

Gemeinde Itzstedt Kreis Segeberg Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (B 432), westlich
des Oeringer Weges und östlich der bestehenden Tennisanlage

Begründung



(Quelle: © 2016 Google Earth Pro © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

Auftraggeber/in

Gemeinde Itzstedt
über Amt Itzstedt
Segeberger Straße 41
23845 Itzstedt

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Bärbel Blunk, Stadtplanung
Dipl.-Geogr. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung

Elmshorn, den 20.02.2018



Ingenieurgesellschaft
Reese + Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\15075\Stadtplanung\5_Genehmigung\Endfassung_180220\Begründung_Itzstedt_B20_180220.docx

1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Plangeltungsbereich	5
4	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
5	Gutachten / Fachplanungen	10
5.1	Verkehrstechnische Untersuchung	10
5.2	Baugrunduntersuchung / Wasserwirtschaftliches Konzept	13
5.3	Schalltechnische Untersuchung	15
6	Festsetzungen	18
6.1	Art der Nutzung	18
6.2	Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	21
6.3	Soziale Wohnraumförderung / Besonderer Wohnbedarf	24
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
6.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
6.6	Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohneinheiten	26
6.7	Vorkehrungen zum Lärmschutz	26
7	Erschließung	27
7.1	Verkehrliche Erschließung	27
7.2	Ver- und Entsorgung	30
8	Gestaltungsfestsetzungen	31
9	Grünordnung	32
10	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	33
11	Umweltbericht	34
11.1	Einleitung	34
11.1.1	Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes	34
11.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	35
11.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	36
11.1.4	Schutzgebiete und –objekte	37
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	38
11.2.1	Schutzgut Mensch	38
11.2.2	Schutzgüter Boden und Grundwasser	40
11.2.3	Schutzgut Oberflächengewässer	42
11.2.4	Schutzgut Klima und Luft	42
11.2.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	43
11.2.6	Belange des Artenschutzes	45
11.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
11.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
11.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	47
11.3	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	48
11.4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	48

11.4.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	48
11.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	48
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
11.6	Zusätzliche Angaben	49
11.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	50
11.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
12	Kosten	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)	3
Abbildung 2	Konzeptskizze (Stand 27.07.2016, ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)	7
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem RROPI. I (ohne Maßstab)	8
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem F-Plan Itzstedt (ohne Maßstab)	9
Abbildung 7	3. Änderung F-Plan Itzstedt (ohne Maßstab)	9
Abbildung 8	Konzeptskizze Verkehrsanbindung (ohne Maßstab)	11
Abbildung 9	Ausschnitt Lageskizze: Bohrprofile (ohne Maßstab)	14
Abbildung 10	Lageplan Wasserwirtschaft (ohne Maßstab)	15
Abbildung 11	Zuteilung Lärmpegelbereiche	16
Abbildung 12	Lärmkarte Verkehrslärm in der Nacht, Lärmzonen	16
Abbildung 13	Lärmkarte Gewerbelärm werktags	17
Abbildung 14	Lärmkarte Sportlärm am Sonntag, 13:00 – 15:00 Uhr	18
Abbildung 15	Beispiele für Haustypen (ohne Maßstab)	23
Abbildung 16	Ausschnitt B-Plan Nr. 12, 1. Änderung (ohne Maßstab)	27
Abbildung 17	Ausschnitt aus dem LRP I	37
Abbildung 18	Ausschnitt aus dem LP (Maßnahmenplan)	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht der Varianten zur Erschließung des B-Plan Nr. 20	12
Tabelle 2	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	51

1 Planungsanlass

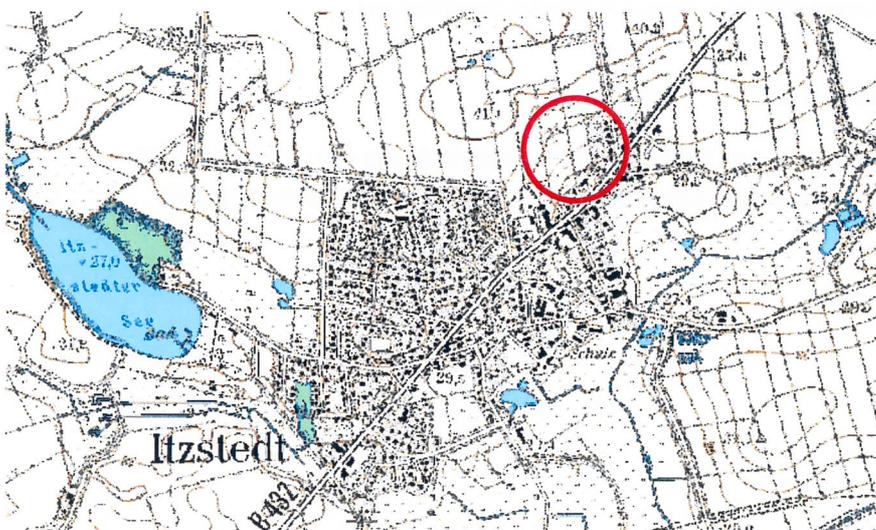
Die Gemeindevertretung Itzstedt hat am 21.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 20 gefasst. Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um Wohnbauland zu entwickeln.

Im Plangebiet sollen unterschiedlich Wohnbedarfe gedeckt werden. Neben der Ansiedlung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sollen Flächen für Mietwohnungen geschaffen werden. Dabei sollen im Geschosswohnungsbau kleinere Wohnungszuschnitte, sowie förderfähige und seniorengerechte Wohnungen berücksichtigt werden. Für die Realisierung einer seniorengerechten Wohnanlage mit barrierefreier Grundrissorganisation liegt eine konkrete Planungsabsicht vor.

Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb an der Segeberger Straße soll außerdem im Zuge dieser Planung die Möglichkeit erhalten, sich nach Norden zu erweitern, da er auch die Versorgung des neuen Quartiers abdecken soll. Für diesen Betrieb liegt der rechtskräftige B-Plan Nr. 12, 1. Änderung und Ergänzung (Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel) vor. Darin ist östlich des Einzelhandelsbetriebes bereits eine von der Segeberger Straße abzweigende Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie wurde so gewählt, dass sie auch von der nördlich anschließenden, im F-Plan dargestellten Ortserweiterung mitgenutzt werden kann. Die Straßenverkehrsfläche wurde bis dato allerdings nur als Zufahrt für den Einzelhandelsbetrieb ausgebaut einschließlich eines Linksabbiegers in der B 432.

Die am Oeringer Weg und an der Segeberger Straße vorhandene Bebauung (überwiegend Wohnen, sowie Gewerbe) wird zur Klarstellung der städtebaulichen Gesamtsituation des neuen Quartiers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und planungsrechtlich im Bestand gesichert.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet, nordwestlich der Bundesstraße B 432 (Segeberger Straße).



(Quelle: Top 25, Landesvermessungsamt S.-H.)

Abbildung 1 Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

Als Planungsgrundlage wurde unter Berücksichtigung der straßenbaulichen, wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet. Es beinhaltet eine westlich gelegene Erweiterungsfläche, die in einem 2. Bauabschnitt langfristig entwickelt werden könnte. Die Neubauf Flächen des Gesamtkonzeptes mit rd. 12,5 ha sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Entsprechend der Konzeptskizze könnten im 1. Bauabschnitt (Plangebiet) rd. 140 Wohneinheiten realisiert werden, davon rd. 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Im 2. Bauabschnitt (Erweiterungsoption) wären noch einmal rd. 85 Wohneinheiten möglich, davon rd. 35 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Eine Realisierung des Wohngebietes kann in einzelnen Abschnitten entsprechend der Nachfrage und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita, Grundschule) erfolgen. Das Erschließungsraster orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken und berücksichtigt die vorhandene Knickstruktur. Die Knicks sollen als gliedernde Grünstruktur erhalten werden, jedoch überwiegend ohne den Schutzstatus als Biotop.



(Quelle: eigene Darstellung)

Abbildung 2 Konzeptskizze (Stand 27.07.2016, ohne Maßstab)

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird als Satzung aufgestellt auf den Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) und
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert 08. Juni 2016 (GVObI 2016 Schl.-H. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert 07. Juli 2015 (GVObI Schl.-H. S. 200, 203).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 12 mit seinen Änderungen und Ergänzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 betreffen, aufgehoben.

3 Plangeltungsbereich

Der rd. 8,89 ha große Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 140 16/20, 16/21, 16/22, 16/23, 16/16, 16/19, 16/24, 16/17, 16/6, 16/8, 16/7, 16/14, 16/13, 16/30, 16/11, 16/29, 127, 134, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 und 11/3 teilweise der Flur 2, Gemarkung Itzstedt.



(Quelle: © 2016 Google Earth Pro © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

Abbildung 3 Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

Er wird begrenzt durch

- den Oeringer Weg mit angrenzender Wohnbebauung und Campingplatz im Osten,
- die Segeberger Straße mit angrenzender gemischter Nutzung (Bebauungsplan Nr. 12, Mischgebiet) im Süden,
- ein Wohn- und Geschäftshaus, eine Flächen für Gemeinbedarf (Amtsverwaltung, Polizei, Feuerwehr), eine Tennisanlage sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am Oeringer Weg und an der Segeberger Straße befinden sich bebaute Grundstücke (überwiegend Wohnen, sowie Handel / Gewerbe).

4 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Die folgenden übergeordneten Planungen und Vorgaben sind relevant:

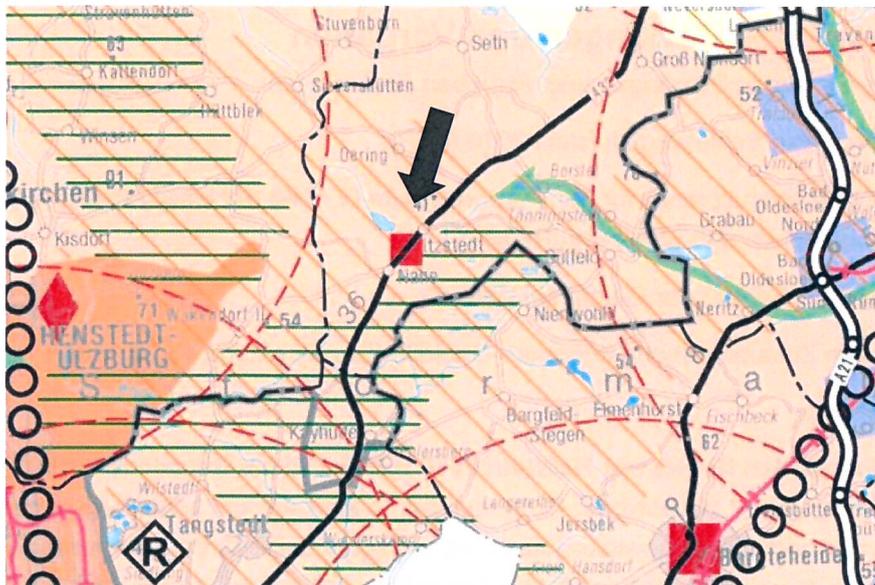
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV 1998 Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg (RegPl.),
- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Itzstedt.
- Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Inkraftsetzung 13.12.1980)
- Denkmalschutzgesetz

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Itzstedt der Raumstruktur „Ordnungsraum“ zugeordnet. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume der Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden (vgl. Kap. 1.3 (3G) LEP. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Anbindungen an Verkehrswege sollen bedarfsgerecht ausgebaut werden und Flächen für Gewerbe in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren.

Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotentiale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 1.3 (2 G) LEP).

Der Gemeinde Itzstedt wird zusammen mit der Gemeinde Nahe die zentralörtliche Funktion eines Ländlichen Zentralortes zugeordnet. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe (vgl. Kap. 2.2.4 (1 Z) LEP).



(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)

In der **Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998** Schleswig-Holstein Süd (RROPI.) werden die Gemeinden Itzstedt und Nahe ebenfalls als gemeinsamer Ländlicher Zentralort eingestuft, die entsprechende Entwicklung ist weiter zu fördern. In den zentralen Ortslagen ist der Wohnungsbau zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern. Die weitere bauliche Entwicklung – insbesondere im Bereich Gewerbe und Naherholung – sollte sich im Rahmen einer abgestimmten Bauleitplanung beider Gemeinden vollziehen (vgl. Kap. 5.1 und 5.6.2 RROPI.).



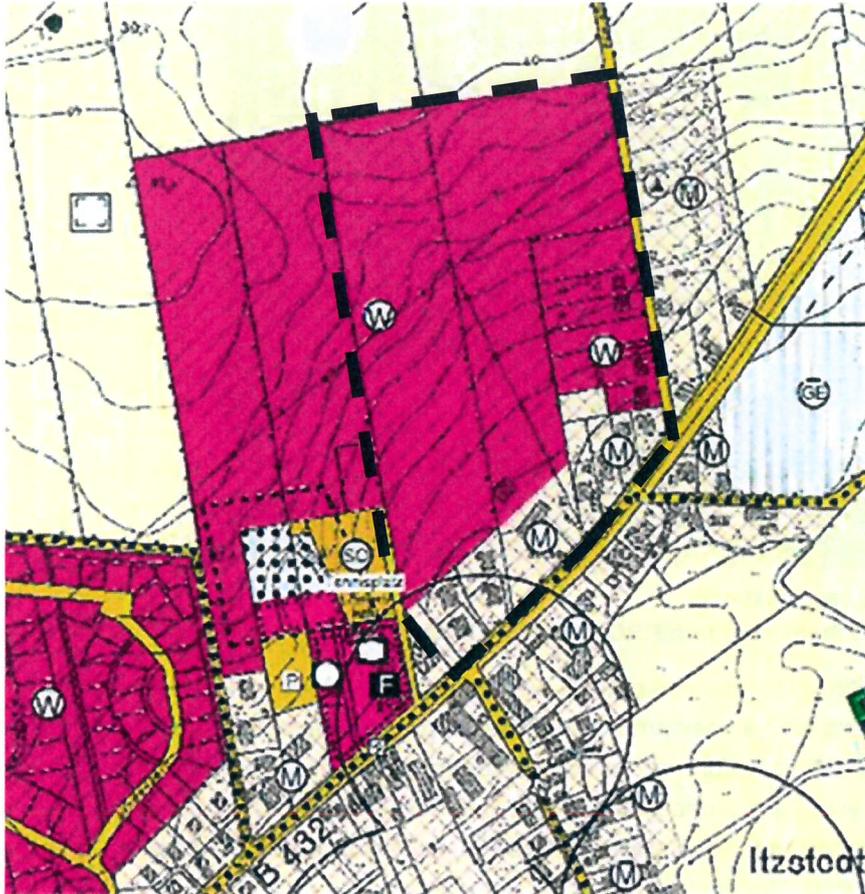
(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem RROPI. I (ohne Maßstab)

Da die Gemeinden Itzstedt und Nahe gemäß den Ausführungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans als gemeinsamer Ländlicher Zentralort eingestuft sind, ist eine entsprechende Entwicklung weiter zu fördern. In den zentralen Ortslagen ist der Wohnungsbau zu intensivieren. Daher wird kein landesplanerischer Entwicklungsrahmen vorgegeben, wie viele Wohneinheiten bezogen auf das Referenzjahr 2009 im Planungszeitraum bis 2025 maximal realisiert werden dürfen. Die weitere bauliche Entwicklung soll sich im Rahmen einer abgestimmten Bauleitplanung beider Gemeinden vollziehen.

