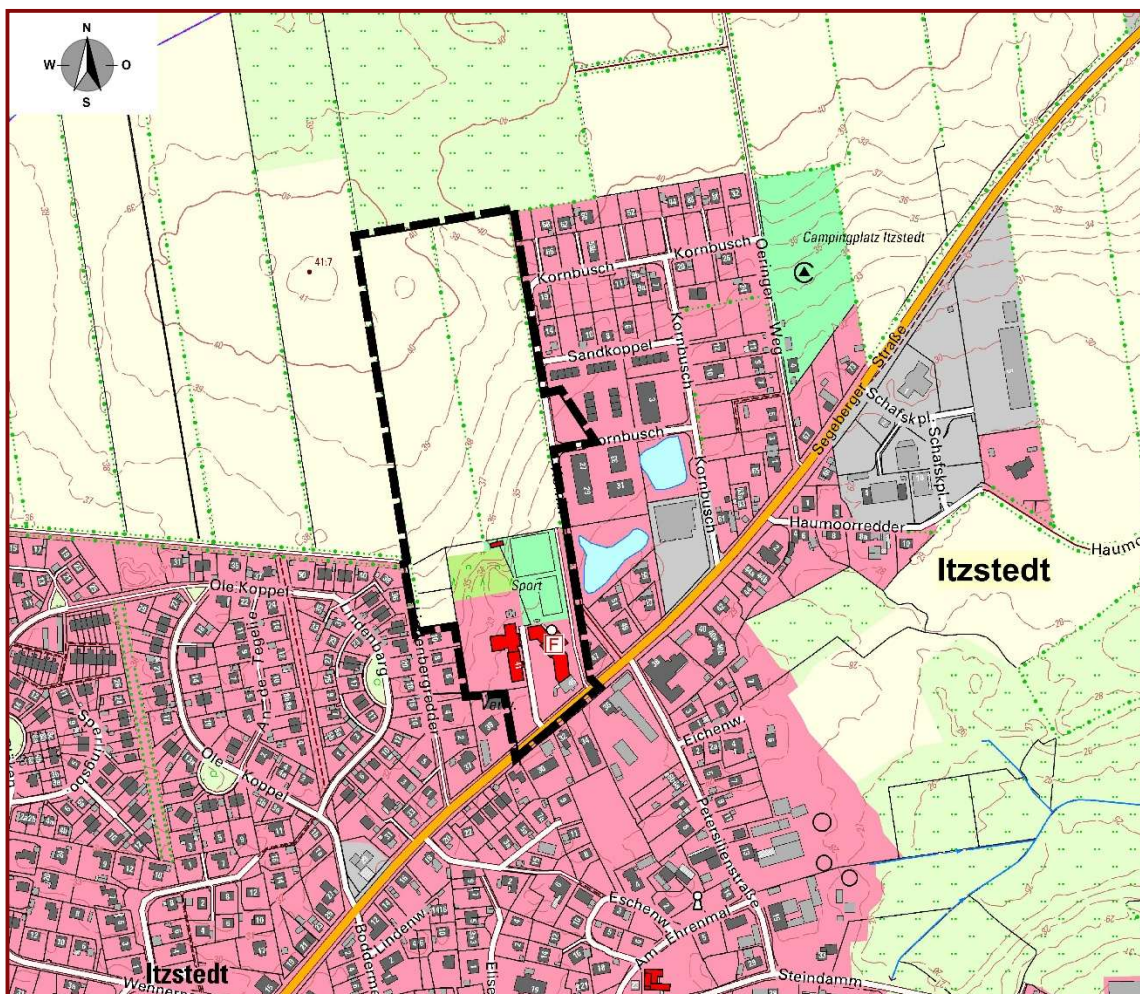




Stand: 10. September 2026

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

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21

DER GEMEINDE ITZSTEDT

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

- Lindenberg -



Schlie ... Landschaftsarchitektur

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



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
2.	Begründung der planerischen Festsetzungen	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)	17
2.4	Erschließung	18
2.5	Grünplanung	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	26
3.	Emissionen und Immissionen	26
4.	Ver- und Entsorgung	32
4.1	Stromversorgung	32
4.2	Wasserver- und -entsorgung	32
4.3	Löschwasserversorgung	33
4.4	Müllentsorgung	34
5.	Hinweise	34
5.1	Bodenschutz	34
5.2	Altlasten	34
5.3	Abfall	35
5.4	Archäologie und Denkmalschutz	35
6.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	37
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	58
8.	Städtebauliche Daten	58
8.1	Flächenbilanz	58
8.2	Bauliche Nutzung	58
9.	Kosten für die Gemeinde	59
10.	Verfahrensvermerk	59

- Anlage 1: Schallgutachten Nr. (584) 1 1 02 16 vom 23.02.2016, erstellt durch das Büro „dBCon“ aus Kaltenkirchen
- Anlage 2: Bestandsplan Biotoptypen, erstellt durch das Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand, vom 10.04.2026
- Anlage 3: Gutachterliche Kurzstellungnahme zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG, erstellt durch Jörn Dethlefsen, Assessor des Forstdienstes, Langenbeckstraße 10, 24116 Kiel
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme, erstellt durch Gesellschaft für Freiland und Naturschutzplanung mbH aus Molfsee, vom 03.09.2025
- Anlage 5: Bestandsplan, Geländeschnitt Hang, erstellt durch das Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand, vom 10.04.2026
- Anlage 6: Lage Ausgleich für geplante Eingriffe in den geplanten WA-Gebieten sowie Gemeinbedarfsfläche
- Anlage 7: Lage Waldausgleich für geplante Eingriffe in der Gemeinbedarfsfläche
- Anlage 8: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz Stellungnahme nach A-RW 1, erstellt durch Ingenieurbüro Kistenmacher + Berner Beratende Ingenieure für Bauwesen aus Bad Segeberg von Juli 2025

1. BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Itzstedt so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Darüber hinaus sollen die Flächen, die im südlichen Bereich des Plangebietes liegen und bereits gemeindlich genutzt werden, so planerisch vorbereitet werden, dass sich hier die Bebauung zukünftig – gemäß den gemeindlichen Bedürfnissen – bedarfsgerecht und baulich kompakt entwickelt werden kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für die Gemeinde wurde im November 2021 durch die „CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck“ ein „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ erstellt. Dieser kam im Endbericht zum Thema Wohnflächenbedarf auf folgendes Ergebnis:

„Auf Basis der demografischen Entwicklung lässt sich aus dem Nachholbedarf sowie dem künftigen Ersatz- und Neubaubedarf die künftige Zahl an benötigten Wohneinheiten ermitteln. Beim ermittelten Bedarf ist zu berücksichtigen, dass dieser, soweit möglich, zunächst auf vorhandenen Bauflächen und Innenentwicklungspotenzialen zu realisieren ist.“

Im Szenario „Entwicklung der letzten 10 Jahre“ ergibt sich unter Berücksichtigung des 1. BA aus dem B-Plan Nr. 20 in Itzstedt ein rechnerischer Bedarf von rd. 390 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Abhängig vom Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbebauung bei der Realisierung resultiert hieraus ein Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 14,7 und 16,8 ha. Im Szenario „Aktive Baulandpolitik“ würde sich die Zahl der erforderlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung des 1. BA aus dem B-Plan Nr. 20 in Itzstedt auf rd. 700 erhöhen. Der Bruttowohnbauflächenbedarf läge in diesem Fall zwischen 27,8 und 31,7 ha.

Die Quote der jährlich realisierten Wohneinheiten (ca. 38 WE/a) würde im Szenario „Entwicklung der letzten 10 Jahre fast doppelt so hoch liegen, wie in den vergangenen Jahren (22 WE/a zwischen 2000 und 2020). Im Szenario der aktiven Baulandpolitik würde man fast das Dreifache an Volumen erzielen (ca. 60 WE/a). Dies zeigt, welche Herausforderungen auf den gemeinsamen Zentralort zukommen. Eine Positionierung zwischen den beiden Szenarien ist möglich. In die Szenarien eingeflossen sind ein erhöhter Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (40 bis 50%), eine reduzierte Grundstücksfläche für EZFH von rd. 550 m² je Grundstück und eine Wiedernutzungsquote von Grundstücken mit Ersatzbedarf von 75%. Dies wirkt flächenbedarfsmindernd.

Aufgrund meist zeitaufwendiger Entwicklungsverfahren und der Abhängigkeit von privaten Grundstückseigentümern wird eine Entwicklungsreserve von zu-

sätzlichen 30 % zumindest auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung empfohlen.

Bild 1: Auszug „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ von 11/2021; Folie 39“

cima.

Wohnungsbedarf in Wohneinheiten

	Entwicklung der letzten Jahre	Aktive Baulandpolitik
Nachholbedarf	24	24
Ersatzbedarf	37	37
Neubaubedarf	466	786
Gesamtbedarf bis 2035	527	847
Minderung durch B-Plan Nr. 20 in Itzstedt (1. BA)	-140	-140

Nettowohnbaulandbedarf in ha (Bestandsflächen nicht eingerechnet)

Bei 60 % EZFH-Anteil	13,4	25,3
Bei 50 % EZFH-Anteil	11,8	22,3

Bruttowohnbaulandbedarf in ha (Bestandsflächen nicht berücksichtigt)

+25%	14,7 – 16,8	27,8 – 31,7
------	--------------------	--------------------

Empfohlen: Entwicklungsreserve / Flexibilitätszuschlag 30%

39

Danach besteht ein klares Erfordernis für die Ausweisung neuer Bauflächen in der Gemeinde. Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt im Jahr 2022 entschieden, einen neuen Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße „Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbergredder“, - Lindenberg“- aufzustellen, in dem eine Wohnstruktur entwickelt werden soll, die sich an der Struktur des Baugebietes östlich der Fläche orientiert. Damit soll die Gesamtplanung in einem zweiten Bauabschnitt umgesetzt werden, die bereits mit der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 20 begonnen worden ist, da das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 zwischenzeitlich vollständig bebaut ist (siehe Bild 2):

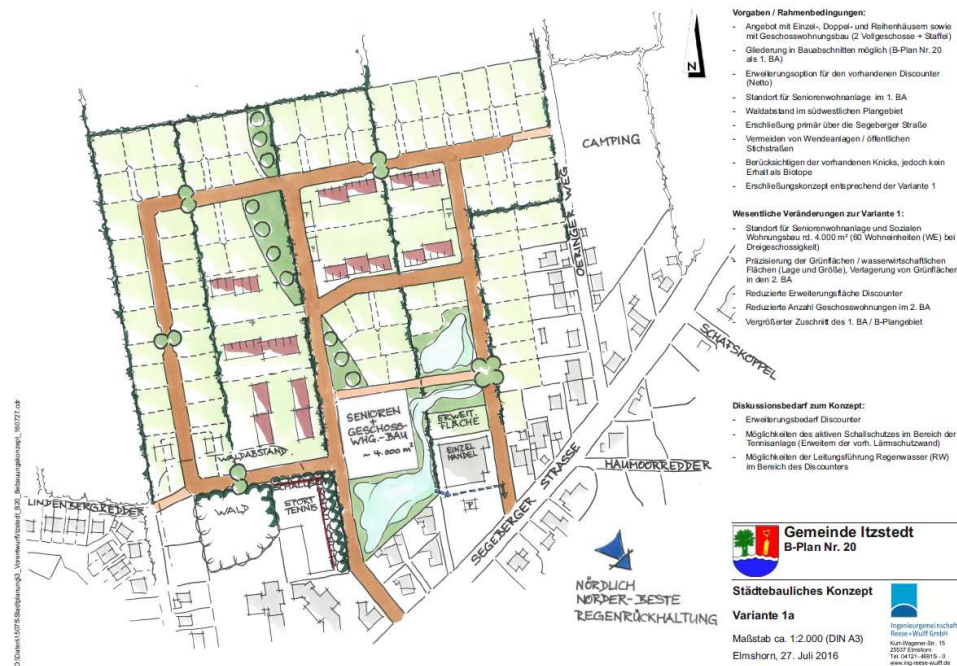
Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 4 von 61

Plan: Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 10.09.2026

Bild 2: Städtebauliches Konzept vom 27.07.2016



Im Rahmen der Planungen für das Baugebiet wurde deutlich, dass die südlich angrenzende Fläche der Gemeinde ebenfalls eine Neuordnung erfordert, da es vor allem in der Amtsverwaltung an Flächen für die Verwaltung selbst fehlt. Zudem kommen stetig neue Anforderungen auf die Gemeinden zu. Daher sind Flächen erforderlich, die verfügbar sind, und daher jederzeit bedarfsgerecht entwicklungsfähig sein müssen.

