

Stand: 15. Oktober 2024

## VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 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 „Lindenbergredder“

- Lindenberg -



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax.: 04503 / 70 79 408  
Mail: [info@landschaftsarchitektur.de](mailto:info@landschaftsarchitektur.de)



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	11
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	12
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	16
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	16
2.4	Erschließung .....	17
2.5	Grünplanung .....	18
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	19
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Stromversorgung .....	19
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	19
4.3	Löschwasserversorgung .....	20
4.4	Müllentsorgung .....	20
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>20</b>
5.1	Bodenschutz .....	20
5.2	Altlasten .....	21
5.3	Abfall .....	21
5.4	Archäologie und Denkmalschutz .....	22
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>23</b>
7.1	Flächenbilanz .....	23
7.2	Bauliche Nutzung .....	24
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>24</b>

Anlage 1: Schallgutachten Nr. (584) 1 1 02 16 vom 23.02.2016, erstellt durch das Büro „dBCon“ aus Kaltenkirchen

Anlage 2: Bestandsplan Biotoptypen vom 16.08.2024, erstellt durch das Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

### Bearbeiter:

#### Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

#### Landschaftsplanung:

**Urte Schlie**

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

**Ninette Hoppe**

M.A. Landschaftsarchitektur

# 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 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 Grundstückfläche für EZFH von rd. 550 m<sup>2</sup> 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“



### Wohnungsbedarf in Wohneinheiten

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

### Nettowohnbaulandbedarf in ha (Bestandsflächen nicht eingerechnet)

Bei 60 % EZFH-Anteil	<b>13,4</b>	<b>25,3</b>
Bei 50 % EZFH-Anteil	<b>11,8</b>	<b>22,3</b>

### Bruttowohnbaulandbedarf in ha (Bestandsflächen nicht berücksichtigt)

+25%	<b>14,7 – 16,8</b>	<b>27,8 – 31,7</b>
------	--------------------	--------------------

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 vollgelaufen ist (siehe Bild 1):

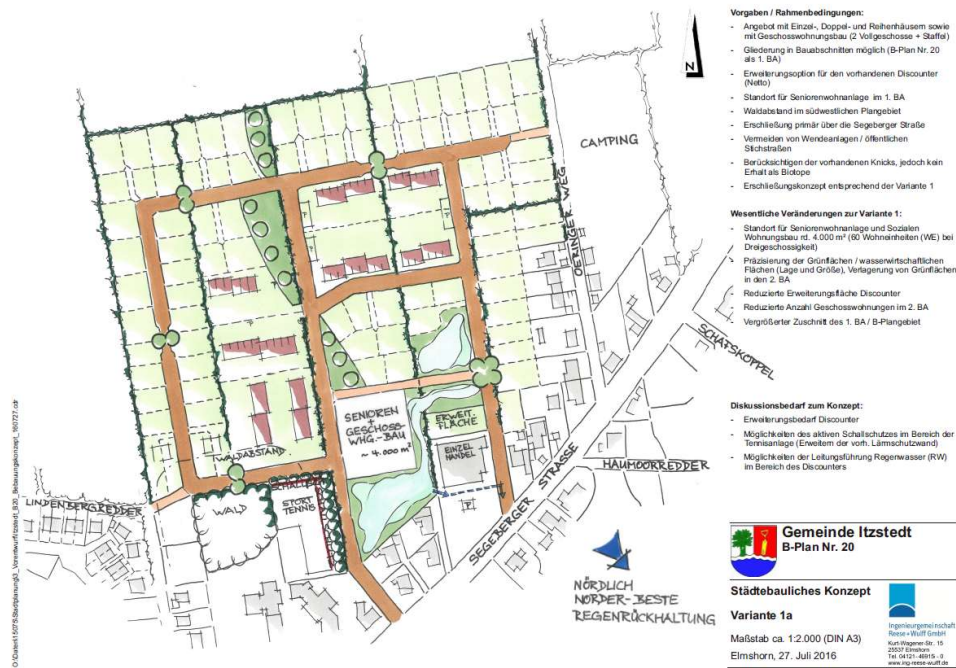
Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 4 von 24