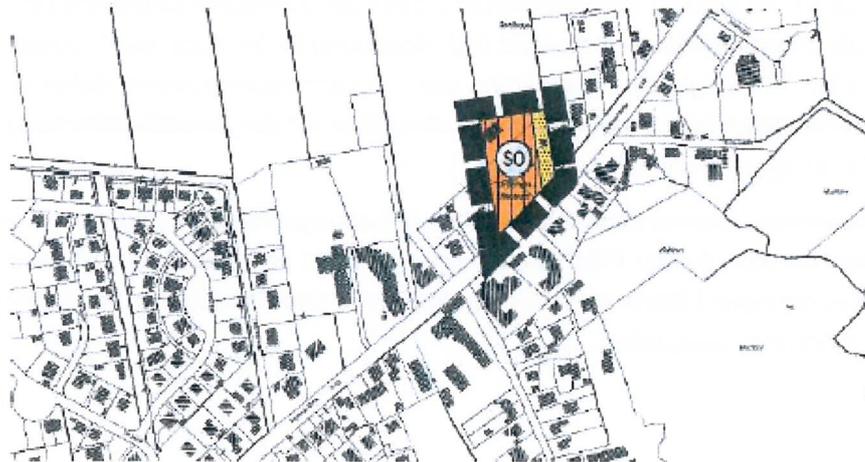
Im wirksamen **Flächennutzungsplan (F-Plan)** der Gemeinde Itzstedt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 entlang der Segeberger Straße als gemischte Baufläche (M) und im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 6). Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgte die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, dabei wurde die bestehende Einzelhandelsfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter ausgewiesen (vgl. Abbildung 7).

Die Fläche des Lebensmittel-Discounters soll mit dem Bebauungsplanes Nr. 20 um rd. 10 m nach Norden erweitert werden. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird auf eine Anpassung dieser geringen Flächenerweiterung verzichtet. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



(Quelle: Gemeinde Itzstedt)

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem F-Plan Itzstedt (ohne Maßstab)



(Quelle: Gemeinde Itzstedt)

Abbildung 7 3. Änderung F-Plan Itzstedt (ohne Maßstab)

Die in einem Streifen von rd. 50 m nördlich der Segeberger Straße gelegenen Flächen sind Bestandteil der **Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile** (Inkraftsetzung 13.12.1980). Ebenfalls durch die Satzung erfasst ist die bestehende Wohnbebauung westlich des Oeringer Weges in einer Bautiefe.

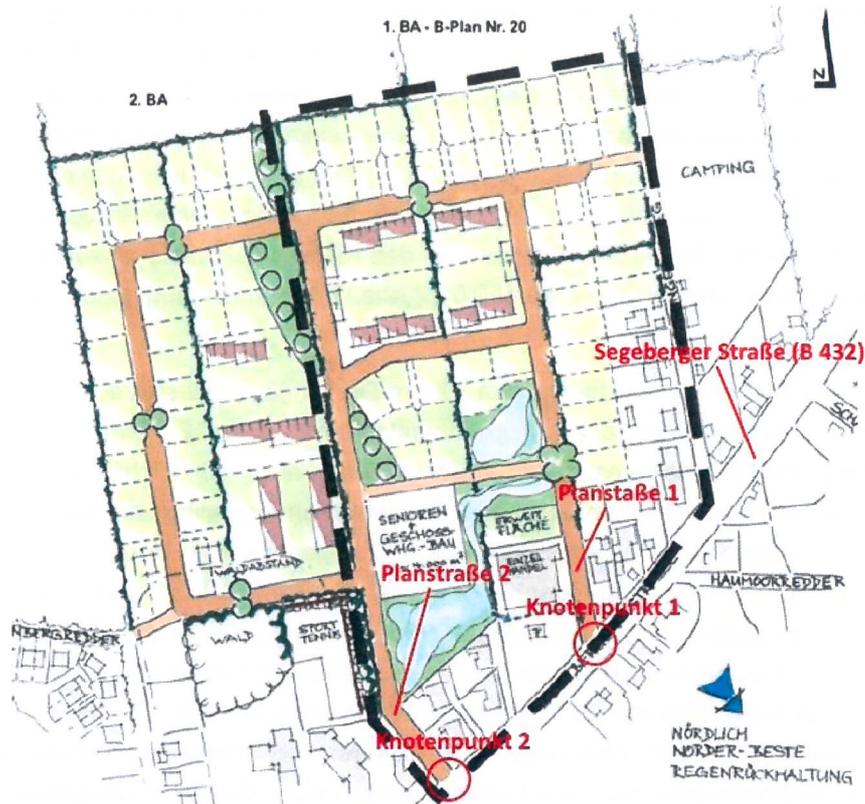
Grundsätzlich bestehen nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde keine denkmalrechtlichen Bedenken. Der Bebauungsplanentwurf berührt jedoch **denkmalrechtliche Belange**, da sich im Plangebiet ein Meilenstein befindet, welcher gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Schleswig-Holstein als **Kulturdenkmal** eingetragen ist (Standort: nördlich Segeberger Straße, im Bereich von Flur 2, Flurstück 134). Der Meilenstein wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Instandsetzungen und Veränderungen an Kulturdenkmälern sind im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen, ggf. ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein erforderlich.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen, wonach jedermann, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. 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 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5 Gutachten / Fachplanungen

5.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes für das Gesamtquartier mit rd. 12,5 ha Wohngebiet wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Das zu untersuchende Plangebiet sah dort zwei Einmündungen an die B 432 vor. Da das Plangebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll (vgl. Kap. 1), wurden in Abstimmung mit dem LBV Lübeck unterschiedliche Erschließungsvarianten mit einer und zwei Knotenpunkten an der B 432 verkehrstechnisch untersucht, um die jeweilige Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte zu überprüfen.



(Quelle: eigene Darstellung)

Abbildung 8 Konzeptskizze Verkehrsanbindung (ohne Maßstab)

Dabei wurden jeweils 4 Planfälle nur für den 1. Bauabschnitt (entsprechend dem Plangebiet B-Plan Nr. 20) und für den 1. und 2. Bauabschnitt (entsprechend dem Bauungskonzept) betrachtet.

Bei dem Knotenpunkt 1 handelt es sich um eine bereits vorhandene Zufahrt mit Linksabbiegespur östlich des Lebensmitteleinzelhandels, für die der LBV Lübeck am 31.05.2012 seine Zustimmung erteilt hat.

Eine Übersicht der verschiedenen Varianten ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 1 Übersicht der Varianten zur Erschließung des B-Plan Nr. 20

Variante	Erschließungsgrad	Bezeichnung	Beschreibung
A	1. Bauabschnitt	A.1	der Verkehr des 1. Bauabschnitts wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters geleitet
		A.2	der Verkehr des 1. Bauabschnitts wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters und Knotenpunkt 2 auf Höhe der Petersilienstraße geleitet
		A.3	der Verkehr des 1. Bauabschnitts wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters und Knotenpunkt 2 auf Höhe der Petersilienstraße ("rechts rein, rechts raus") geleitet
		A.4	der Verkehr des 1. Bauabschnitts wird über den Knotenpunkt 1 mit LSA auf Höhe des Discounters geleitet
B	1. und 2. Bauabschnitt	B.1	der Verkehr des gesamten Wohngebietes wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters geleitet
		B.2	der Verkehr des gesamten Wohngebietes wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters und Knotenpunkt 2 auf Höhe der Petersilienstraße geleitet
		B.3	der Verkehr des gesamten Wohngebietes wird über den Knotenpunkt 1 auf Höhe des Discounters und Knotenpunkt 2 auf Höhe der Petersilienstraße ("rechts rein, rechts raus") geleitet
		B.4	der Verkehr des gesamten Wohngebietes wird über den Knotenpunkt 1 mit LSA auf Höhe des Discounters geleitet

Der Knotenpunkt 1 Segeberger Straße (B 432) / Planstraße A weist eine Verkehrsstärke von 1676 Kfz/h auf. Dabei bildet der Verkehr der geradeaus fahrenden Fahrzeuge auf der Segeberger Straße (B 432) den größten Anteil mit einer Summe von 1503 Kfz/h. Die Summe der Quell- und Zielverkehre von 173 Kfz/h in Folge des Bauvorhabens hat im Vergleich dazu einen geringen Anteil zur gesamten stündlichen Verkehrsstärke des Knotenpunktes.

Zum Zeitpunkt der Analyse 2017 zeigt sich, dass der Knotenpunkt Segeberger Straße (B 432) / Planstraße 1 in der maßgeblichen Spitzenstunde (17-18 Uhr) mit einer Qualitätsstufe „D“ einen stabilen Verkehrszustand mit merklichen, sich aber schnell wieder abbauenden Stau gewährleisten kann. Im Prognose-Planfall 2030 wird aufgrund der erhöhten Gesamtbelastung am Knotenpunkt die Qualitätsstufe „E“ erreicht. Der Knotenpunkt hat seine Kapazität erreicht.

Untersucht wurde ebenfalls die Belastung des Knotenpunktes durch Herstellung eines weiteren Anschlusspunktes an die Bundesstraße (B 432) auf Höhe Petersilienstraße. Eine maßgebliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Segeberger Straße / Planstraße A kann dadurch nicht erreicht werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten:

- Die Qualität des 1. Knotenpunktes wird grundsätzlich nicht verbessert, wenn die Ableitung des entstehenden Verkehrs über einen 2. Knotenpunkt erfolgt.
- Maßgebend für die Gesamtbewertung ist immer der Linksabbieger aus dem Plangebiet mit Qualitätsstufe D bzw. E, der durch bauliche Maßnahmen nicht verbessert werden kann.
- Alle weiteren Ströme erreichen die Qualitätsstufen A oder B.

Zur näheren Erläuterung:

*Die Beurteilung der **Qualität des Verkehrsablaufs** erfolgt grundsätzlich in 6 Qualitätsstufen von Stufe A bis Stufe F. Die hier ermittelten Stufen bedeuten: „Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering“; „Stufe C: Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“; „Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgröße können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.“*

Als Planungsgrundlage für den B-Plan Nr. 20 wird daher die Variante A.1 herangezogen. Inwieweit an diesem Knotenpunkt die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität noch gegeben sind, wenn der 2. Bauabschnitt planungsrechtlich über einen weiteren B-Plan umgesetzt wird, ist dann zu verifizieren. Ob und wann die Erweiterung des Wohngebietes erfolgen werden, ist derzeit nicht absehbar, ebenso sind das dann tatsächlich auf der B 432 vorhandene und das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen neu zu bewerten.

5.2 Baugrunduntersuchung / Wasserwirtschaftliches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine **Baugrunduntersuchung** erstellt (GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 14. Januar 2016). Dabei wurden 6 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 6,0 m abgeteuft und daraus Bodenproben entnommen.

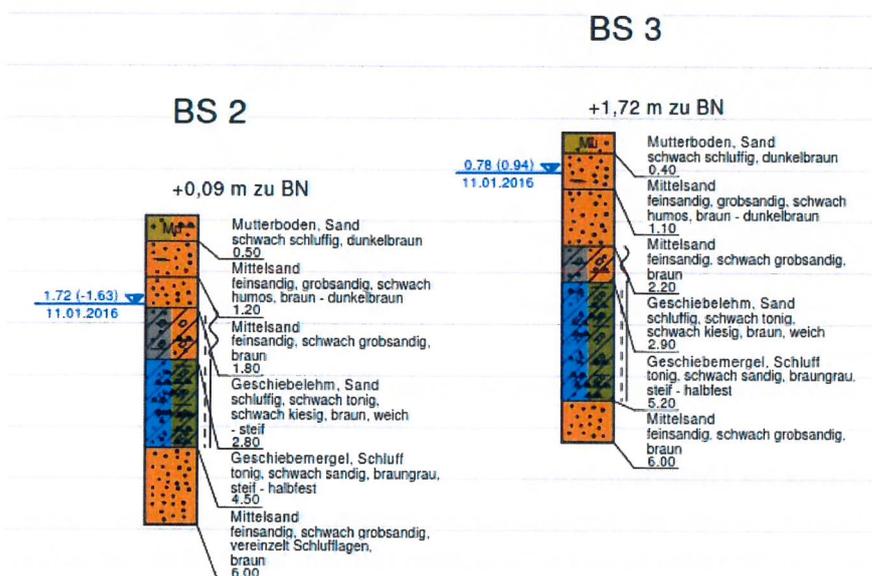
Die Baugrunduntersuchung ergab, dass die nördlich bis zentral gelegenen Flächen überwiegend sandige Böden aufweisen und die Flächen im Westen und Osten durch bindige Schichten und Sand gebildet werden. Die Flächen im Südwesten sind überwiegend bindig, während die Flächen im Süden bindige Schichten und Sand aufweisen.

Im östlichen und südlichen Plangebiet (BS 1 – 3) wurde Grundwasser ermittelt, welches bereichsweise durch Stau- und Schichtenwasser überlagert wird. Mit weiteren jahreszeitlichen und witterungsbedingten Stau- und Schichtenwasserbildungen auf und in den teilweise bereits oberflächennah anstehenden bindigen Böden muss gerechnet werden.

Insbesondere in den tiefer liegenden Geländebereichen ist mit temporären Vernässungen bis in Geländeoberfläche zu rechnen. Im südlichen Plangebiet wurde der höchste Grundwasserstand mit nur 0,78 m unter Gelände angetroffen.

Die wasserungesättigten gut durchlässigen Sande weisen wechselnde Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Des Weiteren ist mit unterschiedlichen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Abgrenzungsuntersuchungen auf den einzelnen Grundstücken zur Festlegung der Versickerungsart und im Weiteren zur Bemessung der Versickerungsanlage sind somit erforderlich.

In Konsequenz dieser Bestandssituation bedeutet das für das südliche Plangebiet, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Auf den nördlichen Flächen wäre sie grundsätzlich über Rigolen bzw. Schächte möglich. Dabei ist jedoch, wie im gesamten Plangebiet, die Hanglage mit rd. 10 m Höhendifferenz zu beachten. Der Tiefpunkt liegt im Bereich der Einzelhandelsfläche an der Segeberger Straße.