Bisher gilt der gemeindeeigene Bereich als Baufläche nach § 34 BauGB. Somit ist nur eine Bebauung zulässig, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (siehe § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB)“. Da in der Umgebung keine vergleichbaren kompakten Baustrukturen vorhanden sind, ist somit die Entwicklungsfähigkeit der Fläche eingeschränkt. Um eine bedarfsgerechte Entwicklungsfähigkeit der gemeindeeigenen Fläche vorzubereiten, bietet es sich somit aus städtebaulicher Sicht an, die gemeindlichen Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (siehe Bild 2) einzubeziehen und als „Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen / kulturellen, sozialen bzw. gesundheitlichen dienenden Gebäuden und Einrichtungen und Feuerwehr“ zu überplanen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt eine Grünfläche fest, die als Parkanlage nutzbar ist. Vor Ort zeigt sich, dass die Fläche nicht genutzt wird. Stattdessen fehlt es im Bereich an Flächen, die den Bewohnern als Treffpunkt dienen. Geplant ist hier zu-

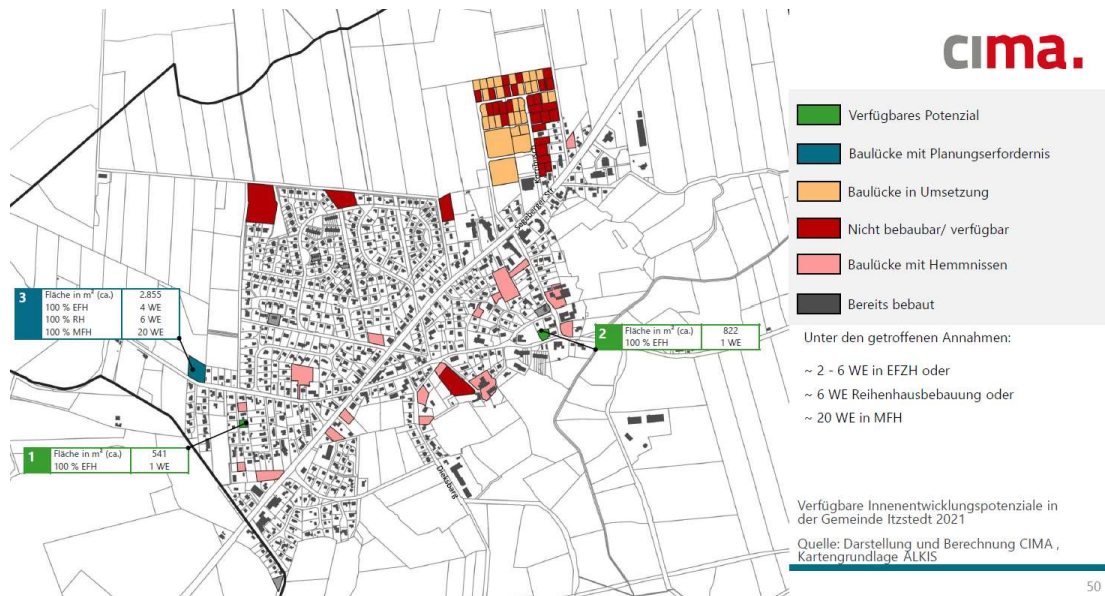
künftig ein öffentlicher Spielplatz. Um dies zu ermöglichen, wird der Bereich in das Plangebiet mit einbezogen.

Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Gemäß dem „Regionalplanerischen Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ bestanden im November 2021 folgende Innenentwicklungspotentiale:

Bild 3: Auszug „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ von 11/2021; Folie 50“



Danach sind lediglich 2 verfügbare Baulücken für je eine Wohnung ermittelt worden.

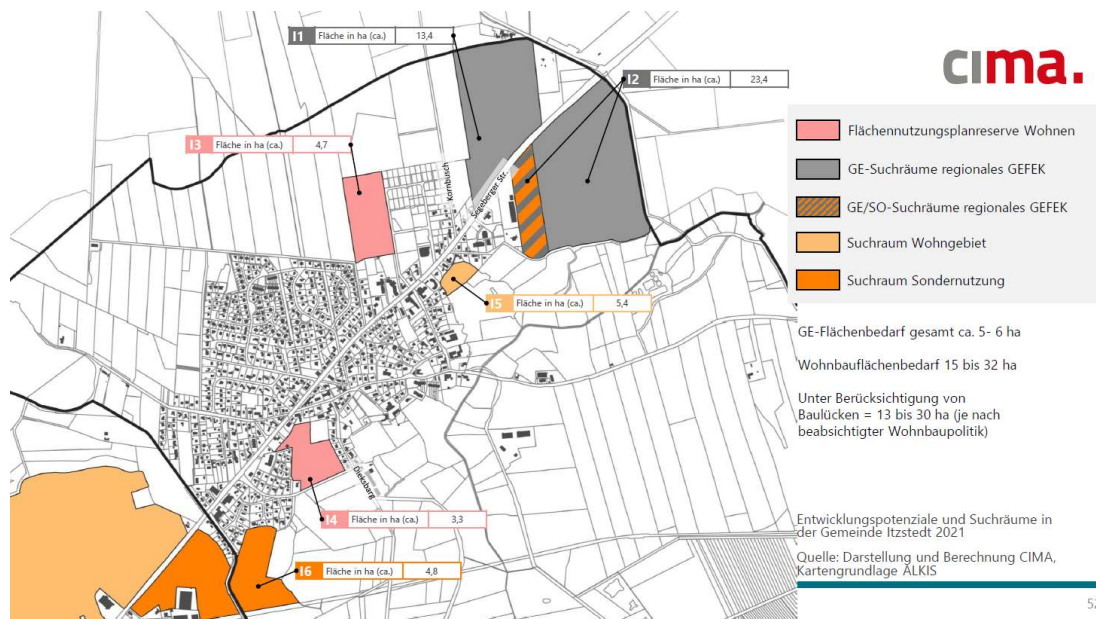
Weiterhin wurde ermittelt, ob ein struktureller Wohnungsleerstand besteht. Die Folie 23 kam dabei zu folgendem Ergebnis:

„Aktuell kann in den Gemeinden von einem Angebotsmarkt (Nachfrageüberschuss) ausgegangen werden, ein strukturelles Leerstandsproblem ist nicht erkennbar.“

Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale im Innenbereich bestehen somit nicht.

Weiter gehen aus der Folie „Entwicklungspotenziale und Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021“ folgende Bauflächenpotenziale hervor:

Bild 4: Auszug „Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe“ von 11/2021; Folie 52“



Danach gelten das Plangebiet (Nummer 13 mit ca. 4,7 ha) und eine Fläche südlich der Segeberger Straße und westlich des Dieksberg (Nummer 14 mit ca. 3,3 ha) als „Flächennutzungsplanreserve Wohnen“.

Beide potenziellen Wohnbaugebiete sind verkehrlich erschlossen. Allerdings ist das Plangebiet mit der Nummer 13 verfügbar und es ist so verkehrs- und versorgungstechnisch – über den Bebauungsplan Nr. 20 – vorbereitet, sodass hier eine zeitnahe Bebauung erfolgen kann.

Weitere Bauflächenpotentiale stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	28.02.2023
x	frühzeitige Veröffentlichung	§ 3 (1) BauGB	10.02.2025 – 14.03.2025
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	16.12.2024 – 23.01.2025
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.09.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	19.10.2026 – 23.11.2026
x	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	19.10.2026 – 23.11.2026
	Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

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

Allerdings sind zur Erschließung des Plangebietes sieben Knickdurchbrüche erforderlich. Damit erfolgt ein Eingriff in ein Biotop nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen. Diese Eingriffe werden ebenso ausgeglichen wie die Eingriffe in den Boden durch die geplante Bebauung.

Auch ist eine Umwandlung einer gemeindeeigenen Fläche im südwestlichen Bereich des Gebietes - in der Gemarkung Itzstedt, Flur 6, Flst.26/4 - mit einer Größe von 0,2476 ha Waldfläche in eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Im Vorwege erfolgte eine Überprüfung der Machbarkeit. Mit Schreiben vom 10.01.2024 des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein (Zeichen 741-632/2023-14247/2023-UV-128897/2023) kann eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) - vorbehaltlich eines rechtskräftigen B-Plans oder einer rechtskräftigen Baugenehmigung - in Aussicht gestellt werden. Dafür ist ein Ausgleich von 1: 2 (0,4952 ha) im Planverfahren nachzuweisen.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

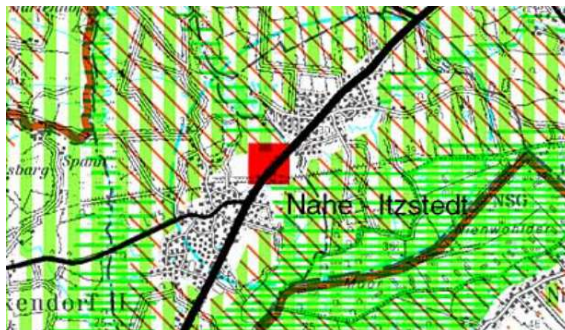
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - ordnet die Gemeinde Itzstedt als ländlichen Zentralort ein. Damit hat die Gemeinde den Auftrag, die Grundvoraussetzungen für die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Somit kann die Gemeinde entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen.

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

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

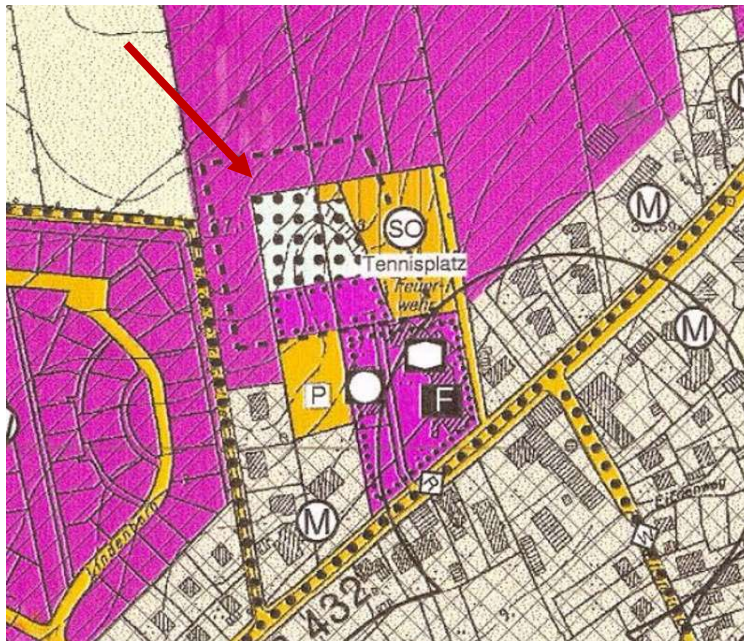
Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan 1998 für den Planungsraum I



1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar. Im südlichen Teil ist eine Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt, ein sonstiges Sondergebiet „Tennisplatz“ nach § 11 BaunVO und einen Parkplatz als Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Auch sind die gemeindlichen Nutzungen auf „Öffentliche Verwaltungen / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB begrenzt (siehe Bild 6).

Bild 6: Auszug Flächennutzungsplan



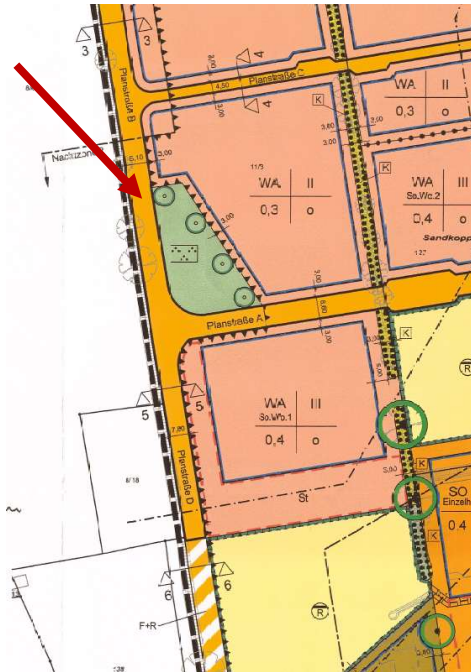
Somit entspricht diese Planung im südlichen Bereich nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu entsprechen, ist somit eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

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

Für den östlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 20 seit dem 13.09.2018 (siehe Bild 7). Dieser weist hier eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus mit der Zweckbestimmung „*Parkanlage*“.

Bild 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 20



Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird der Bebauungsplan Nr. 20 in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

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

Die Planung sieht eine Rodung von ca. 102 m Knick vor. Dafür ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 21 Abs. 2 LNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich. Diese wird gesondert beantragt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Itzstedt und umfasst ein Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße „Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbergredder“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der nördliche Bereich dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche ist im Norden, Osten und Westen von Knicks begrenzt und in einer Nord-Süd-Richtung von einem Knick gegliedert. Im Osten und Südwesten grenzen Gebiete mit Wohnnutzungen an diese Fläche. Diese sind ein- bis dreigeschossig und den unterschiedlichsten Bauweisen.

Bild 8: *Eigenes Foto vom 11.07.2023*



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

Bild 9: Eigenes Foto vom 17.09.2024



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich ein Bodengutachten durch die „Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH“ aus Fahrenkrug vom 24.11.2024 (Nr. 433101) erstellt. Dieses kommt unter Punkt 9 zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Untersuchungen wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse nachgewiesen. Die Maßnahme insgesamt wird der geotechnischen Kategorie 2 gemäß DIN EN 1997 und DIN 1054 zugeordnet.

Unterhalb des Oberbodens wurden gewachsene Geschiebelehme/–mergel und Sande ermittelt. Die vorliegende Bearbeitung ersetzt nicht die erforderlichen Gründungsgutachten für jedes einzelne Bauwerk mit entsprechenden abgrenzenden Aufschlussbohrungen in den geplanten Bauflächen. In diesem Zusammenhang sind ergänzende Aufschlussbohrungen unter Berücksichtigung der DIN 4020 durchzuführen.

Bei der vorhandenen Baugrundsichtung sollten im Zuge der Baumaßnahmen offene Wasserhaltungen (Bauhilfsdrainage, Pumpensumpf, Pumpe) zur Sicherheit vorgehalten und ggf. betrieben werden. Maßnahmen zur offenen Wasserhaltung sind jedoch lediglich im Bereich des wasserempfindlichen Geschiebelehms vorstellbar.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 ist in den ungesättigten Sanden (Schicht 4) möglich.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird der nördliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, in den WA-Gebieten unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Östlich des Plangebietes wurde der Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt (siehe Bild 2). Gemäß seiner Systematik soll seine Wohngebietsstruktur in den WA-Gebieten mit seinen kompakten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen weitergeführt werden.

Dabei erfolgt auch die Übernahme der drei Bereiche, die

- im Norden und Südwesten eine kleinteilige Einzelhausstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern in einer zweigeschossigen Bauweise (WA-1- und WA-4-Gebiet),
- in der Mitte eine Reihenhausstruktur aus Reihenhäusern in einer zweigeschossigen Bauweise (WA-2-Gebiet) und
- im Süden eine kompakte Mehrfamilienhausstruktur als eine offene Bauweise in einer dreigeschossigen Bauweise hat (WA-3-Gebiet).

