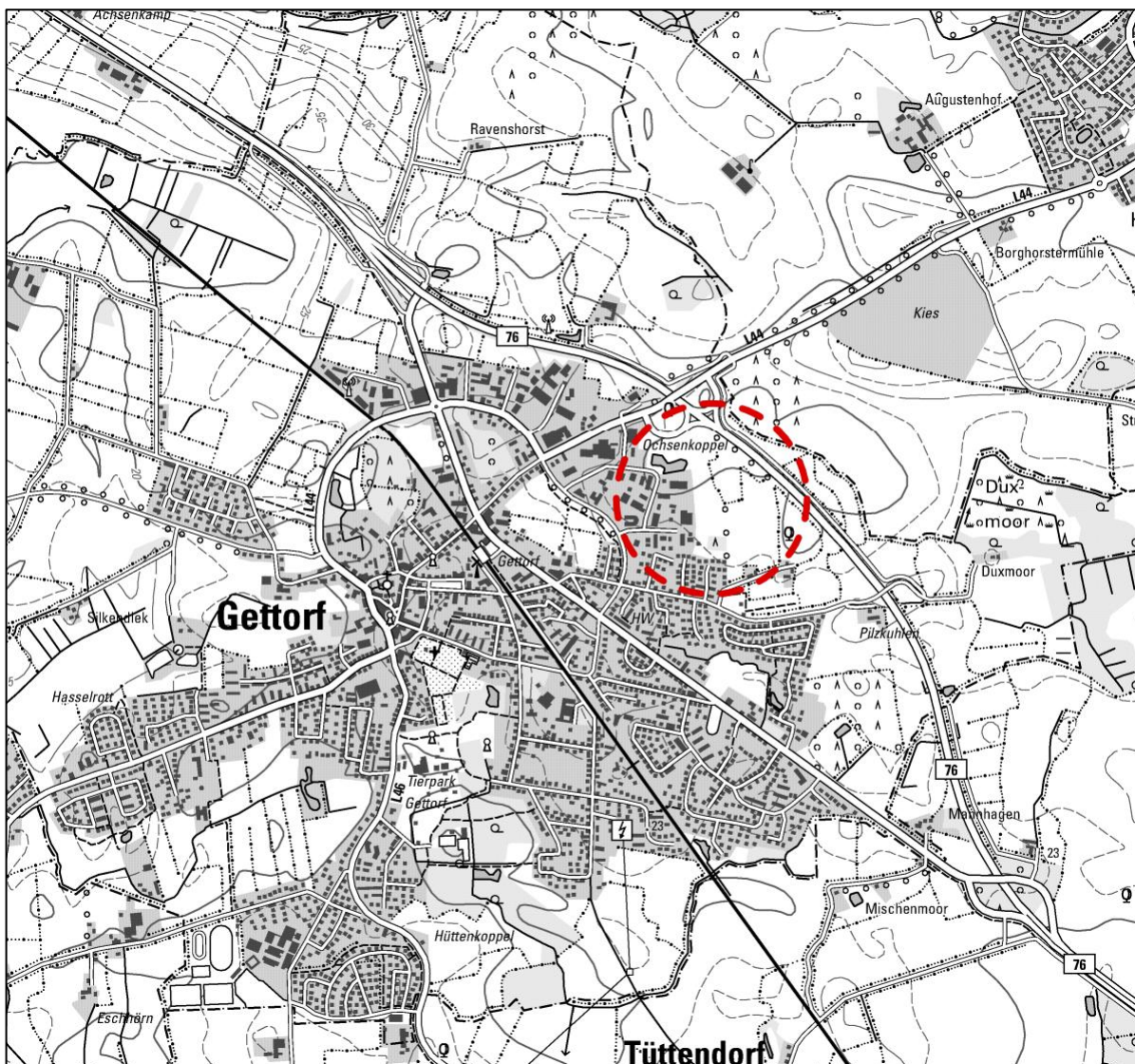




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 der Gemeinde Gettorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südwestlich der Trasse der Ortsumgehung der Bundesstraße B 76 (B 76), nördlich und westlich angrenzend an das Gewerbegebiet 'Eichkoppel', nördlich und westlich angrenzend an das Wohngebiet 'Ziegelei' und nördlich der Straße 'Hasenberg'

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB - Architekten und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 883 980 -20 - Mail: info@b2k.de

BHF Bendfeldt Herrmann Franke LandschaftsArchitekten GmbH - Landschaftsarchitekten
Knooper Weg 99-105 - 24116 Kiel - Fon: 0431 / 99 79 60 - Mail: info@bhf-ki.de

Stand: 09.04.2026, 14.07.2026

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

Teil I: Begründung	4
1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
3. Stand des Verfahrens.....	5
4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße	5
5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3 Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2025	7
5.4 Flächennutzungsplan (2001).....	7
6. Begründung der Standortwahl	8
7. Bedarf an Gewerbeflächen	10
8. Inhalte der Planung - Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.1 Höhe baulicher Anlagen	15
8.2.2 Grundflächenzahl.....	16
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
8.3.1 Bauweise	17
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
9. Erschließung	17
10. Flächen für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenstehen	18
10.1 Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen	18
10.2 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom	19
11. Grünordnung	19

11.1	Grünflächen	19
11.2	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	19
11.3	Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich	21
11.4	Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz	25
12.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	26
12.1	Sichtflächen (Sichtdreiecke).....	26
12.2	Anbauverbotszone (B 76).....	26
13.	Mit Rechten zu belastende Flächen	26
14.	Örtliche Bauvorschriften	27
14.1	Beleuchtete Werbeanlagen	27
14.2	Werbeanlagen an Gebäuden.....	27
14.3	Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon).....	27
14.4	Sammelwerbeanlage	27
15.	Ver- und Entsorgung.....	28
16.	Immissionen/ Emissionen	30
17.	Bestehender Bebauungsplan Nr. 82 der Gemeinde Gettorf	31
18.	Altlasten.....	31
19.	Denkmalschutz.....	31
20.	Kampfmittel	31
21.	Auswirkungen der Planung	32
22.	Anlagen.....	32
	Teil I: Umweltbericht.....	32

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis

Erstellt durch:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke, Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel

Teil I: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Gettorf beabsichtigt, ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das bestehende Gewerbegebiet 'Eichkoppel' soll in östliche Richtung erweitert werden. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbegrundstücken.

Die Gemeinde Gettorf hat als Unterzentrum die Aufgabe, für die gewerbliche Entwicklung eine Flächenvorsorge sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf, bezogen auf die Nachbargemeinden, zu betreiben. Als Siedlungsschwerpunkt ist die Gemeinde Gettorf zudem die Aufgabe zu, Flächen für Gewerbe auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 hat eine Flächengröße von ca. 13,8 ha, wobei ca. 6,2 ha für die Ausweisung des Gewerbegebiets, ca. 2,2 ha für die Festsetzung des im Gebiet bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens inklusive der Regenwassergräben und ca. 1,1 ha für naturschutzfachliche Maßnahmen vorgesehen sind.

Mit der Planung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung eines Gewerbegebietes
- Herstellung von Maßnahmen zur Eingrünung und Abschirmung des Plangebiets
- Erhaltung wichtiger Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes
- Umbau und Vergrößerung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens sowie Errichtung von Regenwassergräben

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Gettorf fasste am 01.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt nach:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist;
- dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734) geändert worden ist sowie

- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) vom 13.12.2024 (GVOBl. 2024, 875, 928).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte per Auslegung in der Zeit vom 21.05.2024 – 26.06.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.05.2024 – 21.06.2024.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgte am durch die Gemeindevertretung.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Gettorf liegt ca. 10 Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 11 km südöstlich zur Stadt Eckernförde. Die Gemeinde Gettorf ist gleichzeitig auch Amtssitz des Amtes Dänischer Wohld. Die Bundesstraße B 76 durchquert das Gemeindegebiet. Die Gemeinde Gettorf hat ca. 7.540 Einwohner (Stand 31.12.2024).