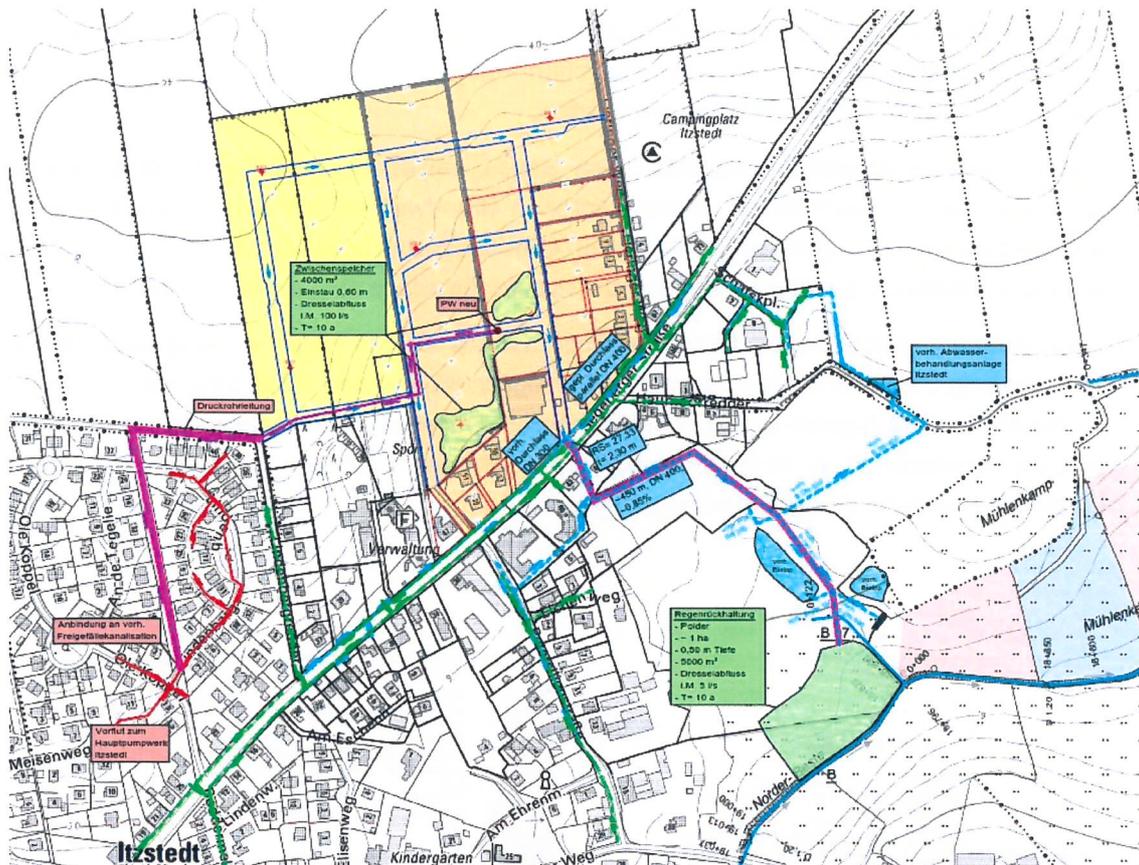


(Quelle: GBU)

Abbildung 9 Ausschnitt Lageskizze: Bohrprofile (ohne Maßstab)

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde eine **wasserwirtschaftliche Konzeption** zur Klärung der Randbedingungen für die Oberflächenentwässerung und die kanalisierte Ableitung zur Norderbeste erstellt und mit den Fachbehörden die Rahmenbedingungen abgestimmt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 09.08.2016).

Nach dem derzeitigen Stand dieser wasserwirtschaftlichen Konzeption, die auch eine mögliche westliche Erweiterung des Wohngebietes berücksichtigt, ist bei der Oberflächenentwässerung eine kanalisierte Ableitung zur Norderbeste vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes werden zwei Überstaufächen vorgesehen, die vor allem bei Starkregenereignissen die Wassermengen aus dem Gebiet aufnehmen sollen, bevor diese in den eigentlichen Regenrückhalt (Polder) an der Norderbeste geleitet werden. Die Anforderungen an die Einleitungen in den Regenrückhalt an der Norderbeste (z. B. Grenzwerte, Mengen, Vorfluthöhen) werden im weiteren Planungsverfahren im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes mit dem Wasserverband und den Fachbehörden abgestimmt.



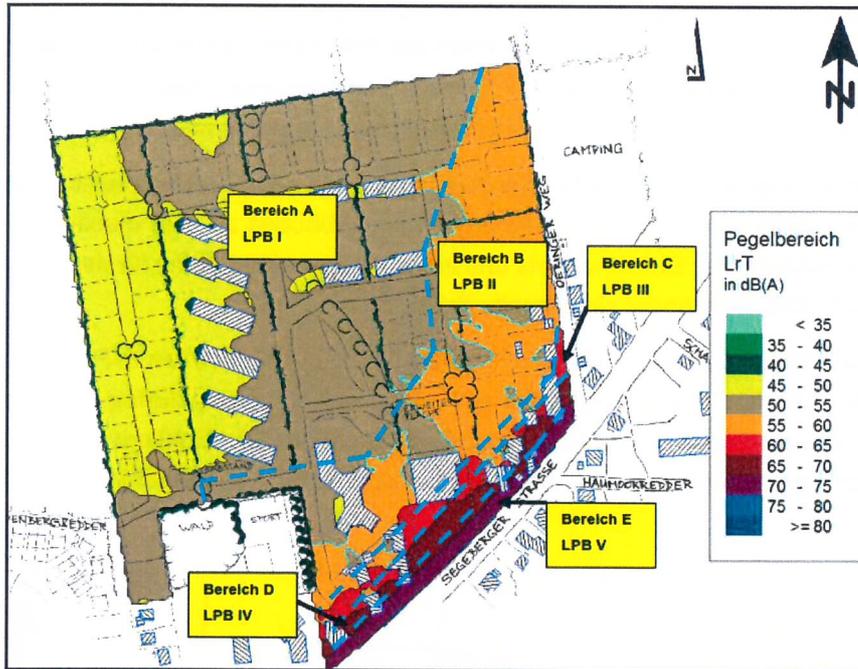
(Quelle: eigene Darstellung)

Abbildung 10 Lageplan Wasserwirtschaft (ohne Maßstab)

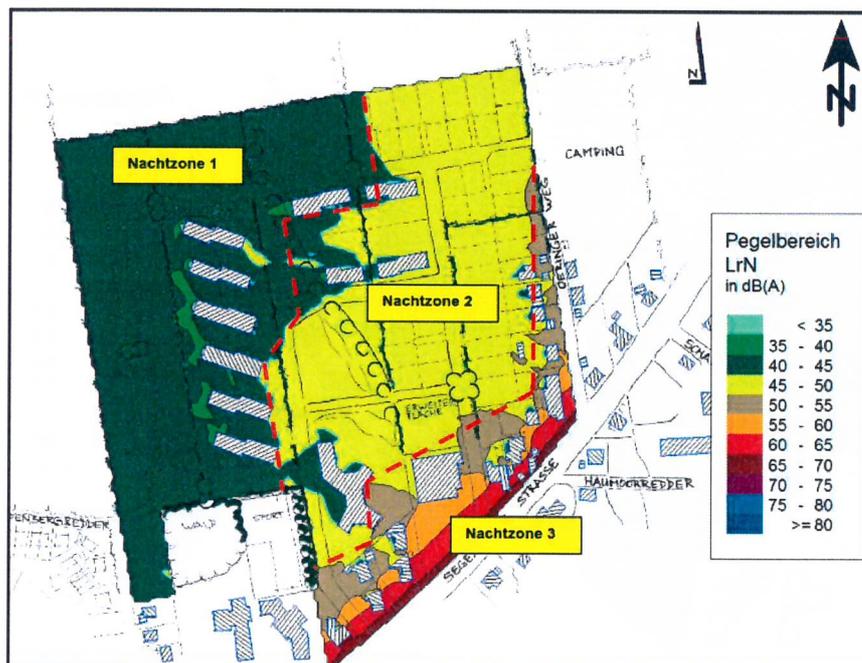
5.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten erstellt, das die gesamte Fläche des Konzeptes untersucht. Das **Schalltechnische Gutachten** (dBCon, 23.02.2016) betrachtet die drei Lärmquellen Gewerbelärm (Lebensmitteldiscounter), Verkehrslärm (B432) und Sportlärm (Tennisanlage). Grundsätzlich ergeben sich daraus keine Ausschlusskriterien für eine Wohnentwicklung im Plangebiet. Das Gutachten weist nach, dass im Planbereich durch entsprechende Festsetzungen gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse geschaffen werden können.

Durch den **Verkehrslärm** an der Segeberger Straße (B 432) müssen passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lüftungsanlagen für Schlafräume die nach Süden ausgerichtet sind und Einschränkungen für Außenwohnbereiche festgesetzt werden. Daher wird der Plangeltungsbereich in die Lärmpegelbereiche I bis V (vgl. Abb. 10) eingeteilt. Die mit dem Lärmpegelbereich I, II verknüpfte Schalldämmung wird im Hochbau bereits aus Wärmeschutzgründen standartmäßig eingehalten.



(Quelle: dBCon)

Abbildung 11 Zuteilung Lärmpegelbereiche

(Quelle: dBCon)

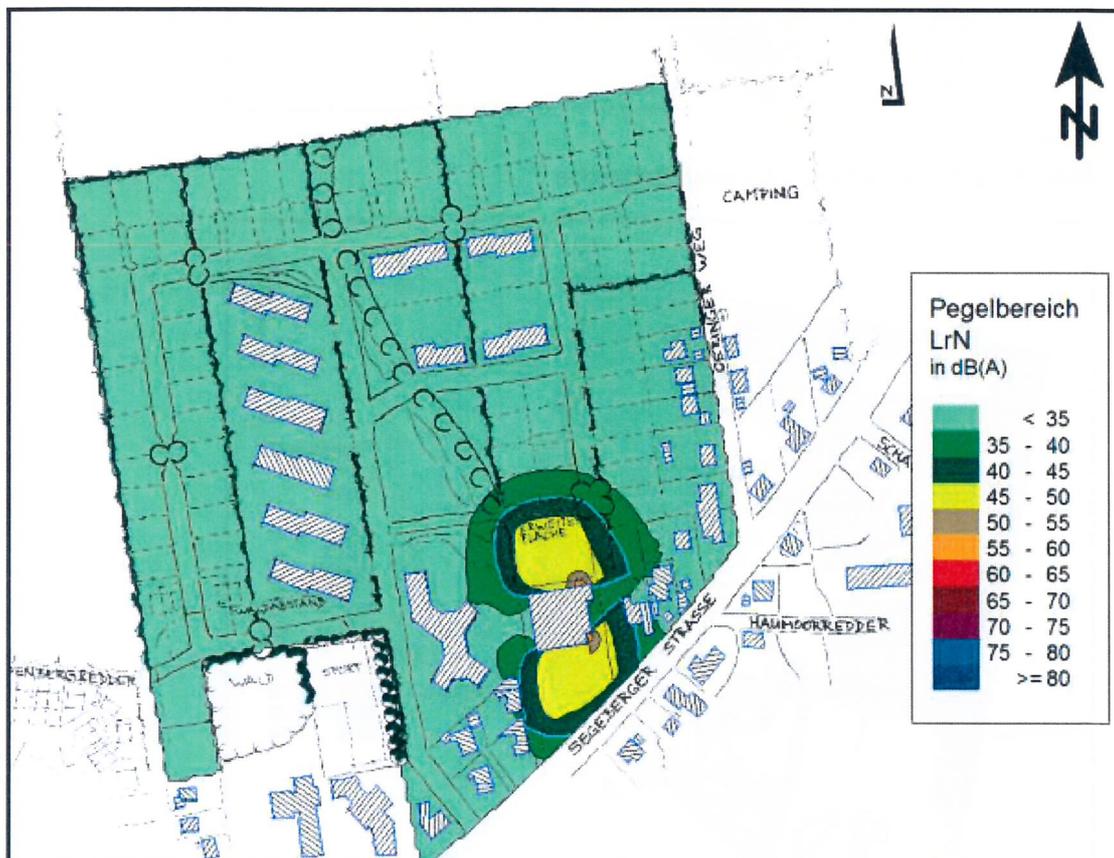
Abbildung 12 Lärmkarte Verkehrslärm in der Nacht, Lärmzonen

Zur Sicherstellung der Nachtruhe für die Nachtzonen 2 und 3 sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird.

Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Bei Gebäuden in der Nachtzone 2 kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der nördlichen, nordwestlichen oder westlichen Außenfassade liegen.

Der **Gewerbelärm** lässt aufgrund der bestehenden Kühlaggregate des Einzelhandelsbetriebes kein direktes Wohnen nördlich und südlich des Einzelhandelsgebäudes zu. Aus diesem Grund ist dort die Erweiterungsfläche des Einzelhandels und im Anschluss eine Fläche für den Regenrückhalteraum geplant. Südlich befindet sich bereits der Kundenparkplatz.

Die zulässigen Emissionen im Sondergebiet waren bereits im bisher wirksamen B-Plan Nr. 12, 1.Änderung festgesetzt. So ist der Anlieferungsbereich einzuhausen und es dürfen nur Märkte angesiedelt werden, die ein Emissionskontingent LEK von tagsüber 60 dB(A)/qm und nachts von 45 dB(A)/qm nicht überschreiten. Diese Regelungen wurden für das Gutachten zugrunde gelegt.



(Quelle: dBCon)

Abbildung 13 Lärmkarte Gewerbelärm werktags

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage, von der rechnerisch entsprechender **Sportlärm** ausgeht, der für das Plangebiet grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Der betroffene Bereich befindet sich allerdings südlich außerhalb des festgelegten Baufensters für das SO – So.Wo.1. Mögliche Außenwohnbereiche sind ebenfalls nicht betroffen, da in diesem Bereich eine Stellplatzfläche in der Planzeichnung festgesetzt ist. Daher kann auf Festsetzungen, die den Sportlärm betreffen, verzichtet werden.



(Quelle: dBCon)

Abbildung 14 Lärmkarte Sportlärm am Sonntag, 13:00 – 15:00 Uhr

6 Festsetzungen

Die Festsetzungen im B-Plan Nr. 20 entlang der Segeberger Straße und des Oeringer Weges orientieren sich im Wesentlichen an den dort vorhandenen Gebäuden und Nutzungen, um diesen Bestand zu sichern. Für die Fläche des Einzelhandelsbetriebes, „SO – Einzelh.“ werden weitestgehend die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 übernommen und an die Erweiterungsoption angepasst.

6.1 Art der Nutzung

Für den Bereich des **vorhandenen Einzelhandels** wird als Art der Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Seine Zweckbestimmung besteht in der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes für Sortimente des täglichen und kurzfristigen Bedarfs insbesondere der Grundversorgung. Dabei handelt es sich um Nahrungsmittel, Getränke und Drogerieartikel.