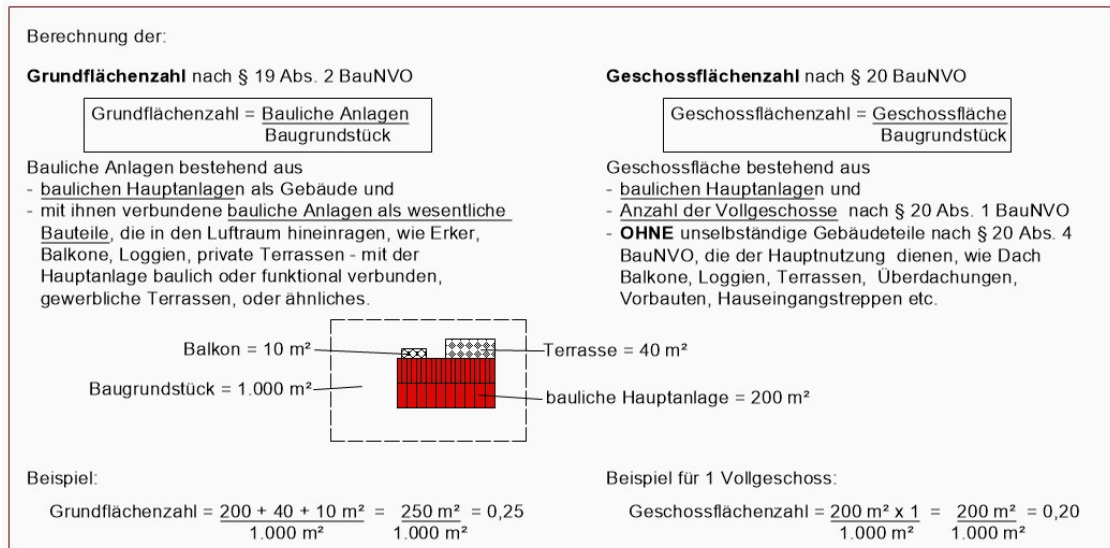
In den Gebieten wird die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen bzw. auch entsprechend auf die Geschossflächenzahl fortgeführt.

Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus

- Gebäuden als Hauptanlagen,
- baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
- gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder Ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „*dekorierenden Teile der Hauptgebäude*“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, aber trotzdem eine gewisse Freizügigkeit in der optischen Außengestaltung der Gebäude bleibt, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

Bild 10: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Es erfolgt für alle WA-1-, WA-2- und WA-4-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Oberkante von 9,5 m, jeweils bezogen auf den Erdgeschossfußboden (EGF).

Im WA-3-Gebiet soll eine freizügige Bebauung möglich bleiben, damit hier die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in einer optimalen Form erfolgen kann. Daher erfolgt nur die Begrenzung der Oberkante auf 13 m über EGF.

Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der Gebäude ist immer die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude auf deren höchstem Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Mit dieser Regelung wird der Geländesituation entsprochen, die etwas bewegt ist. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,10 m bis 0,5 m über der Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

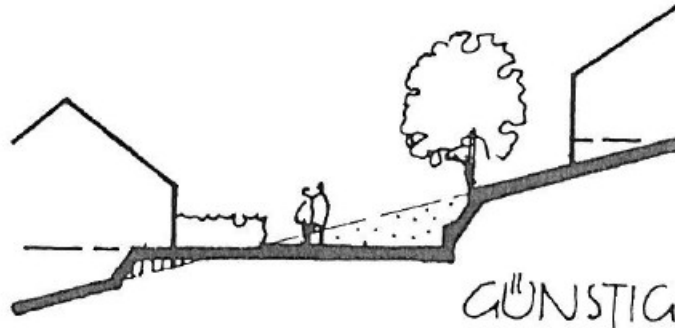
Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
2. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürl-

chen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Bild 11: Prinzipskizze zur Höhenlage



Zudem erfolgt eine Regelung, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden kann.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass Geländemodellierungen, die aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, zulässig sind.

Für die Einzelhausgrundstücke in den WA-1- und -4-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

In den WA-2- und WA-3-Gebieten sind jedoch mehrere kleine Wohnungen gewollt, verteilt auf mehrere Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Um hier die erforderlichen Stellplätze erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad um weitere 90 %, bezogen auf die Grundflächenzahl erhöht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine dreigeschossige Bauweise zugelassen ohne Begrenzung der Bauhöhe. Zudem werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zugelassen. Somit kann hier eine bedarfsgerechte und auch dominante Bebauung entstehen. Diese Struktur ist aufgrund der gemeindlichen Bedeutung dieser Nutzung für die Allgemeinheit städtebaulich gewollt.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet in den WA-Gebieten folgende Bauweisen geplant:

- Einzel- und Doppelhäuser in den WA-1- und -4-Gebieten,
- Reihenhäusern in den WA-2-Gebieten und

- eine Mehrfamilienhausstruktur als eine offene Bauweise in den WA-3-Gebieten.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise zugelassen. Danach sind, abweichend von der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Um ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches im Einklang mit der Ortsstruktur und auch den möglichen Entwicklungskapazitäten der Gemeinde steht, erfolgt die Festsetzung, dass in einem Wohngebäude in den WA-1- und -4-Gebieten maximal zwei Wohnungen zulässig sind: entweder in einem Einzelhaus zwei Wohnungen oder je Doppelhaushälfte eine Wohnung. Zudem beträgt hier die Mindestgröße je Einzelhaus 500 Quadratmeter (m²) und je Doppelhaushälfte 400 m².

In den WA-3-Gebieten sollen hingegen bedarfsgerechte und günstige Wohnungen entstehen. Daher erfolgt hier die Festsetzung, dass je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmen sind zulässig.

Zudem ist im „Teil A: Planzeichnung“ im WA-3-Gebiet eine Fläche mit einem „NB“ gekennzeichnet. Hier sind mindestens 30 % der Wohnungen als seniorengerechte Wohnungen herzustellen. Ein darüber hinausgehender Bedarf wird nicht gesehen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 bereits eine erhöhte Wohnungszahl für genau diese Zielgruppe entstand.

Die Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt mit den Zweckbestimmungen:

- öffentliche Verwaltungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (einschließlich dem geplanten medizinischen Versorgungszentrum) und
- Feuerwehr.

Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Die Gemeinde benötigt immer wieder Wohnungen für die Bürger der Gemeinde, die für die Gemeinde arbeiten bzw. aktiv für die Gemeinde sind, kostengünstig und verfügbar sind. Um diese hier zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Betriebswohnungen zulässig sind, wenn sie

- in der Gesamtheit der Gemeinbedarfsnutzung dienen und
- der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind.

Die Hamburger Stadtentwässerung AÖR betreibt im Bereich des Plangebietes eine Hauptschutzwasserentsorgungsleitung, die in der Gemeinde Itzstedt für den Abtransport des gesammelten Schmutzwassers über eine bestehende Druckrohrleitung nach Hamburg und die anschließende Reinigung des gesammelten Schmutzwassers in der Kläranlage in Hamburg zuständig ist (siehe Bild 12).

Bild 12: Lageplan von der HAMBURGER STADTENTWÄSSERUNG AÖR vom 18.07.2025



Diese Leitung wird im Plangebiet festgesetzt. Zudem wird deren Bewirtschaftung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsunternehmen gesichert.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als „*Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „*Öffentliche Verwaltungen / kulturellen, sozialen bzw. gesundheitlichen dienenden Gebäuden und Einrichtungen und Feuerwehr*“ festgesetzt. Somit dient diese Fläche auch weiterhin dem Gemeinwohl.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten und schwarzen Materialien zulässig. Grasdächer sind zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

2.4 Erschließung

Die Gemeinbedarfsfläche liegt direkt an der Segeberger Straße und wird über diese erschlossen. Von ihr gehen der Lindenbergredder und der Kornbusch ab. Sie dienen zukünftig der äußeren Erschließung des Wohngebietes im Norden.

Des Weiteren besteht eine – bisher wassergebundene – Zuwegung direkt östlich des Plangebietes. Diese soll zukünftig bedarfsgerecht ausgebaut werden, um

1. eine zweite Zufahrt zur Feuerwehr zu schaffen, um den Anforderungen der Feuerwehrversicherung an zwei getrennten Zufahrten gerecht zu werden und
2. um eine getrennte Zufahrt in den nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche anbieten zu können, um hier ein gemeindeübergreifendes medizinisches Versorgungszentrum errichten zu können.

Gemäß den Planungen entstehen im Plangebiet zwischen 120 bis 140 Wohnungen; vergleichbar mit denen im Bebauungsplan Nr. 20, der eine vergleichbare Baustruktur aufweist und mit dem Bebauungsplan Nr. 21 parallel entworfen worden ist.

Bei ca. 140 geplanten Wohnungen ist folgender Quellverkehr (siehe Legaldefinition in den FGSV-Begriffsbestimmungen (insb. FGSV 220) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7:00 Uhr – 8:00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 140$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 49 \text{ Pkw/h.}$$

Diese 49 Pkw mehr können sich über vier Baugebietsabfahrten bzw. zwei Richtungen an der Segeberger Straße verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird durch die Verlängerung der Straßen Kornbusch, Sandkoppel und Lindenbergredder vorbereitet. Diese Straßen werden als „öffentliche Verkehrsflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Ziel der festgesetzten Straßenführungen besteht darin, eine verkehrliche Durchlässigkeit und Verknüpfung der angrenzenden Baugebiete zu erzielen, damit sich der Verkehr aus dem Plangebiet gleichmäßig in die Umgebung verteilt, ohne einen Bereich besonders stark zu belasten.

Dabei erfolgt die Übernahme der Straßenbreiten der angrenzenden Straßen, sodass die Planstraßen in einer vergleichbaren Form ausgebaut werden können.

Weiterhin fließt die halbe Segeberger Straße als „*öffentliche Verkehrsflächen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in das Plangebiet ein. Damit wird eine Systematik vorbereitet, dass jeder angrenzende Bebauungsplan nahtlos an das Plangebiet angrenzen kann, um § 30 Abs. 1 BauGB zu genügen, der einfordert, dass ein qualifizierter Bebauungsplan immer eine örtliche Verkehrsfläche enthalten muss.

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 20 gehen im Norden des Plangebietes zwei Privatstraßen nach Norden ab. Über diese können dann jeweils zwei Grundstücke angebunden werden. Diese Straßen werden entsprechend als „*private Verkehrsflächen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Systematik hat sich im Bebauungsplan Nr. 20 bewährt und soll daher hier fortgeführt werden.

Darüber hinaus sollen die bestehende Straße im Südosten sowie eine neue Straße im Südwesten des Plangebietes als „*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*“ mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsberuhigter Bereich*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert bleiben. Diese dienen der direkten Erschließung der Gemeinbedarfsfläche.

Bisher sind die Grundstücke östlich des Lindenbergredders im Sinne des Baurechtes nicht erschlossen, was diverse verwaltungsrechtliche Problematiken mit sich bringt. Somit ist ein zwingender Straßenausbau erforderlich. Damit sich die Gemeinde über die Bauleitplanung sich die erforderlichen Vorkaufsrechte sichert, erfolgt die Aufnahme der Straße mit ins Plangebiet.

Zudem zeigt sich immer wieder, dass zwei Erschließungen zu einem größeren Baugebiet die Verkehrsmengen entzerren. Zudem bleibt immer noch eine Zufahrt offen, wenn eine Baumaßnahme an der anderen Zufahrt erforderlich ist. Daher entspricht die geplante Erschließung den allgemeinen Anforderungen an eine vorausschauende Bauleitplanung.

Im Übrigen ist der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, sowie spätestens seit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20, bekannt, dass das Planungsziel der Gemeinde die Umsetzung des Plangebietes ist. Zu erwartenden Veränderungen der „*Lebensqualität der Einwohner von Itzstedt*“ waren somit zu erwarten.

Über den Lindenbergredder werden zukünftig keine Verkehrsmengen fahren, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Lebensqualität nach § 906 BGB führen.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten werden max. 140 Wohneinheiten entstehen. Für die Besucher des Gebiets muss die Gemeinde einen Anteil an Parkplätzen in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stellen. Wie viele Parkplätze das jeweils sind, hängt von der Region und deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr ab. So empfahl die bis zum Jahr 2006 gültige Richtlinie „Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, die dann durch die RAST 06 und EAR 05 ersetzt wurde ohne Aufnahme neuer Empfehlungen, im Punkt 5.2.1.2 ca. $(: 6 =)$ 23 bis $(: 3 =)$ 47 Parkplätze nachzuweisen. Da sich diese „Faustformel“ in der Vergangenheit bewährt hat, und somit in der Planung die erforderlichen Parkplätze gleich mit eingeplant worden sind, wird diese Vorgabe weiterhin angewendet.

Im Rahmen der Planung werden die erforderlichen Parkplätze parallel den neu geplanten Straßen gesichert sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sowie inmitten des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung befinden sich Knickabschnitte. Die Knicks mit Schutzstreifen werden als private Grünfläche „*Knickschutzstreifen*“ gesichert; einschließlich eines 3 m breiten Knickschutzstreifens; gemessen ab dem Wallfuß.

Innerhalb der Knicks werden mehrere wertvolle Einzelbäume standörtlich gesichert.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der ebenfalls entsprechend festgesetzt wird.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit einer Entwicklung von Bauplätzen einschließlich Erschließung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013.

Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung die Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen. Wegen der verschiedenen beteiligten Stellen wird die Bilanzierung in drei Teile gegliedert:

- Die geplanten Wohnbauflächen, die von der Landgesellschaft erschlossen und ausgeglichen werden.
- Zwei Einzelgrundstücke für das Wohnen westlich des Gemeinbedarfsgebiets
- Das Gemeinbedarfsgebiet, das der Entwicklung der gemeindlichen Infrastruktur Itzstedts dient. Für den dort vorhandenen Amtswald, der gerodet werden soll, wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans ein Antragsverfahren auf Waldumwandlung eingeleitet. In dem Zusammenhang wird auch die Neuaufforstung geregelt, die auch auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf angerechnet wird. Für die Fläche wird nachfolgend nur der Eingriff in den Boden, nicht aber in das Biotop „Wald“ bilanziert, da der Ausgleich über das o.g. Verfahren bereits erbracht wurde.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt

Teilbereich Landgesellschaft

Darstellung der Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs

Erschließungsgebiet der Landgesellschaft			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
AAy, Intensivacker 34.763 m² für Wohnen GRZ 0,4 zzgl. 50 % Nebenanlagen Versiegelungsgrad max. 60 %	20.859 m²	0,5	10.429 m²
AAy, Intensivacker 5.802 m² für Verkehrsflächen Versiegelungsgrad 100 %	5.802 m²	0,5	2.901 m²
SVs, Verkehrsfläche 446 m² Bestand Versiegelungsgrad 100 %	446 m²	0	0 m²
	1.056 m²	0	0 m²

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Erschließungsgebiet der Landgesellschaft			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
SGr, Grünfläche 1.056 m² Bestand Kinderspielplatz, bilanziert über B-Plan 20			
Summe des flächenhaften Ausgleichsbedarfs			13.330 m²
HWy, Knickdurchbruch zur Erschließung des Gebiets 102 m	102 m	2	204 m
HWy, Knickfunktionsverlust durch angrenzende Wohngrundstücke 1.261 m	1.261 m	0,1	126 m
Summe des Ausgleichsbedarfes für Knicks			330 m

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen Teilbereich Landgesellschaft

Ausgleichsmaßnahmen			
Art des Ausgleiches	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleich (ÖP/m)
Flächenhafter Ausgleich über Ausgleichsflächen in der Gemarkung Tangstedt, Flur 2	9.645 m²	1	9.645 m²
Erwerb von Ökopunkten über ein noch zu bestimmendes Ökokonto	3.685 m²	1	3.685 ÖP
Summe des erbrachten flächenhaften Ausgleichs			13.330
Neuanlage von Knicks über ein noch zu bestimmendes Knickökokonto	330 m	1	330 m

Summe des erbrachten
Ausgleiches für Eingriffe in
Knicks

330 m

Teilbereich 2 Einzelgrundstücke West

Darstellung der Eingriffe und des Ausgleichsbedarfs

Erschließungsgebiet 2 Wohngrundstücke			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
AAy , Intensivacker 34.763 m² für Wohnen GRZ 0,4 zzgl. 50 % Nebenanlagen Versiegelungsgrad max. 60 %	2.055 m²	0,5	1.233 m²
Summe des Aus- gleichsbedarfes			1.233 m²
HWy , Knickdurch- bruch zur Erschlie- ßung des Gebiets 6 m	6 m	2	12,0 m
HWy , Knickfunktions- verlust durch angren- zende Wohngrundstü- cke 55 m	55 m	0,1	5,5 m
Summe des Aus- gleichsbedarfes für Knicks			17,5 m

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen Teilbereich 2 Grundstücke West:

Ausgleichsmaßnahmen			
Art des Ausgleiches	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichs- faktor	Ausgleich (ÖP/m)
Erwerb von Ökopunkten über ein noch zu bestimmendes Ökokonto	1.233 m²	1	1.233 ÖP
Summe des erbrachten flä- chenhaften Ausgleichs			1.233 ÖP
Neuanlage von Knicks über ein noch zu bestimmendes Knickökokonto	17,5 m	1	17,5 m
Summe des erbrachten Ausgleiches für Eingriffe in Knicks			17,5 m

Teilbereich 3 Gemeinbedarfsfläche:

Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsflächen			
Eingriff in Biotop- und Nut- zungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf (m²)
WLy , Laubwald Bestand 2.476 m² Biotopverlust wird über Waldausgleich ausge- glichen. Eingriffe in den Boden	2.476 m²	0,5	1.238 m²
RHm , Ruderalflur Biotopverlust 114 m²	114 m²	0,5	57 m²
RHm , Ruderalflur 114 m² Bestand x 0,9 für Eingriffe in den Boden	103 m²	0,5	57 m²
AAy , Intensivacker 226 m² Bestand x 0,9 für Eingriffe in den Boden	203 m²	0,5	102 m²
SGy , urbanes Gehölz mit heimi- schen Baumarten (Nordgrenze)	876 m²	1,0	876 m²

Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsflächen			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf (m²)
876 m² Biotopverlust			
SGy , urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (Nordgrenze) 876 m² x 0,9 für Eingriffe in den Boden	788 m²	0,5	394 m²
SGg , urbanes Gebüsch mit heimischen Arten, Rasen, Staudenbeete etc. (div. Grünflächen), Bestand 2.244 m² Biotopverlust	2.244 m²	0,8	1.795 m²
SGg , urbanes Gebüsch mit heimischen Arten, Rasen, Staudenbeete etc. (div. Grünflächen), Bestand 2.244 m² x 0,9 für Eingriffe in den Boden	2.020 m²	0,5	1.010 m²
SXt , Tennisplätze 3.080 m² x 0,9 für Eingriffe in den Boden	2.772 m²	0,2	554 m²
HWy , Knick 320 m², Erhalt	320 m²	0	0 m²
SVt , teilversiegelte Flächen, Bestand 243 m² Entsiegelung, Knickschutzstreifen	243 m²	0	0 m²
SBf , Bebauung, Bestand 2.360 m²	2.360 m²	0	0 m²
SVs, Verkehrsflächen vollversiegelt, Bestand 1.250 m²	1.250 m²	0	0 m²
SVs, Erschließungsflächen vollversiegelt, Bestand 6.581 m²	6.581 m²	0	0 m²
Summe des flächigen Ausgleichsbedarfs			6.083 m²

Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen Teilbereich 3 Gemeinbedarfsfläche:

Ausgleichsmaßnahmen			
Art des Ausgleiches	Fläche (m²) / Länge (m)	Ausgleichs- faktor	Ausgleich
SVt , teilversiegelte Flächen, Bestand 243 m² Entsiegelung, Knickschutzstreifen	243 m²	1	243 m²
Ausgleich über die gemeinde-eigene Fläche Flurstück 71, Flur 5, Gemarkung Itzstedt 5.840 m²	5.840 m²	1	5.840 m²
Summe des erbrachten flächenhaften Ausgleichs			6.083 m²

Der Ausgleich wird im räumlichen Zusammenhang über die Ausgleichsflächen der Landgesellschaft in Tangstedt (Flur 2, Flurstücke 48/2, 49/2, 51/2 und 52/2) (siehe Anlage 6) sowie die Ausgleichsfläche Flurstück 71, Flur 5, in der Gemarkung Itzstedt „Dieksbarg“ in der Größe von 5.840 m² erbracht. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet wurde das Schallgutachten mit der Nr. (584) 1 1 02 16 vom 23.02.2016 durch dBCon aus Kaltenkirchen erstellt. Die Maßnahmen zum Schutz der Immissionen von der Segeberger Straße sind Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nicht Inhalt des Gutachtens sind die Feuerwehr und der Verwaltung, die beide in ihrer Nutzung bestehen. Diese Fläche wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen, da hierfür bereits die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen vorhanden sind, die in ihrem Bestand weiter abgesichert werden. Zudem wird die Möglichkeit an diesem zentral gelegenen Standort geschaffen, weitere gemeindliche Nutzungen anzusiedeln, wenn sie erforderlich werden.

Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs. Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen gehören insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind und dabei grundsätzlich der Allgemeinheit dienen. Ob es sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, ist weniger danach zu beurteilen, wer der Träger der Einrichtung ist, als vielmehr danach, ob eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Die hier vorhandenen und geplanten Zweckbestimmungen sind solche Einrichtungen. Bei der Planung einer Fläche für den Gemeinbedarf muss auf bestehende oder bestandskräftig genehmigte Nutzungen in der Nachbarschaft im Rahmen der Abwägung Rücksicht genommen werden, allerdings nur soweit dies auch städtebaulich relevant ist (vgl. BeckOK BauGB/Spannowsky, 67. Ed. 1.11.2024, BauGB § 9 Rn. 15-19). Dazu zählt auch der Lärmschutz. Um die Rücksichtnahme zu sichern, sind die Feuerwehr und Verwaltung so zu prüfen, als ob diese im Gebiet der Nachbarschaft liegt. In diesem Fall also ein Mischgebiet. Dem zu Folge ist nicht zu prüfen, ob die Genehmigung einer Ausnahme tatsächlich gegeben werden würde gem. § 8 Abs. 3 BauNVO, sondern ob die Feuerwehr und die Verwaltung sich bei Genehmigung störend auf die Nachbarschaft auswirken würden. Diese Prüfung ist bereits im Rahmen der Projektplanungen erfolgt.

Somit beinhalten Gemeinbedarfsflächen Nutzungen, die in den meisten Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind. Daher beinhaltet die DIN 18005 für diese Flächenart keine Orientierungswerte.

Wie dargelegt, befinden sich im Plangebiet bereits eine genehmigte Verwaltung mit den dazugehörigen Stellplätzen und eine Feuerwehr, ebenfalls mit ihren Stellplätzen. Die Immissionen sind somit im Rahmen der Baugenehmigungen untersucht worden. Problematiken sind nicht bekannt, bedingt durch:

- die max. eine An- und Abfahrt von ca. nur 50 % der Mitarbeiter, verteilt auf 5 Wochentage und
- den geltenden Öffnungszeiten, die allerdings durch die Angebote im Internet, immer weniger genutzt werden, sowie
- das Vorhandensein von drei Feuerwehrstandplätzen mit keinen erheblichen Ausrückzahlen.

Vor Ort ist feststellbar, dass die angrenzende Bundesstraße die lauteste Immissionsquelle ist.

Hier wird auf die Kommentierung von Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 2, BauGB § 9, Rd.-Nr. 1067, Lfg., Januar 2021, von Gierke verwiesen, die zur Systematik des Planungs- und Baurechts folgendes besagt:

„Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 sollen jedoch grds. nicht den Anforderungen vorgreifen, die sachgerecht erst im konkreten Genehmigungsverfahren nach den Anforderungen nach dem Immissionsschutzrecht oder dem Bauordnungsrecht gestellt werden können. Die Festsetzungen im B-Plan sollen i. d. R. ebenenspezifisch getroffen werden (hierzu Rn. 93 ff.). Dies hat der Gesetz-

geber bei der Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 durch das BauGB-Gesetz 1986 klargestellt: „Soweit technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz der Genehmigung unterliegenden Anlagen angeordnet werden können, sind sie regelmäßig als Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht erforderlich.“ (BT-Drs. 10/4630 S. 72 f.).

Es kann daher ausreichen, dass der B-Plan die baulichen oder technischen Vorkehrungen (Rn. 1056 ff.) als solche nur generell-abstrakt festsetzt. „Damit hat der Satzungsgeber eine klare Planungsentscheidung getroffen. Welche Qualität die Vorkehrungen haben müssen, ergibt sich aus der Schutzwürdigkeit des Gebietes und kann gegebenenfalls noch im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen festgelegt werden.“ (BVerwG 8.8.1989 - 4 NB 2/89 - DVBl. 1989, 1103 = NVwZ 1990, 159 = BRS 49 Nr. 35; ebenso BVerwG 2.3.1994 - 4 B 3/94 - NVwZ 1994, 1009 = ZfBR 1994, 147). Die Gemeinde darf grd. davon ausgehen, „dass im Hinblick auf die Vielfalt möglicher Industriebetriebe und die unterschiedlichen Anforderungen, die im bau- und immissionsschutzrechtlichen Verfahren an eine Anlage zu stellen sind, das Genehmigungsverfahren der geeignete Ort für die Konfliktbewältigung darstellt. In diesem sind in jedem Fall die Anforderungen, die sich aus § 15 BauNVO ergeben, zu beachten“ (BVerw 21.12.2011 - 4 B 14/ 11 - BauR 2012, 60 = ZfBR 2012, 252). Im immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird das Vorhaben bzw. die Anlage durch den Genehmigungsantrag hinreichend konkretisiert.“

Allerdings beinhaltet das Plangebiet nicht die angrenzenden Baugebiete, so dass für diese keine Festsetzungen getroffen werden können.

Somit stellt sich eher die Frage der Ortsverträglichkeit dieser Gemeinbedarfsfläche an diesem bestehenden Standort. Nach dem Flächennutzungsplan sind gemischte Bauflächen in der unmittelbaren Umgebung.

Das BVerwG sagt zu einer Ausnahmeerteilung von einem Versicherungsunternehmen, welches mitten in einem WA-Gebiet entstehen sollte, in einem WA-Gebiet in einem Urteil vom 21.3.2002 — 4 C 1.02 — BVerwGE 116, 155 = BauR 2002, 1497 = DVBl. 2002, 1421 = UPR 2002, 246 = NVwZ 2002, 1118) folgenden Leitsatz (Kommentierung von Fickert/Fiesler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 12.1, ab. 2. Absatz):

1. „Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen“ den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Dies ist der Fall, wenn das Vorhandensein auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets — aufgrund seiner typischen Nutzungsweise — störend wirkt.
2. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür

nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.“

Aus den Gründen: „Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulassung, sondern erst recht den vom Ordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypes und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend ... Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Daher ist es billigenswert, wenn das Berufungsgericht auf die im Gebiet ausgelöste erhöhte Verkehrsbelastung durch einen vermehrten Quellverkehr mit übergemeindlichem Bezug auf die damit vorhandene „Gebietsunruhe“ verweist« (BVerwG, aaO.).

Die zutreffenden Entscheidungen des BVerwG und des BayVGH sind eine Antwort auf die in der Praxis der Baugenehmigungsbehörden immer mehr vorgenommene Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise und dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit (...), indem die Baugenehmigungen zunehmend mit scharfen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden, um eine vermeintliche atypische Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können.“

Folglich ist der Gebietscharakter zu beurteilen und nicht die konsequente Einhaltung von Lärmimmissionen.

Somit ist genehmigungsrelevant, ob eine Feuerwehr oder die Verwaltung

1. das Mischgebiet stört,

Die Fläche hat keinen direkten Bezug zum östlich, westlich und nördlich angrenzenden WA-Gebiet. Die Erschließungswege kreuzen sich nicht. Damit verändert die Planung keine Verkehrsströme oder –belastungen in Wohn- und Mischbereichen.

Auch sind in den M-Gebieten größere Grundstücke mit kompakten Wohnflächen, Läden und Gastronomien, und daraus resultierenden Stellplatzanlagen, zulässig. Somit unterscheidet sich die Baustruktur nicht wesentlich von dem, was auch in einem M-Gebiet möglich wäre.