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes. Es liegt östlich des Gewerbegebietes 'Eichkoppel', nördlich des Wohngebietes 'Ziegelei' und der Straße 'Hasenberg' sowie südwestlich der Bundesstraße B 76.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von Ackerflächen sowie von einer kleineren Grünlandfläche eingenommen. Zwischen den Acker- und Grünlandflächen sind Knicks ausgebildet. Im Nordwesten des Plangebietes besteht ein Regenrückhaltebecken.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,8 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit November 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Gettorf die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist als Unterzentrum eingestuft.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Gettorf'.
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.

Im Kapitel 3.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP) wird dargelegt, dass jede Gemeinde eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen darf (vgl. LEP, S. 136, 1 G (G = Grundsatz der Raumordnung)).

Da die Gemeinde Gettorf als Unterzentrum eingestuft ist, gilt sie als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Diese Schwerpunkte sind als solche zu sichern und zu stärken (vgl. LEP, S. 100, 3 Z (Z = Ziel der Raumordnung)).

Die Gemeinde Gettorf hat als 'Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung' bei ihrer Gewerbeflächenplanung sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf an Gewerbegrundstücken zu berücksichtigen.

Bewertung

Die Gemeinde Gettorf zählt zu den 'Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung'. Damit hat die Gemeinde nicht nur für den örtlichen Bedarf, d.h. für die ortsansässigen Betriebe, Gewerbegrundstücke bereitzustellen, sondern sie hat darüber hinaus die Aufgabe, eine Flächenvorsorge für den überörtlichen Bedarf zu treffen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst, der im Jahr 2021 fortgeschrieben wurde (s.o.). Eine Fortschreibung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist.

Das Innenministerium hat am 26.02.2022 per Runderlass das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplanes eingeleitet. Der Prozess der Planerstellung wird aufgrund der umfangreichen Beteiligungen von Behörden, Gemeinden und Bürgern und der sich daraus ergebenden Planüberarbeitungen mehrere Jahre dauern. Es ist nicht absehbar, ob der neue Regionalplan im Jahr 2026 in Kraft treten wird.

In den Aussagen, in denen der derzeit wirksame Regionalplan (2000) vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (2021).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde ist als Unterzentrum eingestuft.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Gettorf'.
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.

Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse in Bezug auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf.

5.3 Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes - Stand: 2025

Im Vergleich zu dem geltenden Regionalplan (2000) ist dem Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes (3. Entwurf 2026) die folgende Änderung vorgesehen:

- Die Abgrenzung der Siedlungsachse bezogen auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf wurde dahingehend erweitert, dass sie nun bis an die Bundesstraße B 76 heranragt.

Bewertung

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse in Bezug auf das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gettorf.

5.4 Flächennutzungsplan (2001)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- drei Kleingewässer, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind;
- Flächen für die Landwirtschaft

Bewertung

Da auf Flächen, die als Maßnahmenfläche oder als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen sind, kein Gewerbegebiet entstehen kann, stellt die Gemeinde im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Das Plangebiet wird in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt.

Auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche wurde bisher keine naturschutzfachlichen Maßnahmen umgesetzt, d.h., dass sie bisher nicht im Sinne des Naturschutzes entwickelt wurde. Die Maßnahmenfläche setzt sich aus mehreren Flächen zusammen, von denen die meisten ackerbaulich genutzt werden. Die Darstellung als Maßnahmenfläche entfaltet keine Rechtswirkung gegenüber dem Flächeneigentümer. Die Darstellung als Maßnahmenfläche bedeutet vielmehr, dass die Gemeinde seinerzeit, d.h. bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001, die Zielvorstellung hatte, dass die Flächen für die Umsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen geeignet sind und deshalb mittel- bis langfristig hierfür genutzt werden sollen. Die Gemeinde hätte in den zurückliegenden Jahren die entsprechende Umsetzung jedoch nur dann bewirken können, wenn sie einen rechtlichen Zugriff auf die Fläche gehabt hätte.

Die 3 Kleingewässer, welche in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes als geschütztes Biotop dargestellt worden sind, sind in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt. Zwei der Kleingewässer liegen innerhalb der gewerblichen Baufläche und werden im weiteren Werdegang auf Ebene des Bebauungsplanes überplant. Das dritte Kleingewässer östlich der Bebauung der Ziegelei bleibt erhalten und wird planungsrechtlich berücksichtigt; in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt diese Fläche innerhalb der dargestellten Maßnahmenfläche M2.

Die vorgenannte Maßnahmenfläche ist in ihrer Grundnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft.

6. Begründung der Standortwahl

Die Gemeinde hat die Eignung von drei Standorten für eine gewerbliche Entwicklung geprüft:

- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Starkenbrook'
- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Ravensberg'
- Erweiterung des Gewerbegebietes 'Eichkoppel'

Diese drei Flächen wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2014 erarbeitet wurde, untersucht.

A) Gewerbegebiet 'Starkenbrook'

Es wurde geprüft, ob die nördlich des Gewerbegebiets 'Starkenbrook' liegende Landwirtschaftsfläche für eine Erweiterung des Gewerbegebietes geeignet ist. Die Flächengröße beträgt ca. 7,5 ha.

Da das Gelände ca. 1,50 m tiefer liegt als die Erschließungsstraße 'Starkenbrook', wäre eine Bodenauffüllung erforderlich. Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie würde das Volumen der Auffüllmenge ca. 30.000 m³ betragen. Die mittlere Auffüllhöhe würde ca. 1,50 m betragen.

Die Fläche kann über die Straße 'Starkenbrook' erschlossen werden. Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Um das Oberflächenwasser in die Vorflut einleiten zu können, müsste entweder die bestehende Rohrleitung durch eine größere Leitung ersetzt werden oder eine Parallelleitung verlegt werden.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht kann die Entwicklung in den Außenbereich nicht als organisch bewertet werden. Die bauliche Entwicklung würde in den Außenbereich hineinragen. Es handelt sich nicht um eine Abrundung des Siedlungsgebietes, wobei Abrundungen städtebaulich vorrangig anzustreben sind.
- Die Fläche kann gut über die bestehende Straße 'Starkenbrook' erschlossen werden.
- Aufgrund des Höhenunterschieds im Gelände ist eine beträchtliche Bodenauffüllung erforderlich.

- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.
- Die Fläche ist mit einer Flächengröße von ca. 2,0 ha relativ klein für eine gewerbliche Entwicklung, die sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf zu berücksichtigen hat.

Aufgrund der geringen Flächengröße, des städtebaulichen Hineinragens in den Außenbereich, der beträchtlichen Bodenauffüllung und der überdurchschnittlich hohen Erschließungskosten ist diese Fläche für eine gewerbliche Entwicklung, die die Bedarfe an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre abdeckt, nicht geeignet.

B) Gewerbegebiet 'Ravensberg'

Es wurde geprüft, ob die nördlich des Gewerbegebiets liegenden Landwirtschaftsflächen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets geeignet sind. Die Landwirtschaftsflächen erstrecken sich bis zur Bundesstraße B 76. Die Flächengröße beträgt ca. 2,4 ha (ca. 80 m x 300 m).

Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie wäre ebenfalls eine Bodenauffüllung erforderlich. Das Volumen der Auffüllmenge wird auf ca. 84.000 m³ geschätzt. Die mittlere Auffüllhöhe würde ca. 3,50 m betragen.

