

Satzung der Gemeinde Ellingstedt über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Tierfutterproduktion Wittsiek"

Präambel: Aufgrund des § 10 i.V.m. dem § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Ellingstedt über den vorzeitigen und vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Tierfutterproduktion Wittsiek" für das Gebiet im Süden der Ortslage Ellingstedt, westlich der Straße Wittsiek und nördlich der Kreisstraße K 39, umfassend die Flurstücke 42/1, 44/1, 44/4, 45/2, 47/1 und 50 sowie Teile der Flurstücke 47/1 und 53 der Flur 5 in der Gemarkung Ellingstedt, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

I. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Tierfutterproduktion und -logistik (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,5 Grundflächenzahl
II Maximal zwei Vollgeschosse

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

a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SO Straßenverkehrsflächen
SO Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grün Private Grünflächen

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

Grün Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Knick - (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grün Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grün Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Grün Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grün Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

RRB Regenrückhaltflächen

II Darstellungen ohne Normcharakter

Grün Vorhandene Gebäude

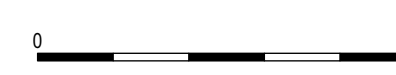
Grün Flurstücksgrenzen, vermark

Grün Flurstücksgrenzen, unvermark

Grün Flurstücksnummer

Grün Flurgrenze

Maßstabsbalken Angaben in Meter



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 06.01.2025. (©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0) (https://geodaten.schleswig-holstein.de/galight-ol_apps/download/ol-wkts.html)

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

(1) Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Tierfutterproduktion und -logistik sind die zur Produktion und Lagerung von Tierfutter erforderlichen Anlagen und die dazugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein Werksverkauf mit maximal 160 qm Verkaufsfläche zulässig.

(2) Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind zusätzlich auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsleiter zulässig.

(3) Im Rahmen der nach Nr. 1 (1) und (2) festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die im SO 1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf für Stell- und Rangierflächen sowie für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

(2) Die im SO 2 festgesetzte maximale Grundfläche von 10.000 m² darf nicht überschritten werden.

(3) Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Sie bemisst sich an der Oberkante der Fahrbahn der Straße Wittsiek im Bereich der südlichen Betriebszufahrt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig.

(2) Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(1) Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind in den bezeichneten Teilen als 0,40 m tiefe Mulde für die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser auszubilden.

(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der auf den privaten Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind 50 standortgerechte heimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Knickverschiebung und -neuanlage
Der entlang der Grenze der Flurstücke 47/1 und 50 verlaufende Knick ist auf voller Länge (184 m) etwa 40 m nach Süden in die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu versetzen. In dem verbleibenden Teil der Maßnahmenfläche ist in direktem Anschluss an den versetzten Knick ein 3,00 m breiter Knickwall auf 30 m Länge aufzusetzen und zu bepflanzen. In den Maßnahmenflächen im Nordwesten, Westen und Süden des Plangebietes sind 3,00 m breite Knickwalle auf 73 m / 29 m / 80 m Länge aufzusetzen und zu bepflanzen. Für die Knicks sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden: Haselnuss (Corylus avellana), Filzrose (Rosa tomentosa), Hundrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Pfaffenröhren (Elyonurus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna). Neben einer dreijährigen Entwicklungsphase ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Kühlaggregate sind möglichst im Osten der Kühlgebäude aufzustellen. Sie dürfen einen Schalleistungspegel von 85 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Beim Plangebiet handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DschG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DschG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind gemäß § 14 DschG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DschG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die für die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird ausdrücklich 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 Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.07.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes Arensharde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Amtsblatt des Amtes Arensharde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-arensharde.de ins Internet eingestellt.

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

Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

.....

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

.....

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

.....

10. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat mit Bescheid vom Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B), – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungändernden Beschluss vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

.....

12. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

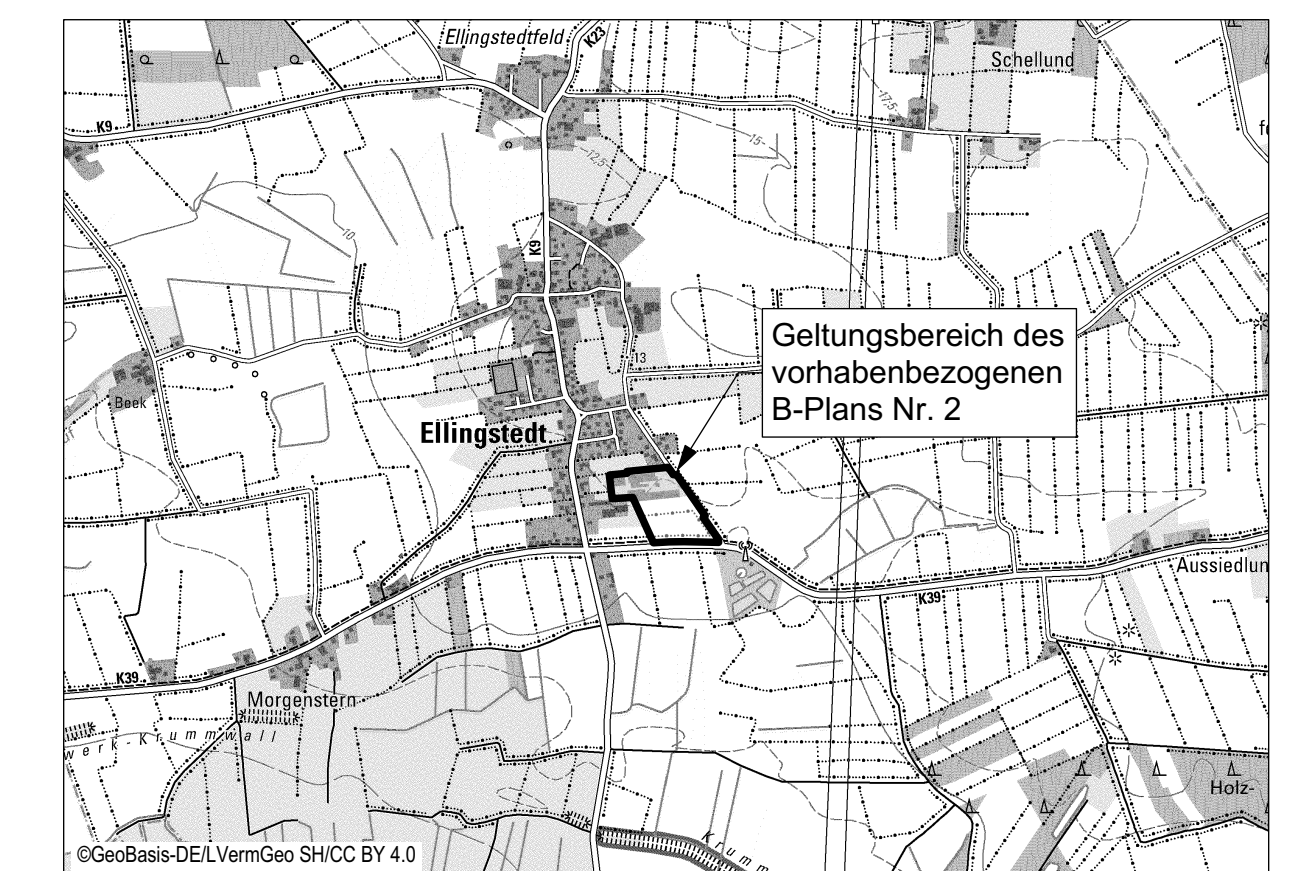
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

.....

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

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

.....



Übersichtsplan M 1: 25.000

Gemeinde Ellingstedt Kreis Schleswig-Flensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Tierfutterproduktion Wittsiek"

Entwurf für die Veröffentlichung

Ausgelegt vom bis (Datum) (Datum)

Stand : 19.01.2026

Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47- 980
Fax: 0 48 47- 483
e-mail: info@olaf.de

O L A F

