

Stand: 10. Februar 2026

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

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14  
DER GEMEINDE ITZSTEDT**

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Itzstedt bzw. südlich der Bundesstraße B 432 / Segeberger Straße, nördlich des Haumoorredders und beidseitig der Schafskoppel

"Gewerbegebiet Schafskoppelberg / Haumoorredder"



Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Entwurfsbegründung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
<b>2.</b>	<b>Begründung der Planung.....</b>	<b>10</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	10
2.2	Erschließung .....	11
2.3	Grünplanung.....	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	11
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>
5.1	Bodenschutz.....	13
5.2	Altlasten .....	13
5.3	Abfall .....	14
5.4	Archäologie .....	14
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>15</b>
7.1	Flächenbilanz .....	15
7.2	Bauliche Nutzung .....	15
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde .....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk.....</b>	<b>16</b>

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 16

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 14, 3. vereinfachte Änderung der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
**Stand:** 10.02.2026

# 1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

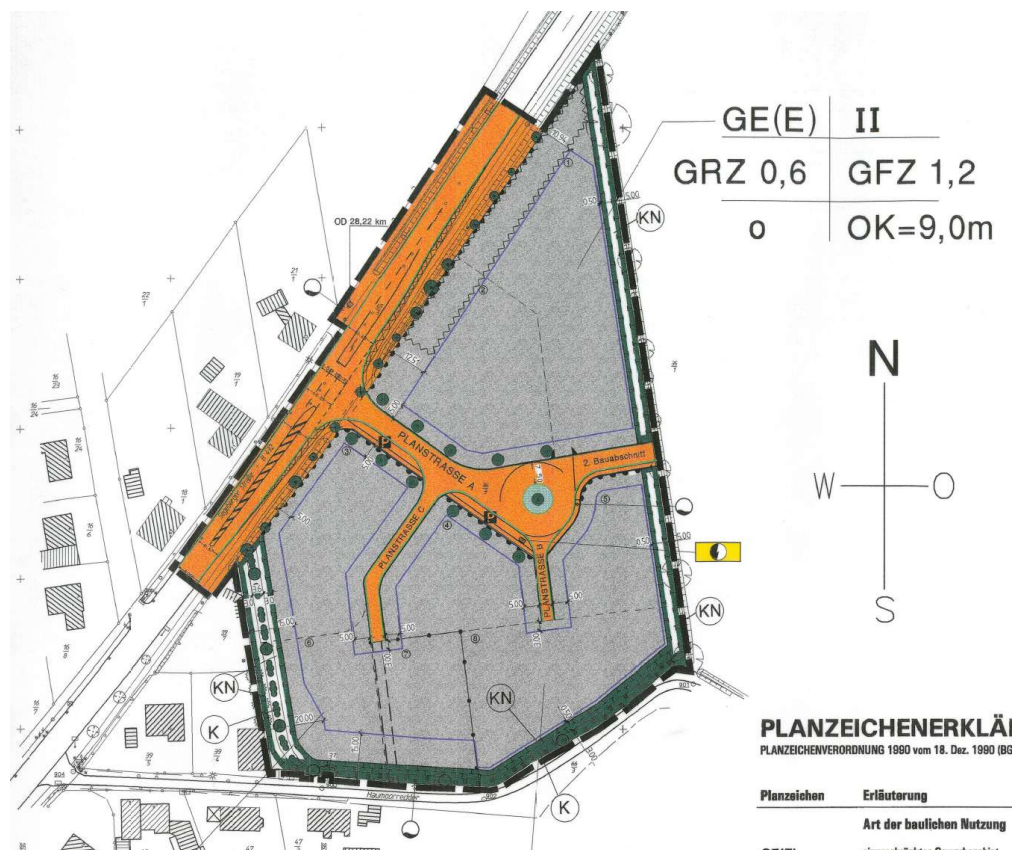
### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist es, in Zukunft in dem Plangebiet Betriebsleiterwohnungen zu ermöglichen und diese nicht nur auf einzelne Parzellen zu beschränken, so wie es derzeit im Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Itzstedt festgesetzt ist.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Seit dem 16.xx.2002 gilt der Bebauungsplan Nr. 14. Dieser setzt das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO fest. Der Bebauungsplan lässt eine durchgängige Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer zweigeschossigen offenen Bauweise zu mit einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 9 m über Oberkante der dazugehörigen Straßenfläche zu.

*Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 14 – Planzeichnung*



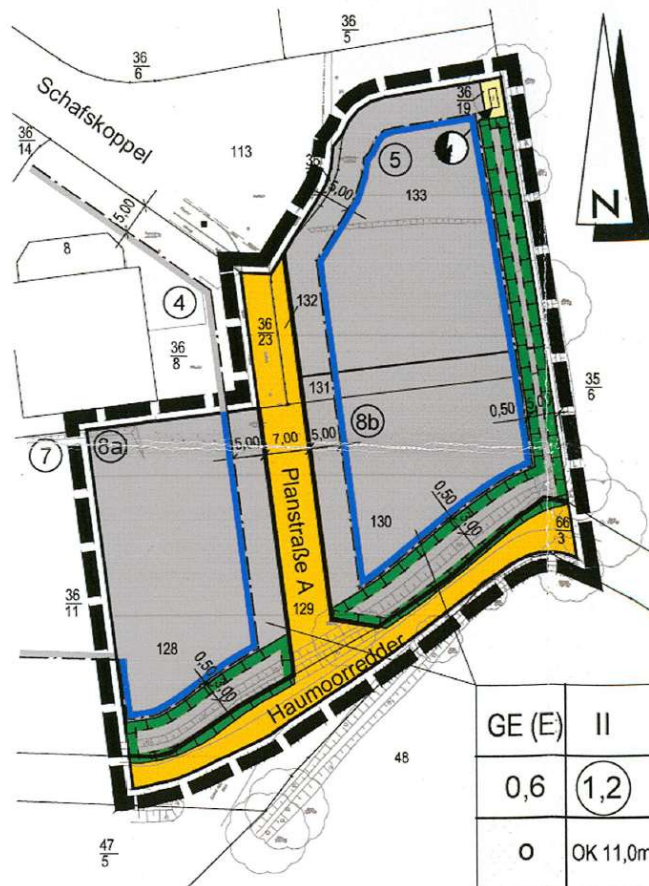
Die Text-Ziffer 1.1.2 regelt als Art der baulichen Nutzung folgendes:

*Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 14 – Text-Teil*

1.1.2. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 Bau NVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

Für einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde die 2. Änderung aufgestellt. Diese gilt seit dem 04.07.2013.

**Bild 3:** Auszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Planzeichnung



Diese regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in einer gleichen Form wie der Ursprungsplan. Nur wurde Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 11 m angehoben.

Gleichzeitig gelten hier die Festsetzungen des Ursprungsplaners weiter.