Die Fläche kann über die beiden Stichstraßen der Straße 'Ravensberg' erschlossen werden. Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Zur Ableitung des Oberflächenwassers müsste eine neue Rohrleitung parallel zur Bundesstraße verlegt werden.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße B 76, die eine Grenze für die bauliche Entwicklung darstellt, zu befürworten.
- Die Fläche kann gut über die Stichstraßen der Straße 'Ravensberg' erschlossen werden.
- Aufgrund des Höhenunterschieds im Gelände ist eine beträchtliche Bodenauffüllung erforderlich.
- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.
- Die Fläche ist mit einer Flächengröße von ca. 2,4 ha relativ klein für eine gewerbliche Entwicklung, die sowohl den örtlichen Bedarf als auch den überörtlichen Bedarf zu berücksichtigen hat.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der beträchtlichen Bodenauffüllung und der überdurchschnittlich hohen Erschließungskosten ist diese Fläche für eine gewerbliche Entwicklung, die die Bedarfe an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre abdeckt, nicht geeignet.

C) Gewerbegebiet 'Eichkoppel'

Die Flächen liegen östlich des Gewerbegebietes 'Eichkoppel' und stellen somit eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes dar. Die Erschließung kann über die Straße 'Eichkoppel' erfol-

gen. Das Gewerbegebiet 'Eichkoppel' liegt am östlichen Ortsrand und damit in geringer Entfernung zur Auffahrt zur Bundesstraße B 76. Die Entfernung zwischen der Einmündung der Straße 'Eichkoppel' in die 'Friedrichsorter Straße' und der Auffahrt zur Bundesstraße beträgt ca. 80 m (Auffahrt in Richtung Kiel) bzw. ca. 330 m (Auffahrt in Richtung Eckernförde). Das Verkehrsaufkommen, das durch das neue Gewerbegebiet verursacht werden wird, wird größtenteils über die Bundesstraße B 76 abgewickelt werden. Eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens innerhalb der Ortslage ist somit nicht anzunehmen.

Die Bundesstraße B 76 stellt eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung in östliche Richtung dar. Aufgrund der Lärmemissionen, die von dem Verkehr auf der Bundesstraße ausgehen, ist es städtebaulich anzustreben, in diesem Bereich Nutzungen anzusiedeln, die keinen erhöhten Schutzanspruch genießen. Eine gewerbliche Nutzung ist daher grundsätzlich einer Wohnnutzung vorzuziehen.

Es können ca. 5,9 ha Netto-Bauland entstehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser müsste eine Regenrückhaltung vorgesehen werden. Diese kann möglicherweise mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken kombiniert werden, indem dieses vergrößert wird. Die Vorflutleitung, in die das Oberflächenwasser abgeführt werden muss, liegt auf dem Grundstück des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Fazit:

- Unter dem Gesichtspunkt der Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist die Lage des Standortes geeignet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße B 76, die eine starke Grenze für die bauliche Entwicklung in östlicher Richtung darstellt, zu befürworten.
- Die Fläche kann gut über die Straße 'Eichkoppel' erschlossen werden.
- Bodenauffüllungen bzw. Geländemodellierungen sind nur in einem geringen Umfang erforderlich.
- Die Anbindung der Fläche an die Vorflut ist mit einem geringen Aufwand herstellbar, da die Vorflutleitung am bestehenden Regenrückhaltebecken verläuft.
- Die Fläche ist mit einer Flächengröße von ca. 13,5 ha, wobei sich für das Netto-Bauland eine Flächengröße von ca. 5,9 ha ergibt, angemessen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung der Gemeinde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Gettorf als Unterzentrum auch die Aufgabe hat, einen Beitrag zur Deckung des überörtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen zu leisten.

Es ergibt sich eine nutzbare Flächengröße, die der Gemeinde in den nächsten Jahren eine angemessene gewerbliche Entwicklung ermöglicht. Aus diesem Grund ist diese Fläche den anderen beiden Flächen vorzuziehen. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 die am besten geeignete Fläche für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Gettorf ist.

7. Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Gettorf zählt als Unterzentrum gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) zu den

'Schwerpunkten für die gewerbliche Entwicklung'. Damit wird der Gemeinde die Aufgabe zugewiesen, eine Flächenvorsorge für den überörtlichen Bedarf zu treffen.

Zu dem überörtlichen Bedarf können folgende Angaben gemacht werden:

- Als Unterzentrum hat die Gemeinde Gettorf ein Einzugsgebiet. Für dieses Einzugsgebiet soll die Gemeinde Gewerbeflächen bereitstellen, damit Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Größe nicht in den Gemeinden des Einzugsgebietes angesiedelt werden können, die Möglichkeit haben, sich in Gettorf anzusiedeln.
- Die Gewerbe- und Industrieflächenstrategie der Landeshauptstadt Kiel enthält die Aussage, dass in der Landeshauptstadt in den nächsten Jahren ein Flächenengpass in Hinblick auf Gewerbeflächen besteht. Diese Aussage lässt sich sogar auf die 'Kiel-Region' insgesamt ausweiten.

Die Gemeinde Gettorf hat gleichzeitig die Aufgabe, für den örtlichen Bedarf, d.h. für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe, Gewerbeflächen bereitzustellen.

Es gibt derzeit ca. 20 Unternehmen, die ihr Interesse an einem Gewerbegrundstück in dem geplanten Gewerbegebiet bekundet haben. Hierbei muss berücksichtigt jedoch werden, dass eine Interessensbekundung nicht verbindlich ist, sondern als Anfrage zu bewerten ist. Die Interessenten haben ihre Firmensitze vorwiegend in Gettorf (13 Interessenten). Die übrigen Interessenten haben ihre Firmensitze in den Nachbargemeinden im Amt Dänischer Wohld sowie in der Landeshauptstadt Kiel und in der Stadt Eckernförde.

8. Inhalte der Planung - Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das Gewerbegebiet dient sowohl zur Deckung des örtlichen Bedarfs als auch des überörtlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Begründung:

Gemäß Kapitel 3.10 Absatz 7 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2012 ist durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang (Agglomerationen) entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.

In Gewerbegebieten sind alle Einzelhandelsbetriebe, soweit von ihnen die in § 11 Absatz 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen nicht ausgehen, zulässig. Da eine kumulierende Betrachtungsweise mehrerer geplanter oder vorhandener Ansiedlungsvorhaben in der Einzelfallbeurteilung aber ausgeschlossen ist, soweit keine Funktionseinheit besteht, muss bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne darauf hingewirkt werden, dass in diesen Gebieten keine Einzelhandelsagglomerationen entstehen, die den landesplanerischen Zielen zuwiderlaufen können.

Als Agglomeration sind nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 10. November 2011 (Aktenzeichen 4 CN 9/1 0) mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration und raumordnerischen Wirkungen wie bei einem (regional bedeutsamen) großflächigen Einzelhandelsbetrieb beziehungsweise Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO anzusehen. Darüber hinaus zeichnet sich eine Einzelhandelsagglomeration in der Regel durch folgende Merkmale aus:

„Mehr als zwei (auch geplante) selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zueinander, die städtebaulich beziehungsweise aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten oder die eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und/oder sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätze) erkennen lassen.“

Ein funktionaler Bezug der angebotenen Sortimente ist dabei nicht zwingende Voraussetzung.

Die (sukzessive) Konzentration mehrerer (kleinteiliger) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht wünschenswerten Standorten (zum Beispiel in Gewerbegebieten) kann städtebaulich negative Auswirkungen zur Folge haben, die dazu führen, dass insbesondere die Zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune mittel- bis langfristig die ihnen zukommende Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen können. Zugleich könnte zum Beispiel auch die Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch flächenintensive Einzelhandelsbetriebe überhandnehmen.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind

a) Verkaufsstätten zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,*
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und*
- diesem gegenüber in der Betriebsfläche, die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Nutzfläche im Freien, untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche ist hierbei bis maximal bis 300 m² zulässig.*

b) der Versorgung eines Gewerbegebietes dienende Kioske und Backshops mit einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

Begründung:

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (unselbständige Verkaufsstätte/ unselbständiger Einzelhandel, Direktvermarktung/ Annex-Handel).