Zur näheren Erläuterung:

Als **Sonstige Sondergebiete** sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Jeweils im Einzelfall ist dabei die Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzungen festzusetzen. Durch diese detaillierten, auf die konkreten Betriebe bezogenen Festsetzungen, wird die Ansiedlung eines artfremden Gewerbes ausgeschlossen.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung und Ergänzung wurde für dieses Sondergebiet die Verkaufsfläche auf 900 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche wird mit dieser Planung auf maximal 1200 m² erhöht. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind als Hauptsortiment Lebensmittel und Verkaufsgüter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs zulässig. Der zulässige Flächenanteil für Randsortimente wird mit maximal 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Die Landesplanung führt in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 20.12.2016 zusammengefasst aus:

Die Gemeinde Itzstedt bildet innerhalb des zentralörtlichen Systems gemeinsam mit der Gemeinde Nahe einen Ländlichen Zentralort. Er ist grundsätzlich für die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes über 800 m² hinaus geeignet. Im Hinblick auf die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet und im Nahbereich des gemeinsamen Zentralen Ortes Nahe/Itzstedt sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zu einer Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes auf maximal 1.200 m² in Aussicht. Voraussetzung für eine Zustimmung ist dabei der Nachweis der Zustimmung der Nachbargemeinde Nahe als Teil des gemeinsamen Zentralen Ortes.

Zur näheren Erläuterung:

Bei der Ermittlung der **Verkaufsfläche** sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören danach die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können (vgl. Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 erweitert sich die Fläche des Sonstigen Sondergebietes nach Norden um 10,00 m. Der Einzelhandelsbetrieb erhält damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Standort und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern und auf sich verändernde Anforderungen reagieren zu können.

Für die direkt nördlich der Segeberger Straße angrenzende Fläche wird als Art der Nutzung ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Dieses entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und der näheren Umgebung.

Zur näheren Erläuterung:

Mischgebiete (MI) dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Kriterium erfüllen Betriebe und Anlagen, wenn für die Anwohner im Gebiet und in den benachbarten Quartieren ein „ungestörter Feierabend“ und eine „auskömmliche Nachtruhe“ gewährleistet sind. Neben Wohngebäuden sind hier grundsätzlich Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig. Dabei sollen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in einem MI-Gebiet etwa zu gleichen Anteilen umgesetzt werden. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Schlossereien und Schmieden, Fleischwarenfabriken, Speditions- und Fuhrunternehmen, Tischlereien, Bordelle. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Werkstättenbetriebe wie Tischlereien und Zimmereien, die nur innerhalb von Gebäuden produzieren, Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche, kleinere Autowartungs- und Reparaturdienste, sowie Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

Abweichend von dem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden einzelne Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da die von ihnen zu erwartenden Störungen nicht der speziellen Eigenart der Umgebung entsprechen. Daher werden Vergnügungsstätten aufgrund des zu erwartenden hohen Besucherverkehrs und der damit einher gehenden Belastung für die Anlieger ausgeschlossen. Aufgrund der potenziellen Belastungen aus Verkehrsaufkommen und Geruchsemissionen sind auch Tankstellen hier nicht zulässig.

Entsprechend den Planungszielen wird der überwiegende Bereich des Plangebietes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zur näheren Erläuterung:

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen, es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Wochenendhäuser, Schlossereien, Tischlereien, Fleischereien mit Schlachtbetrieben, Sexshops, Fuhrunternehmen, Diskotheken, KFZ-Reparaturen, Autohandelsbetriebe, Vergnügungsstätten. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe (z.B. Kioske, Friseure, Bäckereien, Fleischereien, Klempner) sowie Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

Abweichend von dem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden einzelne Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da die von ihnen zu erwartenden Störungen nicht der angestrebten gebietsbezogenen Wohnruhe entsprechen.

Da der vorhandene Lebensmitteleinzelhandel im Sondergebiet die Versorgung des Gebietes sichert, sind im übrigen Plangebiet (**WA-und MI-Gebiete**) Läden und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sie sind mit potenziell hohem Kunden- bzw. Besucherverkehr und entsprechenden, nicht gewünschten Belastungen für die Anlieger verbunden.

Tankstellen sind neben dem Verkehrsaufkommen wegen potenzieller Geruchs- und Lärmbelastungen z.B. durch laufende Fahrzeuge nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind in den **WA-Gebieten** wegen der hohen Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen, da die Plangebietsflächen primär für die Versorgung mit Wohnraum herangezogen werden sollen.

Der Ausschluss wegen des potenziell hohen Kunden- bzw. Besucherverkehrs gilt in den **WA-Gebieten** ebenso für Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Anlagen für soziale Zwecke können zu dem barrierefreien und sozialen Geschosswohnungsbau eine sinnvolle Ergänzung darstellen und werden daher nicht ausgeschlossen. In den **MI-Gebieten** werden aus dem genannten Grund Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Dabei handelt es sich z.B. um Diskotheken und Spielhallen.

6.2 Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der zulässigen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Für die **WA-Gebiete** wird überwiegend eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass 30 % der Grundstücksflächen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Der maximale Ausnutzungsgrad der GRZ gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete beträgt 0,4. Dieser Wert wird hier nicht ausgeschöpft, da eine aufgelockerte, offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie im zentralen Bereich ebenfalls mit Reihenhäusern vorgesehen ist. Für die **WA-So.Wo.1** und **WA-So.Wo.2-Gebiete**, in denen größere Gebäude für den Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen, wird dagegen die GRZ 0,4 gem. BauNVO ausgeschöpft.

Für das **Sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“** (SO-Einzelh.) wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an dem baulichen Bestand unter Berücksichtigung der Erweiterungsoption. Die Auswertung der Bestandssituation ergab für die **MI-Gebiete** Versiegelungsgrade von rd. 12 bis 25 %. Da diese Grundstücke alle bereits vollständig bebaut sind und Erweiterungs- bzw. Ergänzungsabsichten aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte kaum möglich sind, wird für diese Bereiche entsprechend eine GRZ 0,25 als Obergrenze festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine **Überschreitung der zulässigen Grundflächen** um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) grundsätzlich zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Davon abweichende Regelungen werden für den Einzelhandel und den Geschosswohnungsbau getroffen. Im **SO-Einzelh.** wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 100 % überschritten werden darf. Diese Regelung berücksichtigt den vorhandenen Baubestand. Die Festsetzung begründet sich aus dem vergleichsweise hohen Flächenbedarf für Stellplätze für Kunden. In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau wird ebenfalls festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden darf – im **WA-So.Wo.1-Gebiet** mit 100 % und im **WA-So.Wo.2-Gebiet** mit 75 %.

In der Gemeinde Itzstedt besteht dringender Bedarf für kleinteiligen, seniorengerechten und mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnraum (vgl. Kap. 6.3). Dieser Bedarf lässt sich im Sinne der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zweckentsprechend in Geschossbauweise errichten. Die Anzahl an Wohneinheiten generiert hier ebenfalls einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf für Stellplätze. Die Festsetzungen sind daher im Kontext von zwei Zielen zu sehen: zum einen wird die Herstellung einer sozial und demographisch ausgewogenen Bewohnerstruktur im B-Plan-Gebiet angestrebt und zum anderen wird die hohe Wohnraumnachfrage in verschiedenen Marktsegmenten innerhalb der Gemeinde bedient, was stabilisierend auf die Angebots-Nachfrage-Situation auf Gemeindeebene wirken soll. Die WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebiete befinden sich angrenzend bzw. in Umgebung der zwei festgesetzten Regenrückhalteräume, die naturnah anzulegen sind, sowie einer öffentlichen Grünfläche; außerdem wird eine Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Somit führt die Überschreitung der GRZ in den WA-Gebieten mit Geschosswohnungsbau im räumlichen Kontext zu den angrenzenden Gebieten zu keiner großflächigen Bodenversiegelung und Einschränkung der Sichtachsen für die Bewohner. (vgl. Kap. 9 und 11). Den Maßgaben des § 1 Abs. 5 und 6 i.V. m. § 1a BauGB wird auf diese Weise Rechnung getragen.

Bei der **Berechnung der Grundflächen** ist zu beachten, dass die zu den Grundstücken gehörenden privaten Grünflächen nicht zum rechnerisch anzusetzenden Baugrundstück gehören.

Zur näheren Erläuterung:

Zu dem für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebenden **Bauland** gehören nicht die Grundstücksteile, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht bebaut werden können. Dieses sind z.B. Grün-, Wasser- und (öffentliche oder private) Verkehrsflächen, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, sowie Flächen für Landwirtschaft, für Wald und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Festgesetzte „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“, gehören ebenso nicht zum Bauland, wenn sie aus gewichtigen städtebaulichen Gründen vollständig unbebaut bleiben sollen, wie z.B. Kaltluftschneisen oder Blickachsen. Sofern allerdings eine vollständige Freihaltung nicht notwendig ist, wie z.B. bei Anpflanz- und Erhaltungsgeboten oder bei Anbauverbotszonen nach § 29 Straßen- und Wegegesetz gehören die Flächen zum Bauland. Denn hier sind zwar Hauptgebäude ausgeschlossen, es können aber je nach Festsetzung im Bebauungsplan z.B. Nebenanlagen und Stellplätze errichtet werden.

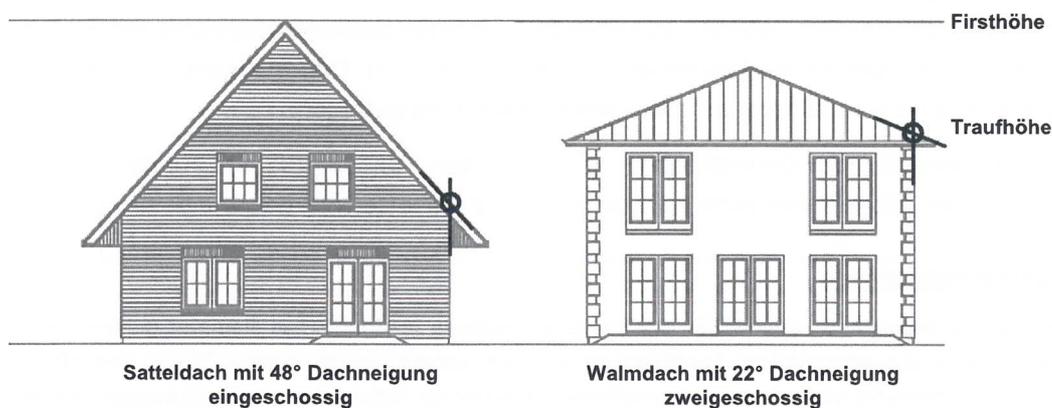
Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird im **SO-Einzelh.** mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt und damit unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung übernommen. Dieses entspricht auch dem vorhandenen Gebäudebestand.

Für das **MI-Gebiet** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen ebenfalls von dem gegenüberliegenden B-Plan Nr. 12 übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Segeberger Straße zu erreichen. Damit wird der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt. Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden wird eine zweigeschossige Bebauung ebenfalls im überwiegenden **WA-Gebiet** zugelassen. Denn durch die Realisierung der angestrebten Wohnfläche auf zwei Ebenen besteht für die Bauherren die Möglichkeit, weniger versiegelte Grundfläche in Anspruch zu nehmen. In den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen **WA-So.Wo.1 und WA-So.Wo.2-Gebieten** ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Zur näheren Erläuterung:

Gem. § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) sind oberirdische Geschosse **Vollgeschosse**, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Um ein **Staffelgeschoss** handelt es sich bei einem obersten Geschoss, wenn es gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird im Plangebiet definiert über die Trauf- und die Firsthöhe. Hier werden je nach Zahl der realisierten Vollgeschosse differenzierte Festsetzungen getroffen, da sich der optische Eindruck der Gebäudemasse aus dem Zusammenwirken von Grundgebäude und Dachflächen ergibt. So kann die massivere Wirkung eines zweigeschossigen Gebäudes ausgeglichen werden durch eine gegenüber dem eingeschossigen Gebäude höheren Traufe (= kleinere Dachansicht).



(Quelle: eigene Darstellung)

Abbildung 15 Beispiele für Haustypen (ohne Maßstab)

Die **Firsthöhe** bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Im **gesamten Plangebiet** wird bei eingeschossiger Bebauung für die Hauptgebäude eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Diese gilt in den **WA-Gebieten** ebenfalls bei zweigeschossiger Bebauung. Analog dem angrenzenden MI-Gebiet im B-Plan Nr. 12 wird in den **MI-Gebieten** bei zweigeschossiger Bebauung von max. 11,00 m zulässig. Diese Firsthöhe wird ebenfalls als Maximum für die bis zu dreigeschossige Bebauung im **WA-So.Wo.2-Gebiet** festgesetzt. Im **WA-So.Wo.1** wird die zulässige Firsthöhe unter Berücksichtigung der dort geplanten dreigeschossigen Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie auf max. 12,00 m begrenzt.

Die **Traufhöhe** bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Im **SO-Einzelh.** und in den **WA-Gebieten** wird bei eingeschossiger Bebauung für die Hauptgebäude eine Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bebauung in den **WA-Gebieten** beträgt sie max. 6,50 m. Auf diesbezügliche Regelungen wird in den MI-Gebieten aufgrund der unterschiedlichen Bestandsgebäude verzichtet. Bei dreigeschossiger Bebauung in den **WA-So.Wo.1** und **WA-So.Wo.2-Gebieten** ist eine Regelung der Traufhöhen unter Berücksichtigung der zulässigen Firsthöhe ebenfalls entbehrlich.

Im Plangebiet wird als **Bezugspunkt** für die Bestimmung der Höhen die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück jeweils erschließenden Straße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt. Neben den Planstraßen A – D gehören zu diesen erschließenden Straßen auch die Privatwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) im nördlichen Plangebiet.

Insgesamt kann mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Höhe der baulichen Anlagen perspektivisch ein städtebaulich vertretbarer Übergang von der Geschossbauweise im zentralen Plangebiet zu der daran angrenzenden kleinteiligeren Bebauung und zur freien Landschaft erreicht werden.

