger ge-*

wirkt. Hinzukommen Sonderformen, wie Co Working Spaces, die gerade im interkommunalen Kontext geprüft werden können

Allerdings werden sich nicht alle Entwicklungen, Verlagerungen und Ansiedlungen an Bestandsstandorten abwickeln lassen. Hier gilt es vorausschauend und ortsangemessen ein geeignetes Angebot an örtlichen Gewerbeflächen vorzuhalten. Diese Standorte sollten sich an siedlungsstrukturellen und ökologischen Kriterien orientieren und den Unternehmen eine zeitgemäße sowie nachhaltige technische und verkehrliche Erschließung bieten.“

Gemäß dem „Regionalplanerischen Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ bestanden im November 2021 folgende Innenentwicklungspotentiale:

**Bild 1:** Auszug „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ von 11/2021; Folie 50“

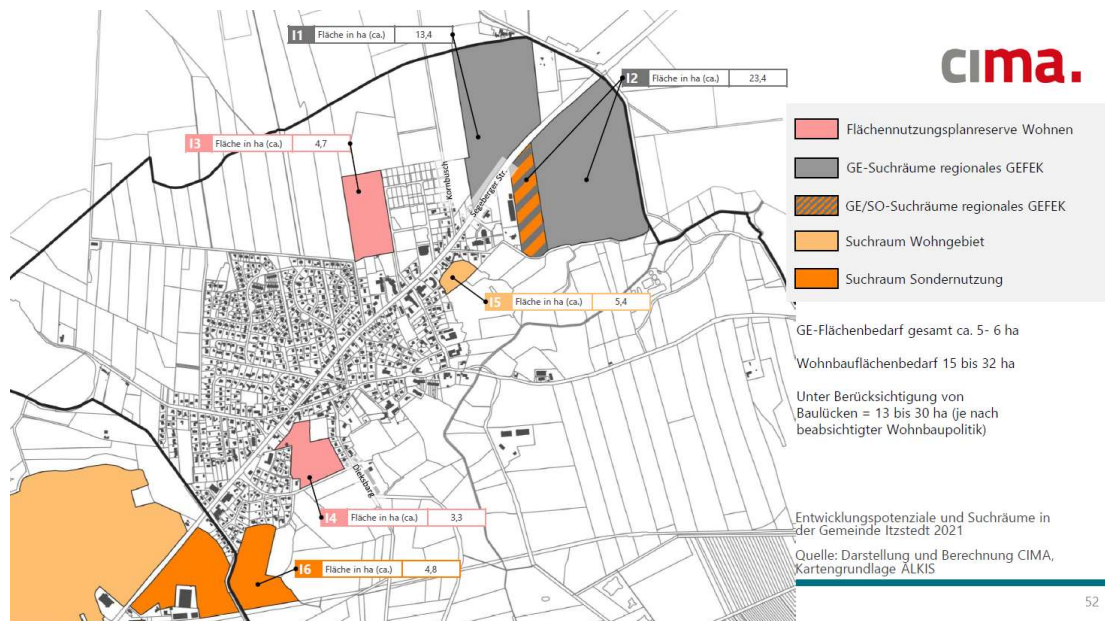


Danach fehlt es an verfügbaren Baulücken, die die Ansiedlung von größeren Gewerbeunternehmen flächenmäßig, erschließungsmäßig und immissionstechnisch zulassen.

Weiter gehen aus der Folie „Entwicklungspotentiale und Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021“ folgende Bauflächenpotentiale hervor:



**Bild 2:** Auszug „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ von 11/2021; Folie 52“



Danach gelten das Plangebiet (Nummer 12 mit bis zu ca. 23,4 ha) und eine Fläche nördlich der Segeberger Straße, ebenfalls am nordöstlichen Ortsrand (Nummer 11 mit ca. 13,4 ha als „GE Suchräume regionales GEFEK“.