Eine weitere Ausnahme bilden der Versorgung des Gewerbegebietes dienende Kioske und Backshops, die eine angemessene Nahversorgung innerhalb des Gebiets ermöglichen. Die Auflistung ist abschließend. Die genannten Nutzungen können eine sinnvolle Angebotsergänzung innerhalb eines Gewerbegebietes darstellen, ohne eine Nahversorgung für den umliegenden örtlichen Bedarf zu übernehmen und damit eine Konkurrenzsituation zum örtlichen Einzelhandel zu schaffen.

Bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeug-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des Bau- und Gartenbedarfs, kann darüber hinaus bis zu 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufs-/ Ausstellungsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist.

Begründung:

Die Ausnahme betrifft Gewerbebetriebe, deren Produktpalette ein raumbeanspruchendes Sortiment umfasst. Diesen soll durch die begrenzte Ausnahmeregelung ebenfalls die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte in einem für das Gebiet verträglichen Rahmen zu präsentieren und/ oder zu verkaufen.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Speditions- und Logistikbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes gewinnt durch seine Lage Nähe der Bundesstraße 76 zusätzlich an Attraktivität, auch für verkehrsintensive Nutzungen wie Speditions- und Logistikbetriebe. Diese gehen regelmäßig mit erhöhtem Lkw- und Lieferverkehr sowie teilweise mit einem Dauerbetrieb einher, was zu zusätzlichen Belastungen für die bestehende Verkehrssituation und erhöhtem Lärmpegel für die angrenzenden Wohnnutzungen führen kann. Vor diesem Hintergrund soll die Zulässigkeit entsprechender Betriebe im Einzelfall geprüft werden.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Das Plangebiet soll über eine Erschließungsstraße an die Straße ‚Eichkoppel‘ angeschlossen werden. Diese Erschließungssituation ist nicht geeignet, um das Verkehrsaufkommen, das eine Tankstelle mit sich bringt, angemessen zu bewerkstelligen. Zudem geht der Betrieb von Tankstellen mit Geruchsemissionen einher. Ein Ausschluss von Tankstellen dient der Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche soll möglichst effektiv genutzt werden. Das Schaffen von Wohnungen führt jedoch häufig dazu, dass Flächenanteil nicht gewerblich genutzt werden können. Zudem können Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte auslösen, die durch den Ausschluss von Wohnungen vermieden werden sollen.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Vergnügungsstätten gehen zudem vorwiegend mit nächtlichen Betriebszeiten einher. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu einem Wohngebiet, sollen Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, ausgeschlossen werden.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 GewO - Gewerbeordnung)

- I. Wettbüros,
- II. Hostessenbetriebe,
- III. Bordelle,
- IV. Spielhallen

unzulässig.

Begründung:

Die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe sind nicht mit dem Umfeld des Plangebietes verträglich. Durch die ausgeschlossenen Gewerbebetriebe würde in den Abend- und Nachtstunden ein Publikumsverkehr verursacht werden, der mit dem nahegelegenen Wohngebiet nicht verträglich wäre.

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig.

Begründung:

Fremdwerbeanlagen weisen keinen funktionalen Bezug zu den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben auf. Durch Fremdwerbeanlagen würde das Erscheinungsbild des Plangebiets beeinträchtigt, da sie einer einheitlichen und geordneten städtebaulichen Gestaltung entgegenstehen.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nicht zulässig; Ebenso ist die nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO genannte Kleintierhaltungszucht nach § 14 Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen.

Begründung:

Anlagen für die Tierhaltung gehen mit Geruchs- und Lärmemissionen einher, die auf Nutzungen im Plangebiet und die umliegenden Wohnnutzungen störend wirken können. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind Anlagen für die Tierhaltung daher nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

In dem Gewerbegebiet (GE) werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

Begründung:

Im Plangebiet liegen die natürlichen Geländehöhen zwischen 17,00 und 22,00 m, die Angaben beziehen sich hierbei auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Die Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf die gerechneten Deckenhöhen der geplanten Straße aus der Erschließungsplanung.

- Baufläche (BFL) 1, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 19,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde 12 m hohe Gebäude, Festgesetzt ist eine GH max. 32,00 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 2, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 21,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 12 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 33,00 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 3, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 21,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 14 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 35,00 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 4, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 21,50 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 14 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 35,50 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 5a, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 21,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 12 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 33,00 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 5b, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 21,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 12 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 33,00 m ü. NHN
- Baufläche (BFL) 6, durchschnittliche geplante Deckenhöhe der Planstraße A mit ca. 20,00 m ü. NHN, Zielplanung der Gemeinde max. 14 m hohe Gebäude, festgesetzt ist eine GH max. 34,00 m ü. NHN

Eine reale Gebäudehöhe von max. 12,00 m beziehungsweise max. 14,00 m ist angemessen, um den Gewerbetrieben die Errichtung der für ihren Betrieb erforderlichen Gebäude zu ermöglichen. Zudem wird mit der maximalen Gebäudehöhe ein verträgliches Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild sichergestellt, während sich die Höhenfestsetzung zugleich an den Gebäudehöhen des im Bebauungsplan Nr. 46 geregelten benachbarten „Gewerbepark Eichkoppel“ orientiert.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen bei flach geneigten Dächern sowie bei Flachdächern sind Attiken zulässig. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist hierbei bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung regelt bei Flachdächern sowie flach geneigten Dächern die Ausbildung eines höher liegenden Gebäudeabschlusses. Eine Attika stellt hierbei ein wesentliches Architekturelement dar, zur Gliederung der Fassade und zum optischen Abschluss des Baukörpers. Mit der Möglichkeit, das Dach bis zu 1,50 m in der Höhe zu überschreiten, soll der nutzbaren lichten Raumhöhe des obersten Geschosses entgegenkommen.

Weiterer Aspekt ist die visuelle Abschirmung; hierbei werden notwendige technische Anlagen, wie zum Beispiel aufgeständerte Photovoltaikanlagen, Lüftungs- oder Klimaanlage durch die höhere Attika abgeschirmt, das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes wird weniger beeinträchtigt.

Gleichzeitig übernimmt eine ausreichend hohe Attika die Funktion einer Brüstung, beispielsweise bei einer Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse oder für die Sicherheit bei Wartungsarbeiten.

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch vorgenannte Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

Begründung:

Bei den genannten technischen Anlagen und untergeordneten Bauteilen handelt es sich um technische und bauliche Bestandteile, die für den Betrieb erforderlich sind.

8.2.2 Grundflächenzahl

In allen Bauflächen (BFL) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Gewerbegrundstücke sollen für die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse nutzbar sein. Zu den Erfordernissen gehören in der Regel Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen, befestigte Lager- und Rangierflächen sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden. Mit einer GRZ von 0,8 wird für die Grundstücke ein hoher nutzbarer Flächenanteil ermöglicht.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,8 zulässig.

Begründung:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl würde zu einem erhöhten Versiegelungsgrad und damit zu höheren Niederschlagsabflüssen führen. Das Entwässerungskonzept basiert auf der Trennung von nicht behandlungsbedürftigem und behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser sowie auf der Auslegung der Behandlungs- und Ableitungsanlagen für die festgesetzten Flächenanteile. Eine weitergehende Versiegelung würde diese Annahmen überschreiten und könnte zu einer Überlastung der vorgesehenen Entwässerungs- und Behandlungsstrukturen führen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

In dem Gewerbegebiet (GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Es sollen auch Betriebsgebäude mit einer Länge und Breite von über 50 m zulässig sein, um den betrieblichen Anforderungen entsprechend dimensionierte Gebäude errichten zu können.