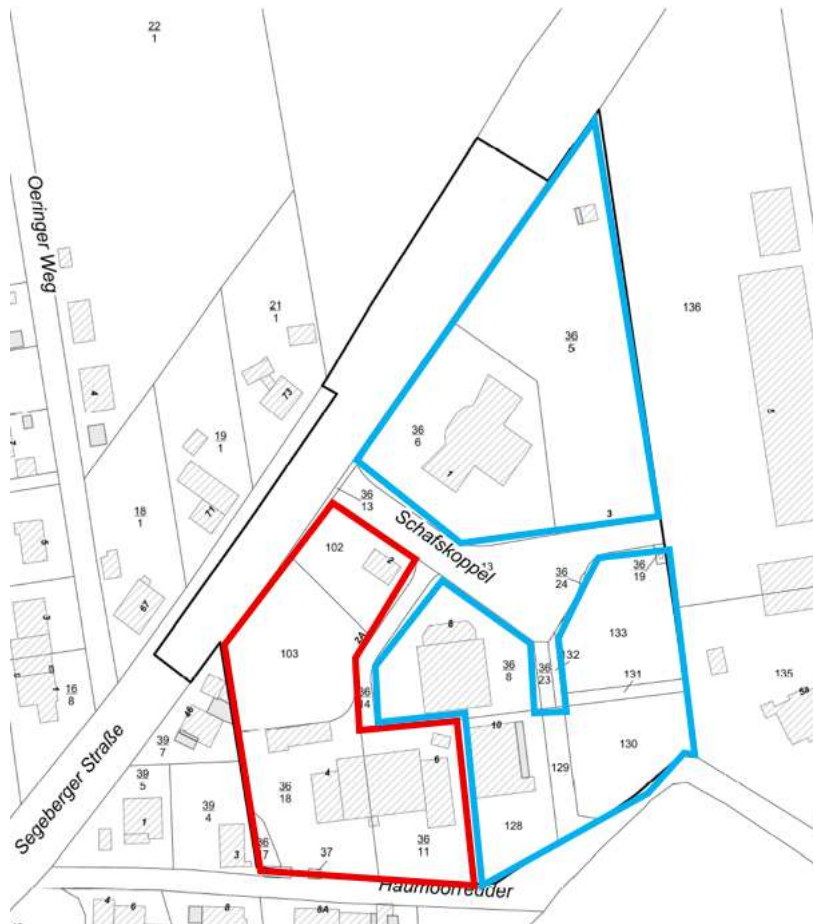
Somit regeln beide Bebauungspläne folgendes zu Betriebswohnungen:

In den Parzellen 3, 6 und 7 sind Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und

Auf den übrigen Parzellen sind Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Bezogen auf das Gebiet gelten somit folgende Regelungen:

**Bild 4:** Auszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 – Planzeichnung



**Rot:** Betriebswohnungen allgemein zulässig

**Blau:** Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig

Das Gewerbegebiet zielt vor allem auf kleine Gewerbebetriebe. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Gewerbeflächen besser angenommen worden sind, auf denen Betriebswohnungen zulässig sind. Sie ermöglichen den Gewerbetreibenden eine bessere, und zeitlich weniger stark begrenzte, Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten.

Damit das gesamte Plangebiet ziel- und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann, sollen zukünftig alle Bauflächen gleichbehandelt werden, und zwar in eine Richtung, die sich in der Vergangenheit als vorteilhaft erwiesen hat.

Da die Gemeinde optimal nutzbare Gewerbeflächen anbieten möchte, wird ein städtebauliches Erfordernis für eine bedarfsgerechte Anpassung des Bebauungsplanes dahin gehend gesehen, dass auf allen Gewerbeflächen Betriebswohnungen allgemein zugelassen werden sollen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 und seiner 2. Änderung bereits bebaut werden. Das Gebiet ist verkehrlich, und bezüglich der Ver- und Entsorgung, erschlossen. Entsprechend konnte bereits ca. 60 % der Fläche gewerblich bebaut werden.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassungsmaßnahme an die heutigen nutzungsbedingten Anforderungen in kleineren Gewerbegebieten bei der Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art (Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und des Maßes der baulichen Nutzung.

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 im Bereich der nutzungsbedingten Festsetzungen in Bezug auf Betriebswohnungen angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur eine Änderung in Bezug auf Betriebswohnungen, die bereits heute schon im gesamten Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Geänderte Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNVO, die sich auf die Art der baulichen Nutzung bzw. auf die Baumasse in ihrer Grund- und Geschossfläche auswirken, erfolgen nicht. Somit beinhaltet diese Planung keine Änderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

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

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.02.2026
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.02.2026
x	<b>Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (2) BauGB</b>	<b>30.03.2026 – 29.04.2026</b>
x	<b>Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (2) und 2 (2) BauGB</b>	<b>ab dem 30.03.2026</b>
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

## 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

### a) Begründung des Verfahrens

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### b) Anwendbarkeit

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, in dem Gebiet nach § 30 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in seinem bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht zu verändern. Es werden lediglich die Festsetzungen zu Betriebswohnungen dahingehend geändert, dass diese für alle Grundstücke im Plangebiet zukünftig allgemein zugelassen werden, um den aktuellen Anforderungen an die Nutzung im Plangebiet nachzukommen.

