

Stand: 15. Oktober 2024

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

# BEGRÜNDUNG

## 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ITZSTEDT

für das Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße  
„Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbergredder“

- Lindenbergredder -



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax.: 04503 / 70 79 408  
Mail: [info@landschaftsarchitektur.de](mailto:info@landschaftsarchitektur.de)



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto: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 .....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen .....	7
2.2	Erschließung .....	7
2.3	Grünplanung .....	7
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	8
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Stromversorgung .....	8
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	8
4.3	Löschwasserversorgung .....	9
4.4	Müllentsorgung .....	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bodenschutz .....	9
5.2	Altlasten .....	10
5.3	Abfall .....	10
5.4	Archäologie und Denkmalschutz .....	10
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>12</b>
7.1	Flächenbilanz .....	12
7.2	Bauliche Nutzung .....	12
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>12</b>

### Bearbeiter:

#### Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

#### Landschaftsplanung:

**Urte Schlie**

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

**Ninette Hoppe**

M.A. Landschaftsarchitektur

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Seite 2 von 12

**Plan:** 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der bereits gemeindlich genutzt Bereich auch zukünftig - gemäß den gemeindlichen Bedürfnissen - bedarfsgerecht und baulich kompakt entwickelt werden kann.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Auf den gemeindlichen Flächen im Plangebiet besteht die Feuerwehr und die Amtsverwaltung. Vor allem in der Amtsverwaltung fehlt es an Flächen für die Verwaltung selbst. Zudem kommen stetig neue Anforderungen auf die Gemeinden zu. Daher sind Flächen erforderlich, die verfügbar sind, und daher jederzeit bedarfsgerecht entwicklungsfähig sein müssen.

Bisher gilt der gemeindeeigene Bereich als Baufläche nach § 34 BauGB. Somit ist nur eine Bebauung zulässig, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (siehe § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB)“. Da in der Umgebung keine vergleichbaren kompakten Baustrukturen vorhanden sind, ist somit die Entwicklungsfähigkeit der Fläche eingeschränkt. Um eine bedarfsgerechte Entwicklungsfähigkeit der gemeindeeigenen Fläche vorzubereiten, bietet es sich somit aus städtebaulicher Sicht an, die gemeindlichen Flächen im Flächennutzungsplan als diese dargestellt werden und im parallel laufenden Bebauungsplanes Nr. 21 ebenfalls so als „Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen / Schule / sozialen, gesundheitlichen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorbereitet werden, dass hier eine bedarfsgerechte und auch dominante Bebauung entstehen kann. Diese Struktur ist auf Grund der gemeindlichen Bedeutung dieser Nutzung für die Allgemeinheit städtebaulich gewollt.

Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für eine Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet dient bereits der Amtsverwaltung und der Feuerwehr. Es ist vollständig im Eigentum der Gemeinde

Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Ergänzung von Nutzungen, die der Gemeinde dienen, auf einem bestehenden Baugrundstück.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

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	
	Abschließender Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	

#### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei der Fläche handelt es sich weitgehend um eine intensiv genutzte Gemeinbedarfsfläche. Hier sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt.

Im Nordwesten ist eine Umwandlung einer gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Itzstedt, Flur 6, Flst.26/4, mit einer Größe von 0,4354 ha Waldfläche in eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Im Vorwege erfolgte eine Überprüfung der Machbarkeit. Mit Schreiben vom 10.01.2024 des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein (Zeichen 741-632/2023-14247/2023-UV-128897/2023) kann eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) - vorbehaltlich eines rechtskräftigen B-Plans oder einer rechtskräftigen Baugenehmigung - in Aussicht gestellt werden. Dafür ist ein Ausgleich von 1: 2 im Planverfahren nachzuweisen.

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 Auf-

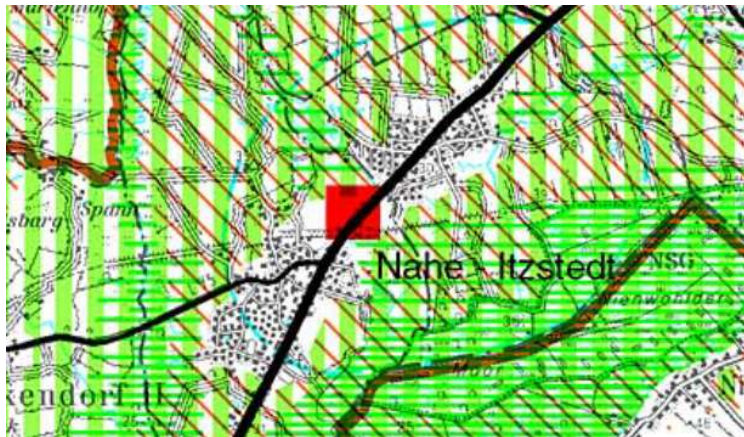


trag, die Grundvoraussetzungen für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Somit kann die Gemeinde entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen.