2. erheblich belästigt

Nach dem Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet im Norden, Osten und Westen an M-Gebiete. Diese habe nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte – bezüglich Gewerbelärm - von

- tags; 6 bis 22 Uhr: 60 dB (A) und
- nachts; 22 bis 6 Uhr: 45 dB (A).

Die Feuerwehr und die Verwaltung in Itzstedt sind genehmigt

Beide Nutzungen haben einen öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Um diesen Auftrag umsetzen zu können, wird dem Feuerwehrgelände ein Orientierungspegel zuerkannt, der einem Mischgebiete gleichzusetzen ist. Dieser wird als Grenze für eine zumutbare Lärmbelastung für den Regelbetrieb der Feuerwehr (dazu gehören sämtliche relevanten Geräuschvorgänge auf dem Gelände wie Fahr- und Transportvorgänge, Übungen, Parken etc.) gesehen.

Auf Grund der geringen Größe des Feuerwehrgeländes, der wenigen Fahrzeuge, der begrenzten Anzahl der Feuerwehrleute und des kleinen Einzugsbereiches ist eine erhebliche Belästigung (= 70 dB (A) tags und vergleichbar mit einem Industriegebiet) gutachterlich und real nicht zu erkennen.

3. in sonstiger Weise der Eigenart des Gebiets widerspricht oder

In der Umgebung bestehen mischgebietstypische Nutzungen. Die Gemeinbedarfsfläche stellt den Ortskern und Anlaufpunkt im Ort dar. Somit hat die Fläche die zentrale, ortsprägende Bedeutung im Ort und passt in die Umgebung. Der Eigenart dieses Gebiets wird somit nicht widersprochen.

4. der zu erwartende Kfz-Verkehr wegen des Verkehrslärms eine besondere Bedeutung erhält.

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße. Durch neue gemeindliche Nutzungen an dem Standort ändern sich lediglich die Ziele der Verkehrsströme im Ort. Mehr Verkehr ist folglich in dem Bereich durch Sicherung der Fläche für den Bestand und mögliche Erweiterungen nicht zu erwarten.

Fazit: Aus der vorher genannten Betrachtung ist kein Konflikt erkennbar, der bereits auf Ebene der Bauleitplanung gutachterlich zu betrachten ist.

Allgemeine Aufgabe der Bauleitplanung

A) Bundesverwaltungsgericht

Genau aufgrund dieser üblichen Arbeitsfolge, der Detailschärfe im Rahmen einer reinen Flächenplanung und der Wirksamkeitszeit eines Flächennutzungsplanes fordert der Gesetzgeber die hier bereits erfolgten Detailbetrachtungen nicht ein.

B) Kommentierungen

Die Konkretisierung und notwendige Konfliktbewältigung bleiben der Prüfung auf Vollzugswege, insb. im Baugenehmigungsverfahren, überlassen (vgl. Kommentierung von Brügelmann, Baugesetzbuch, Kohlhammer-Kommentare, Band 2, BauGB § 9, Rd.-Nr. 147, 1. Absatz, letzter Satz, 84. Lfg., Sept. 2012, von Gierke). Hier wird darauf verwiesen, dass Verwaltungen auch in WA-, BW-, MD- und MI-Gebieten zulässig sind.

Zu demselben Ergebnis kommt auch das g. Gutachten vom OVG NRW vom 06.03.2013 unter Rd.Nr. 68 bis 73. Danach müssen Immissionsprobleme nicht abschließend im Bebauungsplan gelöst werden, außer wenn absehbar ist, dass dieser nicht gelöst werden könnte.

Das BVerwG sagt zu einer Ausnahmeerteilung von einem Versicherungsunternehmen, welches mitten in einem WA-Gebiet entstehen sollte, in einem WA-Gebiet im Urteil vom 21.3.2002 — 4 C 1.02 — BVerwGE 116, 155 = BauR 2002, 1497 = DVBl. 2002, 1421 = UPR 2002, 246 = NVwZ 2002, 1118) folgenden Leitsatz:

1. „Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen“ den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Dies ist der Fall, wenn das Vorhandensein auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets — aufgrund seiner typischen Nutzungsweise — störend wirkt.
2. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.“

Aus den Gründen: „Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulassung, sondern erst recht den vom Verordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypes und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend ... Das dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Daher ist es billigenswert, wenn das Berufungsgericht auf die im Gebiet ausgelöste erhöhte Verkehrsbelastung durch einen vermehrten Quellverkehr mit übergemeindlichem Bezug auf die damit vorhandene „Gebietsunruhe“ verweist« (BVerwG, aaO.).

Die zutreffenden Entscheidungen des BVerwG und des BayVGH sind eine Antwort auf die in der Praxis der Baugenehmigungsbehörden immer mehr vorgenommene Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise und dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit (...), indem die Baugenehmigungen zunehmend mit scharfen immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden, um eine vermeintliche atypische Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können.“ (Kommentierung von Fickert/Fiesler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 4, Rd.-Nr. 12.1, ab. 2. Absatz).

Folglich ist der Gebietscharakter zu beurteilen und nicht die konsequente Einhaltung von Lärmimmissionen.

Wie aus den vorliegenden Abhandlungen zu entnehmen ist, passt die bestehende Gemeinbedarfsfläche mit seinen bereits vorhandenen Nutzungen an dem Standort neben ein Mischgebiet - bezüglich des Gebietscharakters - zusammen. Alle weiteren Prüfungen sind Inhalt der Projektplanung.

Zudem sind keine Immissionsprobleme erkennbar, die nicht gelöst werden könnten auf Ebene der Projektplanung.

Es wird weiter darauf verwiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Bild 6) den südlichen Teil des Plangebietes bereits als eine Fläche für die gemeindliche Nutzungen darstellt mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (siehe Bild 6). Somit besteht für die Fläche bereits ein von der Landesplanung genehmigtes Planungsrecht. Entsprechend entstanden hier nachfolgende die Verwaltung und die Feuerwehr.

Dieser Fläche grenzt sich im Norden eine Verkehrsfläche als Parkplatz und ein sonstiges Sondergebiet „Tennisplatz“ nach § 11 BauNVO an. Der Tennisplatz ist zwar in der Geländemodulation noch erkennbar und wurde daher entsprechend aufgemessen. Er wird jedoch bereits seit Jahren nicht mehr betrieben. Daher wird die Fläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, mit dem Ziel, dass hier bedarfsgerechte Nutzungen angesiedelt werden.

Das Plangebiet ist teilweise von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese sind typisch für eine Ortsrandbebauung und sind daher durch die Anwohner hinzunehmen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert das Wasserwerk Amt Itzstedt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Bestandsnetz der Hamburger Stadtentwässerung eingeleitet und in deren zentralen Kläranlagen überführt.

Ein RW-Nachweis gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ wurde erstellt (siehe Anlage 8).

Danach ist das bestehende Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20 ausreichend bemessen, um das Regenwasser von den geplanten WA-Gebieten, bezogen auf die Dachflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen aufzunehmen.

Das auf den Grundstücksflächen im Norden des B-Plans und zugleich nördlich der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist zukünftig auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies ist unter anderem mit einer Rigolen -/ oder Schachtversickerung grundsätzlich möglich. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die Entwässerung der Gemeinbedarfsflächen wie auch im derzeitigen Bestand nicht an das RRB angeschlossen wird, sondern gesondert an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird.

Die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung wird im weiteren Verfahren beantragt.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten bzw. Brunnen ausgestattet. Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung– sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Planverfahren mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von maximal 75 m zur Zufahrt des Objektes herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt W 405 + W 400-1).

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gesichert werden kann.

4.4 Müllentsorgung

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

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o. Ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

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

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer

schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Direkt östlich des Plangebietes (Segeberger Straße 47) befindet sich ein Standort, der aufgrund seiner ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung als Tankstelle mit Werkstatt und Waschhalle im Boden- und Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) als altlastenverdächtige Fläche geführt wird.

Das Grundstück Segeberger Straße 47 ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Somit kann die Gemeinde im Rahmen der Planung kaum bodenschutzbezogene Untersuchungen auf dem Grundstück durchführen oder anordnen.

Das Grundstück Segeberger Straße 47 ist durch eine Straße von der Bebauung im Plangebiet getrennt. Im Plangebiet bestehen eine Gastronomie und eine Feuerwehr. Hier erfolgten in der neueren Zeit Bebauungen, bei denen der Bodenschutz beachtet worden ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 05.2026) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2023.

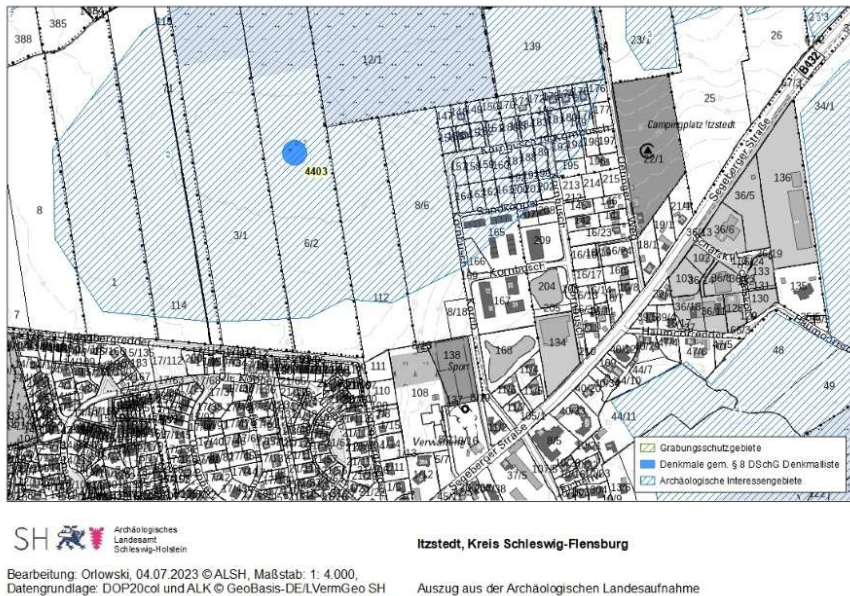
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I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

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

5.4 Archäologie und Denkmalschutz

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

Bild 13: Karte vom 27.11.2023 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein



Zwischenzeitlich erfolgten die erforderlichen archäologischen Untersuchungen. Am 30.07.2025 (Az.: Itzstedt-Fplanänd5-Bplan21-Wohngebiet Lindenberg-VN1255-Flächenfreigabe/) erfolgte folgende Mitteilung vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein:

„Auf der überplanten Fläche wurden am 05.05. - 30.07.2025 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein archäologische Hauptuntersuchungen mit Nachweis zweier Grabhügel der Bronzezeit und einiger vorgeschichtlicher Siedlungsbefunde durchgeführt und im Gelände abgeschlossen. Wir haben nunmehr keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung und können die Flurstücke 112 und 8/6 zur Bebauung freigeben.“

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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

Einleitung		
Die Gemeinde Itzstedt plant mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 die Schaffung von Wohnbauflächen sowie die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zur Weiterentwicklung kommunaler Einrichtungen wie der Amtsverwaltung, der Feuerwehr und die Schaffung von Raum für ein Ärztehaus. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 70.680 m². Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Mai 2024.		
Inhalte und Ziele der Aufstellung des B-Plans Nr. 21, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 21	Ca. 7,07 ha
1.2	Städtebauliche Ziele	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 sollen Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen geschaffen werden.
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde von 2006 weist den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 als Gemeinbedarfsfläche, als Sondergebiete „Tennis“ und Parken sowie als Wald aus.
1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	Im Süden, Südwesten und Südosten des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet DE 2226-391 "Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor". Der geringste Abstand beträgt nach Südwesten ca. 975 m, der nach Südosten zum Nienwohlder Moor hin ca. 1.250 m.
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG vorhanden.
1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Die Agrarlandschaft im Norden des Geltungsbereichs ist von Knicks durchzogen, die gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG sind.

1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	In naher Umgebung um das Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Trinkwassergewinnungsgebiet für das Wasserwerk Nahe in einem Bereich gefährdeter Grundwasserkörper. Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Plangebiet nicht vorhanden.
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Der Bereich wurde vom archäologischen Landesamt untersucht. Darüber hinaus sind keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Gemäß Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, nachzustellen, sie anzulocken, zu fangen oder zu töten. Die Bundesartenschutzverordnung schließt den Lebensstättenschutz (Verbot der Zerstörung von Nestern, Baumhöhlen etc.) ein. Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte wildlebende Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine vollflächige faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der Lebensraumausstattung und der aktuellen Flächennutzungen – im Norden ackerbauliche Nutzung in einer Knicklandschaft; im Süden bestehende Siedlungsnutzung (Amtsverwaltung, Feuerwehr, Bürgerhaus mit Stellplatzanlagen und siedlungstypischen Grünflächen) ist aber das Vorkommen verschiedener Artengruppen (Säugetiere, Vögel, verschiedene Insektengruppen) im Geltungsbereich des B-Plans sicher. Aufgrund der Planungsziele (Erschließung der Ackerflächen für das Wohnen und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsflächen) ist nicht mit einer Entnahme von geschützten Arten mit dem Ziel, diese z.B. zu halten, zu züchten oder in den Handel zu bringen, zu rechnen.
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG vorhanden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden. Eine vollflächige faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die für die geplante wohnbauliche Nutzung

		einschließlich der verkehrlichen Erschließung vorgesehenen Ackerflächen nur eine allgemeine Bedeutung für den Natur- und Artenschutz besitzen. Die umgebenden höherwertigen Knicks besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, werden aber nur sehr kleinflächig in Form von Durchbrüchen für die Erschließungsstraßen in Anspruch genommen. Im Bereich des geplanten Gemeinbedarfsgebiets werden alle Grünflächen einschließlich der Gehölzbestände überplant (GRZ von 0,9). Dies schließt den sog. Amtswald im Nordwesten des Gemeinbedarfsgebiets ein. Für dessen westlichen Teil wurde eine gutachterliche Kurzstellungnahme zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorgelegt (2024). Darin wurden mehrere Höhlenbäume identifiziert und CEF-Maßnahmen festgelegt. Vonseiten der Amtsverwaltung Itzstedt wurden daraufhin im Vorwege von Fällmaßnahmen 11 Ersatzquartiere geschaffen. Sieben Eichen (<i>Quercus robur</i>) mit Stammdurchmessern von 0,6 m bis 1,1 m und eine Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) mit einem Stammdurchmesser von 0,90 m am Ost- rand des Amtswaldes waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Diese besitzen aufgrund ihrer Stammdurchmesser ein Potenzial für Höhlungen und damit als Brutstätte für Vögel oder Fledermausquartier. Sollte die Fällung dieser Bäume notwendig werden, sind sie im Vorwege gutachterlich auf Lebensstätten hin zu untersuchen. Ggf. notwendige Maßnahmen sind dann einzuleiten und fachlich zu begleiten. Bei allen Maßnahmen an den Gehölzbeständen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen bzw. die Rodung eines Knickabschnitts, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) durch geeignete Ausführungszeiten zu berücksichtigen. Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.
1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.