Zu 1: Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Folglich ist das Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar.

Zu 2: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgestellt. In dem Rahmen sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Begutachtungen erfolgt. Gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen sind nicht ermittelt worden. An dieser Situation hat sich in der Umgebung nichts geändert; zumal zwischenzeitlich der überwiegende Teil der Fläche bebaut wurde. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu 3: Anhaltspunkte für Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Itzstedt. Es wurde bereits als ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt für das die textlichen Festsetzungen nach Text-Nummer 3 im Bebauungsplan Nr. 14 lärmbedingte Festsetzungen trifft. Entsprechend erfolgten zwischenzeitlich alle Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung. Ein erkennbares Gefahrenpotential liegt hier nicht vor.

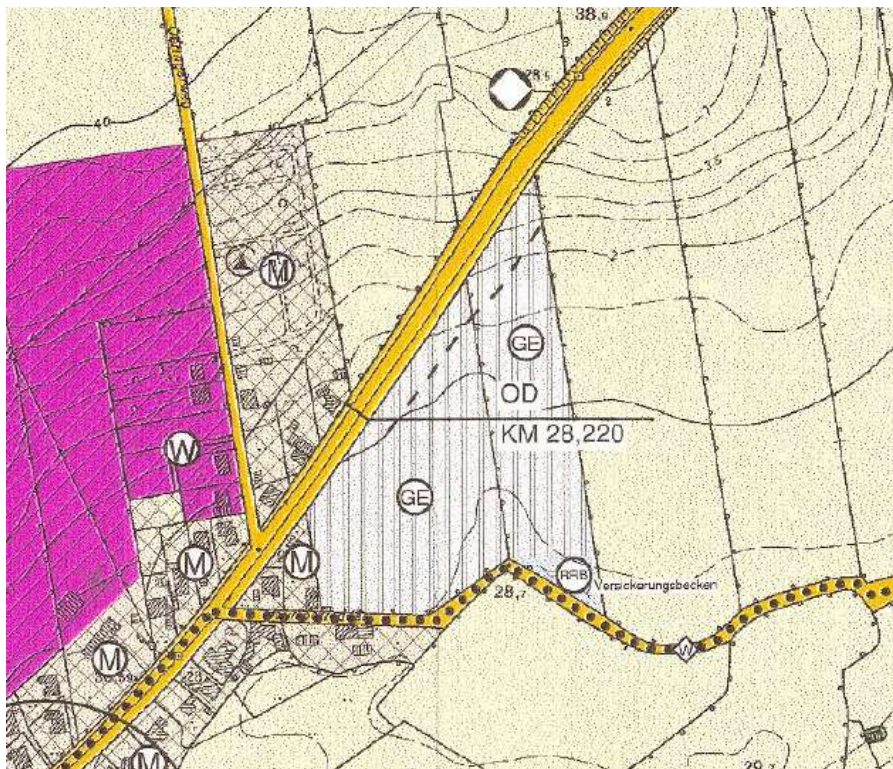
**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Itzstedt wurde mit Bescheid vom 26.04.2006, Az.: IV 647-512.111-60.043 (Fneu) genehmigt. Diese stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dar. Damit entspricht der Flächennutzungsplan den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Bebauungsplan gilt somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

*Bild 5: Auszug Flächennutzungsplan*



## 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist", § 50 „Bebauungspläne“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben in der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 genannt ist.

Bauliche Planungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht beabsichtigt.

Weitere 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 bzw. südlich der Bundesstraße B 432 / Segeberger Straße, nördlich des Haumoorredders und beidseitig der Schafskoppel.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Baugebiet ist über die Schafskoppel verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet ist vollständig gewerblich genutzt.