Beide potentiellen Wohnbaugebiete sind verkehrlich erschlossen. Allerdings ist das Plangebiet mit der Nummer 12 verfügbar und es so verkehrs- und versorgungstechnisch – über den Bebauungsplan Nr. 19 – vorbereitet, so dass hier eine zeitnahe Bebauung erfolgen kann.

Weitere Bauflächenpotentiale stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	
x	<b>frühzeitige Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB</b>	
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde im Vorwege eine „Landschaftsplanerische Ersteinschätzung Erweiterung eines Gewerbegebiets in der Gemeinde Itzstedt“ erstellt (siehe Anlage 1). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

#### 7.2.5 Fazit

*Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. Durchführung einer biologischen Baubegleitung und weiteren Maßnahmen, wie z.B. die Aussparung von Knicküberhängen bei der Gehölzbeseitigung sowie die Neupflanzung von Gehölzbeständen, die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich wird.*

*Folgende Vermeidungsmaßnahmen wären durchzuführen:*

*– Die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldvorbereitung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate März bis November zulässig. Überhänger sollten bei der Gehölzbeseitigung ausgespart werden. Anderenfalls sind die Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten sowie Fledermaushöhlen oder -tagesverstecken ausgeschlossen werden kann.“*

Direkte Eingriffe in ein Biotop erfolgen durch zwei Knickdurchbrüche für die Zufahrten nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen. Entsprechende Anträge werden im Planverfahren gestellt.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

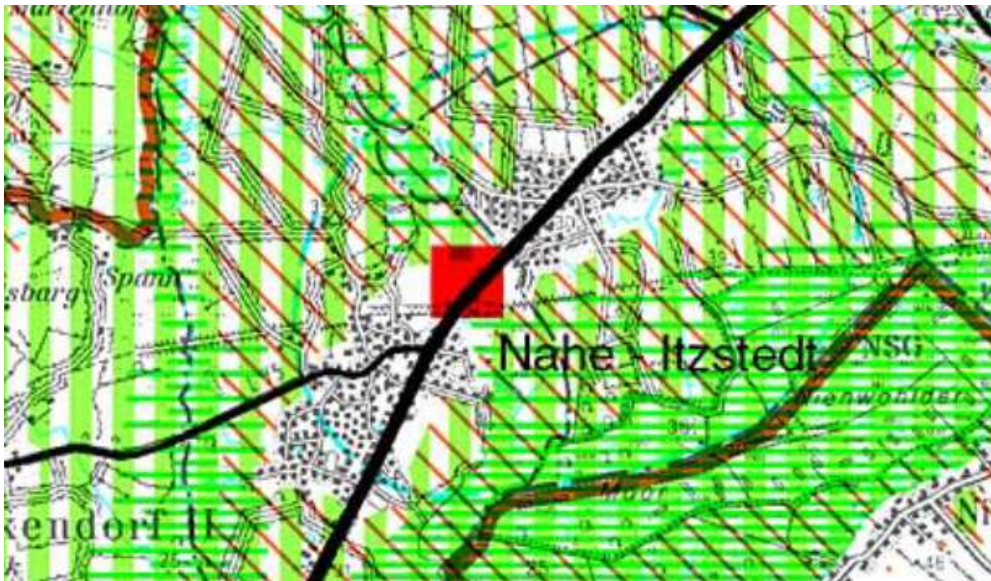
### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - ordnet die Gemeinde Itzstedt als ländlichen Zentralort ein. Damit hat die Gemeinde den Auftrag, die Grundvoraussetzungen für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Somit kann die Gemeinde entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen.

Zudem liegt der Ort im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

Der Regionalplan 1998 für den Planungsraum I beinhaltet die gleichen Aussagen.

*Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan 1998 für den Planungsraum I*



### 1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a Baugesetzbuch (BauGB) dar.

*Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan*



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 7 von 23

**Plan:** 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 15.10.2024



Somit entspricht diese Planung nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu entsprechen, ist somit eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erforderlich.