1.5.2	Abfallerzeugung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch den WZV des Kreises Segeberg.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Mit der geplanten Siedlungserweiterung werden siedlungsspezifische Emissionen (Kfz-Verkehr, Licht, menschliche Geräusche / Grünflächennutzung) verbunden sein. Von Besonderheiten bezüglich Umweltverschmutzungen und Belästigungen ist dagegen nicht auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	s. Bestandsplan Biotoptypen zum B-Plan Nr. 21 Zu a) Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 liegt am Nordwestrand von Itzstedt in der Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg. Der Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker) im Norden und schon bebaute Ortsteile von Itzstedt (Amtsverwaltung, Feuerwehr, aufgelassene Tennisplätze und deren Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen sowie rahmende und gliedernde Grünflächen. Östlich schließt das Wohngebiet des B-Plans Nr. 20 an, das in den letzten Jahren erschlossen worden ist und an dessen Erschließungssystem angeknüpft werden soll. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u> Im Norden sind zwei Ackerflächen (AAy) vorhanden, die für den Marktfruchtanbau intensiv genutzt werden und eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Sie werden im Norden, Osten und Westen durch nach § 21 LNatSchG geschützte Knicks (HWy) begrenzt, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. In den Knicks sind viele Überhältereichen vorhanden, die Stammdurchmesser von 60 bis 100 cm besitzen. Darüber hinaus sind weitere Überhälter der Arten Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>, Stammdurchmesser 20 bis 95 cm) und Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>, Stammdurchmesser 20 bis 70 cm) vorhanden. Gerade die älteren Bäume mit > 40 cm Stammdurch-
-----	---	--

		messer sind von besonderer Bedeutung für den Artenschutz, weil sie ein großes Potenzial für Höhlungen und Spalten aufweisen, die Quartiere für Fledermäuse oder Brutvögel sein könnten. Die Knicks weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Einige Abschnitte sind gehölzfrei (HWO, s. Bestandsplan). Der Knick am Ostrand wurde vermutlich im Zuge der Erschließung des benachbarten Baugebiets auf den Stock gesetzt und ist dicht und artenreich ausgebildet. Es dominiert Hasel (<i>Corylus avellana</i>), vertreten sind auch Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>). Ähnlich strukturiert ist der Knick am Rand des Geltungsbereichs, der schon länger nicht auf den Stock gesetzt wurde. Der Knick zwischen den beiden Ackerflächen wurde kürzlich auf den Stock gesetzt und ist lückig. Hier sind außer Hasel (<i>Corylus avellana</i>) und Rotbuche vor allem Brombeeren (<i>Rubus fruticosus</i>) vorhanden. Prägend ist die nitrophytenreiche Krautschicht, in der Gräser wie Quecke (<i>Agropyron repens</i>), Knaulgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Ackertrespe (<i>Bromus arvensis</i>) sowie Brennesseln dominieren. Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist bereits Bebauung vorhanden (SBf). Hierbei handelt es sich um die Amtsverwaltung, die freiwillige Feuerwehr mit den zugehörigen vollversiegelten Erschließungsflächen und Stellplätzen (SVs). Am Ostrand des Geltungsbereichs befindet sich eine teilversiegelte Zufahrt (SVt), die u. a. aufgelassene Tennisplätze (SXt) erschließt. Diese Bereiche besitzen eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die Freiflächen sind durch verschiedene Grünflächen gegliedert: gebäudenah sind arten- und strukturarme Rasenflächen (SGr) sowie gärtnerisch geprägte Stauden- und Strauchpflanzungen (SGg) mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorhanden sowie Einzelbäume. Zu den Rändern des Geltungsbereichs hin sind Baum- und Strauchbestände aus heimischen Arten (SGy) prägend, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Westlich der Tennisplätze liegt der knapp 2.500 m² große Amtswald, bei dem es sich um einen Laubmischwald auf bodensauren Standorten (WLy) handelt, der vor etwa 45 Jahre angepflanzt wurde. Er besteht überwiegend aus den heimischen Baumarten Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) und Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) sowie untergeordnet Lärche (<i>Larix decidua</i>) und Douglasie (<i>Pseudotsuga menziesii</i>).
--	--	--

	sii). Besonders bedeutend sind 7 Eichen (<i>Quercus robur</i>) und eine Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) am Ostrand des Amtswalds mit 60 bis 100 cm Stammdurchmesser. Am südlichen und westlichen Rand stockt eine dichte Strauchschicht, in der Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) vorherrscht. Auf einer Böschung zu den Tennisplätzen hin ist eine Ruderalflur auf frischen Standorten vorhanden (RHm). Es wurde überprüft, ob es sich bei der Böschung um einen naturnahen Steilhang gemäß § 21 LNatSchG handelt. Die Kriterien (mindestens 25 m Länge, mindestens 2 m Höhe und mindestens 20° Böschungsneigung) werden aber nicht erfüllt. Ungeachtet dessen besitzt der Bereich eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die Verkehrsflächen der Segeberger Straße (B 432) und der angrenzenden Bushaldebereich sind vollversiegelt (SVs). Die Verkehrsflächen haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u> Itzstedt liegt in einem Landschaftsraum mit ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind viele Knicks vorhanden, die Ackerflächen gliedern. Das FFH-Gebiet DE 2226-391 "Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor" ist ca. 1 km entfernt. Die Planungsfläche ist (Teil-)Lebensraum verschiedener Tierarten. In Bezug auf geschützte Arten sind insbesondere die Artengruppen Vögel und Fledermäuse von Bedeutung. Die Ackerflächen für sich betrachtet besitzen keine besondere Bedeutung als Lebensraum, sondern sind ein Teillebensraum verschiedener Arten und Artengruppen. <u>Vögel:</u> Das Plangebiet besteht aus strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die von Knicks und Gehölzreihen begrenzt sind, sowie aus durch kleine Grünflächen gegliederten Siedlungs- und Verkehrsflächen. Dort treten vorwiegend weitverbreitete, störungstolerante und häufige Vogelarten auf. Hierzu zählen gehölz- oder gebüschbrütende Arten, die jährlich neue Nester bauen und keine besonderen Bindungen an spezielle Lebensraumstrukturen haben. Hierzu werden auch Arten gezählt, die in den Krautschichten unter Gehölzen brüten. Die vorkommenden gehölzbewohnenden Brutvogelarten suchen jedes Jahr einen neuen Nistplatz. Ihre Nester verlieren nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel die Funk-
--	---

	tion. Eine Zerstörung des alten Nestes ist also kein Verbotstatbestand. Auch bei Inanspruchnahme eines Brutplatzes durch bauliche Entwicklung kann von der Erhaltung der Brutplatzfunktion im Brutrevier ausgegangen werden, wenn innerhalb des Reviers weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten bestehen. Sofern das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme vollzogen werden kann, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, in dem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, so beschädigt wird, dass es seine Funktion verliert. Im Umfeld finden sich ähnliche Gehölzstrukturen, so dass die Arten in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. In den Ackerflächen kann wegen der Strukturarmut ein Vorkommen von Offenlandarten als unwahrscheinlich angesehen werden. Gebäude- oder Höhlenbrüter könnten im Bereich des Gebäudebestands und in den älteren Bäumen mit > 40 cm Stammdurchmesser betroffen sein. Zwei Baumhöhlen wurden im Amtswald im Rahmen eines Kurzgutachtens nachgewiesen (s. Fledermäuse). Seitens der Amtsverwaltung wurden aufgrund dieses Ergebnisses bereits 11 Ersatzquartiere im Bereich Itzstedter See geschaffen. <u>Fledermäuse</u> Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen mit dem Wechsel von Gehölzbeständen zu offenen Bereichen eine Funktion als Nahrungslebensraum für Fledermäuse besitzt. Zudem können Fledermausquartiere in Einzelbäumen mit ausreichenden Stammdurchmessern (> 40 cm) zu finden sein. Bäume dieser Größenordnung sind im Norden des Geltungsbereichs als Überhälter vorhanden und werden dort erhalten. Die angrenzenden Ortsränder und umgebenden Agrarlandschaften weisen vergleichbare Strukturen in ausreichender Menge und Qualität auf, in welche die Tiere ausweichen können. Es gehen in diesem Nordbereich keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt. Anders verhält es sich im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche, wo der Amtswald und Gehölzbestände mit größeren Bäumen (bis zu 100 cm Stammdurchmesser, s. Bestandsplan) an der Westgrenze gefällt und gerodet werden sollen. Für den größten Teil des Amtswaldes wurde ei-
--	---

		ne gutachterliche Kurzstellungnahme zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG erarbeitet. In deren Rahmen wurden 2 potenzielle Fledermausquartiere nachgewiesen. Seitens der Amtsverwaltung wurden aufgrund dieses Ergebnisses bereits 11 Ersatzquartiere im Bereich Itzstedter See geschaffen. <u>Haselmaus</u> Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 liegt am Rand des Verbreitungsgebiets der Haselmaus, die mit den Knicks am Ostrand eine grundsätzlich günstige Habitatstruktur vorfindet. Die Knicks sind allerdings lückig und ihre Artenvielfalt ist für Haselmäuse nicht optimal ausgebildet. Es sind aber z. B. die Arten Hasel und Brombeere vorhanden Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. In dieser Zeit können notwendige Fällungen ausgeführt werden. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämuungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können, sofern die Knicklücken weniger als 20 m breit sind. Anschließend notwendige Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) können entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Frühherbst bis zum 15.10. vorgenommen werden. <u>Geologie / Boden:</u> Die Landschaft am westlichen Ortsrand von Itzstedt ist weichseleiszeitlich entstanden und liegt im Bereich glazilimnischer Ablagerungen, die in eine Grundmoräne aus Geschiebelehm eingebettet sind. Ca. 0,5 km weiter östlich wird eine Gletscherrandlage vermutet, die zur Ausprägung kleinräumiger Wechsel zwischen Grundmoränen, Endmoränen, glazilimnischen Ablagerungen und nacheiszeitlich entstandenen Moorflächen geführt hat. Das Relief fällt nach Süden. Aus den sandigen Ausgangsgesteinen des größten Teils der Fläche haben sich als Bodentyp pseudovergleyte Parabraunerden gebildet. Die Bodenstruktur im Norden (landwirtschaftliche Nutzung, Wald, Ruderalflur) hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Puffer- und Filterfunktionen für Schadstoffe und Nieder-
--	--	--

		schlagswasser sowie eine allgemeine Bedeutung als Pflanzenstandort und Tierlebensraum. Im Süden sind die Flächen wegen der Siedlungs- und Freizeitnutzung bereits jetzt anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen sind dort stark eingeschränkt. Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt. <u>Grundwasser:</u> Genaue Kenntnisse der Grundwassersituation liegen nicht vor. Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Verdunstung (Evaporation), den anstehenden Böden, dem Relief und der vorhandenen Vegetation. Boden und Vegetation stellen die Variablen dar, die bei ähnlichen klimatischen Werten zu qualitativen und quantitativen Unterschieden hinsichtlich der Grundwasserneubildung führen. Je dichter die Vegetation einer Fläche, desto höher sind deren Wasseraufnahme und Verdunstung. Die Menge der Grundwasserneubildung fällt also von Wald über Grünland, Brachen, etc. zu Ackerflächen. Vegetationsbestände, insbesondere Wald, haben eine puffernde Wirkung für Schadstoffe und bewirken die Bildung qualitativ hochwertigen Grundwassers. Die vorhandenen Böden bestimmen die oberen Grundwasserstände. Pseudovergleyte Parabraunerden wirken wasserstauend und tragen daher nur eingeschränkt zur Grundwasserneubildung bei. Die Sickerwasserrate ist unterdurchschnittlich. Dennoch besitzen die Flächen des Bearbeitungsgebiets eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da der Bereich um Itzstedt zu den (gegen Schadstoffeinträge) gefährdeten Grundwasserkörpern zählt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserwerks Nahe. <u>Gewässer:</u> Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. <u>Klima:</u> Das Gemeindegebiet von Itzstedt wird von feuchttemperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima ge-
--	--	---

	prägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 bis 850 mm. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahreschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartigen Niederschläge, z. T. auch Gewitter, nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist daher ein mildes Schon- bis Reizklima. Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Ein Windschutz ist durch vorhandene Gehölze in geringem Maße gegeben. Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, sodass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, reduzieren sich die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen. <u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u> Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in der Gemeinde Itzstedt durch Stoffe wie Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂), Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen. <u>Kultur- und Sachgüter</u> Denkmalgeschützte Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Allerdings waren dem archäologischen Landesamt zwei Grabhügel der Bronzezeit und einige vorgeschichtliche Siedlungsbefunde bekannt. Vom 05.05. bis
--	--