6.3 Soziale Wohnraumförderung / Besonderer Wohnbedarf

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den entsprechenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

In der Gemeinde Itzstedt besteht dringender Bedarf für entsprechenden Wohnraum, daher ist ein wesentliches Ziel dieses B-Plans, entsprechende Angebote planungsrechtlich zu fördern. Daher wird für die **WA–So.Wo.1 und WA–So.Wo.2-Gebieten** festgesetzt, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Wohneinheiten als Wohnungen erstellt werden müssen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden außerdem, für bestimmte Personengruppen, die objektiv eine besondere Art von Wohnung benötigen, Bauflächen mittels Bebauungsplan zu „reservieren“. Auf den mit einer entsprechenden Bindung belegten Flächen können dann nur solche Wohngebäude errichtet werden, die in Gänze oder zu einem festgesetzten Anteil dem **besonderen Wohnbedarf** der betreffenden Personengruppe entsprechen. Die Überlassung der Wohnungen an nicht durch die Festsetzung begünstigte Personen und insbesondere die Verwendung der Wohnungen zu anderen als den festgesetzten Wohnzwecken ist unzulässig. Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt einen objektiven bestehenden spezifischen Wohnraum der betreffenden Personengruppe voraus. Dieser muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien können dabei Zugänglichkeit, Größe, Aufteilung und technische Ausstattung sein.

Um für älteren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen, die ihre Einfamilienhäuser verlassen müssen, ein adäquates Angebot für Mietwohnungen offerieren zu können ist die Gemeinde Itzstedt daher bemüht zur Verbesserung der entsprechenden Wohnungsversorgung beizutragen. Daher wird ergänzend für das **WA–So.Wo.1-Gebiet** festgesetzt, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) 30 % der Wohneinheiten als **seniorengerechte Mietwohnungen** herzustellen sind. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine barrierefreie Grundrissorganisation aufweisen. Alle anderen Wohnungen im WA–So.Wo.1-Gebiet sollen seniorengerecht, d.h. barrierearm bzw. barrierefrei sein.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in dem umgrenzten Bereich dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Dabei werden großflächige Baufenster festgesetzt, um den künftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung von Gebäuden und versiegelten Flächen einzuräumen. Der vorhandene Gebäudebestand wird dabei berücksichtigt.

Die **Baugrenzen** dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall, im Rahmen des Bauantragsverfahrens, zugelassen werden.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gemäß Landesbauordnung mindestens 3 m) und einer Länge von jeweils maximal 50 m errichtet. Im nördlichen Plangebiet wird die Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass in den WA-Gebieten **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser) sind hier nicht zulässig, um in der Ortsrandlage eine relativ aufgelockerte Bebauung umzusetzen.

Zur näheren Erläuterung:

Ein **Einzelhaus** ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Ein **Doppelhaus** entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind. Eine **Hausgruppe** besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, jeweils getrennt durch Grundstücksgrenzen.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die westliche Fläche (**WA–So.Wo.1**) liegt bereits eine konkretisierte Planung vor, sodass dort der Bereich für die erforderliche Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt werden kann (**Fläche für Nebenanlagen – St.**).

Um die vorderen, der erschließenden Straße zugewandten Gartenbereiche (Vorgärten) in den WA-Gebieten weitgehend von Bebauung freizuhalten und einen großzügig erscheinenden Straßenraum zu erreichen, dürfen **Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A-C nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind die WA–So.Wo.1 und WA–So.Wo.2-Gebiete, daher ist auch die Planstraße D von dieser Regelung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsdichte und der angestrebten Wohnruhe werden im Plangebiet **Windenergieanlagen** als Nebenanlagen aufgrund der potenziellen Lärmbelästigung und ihrer optischen Wirkung (ständige Drehbewegungen) grundsätzlich ausgeschlossen.

6.6 Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Wohneinheiten

Die Festsetzung einer **Mindestgröße** für die Baugrundstücke dient dem Ziel, in der Ortsrandlage eine relativ aufgelockerte Bebauung umzusetzen und ein einheitliches Gesamtbild mit den benachbarten Baugebieten zu erreichen. Mit dieser Festsetzung kann im Plangebiet außerdem die Anzahl der insgesamt realisierbaren Wohneinheiten und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen begrenzt werden. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet von 600 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften orientiert sich an der örtlichen Nachfrage und dem Bestand in der Umgebung.

Im WA-Gebiet kann durch die Beschränkung auf je zwei **Wohnungen** je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte und eine Wohnung je Gebäudeeinheit in Hausgruppen ebenfalls Einfluss auf das Verkehrsaufkommen genommen werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, den vorhandenen Charakter einer überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Ortslage zu erhalten, indem die Entstehung von Mehrfamilienhäusern verhindert wird. Ausgenommen davon sind die **WA-So.Wo.1 und WA-So.Wo.2-Gebiete**, hier sind Einzelhäuser in Form von Geschosswohngebäuden ohne Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen zulässig.

6.7 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Aus der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.3) resultieren verschiedene Maßnahmen, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet festgesetzt werden:

- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Dazu ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche auszuführen. Für die Nachtzonen 2 und 3 sind zur Sicherstellung der Nachtruhe zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Bei Gebäuden in der Nachtzone 2 kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der nördlichen, nordwestlichen oder westlichen Außenfassade liegen.
- Außerdem sind zum Schutz vor Verkehrslärm in den Lärmpegelbereichen II bis V die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) nur an den nördlichen, nordwestlichen oder westlichen Gebäudefassaden, d.h. von der Segeberger Straße abgewandt, zulässig. Alternativ können nicht beheizbare Wintergärten oder vergleichbar geschlossene Vorbauten vor den Fassaden vorgesehen werden, wenn diese alle Fensterbereiche von zu schützenden Aufenthaltsräumen überdecken.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Aus dem bisher für das Sondergebiet wirksamen B-Plan Nr. 12, 1. Änderung werden außerdem die Festsetzungen übernommen, dass der Anlieferungsbereich einzuhausen ist und dass nur Märkte angesiedelt werden dürfen, die ein Emissionskontingent LEK von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts von 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Segeberger Straße (B 432). Dazu wird eine bereits bestehende Zufahrt mit Linksabbiegerspur östlich des Lebensmitteleinzelhandels genutzt. Für diesen Linksabbieger hat der LBV Lübeck am 31.05.2012 seine Zustimmung erteilt.

Die entsprechende Straßenverkehrsfläche wurde bereits im B-Plan Nr. 12, 1. Änderung festgesetzt und wird entsprechend in den B-Plan Nr. 20 übernommen.



(Quelle: Gemeinde Itzstedt)

Abbildung 16 Ausschnitt B-Plan Nr. 12, 1. Änderung (ohne Maßstab)

Planungsziel der Gemeinde war es, auf Wendeanlagen zu verzichten und möglichst ohne öffentliche Stichstraßen die verkehrliche Erschließung herzustellen. Außerdem sollte die Option bestehen, das Quartier in Abschnitten zu realisieren. Daher wird ein System aus Ringstraßen angeordnet, bestehend aus der Planstraße A sowie der Planstraße B als HAUPTerschließungsstraßen. Die Planstraßen C und D dienen als untergeordnete Anliegerstraßen zur Erschließung von Grundstücken und im Zusammenwirken mit Fuß- und Radwegen zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz. Im nördlichen Plangebiet werden rückwärtige Grundstücke über Privatwege erschlossen.

Die Planstraße A (vgl. Schnitt 2 der Planzeichnung) wird gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ als 8,60 m breite Erschließungsstraße (0,25 m Seitenstreifen, 2,30 m Fußweg, 5,55 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Pkw / Lkw und 0,50 m Seitenstreifen) geplant. Die Planstraße A verläuft entlang des Wohngebietes (WA – So.Wo.1-) für seniorengerechtes Wohnen bis hin zum Einmündungsbereich Lebensmitteleinzelhandel / Segeberger Straße.

Um auf die Bedürfnisse der Anwohner in diesem Bereich Rücksicht zu nehmen, ist hier der Fußweg mit einer Breite von 2,30 m (1,80 m Fußweg mit 0,50 m Sicherheitsstreifen) so breit ausgelegt, um ein Entgegenkommen zweier Fußgänger zu gewährleisten, ohne dass ein Ausweichen auf die Fahrbahn nötig ist. Im **Bereich des Lebensmitteleinzelhandels** weitet sich die Planstraße A auf einen Querschnitt von 10,50 m auf (0,25 m Seitenstreifen, 2,30 m Fußweg, 7,45 m Fahrbahn und 0,50 m Seitenstreifen), (vgl. Schnitt 1 der Planzeichnung). Dadurch kann unter Berücksichtigung der entsprechenden Schleppkurven die verkehrliche Anbindung für Lieferverkehre des Lebensmitteleinzelhandels gewährleistet werden. Dieser 10,50 m breite Abschnitt der Straßenverkehrsfläche ist rd. 60 m lang und ist zudem lang genug um die notwendige Strecke für die Verziehung des Straßenverlaufes zu berücksichtigen. Er endet mit dem vorhandenen Knick.

In diesem Übergang zum WA-Gebiet soll ein **Baumtor** den Eingang ins neue Wohngebiet deutlich machen, Zwei weitere Baumtore sind in den Planstraßen A und B (in Ost-Westrichtung verlaufend) vorgesehen, um die Straßenverläufe in Abschnitte zu unterteilen und die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren. Der Standort der Baumtore ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Im Bereich der **Planstraße B** (0,25 m Seitenstreifen, 1,80 m Fußweg, 5,55 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Pkw / Lkw, 0,50 m Seitenstreifen) ist der Gesamtquerschnitt der Erschließungsstraße 8,10 m (vgl. Schnitt 3 der Planzeichnung). Um eine den einzelnen Baugebieten angepasste aber auch flächenbewusste, ökonomische Erschließung herzustellen, ist hier die Breite des Fußwegs auf 1,80 m reduziert.

Die **Planstraßen C** werden als Anliegerstraßen im Mischprinzip (ohne separaten Fußweg) mit einer Breite von 4,50 m (0,50 m Seitenstreifen, 3,50 m Fahrbahn und 0,50 m Seitenstreifen) ausgebaut (vgl. Schnitt 4 der Planzeichnung). Im nordöstlichen Plangebiet erfolgt die Anbindung an den Oeringer Weg über einen Fuß- und Radweg. Im Einmündungsbereich zur Planstraße B wird hier ein **Müllstandort** vorgesehen. Dort können am Tag der Abholung die Müllbehälter bereitgestellt werden, ohne dass ein Müllfahrzeug in die Planstraße C fahren muss. Über den **Oeringer Weg** werden lediglich die direkt angrenzenden Grundstücke südlich des Fuß- und Radwegs erschlossen. Nördlich der Planstraße C bzw. dem daran anschließenden Fuß- und Radweg sind vom Oeringer Weg keine Einfahrten zu den Baugrundstücken zulässig.

Die **Planstraße D** erhält eine Breite von 7,80 m (0,25 m Seitenstreifen, 2,30 m Fußweg, 4,75 m Fahrbahn für den Begegnungsfall Pkw / Pkw und 0,50 m Seitenstreifen) Dadurch wird die Zu- und Abfahrt zu der geplanten Stellplatzfläche der Seniorenwohnanlage gewährleistet.

Im weiteren Verlauf nach Süden erfolgt die Anbindung an die B432 über einen **Fuß- und Radweg** (vgl. Schnitt 5 und 6 der Planzeichnung). Die Gesamtbreite entspricht dem im Bereich des MI-Gebietes vorhandenen Flurstück. Der Fuß- und Radweg, der auf die Segeberger Straße trifft, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf einer Breite von 4,50 m (0,50 m Seitenstreifen, 3,50 m Fahrbahn, 0,50 m Seitenstreifen) ausgebaut. Die restliche Fläche wird als Straßenbegleitgrün genutzt. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte somit für die Erweiterung des Wohngebietes nach Westen die Straßenverkehrsfläche verbreitert werden. Der Fuß- und Radweg, der die Planstraße C und den Oeringer Weg verbindet, hat ebenfalls einen Querschnitt von 4,50 m. Für beide Fuß- und Radwege gilt ein Fahrrecht zugunsten von **Rettungsfahrzeugen**.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden jeweils über 4,50 m breite **private Stichwege** erschlossen (0,25 m Seitenstreifen, 4,00 m Fahrbahn, 0,25 m Seitenstreifen), für die ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)** zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt wird (vgl. Schnitt 7 der Planzeichnung).

In einem Teilabschnitt der Planstraße A und B sowie des Oeringer Wegs verlaufen in Nord-Südrichtung zwei bestehende Knicks. Da die Knicks in ihrer physischen Form zu erhalten sind, sollen möglichst wenige Knickdurchbrüche angeordnet werden. Daher wird festgesetzt, dass **Einfahrten zu den Baugrundstücken** im Bereich der zu erhaltenden Knicks im Bereich der Planstraßen A und B so anzuordnen sind, dass maximal 6 Knickdurchbrüche vorgenommen werden. Am Oeringer Weg soll die Zahl der neuen Knickdurchbrüche auf maximal 3 sowie die Erweiterung einer bestehenden Einfahrt beschränkt werden. Dazu sind Einfahrtsbereiche möglichst zusammen zu legen, die Breite einer Einzelzufahrt soll 3,50 m und die Breite einer gemeinsamen Zufahrt für zwei Grundstücke 7,00 m nicht überschreiten.

Um ausreichende **Stellplatzkapazitäten** auf den Grundstücken vorzuhalten und das Parken im öffentlichen Straßenraum weitgehend zu vermeiden, wird für das WA-Gebiet festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. Im Falle einer Bebauung mit Reihenhäusern ist abweichend davon auch eine gemeinsame Stellplatzanlage auf privater Fläche zulässig. Für den geplanten Geschosswohnungsbau (WA-So.Wo.1 und WA-So.Wo.2) ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (vgl. Kap. 8). Für die rd. 60 Wohnungen mit sozialem Wohnungsbau und seniorengerechten Wohnungen im südwestlichen Plangebiet (WA-So.Wo.1) liegt bereits eine konkretisierte Planung vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen in der festgesetzten **Fläche für Nebenanlagen – St.** angeordnet werden.

Die im SO-Einzelh. festgesetzte **Fläche für Nebenanlagen – St.** entspricht dem dort vorhandenen Bestand. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage wird im Rahmen der Gebietserschließung umgestaltet (s.o.) und soll zukünftig von der Planstraße A erfolgen.

Die Planstraßen enthalten Aufweitungen für 30 **öffentliche Parkplätze**. Diese sind im gesamten Plangebiet unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse) und der voraussichtlich erforderlichen Grundstückszufahrten gleichmäßig wie folgt verteilt:

- nördliche Planstraße B – Senkrechtplätze für 2x3 Pkw (ggf. Kombination mit Baum),
- westliche Planstraße B – Längsstellplatz für 3 Pkw,
- östliche Planstraße B – Längsstellplatz für 4 Pkw,
- Planstraße C – Längsstellplätze für wechselseitig 2x2 Pkw (ggf. Kombination mit Baum),
- nördliche Planstraße A – Längsstellplätze beidseits der Straße für je 4 Pkw,
- südliche Planstraße A – Senkrechtstellplatz für 5 Pkw.