Laut Maßnahmenplan des Landschaftsplanes ist für die Vorhabenfläche sowie die Flächen östlich hiervon ein Landschaftsschutzgebiet geplant. Die Fläche westlich der Vorhabenfläche (heutiges Gewerbegebiet) ist aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bauflächenentwicklung lediglich bedingt geeignet. Die weitere Bauflächenentwicklung sollte in Richtung Norden stattfinden. Auch das Leitbild des Landschaftsplanes sieht für die Vorhabenfläche ein Landschaftsschutzgebiet vor. Der östliche Knick stellt die empfohlene Grenze der baulichen Entwicklung dar. Dies soll der Minimierung des Bodenflächen- und Landschaftsverbrauches dienen. Der östliche Knick, der teilweise durchbrochen werden soll, stellt eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dar. Insgesamt ist das Vorhaben demnach mit den Vorgaben des Landschaftsplanes nicht vereinbar.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird vorgenommen, wenn aus gemeindlicher Sicht ein Neuordnungsbedarf des gesamten Planes besteht.

Für den östlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 19 seit dem 05.01.2012 (siehe Bild 7). Dieser weist hier ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

**Bild 5:** Auszug Bebauungsplan Nr. 19





Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist durch zwei Betriebe geprägt, die zwei eigene Flurstücke haben:

**Bild 6: Auszug Flurkarte**

Flurkarte vom 16.11.2023

Google vom 07.11.2024 um 10 Uhr



Es ist erkennbar, dass das südlich gelegene Grundstück über die Straße Schafskoppel bzw. das nördlich angrenzende Grundstück erschlossen ist. Um das südliche Grundstück auch zukünftig zu erschließen, muss der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 neu geregelt werden. Zudem soll die Erweiterungsfläche dem ansässigen Betrieb im Norden dienen. Auch soll vorbereitet werden, dass sich auch andere Gewerbebetriebe im Plangebiet oder in der potentiellen Erweiterungsfläche östlich des Plangebietes ansiedeln können. Somit ist eine planungsrechtliche Neuordnung im Bereich des Bebauungsplanes 19 und im Plangebiet erforderlich.

Um diese Planungsziele vorzubereiten, wird der Bebauungsplan Nr. 19 im betroffenen Bereich neu überplant und um das Plangebiet ergänzt. Somit wird gesichert, dass der Bebauungsplan Nr. 19 in seiner Gesamtheit, einschließlich seiner 1. Änderung und Ergänzung der Gesamtentwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO dient und für den gewerblichen Bedarf in Itzstedt und Nahe genutzt werden kann.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, erfolgen durch die Knickdurchbrüche Eingriffe in ein Biotop nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 432. Der Bereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Entsprechend gilt eine 20 m Bauverbotszone, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand, die frei von Bebauung und neuen Zufahrten zu halten ist.

Weitere Eingriffe erfolgen durch die Planung nicht.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Itzstedt, und zwar zwischen der Bundesstraße B 432/Segeberger Straße, der Schafskoppel und dem Haumoorredder.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Bereich dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Erweiterungsfläche ist von Osten, Süden und Westen von Knicks begrenzt. Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an diese Fläche an. Diese sind ein- bis zweigeschossig und den unterschiedlichsten Bauweisen bebaut.

*Bild 7: Eigenes Foto vom 04.03.2024*







### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut und umbaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit des Gebietes ausgegangen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Teil A: Planzeichnung als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzten Gebiete dienen als Gewerbegebiete, in denen nach § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können.

Das Plangebiet liegt südlich einer Höhenkuppe zur B 432. Neue Zufahrten sind hier nicht zulässig.

Die Erschließung erfolgt daher über die Verlängerung der Straße Schafskoppel. Diese ist so bemessen, dass der gewerbliche Zielverkehr aufgenommen werden kann; darüberhinausgehender Besucherverkehr jedoch nicht. Daher werden für das Plangebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- a. Tankstellen,
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO und
- c. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Damit sich der bestehende Gewerbebetrieb im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 erweitern kann, erfolgt die Übernahme der Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 19 dahingehend, dass auch in der Erweiterungsfläche Gewerbebetriebe des Kfz-Handels zulässig sind mit ihren erforderlichen Verkaufs- und Aufstellungsflächen.