		30.07.2025 führte das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein archäologische Hauptuntersuchungen durch, die Nachweise erbrachten. Die Untersuchungen im Gelände wurden abgeschlossen. Bedenken bezüglich der Planumsetzung bestehen seither nicht mehr, die Flurstücke 112 und 8/6 konnten zur Bebauung freigegeben werden.
2.1	b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2 a	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Auswirkung der Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Mit der geplanten Erschließung wird dringend benötigter neuer Wohnraum geschaffen. Weiterhin soll Raum für die geplante und notwendige Erweiterung des Amtsgebäudes und die Errichtung eines Ärztehauses geschaffen werden, sodass die Planung zur Sicherstellung der Gemeinbedarfsfunktionen beigetragen wird.
	- Pflanzen	Im Norden werden für die Erschließung des Wohngebiets ca. 43.430 m² landwirtschaftliche Fläche und Knicks in Anspruch genommen und gehen künftig als Pflanzenstandorte verloren. Dieser Verlust besteht in der erstmaligen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz („Allerweltsarten“), sodass es dort zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen wird. Die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere die nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks werden überwiegend durch die Planung gesichert. Alle Knicks werden durch Festsetzung im B-Plan mit Knickenschutzstreifen in 3 m Breite geschützt. Zusätzlich werden die Baugrenzen um 3 m von den Knickenschutzstreifen abgerückt. Die Knickenschutzstreifen sind extensiv zu pflegen. Geeignet ist eine Mahd 1-2 x jährlich zwischen dem 15.06. und dem 15.09. des jeweiligen Jahres. Eine Gartennutzung (Anpflanzungen, Anlage von Terrassen, Komposthaufen, Gartenhäusern etc.) ist nicht zulässig. Alle Knicks werden turnusmäßig alle 10 – 15 Jahre auf den Stock gesetzt. Insgesamt wird es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt kommen. Zur Herstellung der Erschließung von Osten aus sind aber Knickdurchbrüche in Teillängen von insgesamt 102 m un-

		vermeidbar. Zum Ausgleich werden über noch zu bestimmende Knickökokonten 330 m Knicks mit den Arten des „bunten Knicks“ neu angelegt. Innerhalb der Knicks werden die wertvollen Überhälter standörtlich gesichert. Alle festgesetzten zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Im Norden der Gemeinbedarfsfläche wird der 2.476 m² große Amtswald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gerodet. Hierzu gab es parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans amtsseitig Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde. Der Ausgleich ist nicht Teil des B-Plan-Verfahrens und wird hier nur nachrichtlich dargestellt: Der waldrechtliche Ausgleich wurde auf ein Verhältnis von 1:2 (4.952 m²) festgelegt und wird auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarf angerechnet. Der Ausgleich erfolgt entweder in Wensin oder in Rickling / Fehrenbötel über Ausgleichsflächen der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein und der Forstbetriebsgemeinschaft Kreis Segeberg. Weiterer Ausgleichsbedarf ergibt sich in dem Bereich für die Eingriffe in den Boden (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Auf der Fläche werden durch die geplante Ausweisung als Gemeinbedarfsgebiet weitere Eingriffe aufgrund des Verlustes von Pflanzenbeständen und Pflanzenstandorten ausgelöst. Dort ist eine GRZ von 0,9 zulässig, d. h., dass 90 % der Flächen versiegelt werden können. Die bereits überbauten Flächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegengerechnet. Auch hier sind Gehölzbestände mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Der dadurch ausgelöste Ausgleichsbedarf wird auf der Ausgleichsfläche „Dieksbarg“ nachgewiesen. Über die verschiedenen Ausgleichsflächen und Ökokonten werden alle Eingriffe im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen.
	- Tiere	Mit der Planung ist eine deutliche Veränderung von Tierlebensräumen verbunden. Die vorhandenen Ackerflächen im Norden besitzen allerdings nur eine allgemeine Bedeutung als Tierlebensraum, die Knickabschnitte allerdings eine besondere Bedeutung. Dasselbe gilt für den Amtswald und die sonstigen älteren Gehölzbestände im Bereich des Gemeinbedarfsgebiets.

		<u>Vögel</u> Für die gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten gehen für die Herstellung der Erschließung insgesamt 102 m Knick in mehreren Teilabschnitten (bis zu 10,5 m Breite) verloren. Wegen ausreichend vorhandener Gehölzstrukturen bestehen im Umfeld des Geltungsbereichs aber ausreichend Brutmöglichkeiten, sodass aufgrund der Erschließung im Norden erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Im Rahmen einer gutachterlichen Kurzstellungnahme zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG wurden 2 Höhlenbäume identifiziert, die potenzielle Bruthöhlen von Vögeln, aber auch Sommerquartiere von Fledermäusen darstellen können. Diese sind auszugleichen. Da aufgrund dessen vom Amt Itzstedt 11 Ersatzquartiere innerhalb von 1000 m Entfernung als vorgezogene Ersatzmaßnahme zum Erhalt der Lebensraumkontinuität geschaffen. Einige dieser Ersatzquartiere sind aufgrund ihrer Bauweise sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse geeignet. Diese gutachterliche Kurzstellungnahme beinhaltet nicht die 8 Altbäume (7 Eichen und 1 Buche) im Amtswald sowie mehrere Bäume am Westrand des Geltungsbereichs. Sollte deren Fällung oder die von großen Einzelbäumen > 40 cm Stammdurchmesser an der Westgrenze des Grundstücks notwendig werden, ist die Fällung baubiologisch zu begleiten. Aufgrund der dabei gewonnenen Erkenntnisse sind ggf. weitere CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutz) oder die Schaffung von Ersatzquartieren vorzunehmen, um sicherzustellen, dass es nicht zum Funktionsverlust des Lebensraums für höhlenbewohnende Vögel kommt. <u>Fledermäuse</u> Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen mit dem Wechsel von Gehölzbeständen zu offenen Bereichen eine Funktion als Nahrungslebensraum für Fledermäuse besitzt. Zudem können Fledermausquartiere in Einzelbäumen mit ausreichenden Stammdurchmessern (> 40 cm) zu finden sein. Bäume dieser Größenordnung sind im Norden des Geltungsbereichs als Überhälter vorhanden und werden dort erhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die angrenzenden Ortsränder und umgebenden Agrarlandschaften weisen zudem vergleichbare Strukturen in ausreichender Menge und Qualität auf, in welche die Tiere ausweichen können. Es gehen in diesem Nordbereich keine Nah-
--	--	---

		rungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt. Anders verhält es sich im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche, wo der Amtswald und Gehölzbestände mit größeren Bäumen (bis zu 100 cm Stammdurchmesser, s. Bestandsplan) an der Westgrenze gefällt und gerodet werden sollen. Für den größten Teil des Amtswaldes wurde eine gutachterliche Kurzstellungnahme zum besonderen Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG erarbeitet. In deren Rahmen wurden 2 potenzielle Fledermausquartiere nachgewiesen. Da diese mit der Rodung des Amtswalds verloren gehen, wurde festgelegt, dass ein Ausgleich im Verhältnis von 1: 4 zu schaffen ist, was im Zuge der Begleitung der Maßnahme auf 1: 5 erhöht wurde. Aufgrund dessen wurden vom Amt Itzstedt 11 Ersatzquartiere innerhalb von 1000 m Entfernung als vorgezogene Ersatzmaßnahme zum Erhalt der Lebensraumkontinuität geschaffen. Diese gutachterliche Kurzstellungnahme beinhaltet allerdings nicht die 8 Altbäume (7 Eichen und 1 Buche) sowie mehrere Bäume am Westrand des Geltungsbereichs. Sollte deren Fällung oder die von großen Einzelbäumen > 40 cm Stammdurchmesser an der Westgrenze des Grundstücks notwendig werden, ist die Fällung baubiologisch zu begleiten. Aufgrund der dabei gewonnenen Erkenntnisse sind ggf. weitere CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutz) oder die Schaffung von Ersatzquartieren vorzunehmen, um sicherzustellen, dass es nicht zum Funktionsverlust des Lebensraums für Fledermäuse kommt. <u>Haselmaus</u> Zur Herstellung der Erschließungsstraßen bzw. der Anbindung an die Straßen im östlich gelegenen B-Plan Nr. 20 sind Knickdurchbrüche auf einer Länge von insgesamt 102 m zu schaffen. Obwohl die für Haselmäuse optimale Artenvielfalt von mind. 12 verschiedenen, zu unterschiedlichen Zeiten fruchtenden Gehölzarten nicht gegeben ist, wird vorsorglich davon ausgegangen, dass das Gebiet Teilhabitat der Haselmaus ist. Haselmäuse leben in der aktiven Phase im Sommer auf den Gehölzen und gehen nur selten auf den Boden. Ende Oktober / Anfang November beginnt die Zeit des Winterschlafs, der in Bodennestern in der lockeren Laubschicht, im Moos, an Wurzelstubben etc. abgehalten wird. Daher sind notwendige Fällungen im auch für Fledermäuse ge-
--	--	---

		eigneten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. auszuführen. Hierbei handelt es sich um eine Vergrämnungsmaßnahme, bei der evtl. vorhandene Haselmäuse nach dem Winterschlaf in die benachbarten Knickabschnitte wandern können. Die Knicklücken im Breiten von bis zu 10,5 m sind für Haselmäuse am Boden zu überwinden. Die anschließend notwendigen Gehölzrodungen als Maßnahme zur Vermeidung von Zugriffsverboten (das Tötungs- und Verletzungsrisiko darf nicht signifikant erhöht werden) sind im Nachgang entweder ab Mai oder vor Beginn der Winterruhe im Frühherbst bis zum 15.10. vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch fachlich versierte Umweltbaubegleitung abzusichern. Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten.
	- Boden	Für die Böden kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets einschließlich der Verkehrsflächen sowie der Verdichtung im Bereich des Gemeinbedarfsgebiets (Versiegelungsgrad bis zu 90 %) zur Überbauung und (Teil-)Versiegelung und damit zum Verlust und zur Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechend ist der Eingriff in den Boden als erheblich zu bewerten. Für die baulichen Anlagen werden ca. 47.182 m² als vollversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Auf den künftig unversiegelten Flächen werden sich Gartenböden (Hortisole) entwickeln.
	- Grundwasser	Der Geltungsbereich besitzt eine durchschnittliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Diese wird verringert, weil es wegen der Versiegelungen und Bodenverdichtungen zu einem höheren oberflächlichen Abfluss und einer höheren Ableitung in die Kanalisation kommen wird. Gemäß A-RW 1 Nachweis ist das im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20 vorhandene Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert, um anfallendes, nicht auf den Grundstücken zurückgehaltenes Wasser aufzunehmen. Das auf dem Grundstück im Norden anfallende Niederschlagswasser muss gemäß Satzung der Gemeinde mit einer Rigolen -/ oder Schachtversickerung auf diesem versickert werden. Dagegen ist das im Gemeinbedarfsgebiet anfallende Niederschlagswasser künftig in die Kanalisation einzuleiten. Wegen der geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Geltungsbereiche der

		B-Pläne 20 und 21 sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.
	- Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind nicht betroffen, keine Auswirkungen.
	- Klima	Mit der Ausweisung des Wohngebiets und des Gemeinbedarfsgebiets sind Versiegelungen verbunden, die Veränderungen des Lokalklimas zur Folge haben können, und zwar eine verstärkte sommerliche Aufheizung und erhöhte Staubentwicklung. Mit Baumpflanzungen und einer teilversiegelten Gestaltung von privaten Terrassenflächen, Stellplätzen etc., die die Aufheizung reduzieren und die Staubbildung erhöhen, könnte der lokale Effekt freiwillig reduziert werden.
	- Luft	Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Wohngebieterschließung in geringem Maße erhöhen, da es gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zu einem höheren Verkehrsaufkommen und Staubbildung kommen wird. Mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft ist dadurch aber nicht zu rechnen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Aufgrund der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild von einer landwirtschaftlich geprägten Fläche zu einem Siedlungsbereich hin verändert. Somit entsteht auf der Fläche ein neuer Landschaftsbildtyp, der aber im Umfeld schon vorhanden ist und das bestehende Landschaftsbild prägt. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild neugestaltet. Die Fläche selbst dient künftig der landschaftsgebundenen Erholung.
	- Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschützte Anlagen sind nicht betroffen. Grabungen des archäologischen Landesamtes mit Nachweisen von zwei Grabhügeln der Bronzezeit und einigen vorgeschichtlichen Siedlungsbefunden konnten 2025 abgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.
2.2 b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Bei Nichtdurchführung würde der Nordteil des Geltungsbezirks (Ackerflächen) weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die Schaffung eines Wohngebiets sowie die Auswei-

		sung eines Gemeinbedarfsgebiets, u. a. zur Erweiterung der Amtsverwaltung und Schaffung eines Ärztehauses unterbliebe.
	- Pflanze	Beim Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im Norden bliebe die Vielfalt der Pflanzenarten gering, aber in der Artenzusammensetzung landschaftstypisch. Mit der Anlage von Gärten können auch nichtheimische / Zierpflanzen Einzug in den Landschaftsraum finden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Äcker mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln hätte Bestand. Der Verlust von mehreren Knickdurchbrüchen (gesamt 102 m) zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung wäre nicht notwendig. Die Neuanlage von 330 m Knick unterbliebe.
	- Tier	Die Tierlebensräume der Agrarlandschaft sowie die Grünflächen einschließlich Gehölzbestand im Bereich des künftigen Gemeinbedarfsgebiets blieben im aktuellen Zustand erhalten. Bekannte Quartiere geschützter Arten (Fledermaushöhlen / Bruthöhlen von Vögeln) blieben erhalten; es käme nicht zu einer Neuschaffung von mindestens 11 Ersatzquartieren.
	- Boden	Die geplante Versiegelung von max. 47.182 m² mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens unterbliebe. Bei Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Norden kommt es zu regelmäßigen Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden. Der oberste Bodenhorizont wird weiterhin regelmäßig bearbeitet und dadurch gestört. Die großflächige Versiegelung mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens unterbleibt.
	- Grundwasser	Erhalt der aktuellen Grundwasserneubildungsrate, da es nicht zur Neuversiegelung von Böden kommt.
	- Oberflächengewässer	Nicht vorhanden, keine Auswirkungen.
	- Klima	Keine Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge der Bebauung.
	- Luft	Erhalt der aktuellen Luftbelastung.