Die Anordnung von Bäumen / Baumtoren ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

In der Planzeichnung sind im Einmündungsbereich zur Segeberger Straße die **Sichtdreiecke** dargestellt. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes und des Mischgebietes werden dabei geringfügig tangiert. Zur Gewährleistung der Sichtfreiheit und damit der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass in den Sichtdreiecken gemäß Einfriedigungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten dürfen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Nach dem derzeitigen Stand der wasserwirtschaftlichen Konzeption (vgl. Kap. 5.2) ist bei der **Oberflächenentwässerung** auf Grund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung eine kanalisierte Ableitung zur Norderbeste vorgesehen.

Das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist grundsätzlich dem Regenrückhalteraum rohgebunden zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten. Dazu sind innerhalb des Plangebietes zwei **Überstaufflächen** festgesetzt (Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhalteraum), die vor allem bei Starkregenereignissen die Wassermengen aufnehmen sollen bevor diese in den eigentlichen Regenrückhalt (Polderfläche) an der Norderbeste geleitet werden.

Eine **Ausnahme** von dieser Ableitungspflicht bilden die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits vorhandenen versiegelten Grundstücks- und Dachflächen. Außerdem kann im Einzelfall das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden, sofern geeignete Bodenverhältnisse vorliegen.

In der mit **(L)** gekennzeichneten Fläche gilt für die Regenwasserentsorgung ein 3,00 m breites **Leitungsrecht** zugunsten des Entsorgungsträgers einschließlich des Rechts, die Fläche zur Verlegung und Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren. Somit kann die verrohrte Ableitung des anfallenden Regenwassers sichergestellt werden.

Zur näheren Erläuterung:

Die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten** im Bebauungsplan hat lediglich Hinweiskarakter für die Grundstücksnutzer, bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen. Dadurch wird verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Die Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht, sondern weist lediglich auf eine erforderliche Duldungspflicht des Grundstückseigentümers gegenüber dem / den Begünstigten hin. Für die Absicherung entsprechender Nutzungsrechte bedarf es nachfolgend der Eintragung im Grundbuch.

Eine Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich in der nördlichen Überstauffläche an der Planstraße A. Hier ist der Standort für ein **Abwasserpumpwerk und eine Trafostation** des Baugebietes vorgesehen. Die **Schmutzwasserleitungen** sollen an den Freigefällekanal Lindenbarg angeschlossen werden, da die bestehende Vakuumentwässerung in der Segeberger Straße (B 432) überlastet ist.

Eine **Versorgung** des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Medien (Trink- bzw. Löschwasser, Telekommunikation, Strom, Gas) in der Segeberger Straße und dem Oeringer Weg. Die Rahmenbedingungen sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. In der Segeberger Straße verläuft eine 20kV-Mittelspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG. Eine Niederspannungsleitung A150 verläuft in der Segeberger Straße und im Oeringer Weg, zusätzlich eine A240-Leitung in der Segeberger Straße. Eine 125PE bzw. 160PE-Rohrleitung liegt in der Segeberger Straße und versorgt die angrenzenden Grundstücke mit Gas. Im Oeringer Weg verläuft eine 90PE-Rohrleitung bis auf Höhe der bestehenden Bebauung.

Eine Beurteilung zur **Löschwasserversorgung** durch Hydranten ist zurzeit nicht möglich. Hierfür wäre der Löschwasserbedarf zu präzisieren, dieses erfolgt ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung.

8 Gestaltungsfestsetzungen

Das Ortsbild wird wesentlich durch die Dachlandschaft einer Bebauung geprägt. Um hier ein einheitliches Erscheinungsbild mit der bestehenden Bebauung und der Nachbarbebauung zu erhalten, werden im gesamten Plangeltungsbereich Regelungen zur Dachneigung getroffen. Ebenso wie die Höhenfestsetzungen werden diese differenziert nach der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den WA- und MI-Gebieten sind bei eingeschossigen Gebäuden nur Dächer mit einer **Dachneigung** von 23° bis 45° zulässig. Dieses entspricht den Regelungen aus vielen B-Plänen im Gemeindegebiet, so dass dadurch zu einem relativ einheitlichen Erscheinungsbild beigetragen werden kann. Diese Werte gelten auch bei zweigeschossigen Gebäuden in den WA-Gebieten, während die Dachneigung für zweigeschossigen Gebäuden im MI-Gebiet maximal 30° betragen (analog dem B-Plan Nr. 12 südlich der Segeberger Straße). Bei dreigeschossigen Gebäuden In den WA–So.Wo.1- und WA–So.Wo.2-Gebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Für Gebäudeteile bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 25 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergarten, Windfang, Eingangsüberdachung, Solaranlage), sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich abweichende Dachneigungen zulässig. Bei begrünten Dächern beträgt die Dachneigung maximal 25°.

Für das Sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-Einzelh.) wird ebenfalls eine Dachneigung von 15° bis 30° festgesetzt, außerdem sind hier nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig (übernommen vom Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung). Auf die Vorgabe einer **Dachform** wird ansonsten verzichtet, sodass hier den künftigen Bauherren genügend Spielraum für die Planung einer individuellen Gebäudekontur gegeben wird.

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-Einzelh.) wird die Festsetzung zu **Dachmaterialien und –farben** ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung übernommen. Hier gilt, dass Dacheindeckungen nur in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit zulässig und Dacheindeckungen aus Metall und Kunststoff unzulässig sind.

Auf die Vorgabe von Dachmaterialien und –farben wird im übrigen Geltungsbereich verzichtet, sodass hier den künftigen Bauherren ebenfalls Spielraum für eine individuelle Gebäudegestaltung gegeben wird.

Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) ermöglicht die Festsetzung von **Stellplätzen oder Garagen auf privater Fläche**. Um ausreichende Stellplatzkapazitäten auf den Grundstücken vorzuhalten und das Parken im öffentlichen Straßenraum weitgehend zu vermeiden, wird für das WA-Gebiet festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. Im Falle einer Bebauung mit Reihenhäusern ist abweichend davon auch eine gemeinsame Stellplatzanlage auf privater Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind die beiden Flächen WA –So.Wo.1- und WA –So.Wo.2- für den sozialen Wohnungsbau, hier ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Bei den **Einfriedungen** der Grundstücke soll den künftigen Bauherren ebenfalls ein größtmöglicher Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden. Daher wird für das WA-Gebiet und das MI-Gebiet auf die Vorgabe von z.B. Materialien verzichtet und nur eine Höhe von max. 1,20 m für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den verkehrsgünstig zur Bundesstraße 432, Segeberger Straße gelegenen Flächen soll den ansässigen Betrieben und Dienstleistern die Möglichkeit zur Werbung gegeben werden. Dabei werden Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung und Ausführung getroffen um das bestehende Ortsbild durch entsprechende **Werbeanlagen** nicht zu stören und um die Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße zu gewährleisten. Zur Bundesstraße 432, Segeberger Straße, wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigenen Leistungen hinweisen. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Auch im WA-Gebiet sind Werbeanlagen möglich, wenn sie am Ort der eigenen Leistung angeordnet werden und eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude errichtet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

9 Grünordnung

Die im Plangebiet **bestehenden Knickstrukturen** bleiben weitgehend bestehen. Ein rd. 75,0 m langer Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird als Biotop festgesetzt. Die weiteren Knicks werden mit dem Ziel der Knickerhaltung als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei sind sowohl der Erdwall als auch die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sollen standortgerechte und heimische Wildsträucher und Heister verwendet werden. Die Ortsbild prägenden **Bäume** auf den Knicks werden als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Knickwälle bzw. der Baumkronen festgelegt.

Ergänzend dazu ist zum teilweisen **Ausgleich** von Eingriffen in Knicks und zur **Eingrünung des Plangebietes** gegenüber der offenen Landschaft entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein rd. 127 m langer Knick neu anzulegen und als Biotop zu schützen. Knick und Schutzstreifen bleiben als private Grünfläche im Eigentum der Gemeinde und werden von dieser auch geschützt und gepflegt.

Im Westen des Plangebietes wird eine **öffentliche Grünfläche** (Park) angelegt. Hierin hat die Anpflanzung von 4 Laubbäumen zu erfolgen, die als Ersatz für 2 Eichen dienen, deren Fällung für die Umsetzung der Planung unvermeidlich ist. Durch die öffentliche Grünfläche soll eine Durchgrünung des Plangebietes erfolgen. Die Grünanlage ist im unmittelbaren Bereich des sozialen Wohnungsbaus mit seniorenrechtlichen Wohnungen angeordnet und auch im Nahbereich der zweiten Fläche für sozialen Wohnungsbau. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt die westlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen des Gesamtkonzeptes als Wohnbauflächen umgesetzt werden, ist die Grünanlage dann zentral gelegen und Teil eines nach Westen hin weiter zu entwickelnden Grünzuges entlang eines bestehenden Knicks.

Die festgesetzte Anpflanzung von **Laubbäumen im Straßenraum** und auf den **Stellplatzflächen** sorgt für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes.

Die im Plangebiet einzurichtenden zwei **Regenrückhalteanlagen** werden naturnah als flache Trockenbecken mit wechselnden Böschungsneigungen angelegt. Die maximale Neigung wird 1:2 betragen, Teilbereiche werden flacher geböschet sein. Die **Regenrückhalteräume** (Trockenbecken und umliegende Kompensationsflächen) sind als extensive Mähwiesen zu entwickeln.

Der Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs (in Boden und Knicks) erfolgt durch Maßnahmen z.T. auf Flächen innerhalb des Plangebietes (Knick), überwiegend jedoch außerhalb.

10 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auf einer Fläche im Plangeltungsbereich der Verdacht auf **Altablagerungen** bekannt. An der Segeberger Straße befindet sich eine Autowerkstatt, die mit Reifen handelt und Reifenwechsel anbietet. Zurzeit wird die Fläche in Absprache zwischen dem Kreis Segeberg und der Gemeinde Itzstedt untersucht. Das Ergebnis bleibt abzuwarten und wird entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Weitere Altablagerungen im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt. Auftretende Auffälligkeiten während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Instandsetzungen und Veränderungen an dem als **Kulturdenkmal** eingetragene Meilenstein (Standort: nördlich Segeberger Straße, im Bereich von Flur 2, Flurstück 134) sind im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Segeberg abzustimmen. Gem. § 15 DSchG ist jedermann, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, verpflichtet dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. **Archäologische Kulturdenkmale** sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes

Die Gemeinde Itzstedt hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 zur Ausweisung eines Wohngebietes gefasst.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom September 2004 (zuletzt geändert im Juni 2013) durchgeführt.

Bei Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Zu prüfen ist, ob die Planung erhebliche Auswirkungen hat auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB). Die Umweltprüfung bündelt die Behandlung der Umweltbelange, indem sie bauplanungsrechtliche Umweltverfahren wie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Verträglichkeitsprüfung für FFH- und Vogelschutzgebiete („Natura 2000-Gebiete“) zusammenführt. Die Landschaftsplanung und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liefern wichtige Grundlagen für die Umweltprüfung.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltbelange sind in einem **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren (§ 2a BauGB). Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Untersuchungen für die Durchführung der Umweltprüfung sind mit den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs.1 BauGB). Dies geschah im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im September/Oktober 2016. Mit Schreiben vom 15.09.2016 wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, entsprechende Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgehalten worden.

11.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Einen Überblick über die Planung gibt der folgende Steckbrief.

Steckbrief: B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Itzstedt																							
Angaben zum Standort	<p>Der rund 8,9 ha große Plangeltungsbereich liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, nördlich der Segeberger Straße, westlich des Oeringer Weges. Er umfasst die Flurstücke 140 16/20, 16/21, 16/22, 16/23, 16/16, 16/19, 16/24, 16/17, 16/6, 16/8, 16/7, 16/14, 16/13, 16/30, 16/11, 16/29, 127, 134, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 und 11/3 teilweise der Flur 2, Gemarkung Itzstedt.</p> <p>Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Ackerflächen eingenommen, die von Knicks untergliedert werden. In Richtung Westen und Norden setzen sich die Ackerflächen außerhalb des Plangebietes fort. Den Ostteil des Plangebietes (am Oeringer Weg) nehmen Grundstücke mit Einzelhäusern und Gartenflächen ein. Im Süden grenzen Wohnbebauung, ein Supermarkt, Gebäude der Amtsverwaltung, eine Waldparzelle sowie Tennisplätze an.</p>																						
	 <p>(Quelle: Google Earth Pro Quelle: © 2016 Google Earth Pro © 2009 GeoBasis-DE/BKG)</p> <p>Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum</p>																						
Ziel	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen																						
Festsetzungen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baugebiets-/Flächentypen</th> <th>Fläche (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,3</td> <td>45.827 m²</td> </tr> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,4</td> <td>7.837 m²</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiet, GRZ 0,25</td> <td>7.609 m²</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche</td> <td>9.957 m²</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiet Einzelhandel</td> <td>5.138 m²</td> </tr> <tr> <td>Fläche für Versorgungsanlagen/ Maßnahmenflächen</td> <td>6.989 m²</td> </tr> <tr> <td>Maßnahmenfläche/Biotop Knick</td> <td>1.240 m²</td> </tr> <tr> <td>Grünfläche (Park)</td> <td>1.058 m²</td> </tr> <tr> <td>Grünfläche (Erhaltung Knick)</td> <td>3.269 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamtfläche Plangebiet</td> <td>88.924 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Baugebiets-/Flächentypen	Fläche (m ²)	Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,3	45.827 m ²	Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	7.837 m ²	Mischgebiet, GRZ 0,25	7.609 m ²	Straßenverkehrsfläche	9.957 m ²	Sondergebiet Einzelhandel	5.138 m ²	Fläche für Versorgungsanlagen/ Maßnahmenflächen	6.989 m ²	Maßnahmenfläche/Biotop Knick	1.240 m ²	Grünfläche (Park)	1.058 m ²	Grünfläche (Erhaltung Knick)	3.269 m ²	Gesamtfläche Plangebiet	88.924 m²
Baugebiets-/Flächentypen	Fläche (m ²)																						
Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,3	45.827 m ²																						
Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	7.837 m ²																						
Mischgebiet, GRZ 0,25	7.609 m ²																						
Straßenverkehrsfläche	9.957 m ²																						
Sondergebiet Einzelhandel	5.138 m ²																						
Fläche für Versorgungsanlagen/ Maßnahmenflächen	6.989 m ²																						
Maßnahmenfläche/Biotop Knick	1.240 m ²																						
Grünfläche (Park)	1.058 m ²																						
Grünfläche (Erhaltung Knick)	3.269 m ²																						
Gesamtfläche Plangebiet	88.924 m²																						

11.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des §1a Baugesetzbuch (BauGB). In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach §14 / §18 Bundesnaturschutzgesetz dar. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt gemäß § 44 BNatSchG. Der Umweltbericht wird gemäß §§ 2 und 2a des BauGB erstellt. Neben **Zielaussagen** von BauGB und BNatSchG werden solche insbesondere von Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswaldgesetz (LWaldG) und Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bestandserhebung und -bewertung erfolgt die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen auf Basis des "Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09.12.2013" über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und hier den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“.