Um die Sicherheit des Betriebsgeländes zu gewährleisten, bietet sich die Ansiedlung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter an, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Zweckbestimmung der Baugebiet gewahrt bleibt.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Gewerbefläche und die zukünftigen Gewerbeflächen sollen optimal ausgenutzt werden können. Zudem werden die Anforderungen an Bodenumgang, Sicherheit und klaren abgegrenzten Arbeitsbereichen stetig höher. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9. Dabei ist zu beachten, dass – neben den bereits genannten Nebenanlagen, wie Terrassen - auch alle gewerblich genutzten Außenflächen, wie Ausstellungsflächen, bis auf die Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, mit in die Grundflächenzahl zählen.



**Bild 8: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl**

Berechnung der:

**Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

**Geschossflächenzahl** nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppten etc.

Balkon = 10 m<sup>2</sup>      Terrasse = 40 m<sup>2</sup>  
 Baugrundstück = 1.000 m<sup>2</sup>      bauliche Hauptanlage = 200 m<sup>2</sup>

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Für die neu zu bebauende Fläche erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,7. Dieses Maß der baulichen Nutzung kann in einer Zweigeschossigkeit verteilt werden.

Das Bestandsgebäude im Südwesten des Plangebietes wird mit einer Geschossflächenzahl von 0,9 gesichert, welches bisher in einer eingeschossigen Bauweise ausgenutzt ist, jedoch auch in einer Zweigeschossigkeit verteilt werden könnte.

Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der Gebäude ist immer der fertig gestellte Erdgeschossfußboden (EGF = Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude an der höchsten Gebäudedekante der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Die höchste Gebäudedekante wird gewählt, da das Gelände zum Teil sehr stark bewegt ist. Somit wird unterbunden, dass Gebäude eingegraben werden müssen, wenn sie aus organisatorischen Gründen von Nord nach Süd ausgerichtet werden.

Insgesamt ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung wie folgt:

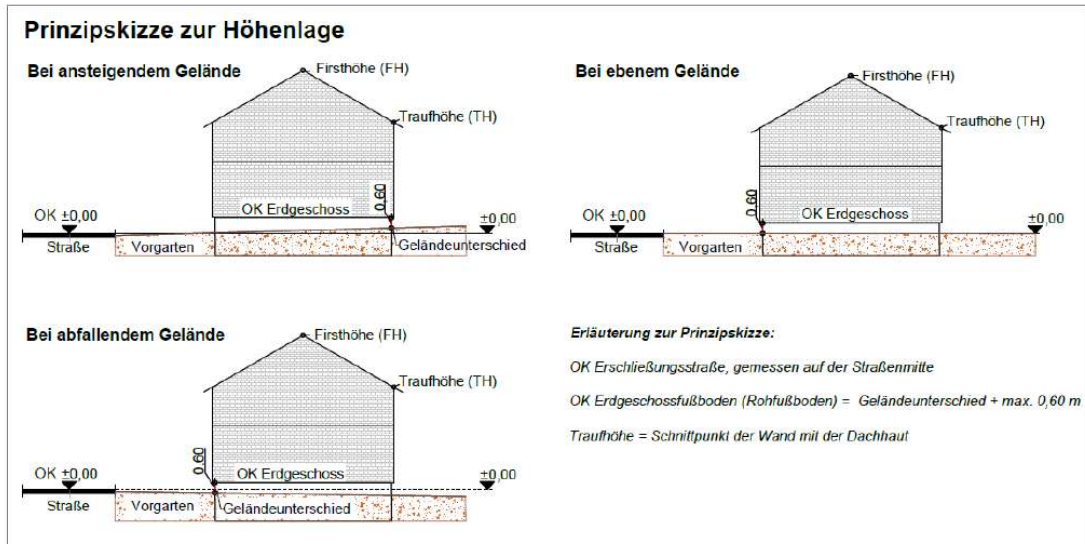
„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
2. bei fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite und
3. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürli-