Ausgenommen hiervon ist die Baufläche 5b; es wird die offenen Bauweise festgesetzt. Das Baufenster klein bemessen, dass Gebäude mit einer Fassendlänge über 50 m nicht errichtet werden können.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt ist.

Begründung:

Die Grundstücke sollen für die Errichtung der baulichen Anlagen eine hohe Flexibilität ermöglichen. Die Baugrenzen haben einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den nächstgelegenen Nutzungen bzw. Flächenfestsetzungen.

9. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße 'Eichkoppel' erschlossen. Von der bestehenden Straße soll eine Erschließungsstraße abführen, die an der Südseite des neu geplanten Regenrückhaltebeckens entlanggeführt wird.

An der Verlängerung der Straße 'Ziegelei' ist eine zusätzliche Zuwegung (Planstraße B) zum Plangebiet vorgesehen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich [V] festgesetzt ist. Dieser Zugang soll zukünftig zur Entlastung der Verkehrssituation im Straßenverlauf der Ziegel herbeiführen. Geplant ist, die Straße Ziegelei nach dem letztem Wohnhaus durch einen beispielsweise Klappfallposten für die Allgemeinheit zu sper-

ren. Fußgänger und Radfahrer sollen diese Wegeführung nutzen, auch Müllfahrzeuge oder Rettungsfahrzeuge.

Ebenso kann im Bedarfsfall die Fläche FL 1 als Notzufahrt genutzt werden, die westlich angrenzenden Flurstücke 513 sowie 510 gehören der Gemeinde.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die ringförmig angelegte ‚Planstraße A‘. Die Verkehrsfläche ist in Flächen für den Straßenverkehr und einen Fußgängerbereich unterteilt. Zur Sicherstellung von ausreichenden Stellplatzkapazitäten sind straßenbegleitend öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen, die wiederum durch Einzelpflanzungen von Bäumen gegliedert werden.

10. Flächen für die Versorgung, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenstehen

Im Plangeltungsbereich werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

- Regenrückhaltebecken
- Regenwassergraben
- Pumpanlage (Schmutzwasser)
- Vier Trafostationen (Elektroenergie)

Das Regenrückhaltebecken sowie die Regenwassergräben ergeben sich aus der Erschließungsplanung für die technische Regenwasserbeseitigung (vgl. Kapitel 15 dieser Begründung, Ver- und Entsorgung).

Von den vier Trafostationen sind zwei im Einfahrtsbereich zum Plangebiet festgesetzt, weitere zwei befinden sich innerhalb des Plangebiets an der ‚Planstraße A‘. Die Trafostationen gehören zu den vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen für Elektroenergie.

10.1 Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Energie und Telekommunikation, Masten und oberirdische Leitungen, auch ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um ein harmonisches Einfügen des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden oberirdische Leitungen und Masten ausgeschlossen, da sie visuell in Erscheinung treten und das Gesamtbild des Plangebiets beeinträchtigen können. Der Verzicht hierauf vermeidet zudem Konflikte mit Anpflanzungsmaßnahmen, insbesondere mit großkronigen Bäumen, und gewährleistet eine höhere Betriebssicherheit, da unterirdische Leitungen gegenüber Witterungseinflüssen wie Eislast und Sturm weniger anfällig sind.

10.2 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom

In dem Gewerbegebiet (GE) sind die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Begründung:

Moderne Gewerbebetriebe unterliegen zunehmend spezifischen Anforderungen an die Energie- und Wasserversorgung, beispielsweise bei Anforderungen an die Energie- oder Wasserversorgung). Daher ist es unabdingbar, dass die Infrastruktur flexibel organisiert werden kann. Anlagen können an technisch erforderlichen Standorten errichtet werden.

11. Grünordnung

11.1 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen naturnahe Grünfläche (NAT) sowie die Parkanlage sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Mahd ist ein [1] mal jährlich vorzunehmen, frühestens ab dem 15 Juli des Jahres. Das Abräumen des Mahdguts hat in den ersten drei Jahren der Auslagerung zu erfolgen.

- *Mit Ausnahme der unter Ziffer 7.3.4 genannten sonstigen Baumpflanzungen dürfen Gehölze dort nicht gepflanzt werden.*
- *Bauliche Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig.*
- *Abgrabungen oder Aufschüttungen, das Ablagern von Materialien ist nicht zulässig.*
- *Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.*

Begründung:

Im Plangebiet befinden in den Randbereichen sowie entlang der Regenwassergräben Flächen, die als Grünflächen - naturnahe Flächen - ausgewiesen werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich nördlich des Weges Hasenberg. Die Fläche soll öffentlich zugänglich sein. Es gibt bis dato jedoch keine konkrete Vorstellung darüber, wie diese Fläche ausgestaltet werden soll.

11.2 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt der als Biotop gesetzlich geschützten Knicks

Die im Plangebiet vorhandenen und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Knickbestände sind in ihrer dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren.

Für die zu erhaltenden Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, vorhandene Lücken sind zu schließen. Die Ersatzpflanzungen haben nach den Vorgaben der Ziffer 7.3.1 Knickneuanlagen zu erfolgen.

Als schützender Pufferstreifen ist ein mindestens 3 m breiter Knickschutzstreifen (KNS) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Knickschutzstreifen (KNS) sind von den angrenzenden Gewerbeflächen durch einen festen dauerhaften Stabgittermattenzaun mit einer Höhe von mind. 1,20 m abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. Der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante muss mindestens 20 cm betragen.

In den Bereichen, wo zwischen den Knickschutzstreifen und den Gewerbeflächen ein Regenwassergraben (RG) gebaut werden muss, ist der Zaun an der Grundstückskante der Gewerbefläche zu errichten.

Die Knickschutzstreifen sind als naturnahe Wiese anzulegen und extensiv zu unterhalten. Sie sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regionalsaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Mahd ist ein [1] mal jährlich vorzunehmen, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres. Das Abräumen des Mahdguts hat in den ersten drei Jahren der Aushagerung zu erfolgen.

Die Nutzung des Knickschutzstreifens als Fahrweg für die Graben- und Knickunterhaltung ist zulässig.

- *Gehölze dürfen dort nicht gepflanzt werden.*
- *Bauliche Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig.*
- *Abgrabungen oder Aufschüttungen (ausgenommen zur Knickpflege), das Ablagern von Materialien ist nicht zulässig.*
- *Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.*

Begründung:

Bei dem Knickbestand handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz, dessen typische Biotopstruktur und damit die ökologischen Funktionen langfristig erhalten bleiben sollen. Der Knickschutzstreifen stellt einen Puffer zwischen der gewerblich genutzten Grundstücksfläche und dem Knick dar. Der Knickschutzstreifen dient einerseits dazu, Beeinträchtigungen des Knicks zu vermeiden und andererseits der Pflege und Unterhaltung des Knickbestandes.

Knickdurchbruch

Es ist eine [1] Unterbrechung des vorhandenen Knicks zwischen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Weg Hasenberg mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 10 m zu den Kronenbereichen der vorhandenen Bäume (Überhälter) einzuhalten.

Begründung:

Ein Knickdurchbruch wird zwecks Erschließung der Grünfläche planerisch berücksichtigt, wobei die Vorgaben der Festsetzung zu beachten sind. Die Durchgangsbreite wird auf das notwendige Maß begrenzt, ausreichend breit genug für ein Kleinstfahrzeug (Mähfahrzeug) zur Pflege der Grünfläche. Der Knickdurchbruch ist eine ausgleichspflichtige Maßnahme und wurde in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Abstände links und rechts zu den Überhängen (Bäumen) sind einzuhalten, da davon auszugehen ist, dass die Bäume als Fledermausquartiere dienen.

Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Bestand an wertvollen Einzelbäumen und Knick-Überhältern ist zu erhalten; abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen durch Neupflanzungen in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie entsprechend den in der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen auf Baustellen (R SBB 2023) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen.

Begründung:

Bei dem Baumbestand handelt es sich um schützenswerte Bäume, die dauerhaft erhalten bleiben sollen.

Erhalt des als Biotop gesetzlich geschützten Kleingewässers im Süden

Das im Süden vorhandene und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG als Biotop gesetzlich geschützte Kleingewässer inklusive eines umgebenden Weidengebüsches als Biotopkomplex ist zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Um die Funktionsfähigkeit des Gewässers dauerhaft sicherzustellen, sind Verfüllungen zu entfernen und eine langsame Verlandung durch Ausbaggern zu vermeiden. Diese Maßnahmen zur Biotoperhaltung und -wiederherstellung sind fachgerecht durchzuführen und biologisch zu begleiten.

Begründung:

Bei dem Kleingewässer handelt es sich um ein ökologisch wertvolles Kleinbiotop mit wichtigen Funktionen für die Flora und Fauna im unmittelbaren Umfeld. Es ist daher dauerhaft zu sichern und durch geeignete Schutzmaßnahmen in seinem Bestand zu erhalten.

11.3 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Knickneuanlagen

Gemäß Planzeichnung Teil A ist ein neuer mindestens 3,0 m breiter Knick mit vorgelagertem mindestens 3,0 m breiten Knickschutzstreifen (KNS) anzulegen.

Bei neu anzulegenden Knicks ist ein Knickwall auf einer Fußbreite von mindestens 3,0 m mit einer Wallhöhe von 1,00 m und einer leicht durchgemuldeten Wallkrone in einer Breite von 1,50 m anzulegen. Der Wall ist 2-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Abstand von 40-60 m sind die im Gebiet typischen Stieleichen Quercus robur als Überhälter zu pflanzen und zu entwickeln.

- *Pflanzqualität Sträucher: 60/100 cm Höhe.*
- *Pflanzqualität Überhälter: Heister, Stammumfang 14-16 cm. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.*

Die Knickschutzstreifen (KNS) sind von den angrenzenden Gewerbeflächen durch einen festen dauerhaften Stabgittermattenzaun mit einer Höhe von mind. 1,20 m abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. Der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante muss mindestens 20 cm betragen.

In den Bereichen, wo zwischen den Knickschutzstreifen und den Gewerbeflächen ein Regenwassergraben (RG) gebaut werden muss, ist der Zaun an der Grundstückskante der Gewerbefläche zu errichten.

Die Knickschutzstreifen sind als naturnahe Wiese anzulegen und extensiv zu unterhalten. Sie sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Mahd ist ein [1] mal jährlich vorzunehmen, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres. Das Abräumen des Mahdguts hat in den ersten drei Jahren der Aushagerung zu erfolgen.

Die Nutzung des Knickschutzstreifens als Fahrweg für die Graben- und Knickunterhaltung ist zulässig.

- *Gehölze dürfen dort nicht gepflanzt werden.*
- *Bauliche Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig.*
- *Abgrabungen oder Aufschüttungen (ausgenommen zur Knickpflege), das Ablagern von Materialien ist nicht zulässig.*
- *Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.*

Begründung:

Durch die Neuanlage von Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert und der Verlust bestehender Knickstrukturen ausgeglichen. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Eingrünung sowie der visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes. Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Knickstruktur ist ergänzend eine entsprechende Unterhaltungsfläche anzulegen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzungsmaßnahmen – AM)

Westlich der Baufläche (BFL) 3 ist eine naturnahe knickartige Bepflanzung überwiegend aus den landschaftstypischen Knickgehölzen herzustellen. Die Pflanzung ist in einer Breite von mindestens 3 m als zweireihige ebenerdige Hecke aus heimischen knicktypischen Gehölzen wie Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrose, Flieder und Obstgehölzen auszuführen; diese naturnahe Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Anpflanzungsfläche liegt westlich der Baufläche 3 und ist eine Verlängerung der bestehenden Gehölzstruktur (Knick).

Baumpflanzungen entlang der Planstraße A

Entlang der Planstraße A sind an den gekennzeichneten Standorten entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (Teil A, Planzeichnung) insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 8 m² haben. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel) gegen Überfahren zu sichern. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: z.B. Linde, Stieleiche, Vogelkirsche, Ahornarten, Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere.

Begründung:

Die Festsetzung dient der gestalterischen, ökologischen und funktionalen Aufwertung des Straßenraums innerhalb des Plangebiets.

Sonstige Baumpflanzungen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnahe Grünfläche [NAT] sowie in der Fläche für Ver- und Entsorgung sind an den gekennzeichneten Standorten insgesamt 19 Laubbäume zu pflanzen, wobei der offen herzustellende Baumstandort eine Mindestgröße von 8 m² haben muss. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm. Grundsätzlich sind folgende Baumarten geeignet: z.B. Linde, Stieleiche, Vogelkirsche, Ahornarten, Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere.

Die Baumpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Begründung:

Die Pflanzung von insgesamt 19 Laubbäumen dient der zusätzlichen Strukturierung und Qualifizierung des Grünraums im Plangebiet. Die Sicherung der offenen Baumstandorte durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Schutzpoller oder -bügel, ist erforderlich, um Beeinträchtigungen durch Befahren oder Überfahren zu vermeiden und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Pflanzstandorte sicherzustellen.

Maßnahmenfläche (interne Ausgleichsfläche)

Die mit einer "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Knickschutz" versehene Fläche ist als naturnahe Wiese extensiv zu unterhalten. Sie sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Mahd ist ein [1] mal jährlich vorzunehmen, frühestens ab dem 15 Juli des Jahres. Das Abräumen des Mahdguts hat in den ersten drei Jahren der Aushagerung zu erfolgen.

Ein ständiges Betreten oder Befahren ist nicht zulässig.

- *Gehölze dürfen dort nicht gepflanzt werden.*
- *Bauliche Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig.*
- *Abgrabungen oder Aufschüttungen (ausgenommen zur Knickpflege), das Ablagern von Materialien ist nicht zulässig.*
- *Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.*

Begründung:

Die Maßnahmenfläche liegt nördlich des Weges Hasenberg. Die Fläche soll zu einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche entwickelt werden. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs aufgrund des Eingriffs durch diesen Bebauungsplan soll auf dieser Fläche erbracht werden. Die Fläche M2 kann für die Amphibien, die in den beiden kleinen Regenrückhaltebecken (Fläche M1) vorkommen, die Funktion des Sommerlebensraumes übernehmen.

Dachbegrünung

Ein Anteil von 50 % der dafür Nutzbaren Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist dauerhaft mit lebenden Pflanzen mindestens in extensiver Form zu begrünen.

Begründung:

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Die Bepflanzung fördert die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt somit zur Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts bei.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen § 86 LBO-SH

Die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Gewerbegrundstücken sind mit Pflanzflächen und Bäumen folgendermaßen zu gliedern und zu durchgrünen: Auf je 5 Pkw-Stellplätze und auf je 150 m² Lkw-Stellplatzfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen können auch im direkten Umfeld der Stellplatzanlage erfolgen, wenn die Stellplatzanlagen mit einem Dach zur PV-Nutzung überstellt werden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10 m² betragen.

Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.

Begründung:

Durch die Begrünung der Stellplätze soll das Gewerbegebiet gestalterisch gegliedert, eingegrünt und ökologisch aufgewertet werden.