Plan: Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt  
 Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
 Stand: 15.10.2024

**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“ mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen / Schule / sozialen, gesundheitlichen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB 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 zum sich Treffen dienen. Geplant ist hier

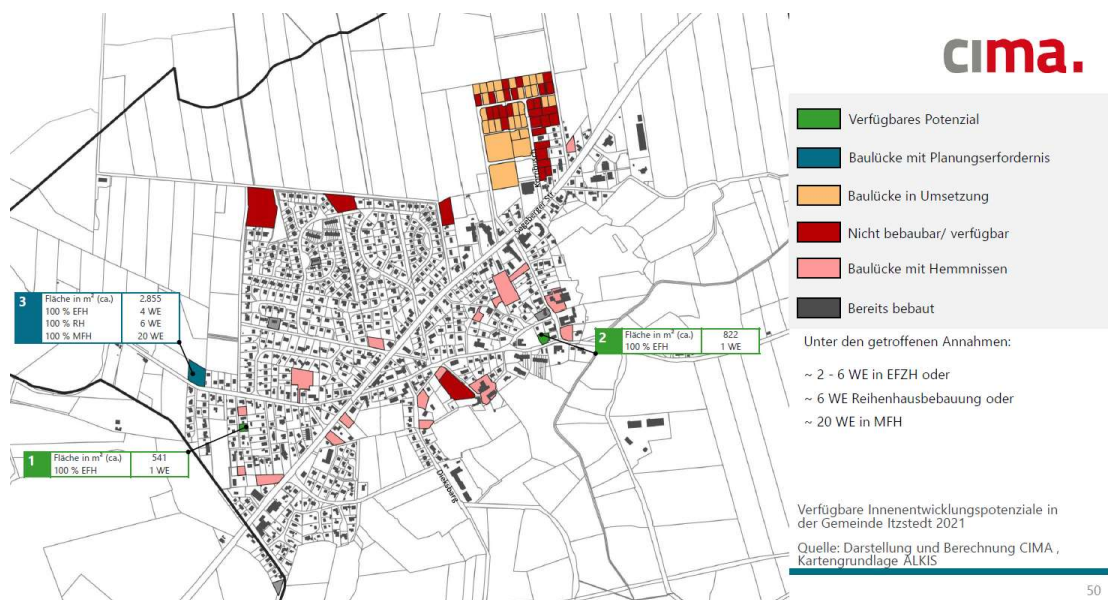
zukünftig ein öffentlicher Spielplatz. Um dieses zu ermöglichen, wird der Bereich in das Plangebiet mit einbezogen.

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“



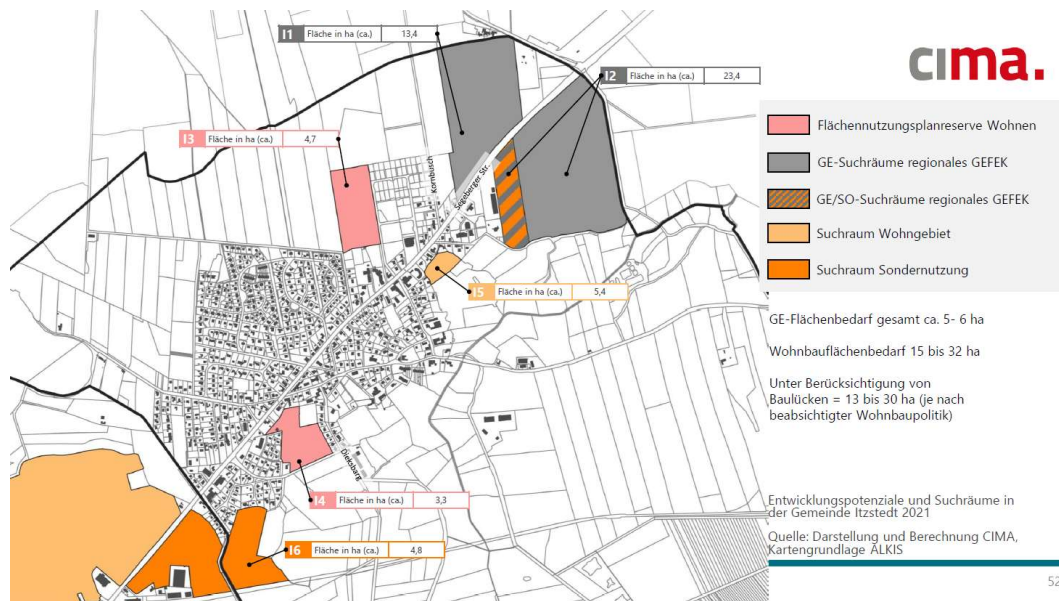
Danach sind lediglich 2 verfügbare Baulücken für je eine Wohnung ermittelt worden. Weiterhin wurde ermittelt, ob ein struktureller Wohnungsleerstand besteht. Die Folie 23 kam dabei zu folgendem Ergebnis:

