

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todesfelde

---

für die Teilflächen

1. - entfallen -
2. Beiderseits Schützenstraße
3. Südlich Sporthalle/östlich Siedlungsstraße
4. Nördlich Am Dorfplatz
5. Zwischen Siedlungsstraße und Friedhof
6. Südöstlich Siedlungsstraße
7. Beiderseits Meiereistraße
8. Östlich Fredesdorfer Straße/nördlich Straße zum Schießstand
9. Friedrichshöh
10. Südlich Dorfstraße/westlich Friedrichshöh

---

### Begründung

---

#### Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungserfordernis und Planungsziele
  - 3.1 Ausgangslage
  - 3.2 Bevölkerungsentwicklung
  - 3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes
  - 3.4 Wohnungs- und Wohnbaulandangebot
  - 3.5 Gewerbe
4. Planungsinhalt
5. Umweltbericht
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Todesfelde hat in ihrer Sitzung am 25.6.2015 beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung soll insbesondere eine Fortschreibung der Darstellungen von Bauflächen für den Wohnungsbau, für den örtlichen Gewerbeflächenbedarf und für die örtliche Nahversorgung erfolgen.

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

### **2.1 Räumliche Lage**

Die 5. Änderung umfasst insgesamt 9 Teilflächen innerhalb oder im Randbereich der Ortslage Todesfelde mit einer Gesamtgröße von ca. 14,5 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilflächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:5000.

### **2.2 Bestand und Nutzungsstruktur**

Die Teilgebiete 3, 6, 8 und 9 sind Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, die bereits bebaut sind oder aufgrund ihrer Innenbereichslage bebaubar sind.

Die Teilgebiete 2, 4, 5, 7 und 10 sind unbebaute Flächen am Rande der Ortslage, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Davon waren die Flächen 4 und 7 sowie Teile der Flächen 2 und 5 bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

## **3. Planungserfordernis und Planungsziele**

### **3.1 Ausgangslage**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dient insbesondere der Neuordnung und Fortschreibung der Darstellungen der Bauflächen für den Wohnungsbau, für den örtlichen Gewerbeflächenbedarf und für die örtliche Nahversorgung.

Die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 dargestellten neuen Wohnbauflächen wurden über die Bebauungspläne 2 und 4 in den Jahren 2000-2003 umgesetzt:

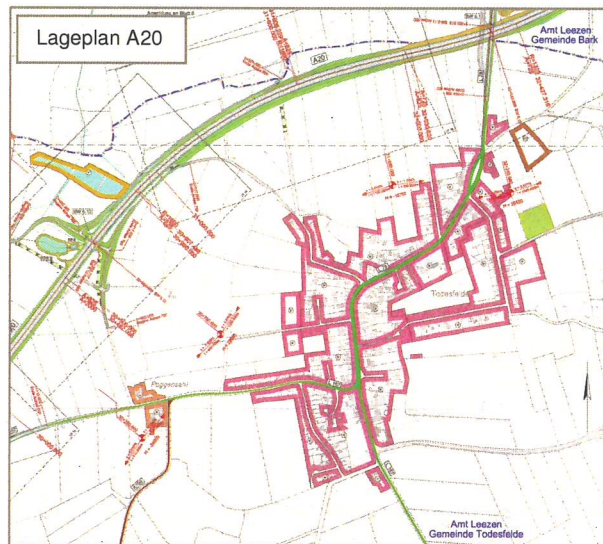
- Bebauungsplan Nr. 2 westlich der Siedlungsstraße: 11 Bauplätze,
- Bebauungsplan Nr. 4 südlich des Kükelser Wegs: 13 Bauplätze.

Eine weitere Wohnbauflächenreserve in Verlängerung der Gartenstraße (B-2, ca. 1 ha) wurde bislang nicht umgesetzt.

Darüber hinaus enthält der geltende Flächennutzungsplan die Darstellung weiterer Bauflächenreserven an der Schützenstraße (M, ca. 0,5 ha), nördlich Am Dorfplatz (M, ca. 0,5 ha) und im Rahmen der 1. Änderung beiderseits der Meiereistraße (M, ca. 0,6 ha und G, ca. 0,8 ha).

Diese planerischen Flächenreserven entziehen sich bislang aus unterschiedlichen Gründen einer verbindlichen Überplanung und Umsetzung. Daher ist es jetzt erforderlich, die Darstellung der Flächenreserven zu überprüfen, zu aktualisieren und im Rahmen einer Planänderung formal zu ändern und fortzuschreiben.

Weiterhin ergeben sich aus dem geplanten Verlauf der A20 nördlich und westlich der Ortslage für die Gemeinde erhebliche Veränderungen für das Siedlungsgefüge und die Raumbeziehungen. Zwar wurde die gesamte überplante Ortslage mit dem Schutzanspruch eines Wohngebietes in die Ermittlung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen eingestellt (s. nebenstehende Abbildung). Gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass die künftige Autobahn als Lärmquelle und Riegel in der Landschaft



wirken und erlebbar sein wird. Hiervon werden insbesondere der nördliche und der westliche Ortsrand betroffen. Auch aus diesem Grund gilt es, die Lage und Zuordnung der künftigen Bauflächen zu überprüfen und fortzuschreiben.