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

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

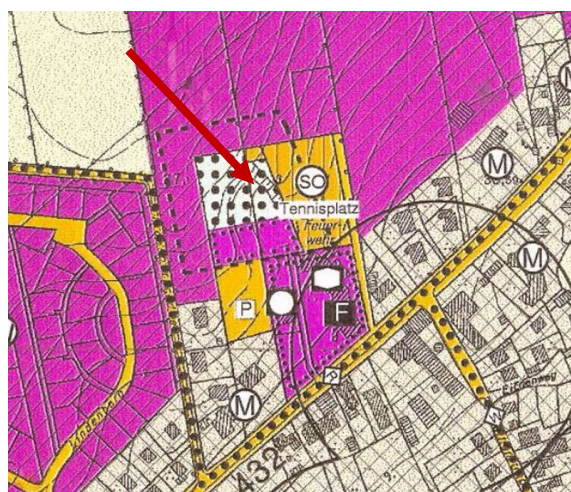
**Bild 1:** Auszug aus dem Regionalplan 1998 für den Planungsraum I



### 1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt im Nordwesten Teil eine Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dar, im Nordosten ein sonstiges Sondergebiet „Tennisplatz“ nach § 11 BauNVO und im Südwesten einen Parkplatz als Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Auch sind die gemeindlichen Nutzungen im Südosten der Fläche auf „Öffentliche Verwaltungen / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB begrenzt (siehe Bild 2).

**Bild 2:** Auszug Flächennutzungsplan



Somit entspricht diese Planung im südlichen Bereich nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu entsprechen, ist somit eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde. Eine Anpassung des Landschaftsplanes wird vorgenommen, wenn aus gemeindlicher Sicht ein Neuordnungsbedarf des gesamten Planes besteht.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 21 erstellt.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Mit der Umwandlung einer gemeindeeigenen Waldfläche erfolgt ein Eingriff nach dem LWaldG.

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 nördlichen Ortsrand von Itzstedt und umfasst ein Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße „Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbergreder“.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Bereich ist durch gemeindliche Nutzungen geprägt. Hier befindet sich die Amtsverwaltung und die Feuerwehr. Dieser Bereich grenzt im Süden an die Segeberger Straße, im Osten an einen gastronomischen Betrieb und im Westen an Wohnbebauung.

*Bild 3: Eigenes Foto vom 17.09.2024*





### 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 Darstellungen

Das Plangebiet wird als Fläche dargestellt, die der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs dienen, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagennach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dient, mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen und kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Schutzbauwerke, Feuerwehr.

### 2.2 Erschließung

Die Gemeinbedarfsfläche liegt direkt an der Segeberger Straße und wird über diese erschlossen.

### 2.3 Grünplanung

#### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Auf grünordnerische Darstellungen wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

*Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt im folgenden Verfahren.*

### 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient weitgehend als Allgemeines Wohngebiet. Im Osten des Plangebietes ist zukünftig ein öffentlicher Spielplatz geplant.

## 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für Gemeinbedarfsflächen sieht die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ keine Orientierungswerte vor.

Die Fläche grenzt im Süden direkt an die Segeberger Straße, die als Bundesstraße ausreichend bemessen ist, um gemeindlichen Zielverkehr auch weiterhin aufzunehmen.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

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

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert das Wasserwerk Amt Itzstedt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Bestandsnetz der Gemeinde zur zentralen Kläranlage überführt.

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.



### 4.3 Löschwasserversorgung

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

Das Baugebiet ist 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.

### 4.4 Müllentsorgung

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

## 5 HINWEISE

### 5.1 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 Zustandes 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)].

## 5.2 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.

## 5.3 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.

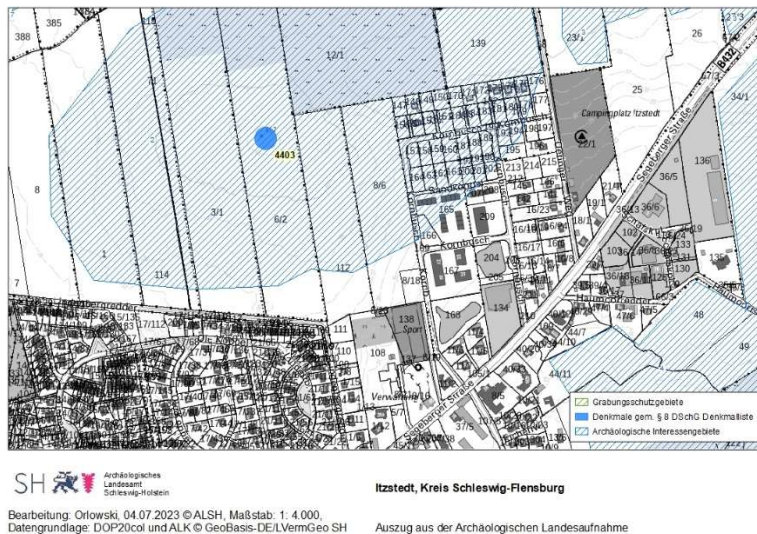
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I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

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

## 5.4 Archäologie und Denkmalschutz

Im Nahbereich sind keine archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind.

**Bild 4:** Karte vom 27.11.2023 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein



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 Denkmalschutzbehörde 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.

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

*Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im folgenden Verfahren.*

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 11 von 12

**Plan:** 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 15.10.2024

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 17.280 m<sup>2</sup>:

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht keine Bebauung mit neuen Wohnungen.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten für die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche.

## 9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat die Planzeichnung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung gebilligt.

Siegel

Itzstedt,

(Volker Wulff)  
Bürgermeister

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom ....., Az.: .....  
....., die Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 4 BauGB erteilt.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur

