



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 20 in der Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Itzstedt für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 21.04.2015 gefasst. Am 27.09.2016 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2016 unterrichtet. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 10.08.2017 bis zum 11.09.2017. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, daher erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.10.2017 bis zum 17.11.2017. Jeweils parallel zu den beiden öffentlichen Auslegungen wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die eingegangenen Anregungen ist in der Sitzung am 20.02.2018 erfolgt, es wurde der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 gefasst und die Begründung wurde gebilligt.

### 2. Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnbauland zu entwickeln und dabei unterschiedlich Wohnbedarfe zu decken. Neben der Ansiedlung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sollten Flächen für Mietwohnungen geschaffen werden unter Berücksichtigung kleinerer Wohnungszuschnitte, sowie förderfähiger und seniorengerechter Wohnungen. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb an der Segeberger Straße sollte außerdem Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Der für diesen Betrieb vorliegende B-Plan Nr. 12, 1. Änderung und Ergänzung (Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel) wurde entsprechend überplant. Die am Oeringer Weg und an der Segeberger Straße vorhandene Bebauung (überwiegend Wohnen, sowie Gewerbe) sollte zur Klarstellung der städtebaulichen Gesamtsituation des neuen Quartiers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und planungsrechtlich im Bestand gesichert werden.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes für das Wohngebiet und angrenzende Flächen wurde eine **verkehrstechnische Untersuchung** erstellt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr - LBV Lübeck wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht, um die jeweilige Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte an der B 432 zu überprüfen.

Als weitere Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine **Baugrunduntersuchung** erstellt (GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 14. Januar 2016), auf deren Basis eine **wasserwirtschaftliche Konzeption** zur Klärung der Randbedingungen für die Oberflächenentwässerung und die kanalisierte Ableitung zur Norderbeste erstellt wurde (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 09.08.2016). Außerdem wurde ein **Schallgutachten** für die drei Lärmquellen Gewerbelärm (Lebensmitteldiscounter), Verkehrslärm (B432) und Sportlärm (Tennisanlage) erstellt (dBCon, 23.02.2016). Die Betrachtung und Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte auf Grundlage des Landschaftsplanes der Gemeinde (1999) und von **Biotop- und Nutzungstypenkartierungen** im Plangebiet (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff, Mai 2015; Mai 2016). Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf der Grundlage einer **faunistischen Potenzialanalyse** (vgl. Anlage zum Umweltbericht – Landschaftsplanerische Grundlagen).

Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Im B-Plan wurden auf Grundlage dieser Gutachten insbesondere folgende **Festsetzungen** getroffen:

- Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Sportlärm,
- Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und –ableitung (zwei Überstaufflächen im Plangebiet und ein Regenrückhalteraum (Polderfläche) an der Norderbeste),
- Erhaltung der Knicks als Grünflächen,
- Ausgleich für Knickdurchbrüche und Wertminderung der Knicks durch Neuanlage von Knicks innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

In den Beteiligungsverfahren der **Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden im Wesentlichen Stellungnahmen abgegeben zu folgenden Themenkomplexen:

- Erschließung des Plangebietes von der B 432,
- Maß der Nutzung (GRZ),
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen,
- Regenwasserentsorgung / Ver- und Entsorgung,
- Altlastenverdacht,
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Sie wurden insofern berücksichtigt, als in Abstimmung mit dem LBV Lübeck unterschiedliche Erschließungsvarianten verkehrstechnisch untersucht wurden und die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ angepasst wurde. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Kompensation des Eingriffs in die Knicks wurden konkretisiert und überarbeitet. Zum Thema Entsorgung des Oberflächenwassers wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Die Präzisierung dieser Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Schmutzwasserentsorgung sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der Altlastenverdacht auf einem Bestandsgrundstück konnte durch eine mit dem Kreis Segeberg abgestimmte Untersuchung eines Fachgutachters ausgeräumt werden. Dem Hinweis des Innenministeriums zur Abstimmung der Nahversorgung (Erweiterungsoption für den vorhandenen Discounter) mit der Gemeinde Nahe wurde gefolgt, es liegt eine entsprechende Zustimmung dieser Nachbargemeinde vor.

Während der **Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden im Wesentlichen Stellungnahmen abgegeben zu folgenden Themen:

- Verkehrslärm,
- Regenwasserentsorgung,
- Erschließung des Plangebietes,
- Maß der Nutzung (GRZ, Firsthöhe).

Sie wurden insofern berücksichtigt, als für die Erschließung, den Schallschutz und die Regenwasserentsorgung entsprechende Fachgutachten erstellt und in der Planung berücksichtigt wurden. Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wurde reduziert.

#### **5. Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Gemeinde Itzstedt sind die Flächen des B-Plans Nr. 20 bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl sowie der Lage und Art der geplanten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet. Zu den Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 20 sind unter Berücksichtigung der Fachgutachten und des Abwägungsprozesses keine Alternativen erkennbar, durch die potenzielle Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden könnten.

Itzstedt, den .....

.....  
Der Bürgermeister