chen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

**Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage**



In dem GE-Gebiet sind die erforderlichen Stellplätze und Erschließungen unterzubringen. Um diese mit abzusichern, darf die zulässige Grundfläche der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen innerhalb des GE-Gebietes bis insgesamt 90 % versiegelt werden. Diese Versiegelungszahl ist für gewerbliche Betriebe erforderlich, da immer mehr Nutzungen – aus Umweltschutz- und Immissionsgründen – in Hallen unterzubringen sind. Gleichzeitig sind diese zu erschließen, was unter § 19 Abs. 4 BauNVO fällt.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen; unabhängig ob es Gebäude oder Aufschüttungen oder Abgrabungen sind, in dieser Fläche liegen. Durch diese Freizügigkeit wird der erforderliche Entwicklungsfreiraum eingeräumt, die ein Gewerbebetrieb erfordert.

Für das Plangebiet bietet sich die Festsetzung einer abweichenden Bauweise an. Danach können bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - entstehen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes an die B 432 ist im Norden vorhanden. Diese sichert nur die vorhandenen Zufahrten als Notzufahrten zur Bundesstraße.

Alle Gewerbeflächen sollen über die neu geplante Anbindung im Südwesten erschlossen werden, die durch die Planung neu vorbereitet wird.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Eine Gemeinbedarfsfläche und ein Gewerbebetrieb bedürfen möglicherweise der Sicherung seiner Grundstücke vor Fremdeinwirkungen. Um dieses absichern zu können, erfolgt die Festsetzung, dass die durchgängige Einfriedung der Gebiete zu den angrenzenden Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 2,10 m zulässig ist.

Die Planung beinhaltet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit ein Eigentümerwechsel erfolgen kann, ohne den Bebauungsplan gleich zu ändern, erfolgen die Regelungen, dass:

- innerhalb des Plangebietes des GE-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat und
- Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das GE-Gebiet zulässig sind.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schafskoppel im südwestlichen Bereich erschlossen, die verlängert wird. Diese Straßen werden als „öffentliche Verkehrsflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wird eine weitergehende innere Erschließung des Gewerbegebietes entwickelt, um hier eine weitergehende Gewerbegebietsentwicklung vorzubereiten.

Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich ein bestehender Parkplatz als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

### 2.4.2 Parkplätze

Das Gewerbegebiet dient ausschließlich den Gästen des Betriebes. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Süden, Osten und Westen des Plangebietes befinden sich Knickabschnitte. Die Knicks mit Schutzstreifen werden als private Grünfläche „*Knickschutzstreifen*“ gesichert; einschließlich eines 3 m breiten Knickschutzstreifens; gemessen ab dem Wallfuß.

Innerhalb des Knicks werden mehrere wertvolle Einzelbäume standörtlich gesichert.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Schutzstreifen zur Bundesstraße bzw. den angrenzenden Gräben. Dieser wird als „privater Schutzstreifen“ gesichert.

Im Süden soll eine private Retentionsfläche entstehen, die der Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers dient.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

*Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt im folgenden Verfahren.*

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient zukünftig als Gewerbegebiet. Ein öffentlicher Spielplatz ist daher nicht erforderlich.



### 3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

#### 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 1 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Als Folge dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan) benannt sind.

#### 3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Itzstedt und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gewerbegebietes.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

*Wird ergänzt, sobald der Entwurf vorliegt.*

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Itzstedt bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

## 4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

### 4.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Das Plangebiet grenzt im Westen an Gewerbegebiete. Hier sind Nutzungen bis 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Gewerbegebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Wohnungen für den freien Markt.

### 4.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

In der Umgebung befinden sich Gewerbegebiete. Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sind daher nicht festzustellen.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die „Schleswig-Holstein Netz AG“ vorgenommen.