Gesamtplanung

Folgende Ziele und Grundsätze der Gesamtplanung sind für das Vorhaben von Bedeutung:

Gesamtplanung	Wesentliche Angaben für das Plangebiet
Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998)	<p>Die Gemeinden Itzstedt und Nahe werden als gemeinsamer Ländlicher Zentralort eingestuft, die entsprechende Entwicklung ist weiter zu fördern. In den zentralen Ortslagen ist der Wohnungsbau zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern.</p> <p>Nördlich des Plangebietes liegt die (nicht flächenscharfe) Südgrenze eines „regionalen Grünzuges“ (Kategorie zum Schutz des Freiraumes) und einer Biotopverbundachse am Itzstedter See und entlang der Seebek.</p> <p>Die Ortskerne von Itzstedt und Nahe liegen in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ (künftige Sicherung der Trinkwasserversorgung; Eignungsgebiet Grundwasserschutz).</p>
Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Itzstedt	<p>Entlang der Segeberger Straße sind die Flächen als gemischte Baufläche (M), die restlichen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die bestehende Einzelhandelsfläche ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter ausgewiesen.</p>

Fachplanungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung sind planungsrelevant:

Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I (LRP I),	<ul style="list-style-type: none"> • Geplantes Landschaftsschutzgebiet („Landschaftsraum im Gebiet Barker Heide, Leezen, Itzstedt und Struvenhütten“); nicht umgesetzt • Wasserschongebiet
---	--

Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, 1998



(Quelle: MUNF-SH, 1998)

(ohne Maßstab)

Abbildung 17 Ausschnitt aus dem LRP I

Landschaftsplan der Gemeinde Itzstedt, 1999

- Das Plangebiet ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt: Eignungsfläche 3 mit Priorität I (vorrangig)
Eignungsfläche 4 mit Priorität II (nachrangig)
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet angrenzend
- Wasserschongebiet im Umfeld



(Quelle: Landschaftsplan Itzstedt, 1999)

(ohne Maßstab)

Abbildung 18 Ausschnitt aus dem LP (Maßnahmenplan)

11.1.4 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Das lt. LRP I geplante Landschaftsschutzgebiet (nördlich des Plangebietes) wurde bislang noch nicht verwirklicht.

Die im Plangebiet befindlichen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope (§ 21 LNatSchG).

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Prüfung, ob die Planung bzw. das Vorhaben **Umweltauswirkungen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen** hat, wird zunächst der **Ist-Zustand der Schutzgüter** auf diesen Flächen dargestellt. Für jedes Schutzgut wird anschließend die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die **Empfindlichkeit** des Schutzgutes gegenüber planerischen Veränderungen bewertet als:

besonders, allgemein oder gering

(gemäß Runderlass 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, s. Kap. 11.4.1 und Anlage). Im Anschluss daran werden für die Planung Art und Intensität der voraussichtlich zu erwartenden **Umweltauswirkungen** dargestellt. Unter Einbeziehung der geplanten **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung** negativer Umweltwirkungen wird bewertet, ob Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung verbleiben und ob diese als erheblich einzustufen sind. Die **Erheblichkeit** bezieht sich auf die Beeinträchtigungsintensität, die sich aus der Empfindlichkeit des jeweils betroffenen Schutzgutes und der Intensität der Auswirkungen (Schwere des Eingriffs) ergibt.

11.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf **Gesundheit/ Wohnumfeld** (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und **Erholungsfunktion** (Lärm, Landschaftsbild, Wegeverbindungen/ Barrierewirkungen) von Bedeutung.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)	
Bestand	In der als Wohngebiet vorgesehenen Fläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) sowie einige bereits bebaute Wohngrundstücke. Angrenzende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzflächen (N; W) • Oeringer Weg (O) • Wohnbebauung, Tennisplätze, Amtsverwaltung, (S) Für die Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Der Oeringer Weg ist im Landschaftsplan als „örtlicher Spazierweg“ dargestellt.
Vorbelastungen	Lärm-, Stoff- und Geruchsimmissionen aus der Ackerbewirtschaftung sind in geringer Intensität und zeitlich begrenzt möglich. Verkehrslärm - insbesondere von der B 432 (Segeberger Straße) ausgehend. Gewerbelärm - von Einzelhandel (Netto-Markt) ausgehend Sportlärm – von südwestlich benachbarter Tennisanlage ausgehend
Bewertung/ Empfindlichkeit	Gegenüber der angestrebten wohnbaulichen Nutzung besteht eine allgemeine Empfindlichkeit im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.
Vermeidung Verminderung	Maßvolle Bauweise Schaffen von Durchgangsmöglichkeiten Lärmpegelbereiche/ Schallschutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)	
	Der Bestand an Gehölzen (Knicks, Bäume) wird weitgehend erhalten und ergänzt.
Auswirkungen der Planung	<p>Für das Gebiet des städtebaulichen Konzeptes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Die Ergebnisse sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bezogen auf die geplante Wohnbebauung entstehen Überschreitungen von Immissionsrichtwerten (nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete) durch Verkehrslärm und durch Sportlärm – Der Verkehrslärm führt zu Überschreitungen der Tages- und Nachtrichtwerte auf einigen Grundstücken im Südosten des Plangebietes. – Der Sportlärm (nur tagsüber) überschreitet in geringer Höhe und nur in kleinen Teilbereichen der direkt an die Tennisanlage grenzenden Grundstücke die Richtwerte – Es wird notwendig, Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Den Überschreitungen durch Verkehrslärm kann durch passiven, den durch Sportlärm hervorgerufenen durch aktiven Schallschutz entgegengewirkt werden. Passiver Schutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Wänden, Dachschrägen, Fenstern/Türen, Lüftungen), die dem Lärmpegel angepasst ist. Ferner durch Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen; Balkone) im Lärmschatten der Gebäude. <p>Aktiver Schutz durch Verlängerung und Erhöhung der bestehenden Lärmschutzanlage an den Tennisplätzen.</p> <p>Bei Durchführung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten.</p> <p>Geringe und kurzzeitige baubedingte Belastungen (Lärm, Staub) sind möglich.</p> <p>Veränderung des Ortsbildes; Erholungsnutzung nicht betroffen.</p>
¹	dBCon, Kaltenkirchen: Schallgutachten Nr. (584) 11 02 16 vom 23.02.2016
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen

11.2.2 Schutzgüter Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §8 LNatSchG i.V. mit § 14 BNatSchG gewertet.

Schutzgüter Boden und Grundwasser	
Bestand	<p><u>Boden</u> Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Holsteinischen Vorgeest, die geprägt ist von weichseleiszeitlichen Ablagerungen. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind Sande vorherrschend. Direkt im Plangebiet wurden Baugrund- bzw. Bodenuntersuchungen (GBU, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, Jan. 2016) durchgeführt. Unterhalb einer zwischen 0,40 und 0,80 m mächtigen Oberbodenschicht (Mutterboden aus humosen Sanden und Schluffen) steht in den höher gelegenen Bereichen (Nordwesthälfte des Plangebietes) gewachsener Geschiebelehm, z.T. Geschiebemergel bis max. 5 m an. In der niedriger gelegenen Südosthälfte wurden unterhalb der Mutterbodenüberdeckung Grob- und Mittelsande erbohrt. In Tiefen zwischen 1,80 und 5,20 m sind hier jedoch Schichten aus Geschiebemergel oder -lehm eingeschaltet.</p> <p><u>Grundwasser</u> Im o.g. Bodengutachten wurden im südöstlichen Plangebiet Grundwasserstände zwischen 0,78 m und 1,72 m unter Geländeoberfläche gemessen, während im Nordwesten bis zur Bohrtiefe von 6,00 m kein Grundwasser erreicht wurde. Mit jahreszeitlichen und witterungs-bedingten Stau- und Schichtenwasserbildungen auf und in den teilweise bereits oberflächennah anstehenden bindigen Böden muss laut Gutachter gerechnet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sei zumindest in großen Bereichen des Untersuchungsgebietes möglich. Aufgrund der wechselnden Grundwasserflurabstände seien Untersuchungen auf den einzelnen Grundstücken zur Festlegung der Versickerungsart erforderlich.</p>
Vorbelastungen	<p><u>Vorbelastungen</u> in Form von schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastverdächtigen Standorten sind nicht bekannt. Die Bodenverdichtung im Untersuchungsraum ist laut Landwirtschafts- und Umweltatlas „gering bis sehr gering“ Bestehende (relativ kleinflächige) Versiegelung im Bereich der bestehenden Bebauung.</p>

Schutzgüter Boden und Grundwasser							
Bewertung / Empfindlichkeit	<p><u>Boden:</u> Die nachfolgende Tabelle gibt die Klassifikation des Bodens hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen (Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein) und die natur-schutzfachliche Bewertung der ökologischen Bedeutung bzw. der Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Planung wieder.</p>						
	Bodenteilfunktion / Kriterium	Parameter mit Klassifikation lt. Umweltatlas SH	Ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit (eig. Bewertung)				
			hoch	hoch bis mittel	mittel	mittel bis gering	gering
	Lebensraum für Pflanzen						
	Biotopentwicklungspotenzial	Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): frisch			X		
	Bestandteil des Wasserhaushalts						
	Allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse	Feldkapazität (FK _{We}): mittel		X			
	Bestandteil des Nährstoffhaushalts						
	Nährstoffverfügbarkeit	S-Wert (S _{We}) ¹ : mittel		X			
	Filterfunktion						
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	Bodenwasseraustausch (NAG) ² : mittel		X				
<p>¹ S_{We}: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ² NAG: Nitrat auswaschungsgefährdung</p>							
	<p>Der Boden im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker) sowie die Siedlungsnutzung überformt. Für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten ist der Boden nicht von Bedeutung. Für die natürlichen Bodenfunktionen hat er allgemeine Bedeutung und weist eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung auf.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Der Boden weist überwiegend einen höheren Sandanteil auf und ist damit gut wasserdurchlässig. Er hat eine allgemeine bis besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung ist allgemein bis hoch</p>						
Vermeidung/ Verminderung	<p>Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung (Festsetzung von Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 in Wohn- und in Mischgebieten). Rückhaltung/ z.T. Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet</p>						
Auswirkungen der Planung	<p><u>Boden</u> Änderung der Nutzung Versiegelung (Verlust der natürlichen Bodenfunktionen) Bodenbewegungen; Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Störung von Bodenfunktionen)</p> <p><u>Grundwasser</u> Verlust versickerungsfähiger Flächen; Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist hoch. Auf Grund einer vertraglichen Neunutzung (keine stoffliche Belastung des Oberflächenwassers) und der</p>						

Schutzgüter Boden und Grundwasser	
	Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist kein Einfluss auf die Grundwasserqualität und –neubildungsrate zu erwarten. Geringe Auswirkung auf den Gebietswasserhaushalt.
Erheblichkeit	Erhebliche, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigungen des Bodens Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser

11.2.3 Schutzgut Oberflächengewässer

Schutzgut Oberflächengewässer	
Bestand	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Vorbelastung	keine
Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. Empfindlichkeit gegenüber der Planung	Geringe Bedeutung in Hinblick auf Oberflächengewässer; geringe Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Minimierung der Flächenversiegelung
Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	Die voraussichtlichen planungsbedingten Umweltauswirkungen sind die Veränderung der natürlichen Abflussfunktion durch Versiegelung sowie die zusätzliche Produktion von Abwasser (Niederschlags- und Brauchwasser). Das Oberflächen-/Niederschlagswasser der Gewerbegebietsgrundstücke wird im Plangebiet versickert
Erheblichkeit	Insgesamt sind für das Schutzgut Oberflächengewässer keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig betrachtet unterliegt Itzstedt den kühl-gemäßigten, ozeanischen Klimabedingungen mit relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten. Der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt 815 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8,2 °C (Landschaftsplan 1999). Die mittlere Temperatur im Januar beträgt 0,0 °C, im Juli liegt sie bei 16,4 °C. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Das Kleinklima ist durch die immer wieder vordringenden ortsfremden Luftmassen nur wenig ausgeprägt. Mit der unbebauten Umgebung Itzstedts ist eine klimatische Ausgleichsfunktion sicher gestellt.

Schutzgut Klima und Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Freie Ackerfläche am Siedlungsrand, nach Norden und Westen offen; im Osten und Süden durch bestehende Bebauung abgeschirmt Von Norden/Nordwesten Frischluftzufuhr möglich, kein Beitrag zur Kaltluftentstehung Leichte Vorbelastung (Luft) durch Landwirtschaft
Bewertung	Allgemeine bis geringe siedlungsklimatische Funktion des Gebietes Allgemeine bis geringe Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust
Vermeidung Verminderung	<ul style="list-style-type: none"> – Weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen (Knicks) – Minimierung der Versiegelung – Versickerung/ Rückhaltung von Niederschlagswasser
Auswirkungen der Planung	Allgemeine Erwärmung aufgrund der Bebauung Luftzirkulation abnehmend Aufgrund der allgemeinen bis geringen siedlungsklimatischen Funktion des Gebietes sind insgesamt keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen

11.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Aktualisierung und Ergänzung des Landschaftsplanes der Gemeinde Itzstedt (1999) wurden im Mai 2015 und Mai 2016 **Biotop- und Nutzungstypenkartierungen** durchgeführt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff). Darüber hinaus wurde, ausgehend von den erfassten Biotoptypen und –strukturen, eine **faunistische Potenzialanalyse** erstellt (siehe Anlage zum Umweltbericht).

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Bestand	Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Ackerflächen eingenommen, die von Knicks untergliedert werden. Folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen befinden sich am Rand des Gebietes bzw. grenzen daran: <ul style="list-style-type: none"> • In Richtung Westen und Norden setzen sich die Ackerflächen außerhalb des Plangebietes fort • Den Ostteil des Plangebietes (am Oeringer Weg) nehmen Grundstücke mit Einzelhäusern und Gartenflächen ein • Im Süden grenzen Wohnbebauung, ein Supermarkt, Gebäude der Amtsverwaltung, eine Waldparzelle sowie Tennisplätze an.