Bild 6: eigene Fotos vom 28.08.2025



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vor der Bebauung des Plangebietes wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende geänderte Regelung:

#### Betriebswohnungen

Der Text unter „1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1.1 BauGB“, hier „Nummer 1.1.2“, des Bebauungsplanes Nr. 14 lautet wie folgt:

Bild 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 14

~~1.1.2. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 Bau NVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.~~

Dieser wird ersatzlos gestrichen und zukünftig wie folgt neu festgesetzt:

*„1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)*

*1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)*

*Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.“*

Um die Sicherheit aller Betriebsgrundstücke gleichermaßen zu gewährleisten, bietet sich die Ansiedlung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter im gesamten Plangebiet an, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in der jeweiligen Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern die Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt bleibt. Entsprechend erfolgt zukünftig die Zulassung dieser Nutzung für das gesamte Plangebiet.

Die 2. Änderung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 14 und trifft keine eigenständigen Festsetzungen. Diese geänderte Festsetzung gilt somit auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 und seiner 2. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu. Für diese Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung 1990 unverändert weiter.

## 2.2 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

### 2.3.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Neue Eingriffe sind nach dem Planungsrecht ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird eine Änderung vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist; die jedoch nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bei der Beurteilung von Ausgleichserfordernissen werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Höhen. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft und Luft nicht berührt.

#### b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

## 2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Gebiet dient einer reinen gewerblichen Nutzung.

### 3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Es erfolgen keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die sich auf die Immissionen und Emissionen auswirken.

Betriebswohnungen sind im Plangebiet bereits zulässig. Daher gelten die Gewerbeflächen bereits als „eingeschränkte Gewerbeflächen“ für die folgende Regelungen nach dem Bebauungsplan Nr. 14 gelten:

*Bild 8: Auszug Bebauungsplan Nr. 14 – Text-Teil*

#### 3. LÄRMSCHUTZ

##### 3.1 Bauliche Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1.1. Für Wohn- und Aufenthaltsräume werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile (erf.  $R'_{w, req}$ ) darf für Wohnräume 40 dB und für Büroräume 35 dB nicht unterschreiten.

3.1.2. Im Abstand bis 50 m zur Straßenmitte der B 432 sind dem Schlafen dienende Räume zu den von der B 432 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Werden sie zur Straßen- oder Seitenfront hin orientiert, sind die entsprechenden Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Auf die schallgedämpften Lüftungen kann verzichtet werden, wenn in derselben Wohnung ein indirektes Lüften zur straßenabgewandten Gebäudefront hin möglich ist.

3.1.3. Im Abstand bis 50 m zur Straßenmitte der B 432 sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) vorzugsweise im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Werden sie im Bereich anderer Fronten ohne Abschirmung durch andere Gebäude angeordnet, sind sie als Wintergarten auszuführen bzw. seitlich abzuschirmen.

3.1.4. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind Kunden- und Lieferantenstellplätze zwischen den Hochbauten und der vorhandenen Wohnbebauung am Haunredder unzulässig. An Stellplätzen dürfen dort nur Bewohnerstellplätze errichtet werden.

##### 3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) § 8, § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 8 Bau NVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten den immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel als Beurteilungspegel ( $L_{WA}$ ) von tags (6-22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22-6 Uhr, lauteste volle Nachtstunde) 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Spitzenpegel dürfen diese Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, welches sich auf die Ver- und Entsorgung auswirkt.

## 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 09/2025) 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

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Bau-/ Einzeldenkmale. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind hier Bodendenkmale nicht bekannt.

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. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen bzw. erforderlich (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 7. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

### 7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst 24.550 m<sup>2</sup> (2,5 ha).

### 7.2 **Bauliche Nutzung**

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

## 8. **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Itzstedt Planungskosten.



## 9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, 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

Der Bebauungsplan Nr. 14, 3. vereinfachte Änderung gilt seitdem  
.....