	- Landschafts- und Ortsbild	Das Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form mit Teilen einer Agrarlandschaft im Norden und des bestehenden Siedlungsbereichs im Süden erhalten.
	- Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen; Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung mit oberflächlicher Bodenbearbeitung. Erhalt der Bodenstrukturen, in die zwei Grabhügel der Bronzezeit und vorgeschichtliche Grabhügel eingebettet sind.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen: <u>Baubedingte Beeinträchtigungen</u> - Schutz der Knicks während der Bauphase durch geeignete, fest installierte Bauzäune - Berücksichtigung der DIN 18920 und der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) - Nutzung künftiger Gebäude- und Verkehrsflächen für die Baustellenerschließung und als Material-, Boden- und Baustofflager. - Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten und Maßnahmen zum Schutz geschützter Biotope während der Bauphase; der Fällzeitraum von Gehölzen wird auf den Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. beschränkt, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und ggf. vorhandenen Haselmäusen zu vermeiden. Die Rodung der insgesamt 102 m langen Knickabschnitte wird entweder ab Mai oder wieder bis zum 15.10. ausgeführt, um die Tötung ggf. vorhandener Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. <u>Anlagebedingte Beeinträchtigungen:</u> - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund des flächensparenden Erschließungssystems - Weitestgehender Erhalt der rahmenden Knicks / geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / §21 LNatSchG) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Minimierung der Breite der Knickdurchbrüche zur Anlage der Erschließungsstraßen. - Erhalt der wertvollen Überhältereichen, Anpassung der Baugrenzen an deren Kronentraufbereiche zzgl. 1,50 m. - Einhalten eines Schutzabstandes zum gemäß § 21

		LNatSchG geschützten Knick durch Ausweisung eines 3 m breiten Knickschutzstreifens gemäß Knickerlass. Ergänzend Ausweisung der Baugrenzen mit 3 m Abstand zu den Knickschutzstreifen. - Nutzung eines vorhandenen Wegs im Südosten zur Erschließung des Gemeinbedarfsgebiets. <u>Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:</u> - Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Wohngebiet auf den einzelnen Grundstücken; Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20. Damit werden insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert. - Im Zuge der Projektplanung Konzeption einer sparsamen Beleuchtung mit nach unten abstrahlenden Leuchten im langwelligen Bereich (< 3000 Kelvin). - Keine Nutzung des Knickschutzstreifens als „Garten-erweiterung“ mit Komposthaufen, Gartenhäusern, Zierpflanzen etc. durch Festsetzung der Pflege: extensive Nutzung mit Mahd 1-2 x Pro Jahr zwischen dem 15.-06. und 15.09. eines jeden Jahres. <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich in einer Größenordnung von 20.646 m² / 20.646 Ökopunkten und die Neuanlage von 347,5 m Knick zu erbringen. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B-Plans durch folgende Maßnahmen erbracht: Ausgleich Bereich Landgesellschaft: - Neuanlage von 330 m Knicks über ein noch zu bestimmendes Ökokonto - Flächenhafter Ausgleich von 9.645 m² über Ausgleichsflächen in der Gemarkung Tangstedt, Flur 2 (Flurstücke 48/2, 49/2, 51/2 und 52/2) - Flächenhafter Ausgleich von 3.685 Ökopunkten über ein noch zu bestimmendes Ökokonto. Ausgleich Bereich 2 Grundstücke Südwest: - Neuanlage von 17,5 m Knicks - Flächenhafter Ausgleich von 1.233 m² bzw. Ökopunkten
--	--	---

		Ausgleich Bereich Gemeinbedarfsflächen: - Entsiegelung von 243 m². - Als CEF-Maßnahme wurden bereits 11 Quartiere für Fledermäuse, teils auch für höhlenbrütende Vögel geeignet, innerhalb von 1000 m Entfernung zum Geltungsbereich angelegt. - Zusätzlicher flächenhafter Ausgleich von 4.004 m² bzw. Ökopunkten Ausgleichsfläche Flurstück 71, Flur 5, in der Gemarkung Itzstedt „Dieksbarg“ in der Größe von 5.840 m². Damit wird der notwendige Ausgleich erbracht. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Die Ausweisung des Wohngebiets wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde abgeleitet. Für das Gemeinbedarfsgebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Diese entwickelt den städtebaulichen Bestand (Amtsverwaltung, Feuerwehr, Ärztehaus etc.) weiter. Aufgrund dieser schlüssigen planerischen Entwicklung werden keine Planungsalternativen betrachtet.
Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Es wurde keine vollständige faunistische Bestandserfassung durchgeführt. Eine artenschutzfachliche Kurzstellungnahme beschränkt sich nur auf den westlichen Teil des Amtswaldes. Daher können für dessen Ostteil nur die Potentiale aufgrund des vorhandenen Baumbestands abgeschätzt werden. Dasselbe gilt für den älteren Baumbestand an der Westgrenze der Gemeinbedarfsfläche. Daraus wurde abgeleitet, dass alle Maßnahmen, die zur Fällung und Rodung von Bäumen mit mehr als 40 cm Stammdurchmesser notwendig werden sollten, baubiologisch zu begleiten sind. Abgesehen davon gibt die vorliegende Landschaftsstruktur aber hinreichende Hinweise zur faunistischen Bewertung sowie zur Bewertung der Auswirkungen der Planung.

3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In der Bauphase ist die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz durch die Bauleitung zu überwachen. Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur zwischen dem 01.12. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres zulässig. Die Rodung der Wurzelstubben des zu entfernenden Knickabschnitts ist vorsorglich außerhalb der Winterschlafzeiten der Haselmaus entweder bis zum 15.10. oder ab Mai zu roden. Alternativ ist der Abschnitt auf mögliche Winterester zu untersuchen. Evtl. vorhandene Nester sind von geeigneten Personen umzusiedeln. Die Knicks als geschützte Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, werden mit Ausnahme von 102 m, für die Herstellung der Erschließungsstraßen erhalten und sind während der Bauphasen durch fest verankerte Bauzäune zu schützen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sind. Diese beziehen sich einerseits auf das Schutzgut Boden (Versiegelung von ca. 47.182 m²), was sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 20.646 m² / 20.646 Ökopunkten und der Neuanlage von 347,5 m Knick widerspiegelt. Der Ausgleich wird zum Teil auf einer Ausgleichsfläche der Landgesellschaft in der Gemeinde Tangstedt, eine Aufforstung im Bereich Wensin oder Rickling sowie über noch zu bestimmende Ökokonten nachgewiesen wird. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten wurden bereits 11 Quartiere für Fledermäuse, teils auch für höhlenbrütende Vögel, geschaffen. Die evtl. notwendige künftige Fällung und Rodung weiterer Altbäume, die nicht Gegenstand bisheriger Untersuchungen waren, ist baubiologisch zu begleiten. Ggf. daraus abgeleitete notwendige Maßnahmen wie z. B. weitere CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutz) oder die Schaffung von Ersatzquartieren, sind durchzuführen. Bei Durchführung aller Kompensationserfordernisse und Berücksichtigung der genannten Anforderungen an den Artenschutz wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

- ☐ Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
- ☒ Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich **nicht** zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	36.820 m ²
Gemeinbedarfsflächen	18.270 m ²
Grünflächen	8.090 m ²
Verkehrsfläche	7.500 m ²
Gesamt	70.680 m² (7,1 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit maximal 140 neuen Wohnungen.

9. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten für die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Itzstedt,

(Volker Wulff)
Bürgermeister

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Der B-Plan Nr. 21 trat am in Kraft.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

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

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Anlage 6: Lage Ausgleich für geplante Eingriffe im Geltungsbereich

6a: Ausgleichsflächen für Eingriffe in den geplanten WA-Gebieten

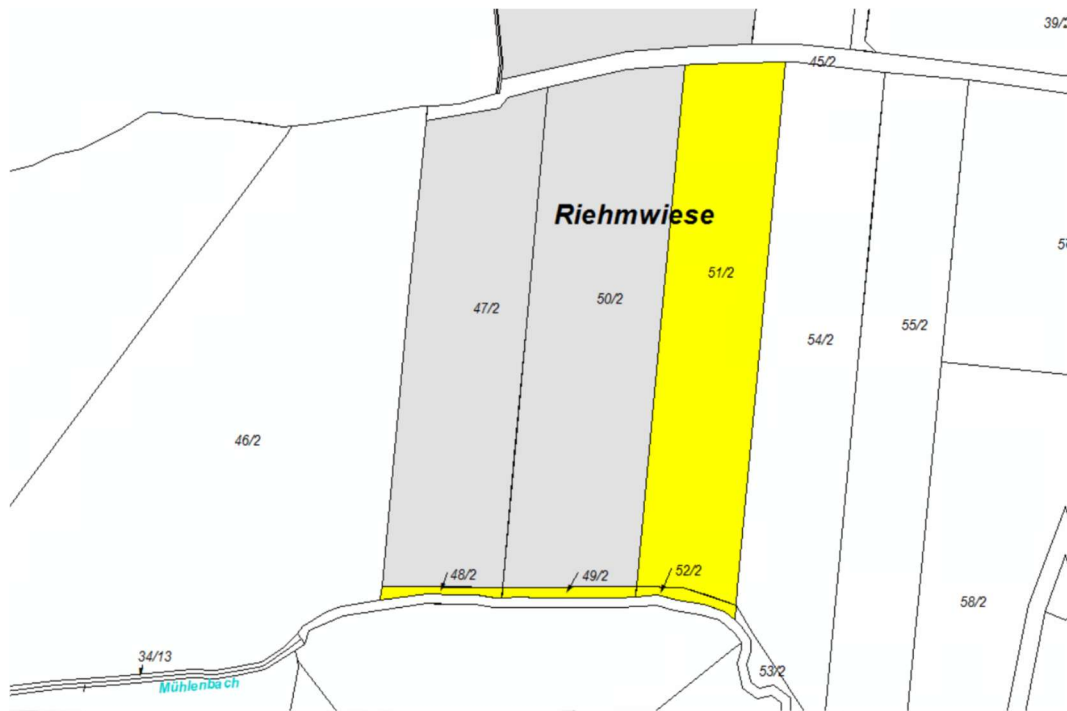
Die grau hinterlegten Flächen gehören bereits zum Bebauungsplan Nr. 20. Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Tangstedt, Flur 2. Insgesamt ist die Fläche 9.645 m² groß:

$$51/2 = 9.014 \text{ m}^2$$

$$52/2 = 166 \text{ m}^2$$

$$49/2 = 261 \text{ m}^2$$

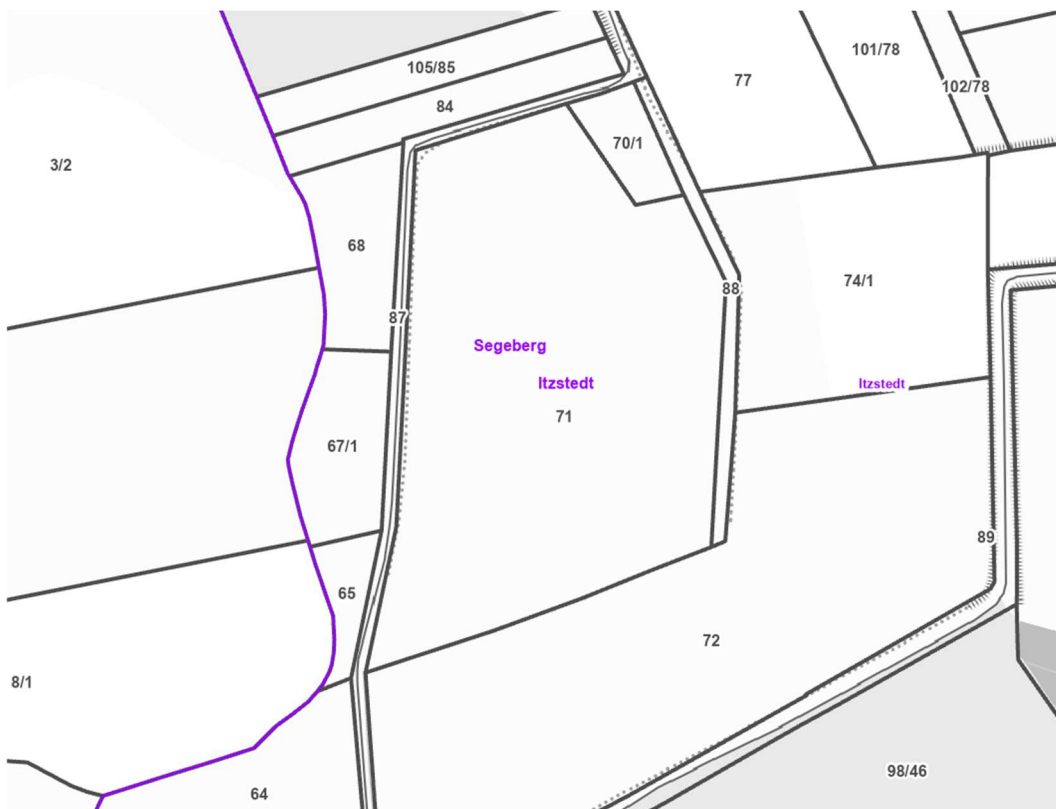
$$48/2 = 204 \text{ m}^2$$



Der Ausgleich, bestehend aus den gelben und grauen Flächen), ist im Eigentum der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH (gelb) und soll insgesamt über diese auch erbracht werden bzw. wird intern weiterberechnet.

6b: Ausgleichsflächen für Eingriffe im Gemeinbedarfsgebiet

Die im Luftbild bezeichnete Fläche (Flurstück 71, Flur 5, in der Gemarkung Itzstedt) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Itzstedt und wurde als Ausgleichsfläche angekauft. Es handelt sich um mäßig artenreiches Grünland (GYy), das durch Extensivierung oder Sukzession aufgewertet werden kann. Es handelt sich um einen Flächenpool, von dem 5.840 m² in Anspruch genommen werden. Die verbleibende Ausgleichsfläche wird intern weiterberechnet.



Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 61 von 61

Plan: Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 10.09.2026