Ausschluss von Schottergärten

Die unbebauten Flächen (private Grünflächenanteile der Grundstücke) der Gewerbegrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stell- und Lagerplätze. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Grünflächen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Errichtung von Schottergärten ist aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Mikroklima (Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktion, mangelhafte Wasserdurchlässigkeit) ausgeschlossen.

Befestigung der öffentlichen Fuß- und Unterhaltungswege

Die Fuß- und Unterhaltungswege in den festgesetzten Grünflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke (wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

Begründung:

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet soll so gering wie möglich gehalten werden. Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge kann Niederschlagswasser vor Ort versickern, wodurch die Grundwasserneubildung gefördert und die Belastung der Regenwasserkanalisation reduziert wird. Gleichzeitig werden die klimatischen Funktionen des Bodens erhalten und die Aufheizung der Flächen gegenüber versiegelten Belägen verringert.

11.4 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden gemeinsam durch die nachfolgend genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert (gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag):

Ausgleicherfordernis: 5.447 m² (intern)

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes eine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche liegt im Süden des Planungsbereichs, nördlich des Weges Hasenberg und östlich der Wohnbebauung Ziegelei. Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 62/6, Flur 5, Gemarkung Gettorf, Gemeinde Gettorf.

Erforderlicher Knickersatz: 697 lfm (intern)

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes Knickabschnitte als Ersatzmaßnahme aufgesetzt. Die vorgesehenen Knick-Neuanlagen ergeben sich gemäß Teil A Planzeichnung für die Teilstücke:

- *Ca. 146 m Knickabschnitt entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9/14, Flur 5, Gemarkung Gettorf, Gemeinde Gettorf (südlich der Erschließungsrampe zur B 76),*
- *Ca. 246 m Knickabschnitt entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 54/4, Flur 5, Gemarkung Gettorf, Gemeinde Gettorf (parallel zur B 76),*
- *Ca. 50 m Knickabschnitt entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 62/6, Flur 5, Gemarkung Gettorf, Gemeinde Gettorf (parallel zur B 76),*
- *Ca. 19 m Knickabschnitt an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 62/6, Flur 5, Gemarkung Gettorf, Gemeinde Gettorf (parallel zur B 76),*
- *Ca. 166 m Knickabschnitt südlich der Bauflächen (BFL) 2 und 4 sowie*
- *Ca. 70 m Knickabschnitt zwischen der festgesetzten Maßnahmenfläche sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage;*

Ausgleicherfordernis: XYZ m² (extern) [in Abstimmung, Angaben werden ergänzt]

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird innerhalb des Gemeindegebietes eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche liegt im XYZ (Himmelsrichtung) Gemeindegebiet im Umfeld XYZ. Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks XYZ, Flur XYZ, Gemarkung XYZ, Gemeinde XYZ.

Erforderlicher Knickersatz: 1151 lfm (extern) [in Abstimmung, Angaben werden ergänzt]

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe werden innerhalb des Gemeindegebietes zwei Knickabschnitte als Ersatzmaßnahme aufgesetzt. Die vorgesehene Knick-Neuanlage umfasst folgende (Teil-)stücke:

Gemeinde XYZ, Gemarkung XYZ, Flur XYZ, Flurstück XYZ: XYZ lfm

Gemeinde XYZ, Gemarkung XYZ, Flur XYZ, Flurstück XYZ: XYZ lfm

Begründung:

Die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

12.1 Sichtflächen (Sichtdreiecke)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung:

Die Flächen im unmittelbaren Bereich von Straßenverkehrsflächen sind von Bebauung freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse und damit einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten.

12.2 Anbauverbotszone (B 76)

Im Teil A (Planzeichnung) wird die Anbauverbotszone (20 m zur Bundesstraße 76) als nachrichtliche Übernahme festgesetzt.

Begründung:

Gemäß § 29 StrWG dürfen Hochbauten jeder Art in den Anbauverbotszonen entlang von Landesstraßen Hochbauten nicht errichtet werden. Diese Anbauverbotszone ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine nachrichtliche Übernahme. Die Regelungen gemäß § 29 StrWG sind zu beachten.

13. Mit Rechten zu belastende Flächen

Die mit Fahr- und Leitungsrechten (FL1) belastete Fläche dient zugunsten der Gemeinde sowie den Rettungskräften.

Die mit Geh- und Fahrrechten (GF2) belastete Fläche dient zugunsten der Gemeinde, den Rettungskräften und sowie der Öffentlichkeit.

Die mit dem Leitungsrecht (L3) belastete Fläche dient zugunsten der Leitungsträger.

Begründung:

Die mit Fahr- und Leitungsrechten (FL1) belastete Fläche dient der Noterschließung des Plangebiets. Die westlich angrenzenden Flurstücke 513 und 510 gehören der Gemeinde Gettorf; die Flächen sollen im Bedarfsfall geöffnet werden können, um die Erschließung im Notfall (Brand oder ähnliches) sicherzustellen.

Die mit Geh- und Fahrrechten (GF2) belastete Fläche dient zur Erschließung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, einerseits zur Nutzung dieser Fläche und andererseits Wartung und Pflege der Grünstrukturen und Entwässerungsgräben.

Die mit dem Leitungsrecht (L3) belastete Fläche handelt es sich um eine bestehende Leitungstrasse des Wasser- und Bodenverbandes Aschau. Links und Rechts dieser Trasse (verrohrtes Gewässer) ist ein 5 m breiter Schutzstreifen berücksichtigt.

14. Örtliche Bauvorschriften

14.1 Beleuchtete Werbeanlagen

Grundsätzlich dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 76 ausgehen.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherheit des Straßenverkehrs auf der B 76. Gleichzeitig sollen auch Störungen durch Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht für die umliegenden Büro- und Wohnnutzungen vermieden werden.

14.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig.

Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig.

Begründung:

Da die Dachzone der Gebäude von den südlich gelegenen Wohnnutzungen aus sichtbar ist, sollen die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild so weit wie möglich reduziert werden.

14.3 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)

In dem Gewerbegebiet (GE) ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer folgenden Größe zulässig:

- *Freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m.*
- *Für die einzelne Werbefläche je Seite der freistehenden Werbeanlage ist eine Größe von maximal 4 m² zulässig.*

Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß der Richtlinien (RASt06) zu beachten.

Begründung:

Die freistehenden Werbepylone prägen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes in erheblichem Maße. Durch die Regelung soll das Erscheinungsbild geordnet werden, indem ihre Anzahl und Größe begrenzt werden.

14.4 Sammelwerbeanlage

In dem Gewerbegebiet (GE) ist eine [1] freistehende selbstständige Sammelwerbeanlage für allgemeine Werbezwecke und Wegweiser, die der Vermarktung der Gewerbebetriebe dient, zulässig. Der Standort dieser Sammelwerbeanlage ist an einer speziell dafür vorgesehenen Fläche verortet (siehe festgesetzten Standort für die freistehende Werbeanlage im Teil A der Planzeichnung). Die freistehende Sammelwerbeanlage ist bis zu folgender Größe zulässig:

- *Freistehende selbstständige Sammelwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 3,00 m.*
- *Die Sichtflächen sind an den Zufahrten gemäß der Richtlinie (RASt06) zu beachten.*
- *Der Standort der freistehenden selbstständigen Sammelwerbeanlage kann um den festgesetzten Standort gemäß Teil A Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.*

Begründung:

Sammelwerbeanlagen (Werbepylone) prägen durch ihre starke Sichtwirkung das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und können angrenzende Gebäude sowie Straßenverkehrsflächen beeinträchtigen. Die Regelung zielt darauf ab, etwaige Beeinträchtigungen durch Größenbegrenzung und Standort der Errichtung zu vermeiden.

15. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband 'Dänischer Wohld'.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Gewerbegebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung sollen die Trinkwasserleitungen, die neu verlegt werden, genutzt werden. Es ist bei der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass die geplanten Trinkwasserleitungen den erforderlichen Löschwasservolumenstrom von 96 m³/h bereitstellen können. Außerdem ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Anzahl an Hydranten installiert wird.

Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Gewerbegebiet soll an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung (Trenn-Kanalisation) angeschlossen werden.

Regenwasserbeseitigung

Die Planung wird zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Da vorwiegend Lehmböden im Plangebiet anstehen, kann das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden.

Im nordwestlichen Plangeltungsbereich besteht bereits in Regenrückhaltebecken, dessen Bestand planungsrechtlich bisher über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 46 der Gemeinde Gettorf geregelt ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 gelten fortan die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82.

Das bestehende Regenrückhaltebecken soll vergrößert werden, um die Oberflächenwasserabflüsse aus dem bestehenden Gewerbegebiet 'Eichkoppel' sowie dem Plangebiet unter Be-

rücksichtigung der aktualisierten Berechnungen aufnehmen zu können. Die Einleitmenge von 70 l/s bleibt bestehen und wird nicht vergrößert.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser ist als 'normal verschmutzt' einzustufen. Aus diesem Grund muss dem Regenrückhaltebecken ein Regenklärbecken nach DWA-A 102 vorgeschaltet werden.

Entlang der Gewerbeflächen werden zu den Grenzen des Geltungsbereiches Regenwassergräben angelegt. In diese Gräben darf ausschließlich Niederschlagswasser von unbelasteten Dachflächen eingeleitet werden. Niederschlagswasser höherer Belastung, insbesondere gemäß DWA A 102 1/2 den Kategorien II und III zuzuordnen, ist vor der Einleitung gesondert vorzubehandeln. Das Wasser aus den Gräben wird ebenfalls über das Regenklärbecken abgeleitet.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde ist Mitglied des gemeinsamen Breitbandzweckverbandes, zu dem sich die Gemeinden der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge im Jahr 2010 zusammengeschlossen haben.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Im Plangebiet ist aufgrund der Dekarbonisierungsstrategie keine Versorgung mit Gas vorgesehen.

Die Auswirkungen des globalen Klimawandels führen zu veränderten Raumansprüchen und Raumnutzungskonflikten. Die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur kann einen wichtigen Beitrag zur Begrenzung der Auswirkungen des Klimawandels spielen, weshalb eine Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Integration vorsorgender Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung geboten ist, und auch vermehrt durch gesetzliche Rahmenvorgaben gefordert wird: Neben den Grundsätzen der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5¹, 6² und Abs. 1a³ BauGB, seien hierbei vor allem

- das Bundesklimaschutzgesetz (KSG) vom 15.07.2024

¹ Gemäß § 1 Abs 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

² § 1 Abs. 6 BauGB benennt zudem unterschiedliche Belange aus dem Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes, die es bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen gilt. Hiermit werden unter anderem auch die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezüglich gebietsbezogener Strategien zur Luftreinhaltung (vgl. §§ 49, 50 BImSchG) als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung übernommen.

³ Die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB konkretisieren diese abwägungspflichtigen umweltschützenden ökologischen Belange, womit die Themen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch in die Umweltprüfung und den Umweltbericht integriert werden.

- das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Wärmeplanungsgesetz (WPG) vom 01.01.2024
- das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) vom 13.11.2023 und
- das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 (EEG 2023)

als einschlägige Gesetze auf nationaler zu nennen, die städtebauliche Entwicklungsvorhaben mindestens mittelbar beeinflussen. Insbesondere für gewerbliche Entwicklungen besitzen zudem die europäischen Vorgaben des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) 2025 eine zentrale Bedeutung.

Die Handlungsfelder, in denen es Ansatzpunkte für mehr Klimaschutz im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsvorhaben gibt, sind vielfältig und regelmäßig auf vielen Ebenen in die individuelle Vorhabenplanung integriert.

Darüber hinaus ist angesichts der individuellen Nutzungseigenschaften des geplanten Baugebietes, die regelmäßig einen erhöhten Energieverbrauch aufweisen, eine Auseinandersetzung mit diesem Teilaspekt der Ver- und Entsorgung geboten. Für eine klimaschonende Energieversorgung des Plangebietes ist der Einsatz fossiler Brennstoffe grundsätzlich zu vermeiden. Sollte dennoch der Bedarf bestehen, sind die Stadtwerke Kiel Netz GmbH rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) sichergestellt.

16. Immissionen/ Emissionen

Zur Ermittlung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen auf die umgebende Bebauung sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehr der Bundesstraße B 76 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Aus dem vorliegenden Gutachten (Anlage dieser Begründung) ergeben sich textliche Festsetzungen für das Plangebiet, die in den Teil B Text übertragen worden sind, Maßnahmen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm). Festsetzung⁴ wie folgt:

Im Gewerbegebiet sind tagsüber nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig. Nachts sind auf den Bauflächen BFL 1, BFL 2, BFL 3 und BFL 6 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Auf den Bauflächen BFL 4, BFL 5a und BFL 5b sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises festgestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung bei Umsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen lautere Nutzungen möglich sind.

Auf den Bauflächen BFL 4, BFL 5a und BFL 5b sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Für die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist ein Einzelnachweis zu führen.

Für Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$.

⁴ Gemäß Schallimmissionsprognose, Kapitel 7, Vorschlag für textliche Festsetzungen, DSB Dörries Schalltechnische Beratung GmbH

Für Außenbauteile an den der B76 abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

17. Bestehender Bebauungsplan Nr. 82 der Gemeinde Gettorf

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Gettorf haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 der Gemeinde Gettorf keine Gültigkeit mehr.

Begründung:

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 wird überplant, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Für den überplanten Bereich gilt, dass bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46 für den überplanten Teilbereich außer Kraft gesetzt wird, lebt aber bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 82 wieder auf.

18. Altlasten

Über ein mögliches Vorkommen von Altlasten liegen bisher keine Informationen vor.

19. Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nach Auskunft des archäologischen Landesamtes innerhalb eines archäologischen Interessengebietes, folglich wurde die Fläche in dem Zeitraum vom 03.06.2025 bis zum 20.06.2025 archäologisch untersucht. Die Fläche wurde seitens des archäologischen Landesamtes für die Planumsetzung freigegeben.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass 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.

20. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 29.04.2025 gehört die Gemeinde Gettorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem

Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist somit nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht grundsätzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden sind.

21. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Um geeignete Flächen-zuschnitte für die Gewerbegrundstücke zu erreichen und um eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung herstellen zu können, ist es erforderlich, dass Knickstrukturen entweder beseitigt oder versetzt werden. Beeinträchtigungen und Beseitigungen von Knicks stellen Eingriffe dar, die durch die Neuanlage von Knicks ausgeglichen werden müssen.

Die Schutzansprüche, die für die im Süden angrenzende Wohnnutzung (hier: Reines Wohngebiet) bestehen, müssen beachtet werden. Hierzu wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Unter Einhaltung der Maßgaben aus der Schallimmissionsprognose kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte, die für ein 'Reines Wohngebiet' gelten, eingehalten werden können (vgl. Schallimmissionsprognose Kapitel 8, Zusammenfassung).

22. Anlagen

- Baugrundbeurteilung, Erweiterung/ Erschließung Gewerbegebiet Eichkoppel, GSB, Grundbuchingenieure Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG, Bredenbek
- Schallimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Erweiterung Gewerbepark Eichkoppel“ der Gemeinde Gettorf, DSB – Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, Gettorf

Teil I: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis

Erstellt durch:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke, Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Gettorf, den

Unterschrift/ Siegel

.....
Marco Koch
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 09.04.2026, 14.07.2026