Schutzgut Arten und Lebensräume																																						
Bestand	<p>Tiere: Die Biotopstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung können laut der faunistischen Potenzialanalyse für einige Vogel- sowie Fledermausarten Bedeutung haben.</p> <p><u>Vögel</u> In den im Plangebiet vorhandenen Knicks und Hecken ist das Vorkommen häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten möglich. Das Vorkommen von Gehölzfreibrütern (z.B. Buchfink, Schwanzmeise, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Gartengrasmücke und Zilpzalp), Höhlenbrütern (z.B. Singdrossel, Grünfink, Gartenbaumläufer, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise, Schwanzmeise, Dorngrasmücke) und von am Boden brütenden Arten der Gehölze (z.B. Rotkehlchen und Fitis) ist wahrscheinlich.</p> <p><u>Fledermäuse</u> Auf den Knicks im Plangebiet stehen einige alte Bäume. In diesen können sich Tagesquartiere z.B. der Arten Großer Abendsegler und Braunes Langohr befinden. Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind aufgrund des Fehlens hierfür geeigneter Strukturen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Ackerflächen im Plangebiet sind möglicherweise Jagdhabitats für Fledermäuse.</p>																																					
Vorbelastung	Allgemein lässt sich feststellen, dass die intensiv genutzten Flächen des Plangebietes floristisch und faunistisch verarmte Standorte darstellen.																																					
Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. Empfindlichkeit gegenüber der Planung	<p>Das Plangebiet liegt nicht in Natura 2000-, Naturschutz-, oder Landschaftsschutzgebieten. Den vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wird folgende ökologische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit zugeordnet:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Biotop- /Nutzungstyp</th> <th style="text-align: center;">Schutzstatus</th> <th style="text-align: center;">Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intensivacker (AAy)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering</td> </tr> <tr> <td>Grünland, artenarm bis mäßig artenreich (GY)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering bis allgemein</td> </tr> <tr> <td>Garten, strukturreich (SGb)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">allgemein</td> </tr> <tr> <td>Garten, strukturarm (SGz)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering bis allgemein</td> </tr> <tr> <td>Gewerbefläche (Slg)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Lagerfläche (SlY)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">allgemein</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche, vollversiegelt (SVs)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering</td> </tr> <tr> <td>Weg, unversiegelt (SVu)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering bis allgemein</td> </tr> <tr> <td>Bankette, intensiv gepflegt (SVi)</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">gering bis allgemein</td> </tr> <tr> <td>Knick, typisch (HWy)</td> <td style="text-align: center;">§ 21 LNatSchG</td> <td style="text-align: center;">besonders</td> </tr> <tr> <td>Knick, durchgewachsen (HWb)</td> <td style="text-align: center;">§ 21 LNatSchG</td> <td style="text-align: center;">besonders</td> </tr> </tbody> </table>		Biotop- /Nutzungstyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit	Intensivacker (AAy)	/	gering	Grünland, artenarm bis mäßig artenreich (GY)	/	gering bis allgemein	Garten, strukturreich (SGb)	/	allgemein	Garten, strukturarm (SGz)	/	gering bis allgemein	Gewerbefläche (Slg)	/	gering	Sonstige Lagerfläche (SlY)	/	allgemein	Verkehrsfläche, vollversiegelt (SVs)	/	gering	Weg, unversiegelt (SVu)	/	gering bis allgemein	Bankette, intensiv gepflegt (SVi)	/	gering bis allgemein	Knick, typisch (HWy)	§ 21 LNatSchG	besonders	Knick, durchgewachsen (HWb)	§ 21 LNatSchG	besonders
Biotop- /Nutzungstyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit																																				
Intensivacker (AAy)	/	gering																																				
Grünland, artenarm bis mäßig artenreich (GY)	/	gering bis allgemein																																				
Garten, strukturreich (SGb)	/	allgemein																																				
Garten, strukturarm (SGz)	/	gering bis allgemein																																				
Gewerbefläche (Slg)	/	gering																																				
Sonstige Lagerfläche (SlY)	/	allgemein																																				
Verkehrsfläche, vollversiegelt (SVs)	/	gering																																				
Weg, unversiegelt (SVu)	/	gering bis allgemein																																				
Bankette, intensiv gepflegt (SVi)	/	gering bis allgemein																																				
Knick, typisch (HWy)	§ 21 LNatSchG	besonders																																				
Knick, durchgewachsen (HWb)	§ 21 LNatSchG	besonders																																				

Schutzgut Arten und Lebensräume	
<p>Bedeutung für Natur und Landschaft bzw.</p> <p>Empfindlichkeit gegenüber der Planung</p>	<p>Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten vor. Da im Plangebiet und seiner näheren Umgebung seltene bzw. besonders hochwertige Biotoptypen fehlen, ist hier das Vorkommen anpassungsfähiger Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten (Vögel; Fledermäuse) im Plangebiet ist zu vermuten (vgl. Potenzialanalyse in der Anlage).</p> <p>Grundsätzlich sind in den Knicks im Plangebiet Arten zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Auf Grund der Lage am Siedlungsrand und der Verbindung zur Offenen Landschaft kann sicher davon ausgegangen werden, dass Funktionen der Gehölze als Bruthabitat in gleicher Form von benachbarten Strukturen wahrgenommen werden können. So ist eine Beeinträchtigung der lokalen Population nicht anzunehmen.</p> <p>Die Fauna als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich. Dem Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt wird im Plangebiet eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zugeordnet.</p>
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit • Baugrenzen unter Berücksichtigung des Knickbestandes und zu erhaltender Bäume • Einzuhaltende Rechtsvorschriften und Sicherheitsnormen tragen zur Vermeidung und Verminderung bei. Z.B. ist in jeder Phase der Baudurchführung die zu erhaltende Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) • Wenn Rodung von Bäumen oder Knickabschnitten erforderlich, dann außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nicht zwischen dem 15. März und dem 30. September
Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	<p>Weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen (Erhaltung Knicks als Grünflächen)</p> <p>Überbauung und Versiegelung von Flächen geringer ökologischer Bedeutung</p>
Erheblichkeit	<p>Mit dem Verlust von Flächen mit Biotoppotenzial sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden.</p>

11.2.6 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in einer artenschutzrechtlichen Betrachtung beurteilt, ob infolge der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. Zur Ermittlung der hinsichtlich dieser Belange relevanten Arten wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt und zur Prüfung evtl. Verbotstatbestände ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, s. Anlage).

Die Potenzialanalyse bezieht sich auf Grund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Knicks, Hausgärten) auf die europäischen Vogelarten.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten seltenen bzw. geschützten Arten, sondern weit verbreitete, häufige und anpassungsfähige Tierarten zu erwarten sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt dar, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht zu erwarten sind:

- Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den hier geprüften Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie zu keinen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (absichtliches Töten oder Verletzen von Individuen; Beschädigung oder Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten), wenn die Fällung bzw. Rodung von Bäumen oder von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15. März und dem 30. September, durchgeführt wird. Können die Maßnahmen nicht außerhalb dieser Zeiträume durchgeführt werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und eine Betroffenheit auszuschließen.
- Die potenziell vorkommenden Populationen der betrachteten Vogelarten bleiben in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand bzw. ihre aktuellen Erhaltungszustände verschlechtern sich nicht und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt erhalten.

11.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	
Bestand/ Vorbelastungen	Die Bildsituation ist die eines Ortsrandes: Siedlungsflächen grenzen an eine Offenlandschaft mit Ackerflächen und Knicks. Der Bildraum ist durch die Ackerflächen im Plangebiet und in der nördlich und westlich angrenzenden Offenlandschaft geprägt. Nach Osten und Süden hin besteht eine Kulisse, die durch die bestehende Bebauung gebildet wird. Der Bildraum wird durch die Knicks gegliedert. Von der Segeberger Straße aus gesehen, wird das Bild von Mischsiedlung (Wohnen, Gewerbe) geprägt.
Bewertung	Mittlere bis geringe Vielfalt/ mittlerer bis geringer Bildwert des Ortsbildauschnittes. Aufgrund der Ortsrandsituation allgemeine bis besondere Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen.
Vermeidung Verminderung	– Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß) – Festsetzungen zur Erhaltung der Knicks (als Grünflächen)
Auswirkungen der Planung/ Erheblichkeit	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden deutliche Veränderungen, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes stattfinden.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Zustand	Im Plangebiet befindet sich ein Meilenstein, welcher gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein als Kulturdenkmal eingetragen ist (Standort: nördlich Segeberger Straße, im Bereich von Flur 2, Flurstück 134).
Vorbelastung	/
Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. Empfindlichkeit gegenüber der Planung	keine Empfindlichkeit
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Der Meilenstein wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	Nach jetzigem Wissensstand sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter festzustellen.
Erheblichkeit	Die Umsetzung der Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen.

11.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Neben den zu betrachtenden Schutzgütern sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen.

Wechselwirkungen
Im Rahmen der in diesem Bericht dokumentierten Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die bekannten Wechselwirkungen bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Umweltbericht nicht genannten erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

11.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Planung würden vermutlich die bestehenden Nutzungen in der jetzigen Form beibehalten werden. Die Ackerflächen würden weiterhin die Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasserversickerung, Biotischer Ertrag) in der aktuellen Ausprägung erfüllen (siehe Kap. 11.2.2). Die Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften (siehe Kap. 11.2.5) sowie für das Kleinklima und das Ortsbild bliebe erhalten.

11.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen. Aussagen zu ihrer Vermeidung und Verminderung werden bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen gemacht (Kap. 11.2). Nachfolgend werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und die Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich beschrieben.

11.4.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate
- Knickdurchbrüche für Straßen, Wege und Zufahrten; Wertminderung von Knicks durch Einbeziehung in den besiedelten Bereich
- Veränderung des Ortsbildes

11.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Dabei sind die ökologischen Funktionen zu sichern und zu entwickeln und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

In den für den Bebauungsplan Nr. 20 erstellten landschaftsplanerischen Grundlagen (s. Anlage) wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgearbeitet.

Das Ergebnis dieser Bilanzierung ist wie folgt:

- Im Geltungsbereich können insgesamt 35.617 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. Das Ausgleichserfordernis für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt 17.809 m².
- Auf einer Fläche dieser Größe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese steht innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer durch Festsetzung zugeordneten Fläche. Diese kann mit einem Anrechnungsfaktor von 0,8 aufgewertet werden, so dass 22.261 m² für den Ausgleich erforderlich sind.
- Im Geltungsbereich gehen 70,5 m Knick verloren. Darüber hinaus werden 762 m Knick durch heranrückende Siedlung in ihrem ökologischen Wert gemindert. Zum Ausgleich der Knickverluste bzw. Wertminderungen ist die Neuanlage von 903 m Knick erforderlich. Die Neuanlage von 127 m Knick erfolgt im Plangebiet entlang der Nordostgrenze. Dieser Knick und ein Schutzstreifen bleiben als private Grünfläche im Eigentum der Gemeinde und werden von dieser auch geschützt und gepflegt. 776 m Knick werden außerhalb des Plangebietes auf mehreren durch Festsetzung zugeordneten Flächen neu angelegt.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl sowie der Lage und Art der geplanten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen (vgl. Kap. 11.2) ausgearbeitet.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bilden

- der Landschaftsplan der Gemeinde Itzstedt (1999),
- der Umweltatlas Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de>)
- die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Plangebiet (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff, Mai 2015; Mai 2016)
- Baugrunduntersuchung (GBU, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, Jan. 2016)
- Schallgutachten (dBCon, Kaltenkirchen: Schallgutachten Nr. (584) 11 02 16 vom 23.02.2016).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse. Die Arbeiten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung orientierten sich am Rund-erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenminis-teriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

des Landes Schleswig-Holstein (09.12.2013). Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten.

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung wieder. Diese bewertet die möglicherweise mit der Umsetzung der Vorhaben im Planänderungsgebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Arten und Lebensräume", "Landschaftsbild", "Kultur- und Sachgüter" und "Mensch".

Geprüft wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 20 der Gemeinde Itzstedt. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, nördlich der Segeberger Straße, westlich des Oeringer Weges. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 8,9 ha. Die Fläche wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten sind einige Wohngrundstücke am Oehringner Weg in den Geltungsbereich einbezogen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Itzstedt (1999) stellt das Plangebiet als Eignungsgebiet für Bebauung dar. Mit dem B-Plan Nr. 20 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen geschaffen.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Basis vorliegender Umweltinformationen. Entsprechende Daten kommen insbesondere aus dem Landschaftsplan der Gemeinde. Eine Bestandsaufnahme der standörtlichen Situation und Ausprägung des Vegetationsbestandes erfolgte im Mai 2015. Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Fragen wurde in einer Untersuchung eingeschätzt, ob geschützte Tierarten vorkommen bzw. betroffen sein können. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem B-Plan Nr. 20 vorbereitet werden, betreffen die Schutzgüter "Boden" und „Arten und Lebensgemeinschaften“ und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Einzelnen:

- Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit
- Festsetzungen zur Erhaltung der Knicks als Grünflächen
- Festlegung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Knickbestandes
- Minimierung der versiegelten Fläche
- Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß)
- Festsetzung der Neuanlage von Knicks innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Tabelle 2 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltwirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<p>Bezogen auf die geplante Wohnbebauung entstehen Überschreitungen von Immissionsrichtwerten (nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete) durch Verkehrslärm und durch Sportlärm</p> <p>Es wird notwendig, Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Den Überschreitungen durch Verkehrslärm kann durch passiven, den durch Sportlärm hervorgerufenen durch aktiven Schallschutz entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei Durchführung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten.</p> <p>Geringe und kurzzeitige baubedingte Belastungen (Lärm, Staub) sind möglich.</p> <p>Veränderung des Ortsbildes;</p> <p>Erholungsnutzung nicht betroffen</p>	nicht erheblich
Arten und Lebensräume	<p>Verlust unversiegelter Flächen mit Lebensraumpotenzial durch Versiegelung und Inanspruchnahme.</p> <p>Verlust von Knickabschnitten; Wertminderung von Knicks durch heranrückende Siedlung</p>	erheblich nachteilig
	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht zu erwarten</p>	nicht erheblich
Boden, Grundwasser	<p>Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung</p>	erheblich nachteilig
	<p>Keine Grundwasserverschmutzungsgefährdung</p>	nicht erheblich
	<p>Geringe Auswirkung auf die Grundwasserneubildung</p> <p>Geringe Auswirkung auf den Gebietswasserhaushalt</p>	nicht erheblich
Oberflächengewässer	<p>Keine Gewässer vorhanden</p> <p>Geringfügige Veränderung der natürlichen Abflussfunktion durch Versiegelung sowie zusätzliche Produktion von Abwasser (Niederschlags- und Brauchwasser)</p>	nicht erheblich
Klima und Luft	<p>Geringe Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung, Überbauung und Nutzungsänderung</p>	nicht erheblich
Orts-/Landschaftsbild	<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes stattfinden.</p>	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<p>Ein Meilenstein in der Segeberger Straße wird berücksichtigt bzw. nicht beeinträchtigt</p>	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<p>Keine Beeinträchtigung von Wechselwirkungen</p>	nicht erheblich

12 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 entstehen für die Gemeinde Itzstedt keine Kosten. Die Planungskosten sowie Erschließungskosten werden durch den Investor, die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH getragen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Itzstedt am 20.02.2018 gebilligt.

09. Aug. 2018
Itzstedt, den



Der Bürgermeister