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

Nachverdichtung- und Umnutzungspotentiale im Innenbereich bestehen somit nicht.

Weiter gehen aus der Folie „Entwicklungspotenziale und Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021“ folgende Bauflächenpotentiale 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 potentiellen Wohnbaugebiete sind verkehrlich erschlossen. Allerdings ist das Plangebiet mit der Nummer 13 verfügbar und es so verkehrs- und versorgungstechnisch – über den Bebauungsplan Nr. 20 – vorbereitet, so dass 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	§ 10 BauGB	
x	<b>frühzeitige Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB</b>	
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	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.

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 0,4354 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 im Planverfahren nachzuweisen.

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

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

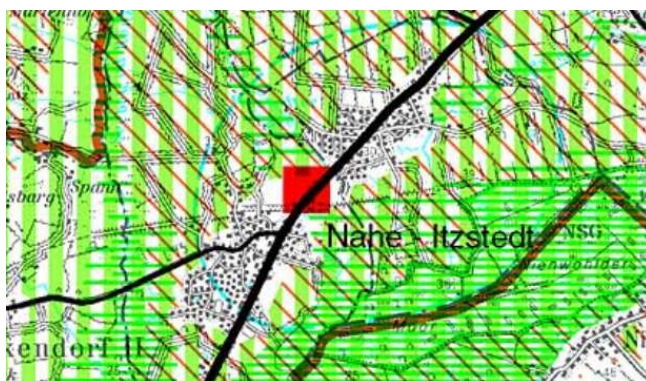
### 1.2.1 Raumordnung

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*

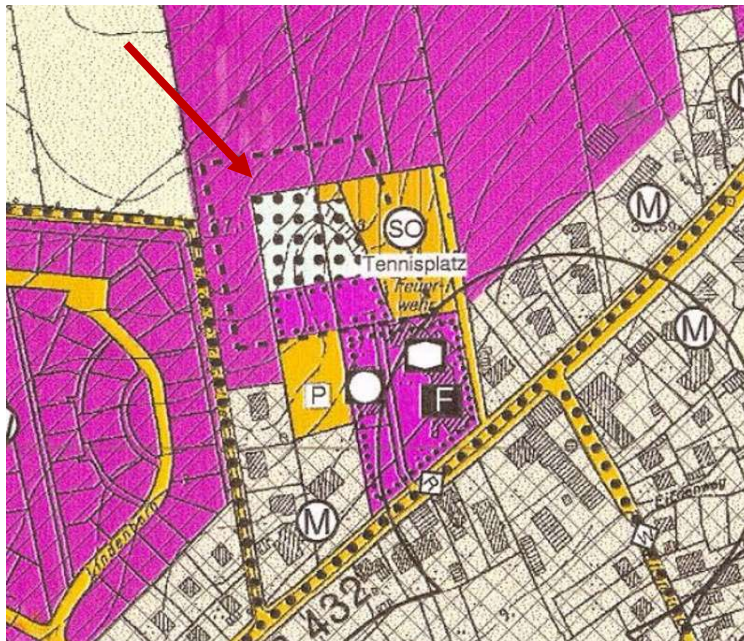




## 1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 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*



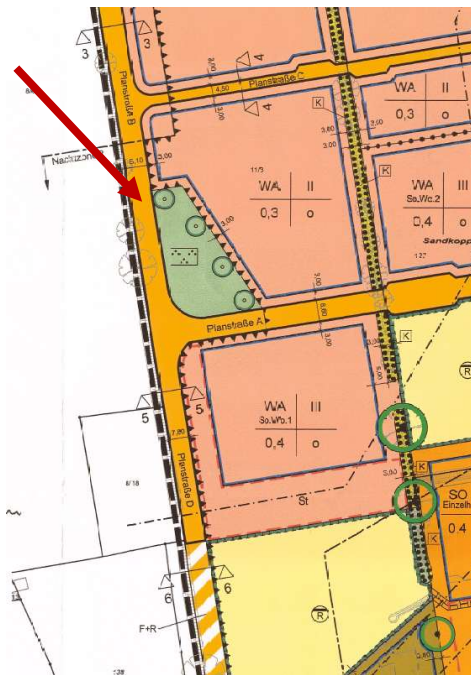
Somit entspricht diese Planung im südlichen Bereich nicht mehr den Zielen der Gemeinde. Um § 8 BauGB zu entsprechen, ist somit eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erforderlich.

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. 21 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

Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, erfolgen durch die Knickdurchbrüche Eingriffe in ein Biotop nach den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen.

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

Weitere Eingriffe erfolgen durch die Planung nicht.

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 befindet 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

Das Plangebiet ist bebaut und umbaut. Daher wird von einer Bebaubarkeit des Gebietes ausgegangen.

## 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 unzu-

lässig. 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 -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 BauGB. 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

Berechnung der:

**Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

**Geschossflächenzahl** nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Es erfolgt für alle WA-1-, -2- und -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 fertig gestellten 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 die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

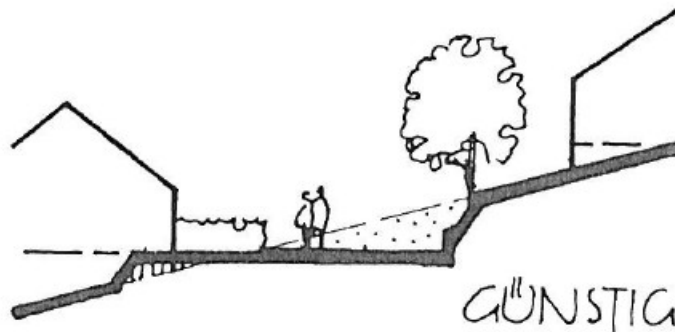
Daraus resultierend ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„*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 natürlichen 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-Gebiet 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. Somit kann hier eine bedarfsgerechte und auch dominante Bebauung entstehen. Diese Struktur ist auf Grund 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
- ein 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 sind.

## 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 600 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) und je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.

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 seniorenrechtliche Wohnungen herzustellen. Ein darüberhinausgehender Bedarf wird nicht gesehen, da im Geltungsbereich bereits eine erhöhte Wohnungszahl für genau diese Zielgruppe entstand.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung *„öffentliche Verwaltung / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* 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. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten und schwarzen Materialien zulässig. Grasdächer sind zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigung 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 Lindenbargredder und der Kornbusch ab. Sie dienen zukünftig der äußeren Erschließung des Wohngebietes im Norden.

In dem Wohngebiet können auf Grund der festgesetzten Geschossflächenzahl mit den jeweiligen Bauhöhen max. 109.310 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen entstehen (einschließlich der maximalen Dachgeschossnutzung nach der LBO). Wird von einer maximalen Bruttogeschossfläche von 90 m<sup>2</sup>/Wohnung ausgegangen, dann sind maximal 1.215 neue Wohnungen möglich.

Bei ca. 1.215 neuen Wohnungen als Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 1.215$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 425 \text{ Pkw/h}$$

Diese 425 Pkw mehr können sich über 4 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 Lindenbargredder 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, so dass 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 vier Privatstraßen nach Norden ab. Über diese können dann jeweils zwei Grundstücke angebunden werden. Diese Straßen werden entsprechend als „private Verkehrsflä-



chen“ 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.