### 5.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert das Wasserwerk Amt Itzstedt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Bestandsnetz der Hamburger Stadtentwässerung eingeleitet und in deren zentralen Kläranlagen überführt.

Die Berechnungen gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ergeben einen deutlich geschädigten Wasserhaushalt.

Die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung wird im weiteren Verfahren beantragt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

### 5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Itzstedt wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gewährleistet.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung –sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gesichert werden kann.

### 5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

## 6 HINWEISE

### 6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zu-

standes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

## 6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 10.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

## 6.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „*Verfüllerlass*“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbau-



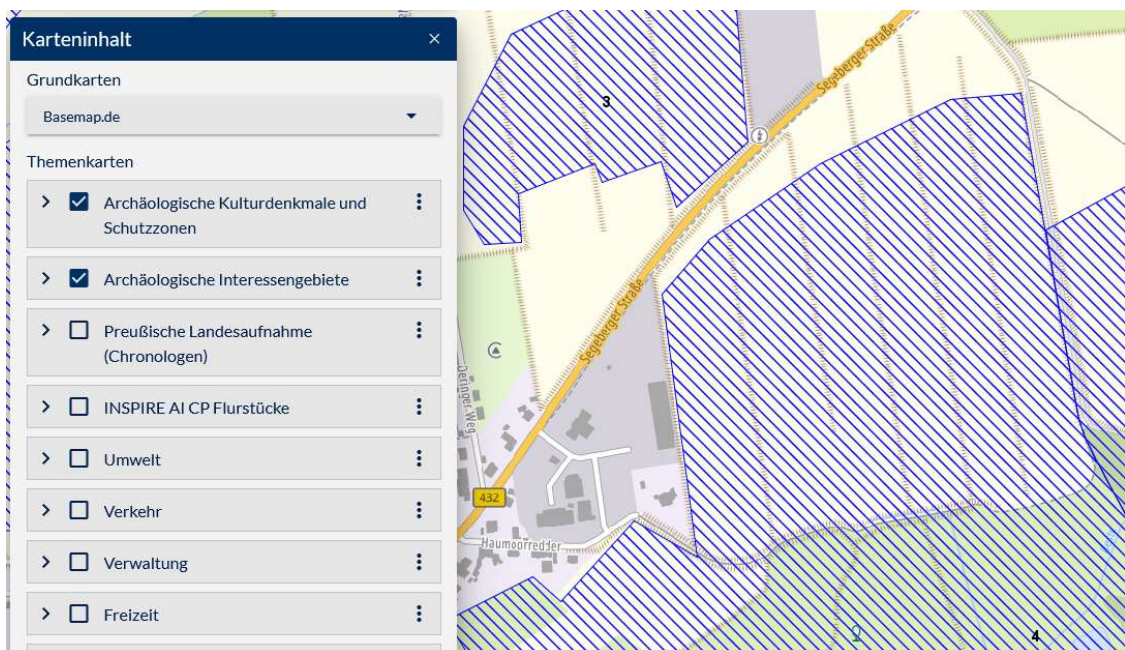
stoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze möglich.

*Bild 10:* Karte vom 06.10.2024 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, gefunden um 10 Uhr unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/>



Die Archäologische Voruntersuchung wird im Vorfeld der geplanten Bebauung im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Itzstedt durchgeführt, um die bestehenden Hinweise auf die archäologische Landesaufnahme zu überprüfen, wenn diese von Seiten der zuständigen Behörde für erforderlich gehalten wird.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denk-

malschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

*Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im folgenden Verfahren.*

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gewerbegebiete	23.860 m <sup>2</sup>
Grünflächen	12.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	970 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37.430 m<sup>2</sup> (3,74 ha)</b>

### 8.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht nicht die Bebauung von neuen Wohnungen, die dem freien Markt dienen.

## 9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Itzstedt,

(Volker Wulff)  
Bürgermeister

Die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 trat am ..... in Kraft. Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 23 von 23

**Plan:** 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 15.10.2024