#### **2.4.1 Stellplätze**

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

#### **2.4.2 Parkplätze**

In den Gebieten können max. 1.215 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 RAS 06 und EAR 05 ersetzt wurde ohne Aufnahme neuer Empfehlungen, im Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 202 bis (: 3 =) 405 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 ein Knickabschnitte. Die Knicks mit Schutzstreifen werden als private Grünfläche „*Knickschutzstreifen*“ gesichert; einschließlich eines 3 m breiten Knickschutzstreifens; gemessen ab dem Wallfuß.

Innerhalb des 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 Aus-

gleichsbedarfs 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.

*Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt im folgenden Verfahren.*

## **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.

## **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.

Die Berechnungen gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ ergeben einen deutlich geschädigten Wasserhaushalt.

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 ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung –sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

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, Lageplätze 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.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 10.2024) 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.

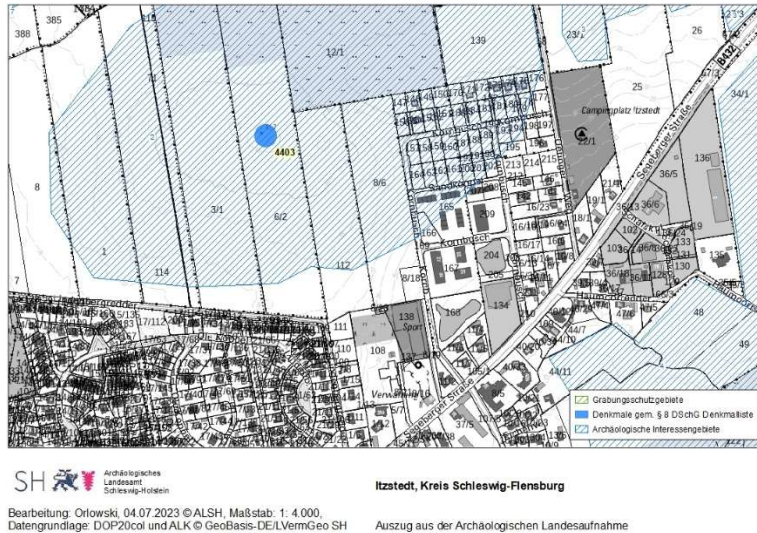
Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I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

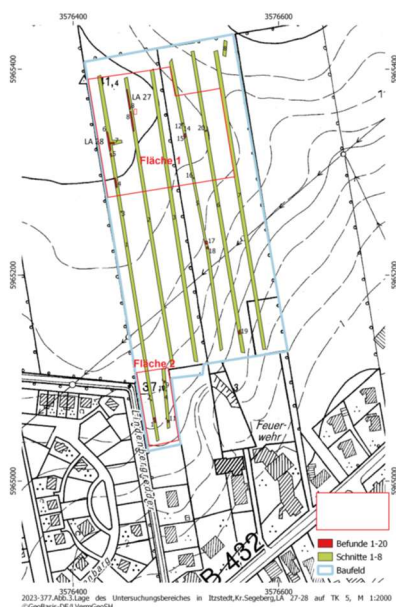
Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind.

**Bild 12:** Karte vom 27.11.2023 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein



Die archäologische Voruntersuchung wurde im Vorfeld der geplanten Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 durchgeführt, um die bestehenden Hinweise auf der archäologischen Landesaufnahme zu überprüfen. Insgesamt wurden 20 archäologisch relevante Befunde angetroffen und dokumentiert, die sich über die gesamte Fläche verteilen. Es lassen sich jedoch zwei Schwerpunkte feststellen.

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



In diesen Bereichen erfolgen im Parallelverfahren weitergehende Untersuchungen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

*Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im folgenden Verfahren.*

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	36.710 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	17.280 m <sup>2</sup>
Grünflächen	9.370 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.320 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>69.680 m<sup>2</sup> (7,0 ha)</b>

## 7.2 **Bauliche Nutzung**

Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit maximal 1.215 neuen Wohnungen.

## 8 **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten für die Überplanung der Gemeinbedarfsfläche.

## 9 **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

Der B-Plan Nr. 21 trat am ..... in Kraft. Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 24 von 24

**Plan:** Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt  
**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
**Stand:** 15.10.2024