Die Gemeinde verfügt derzeit über keinerlei Angebotsflächen für örtliches oder ortsangemessenes Gewerbe. Entsprechende Interessenten mussten bisher regelmäßig abgewiesen werden. Daher soll für aktuelle und künftige Anfragen ein ortsangemessenes kleines Flächenangebot planerisch vorgehalten werden.

### Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Todesfelde ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum. Gemäß Ziff. 2.6 Abs. 1 LEP 2010 kann die Gemeinde unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und für die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Hinsichtlich des Wohnungsbaus dürfen diese Gemeinden den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4, 6 LEP 2010).

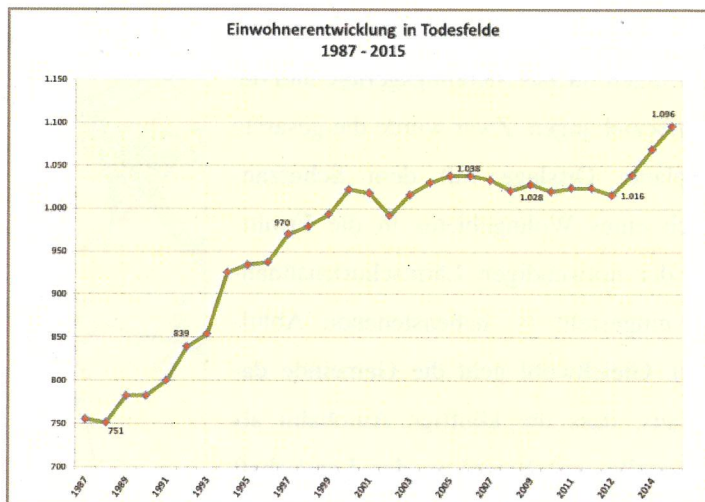
## **3.2 Bevölkerungsentwicklung**



### 3.2.1 Bisherige Entwicklung

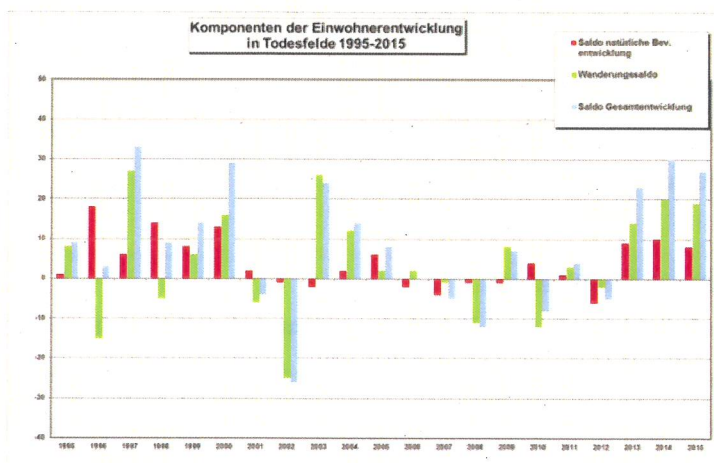
Die Einwohnerentwicklung der letzten 25 Jahre ist gekennzeichnet durch einen starken Zuwachs in der Dekade 1990-2000. In dieser Zeit stieg die Einwohnerzahl um mehr als ein Drittel von 751 auf 1.022<sup>1</sup>, ohne dass die Gemeinde bauleitplanerisch tätig war. Nach einem Rückgang der Bevölkerung in 2001 und 2002 folgte mit der Erschließung der B-Plangebiete Nr. 2 (Rechtskraft 2002) und 4 (Rechtskraft 2003) wieder ein leichter Bevölkerungszuwachs bis 2005. Dem folgte eine Konsolidierungsphase in der Bevölkerungsentwicklung bis 2012. In den beiden letzten Jahren ist wieder ein spürbarer Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

Der Blick auf die Einzelkomponenten der Bevölkerungsentwicklung<sup>2</sup> zeigt, dass der starke Einwohner Schub in den 1990er Jahren nicht nur durch Zuwanderung, sondern



zu einem erheblichen Teil durch anhaltende Geburtenüberschüsse getragen wurde. Ab 2001 pendelt die natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch um den Nullwert, Geburten- und Sterbezahlen sind also weitgehend ausgeglichen.

Unter diesen Bedingungen konnten die Einwohnerzuwächse 2003 und 2004 nur über Zuwanderung erreicht werden. Insofern schlagen sich in diesen Jahren die Effekte der Erschließung der B-Plangebiete 2 und 4 nieder. Von 2005 bis 2012 zeigen sich dann schwankende Wanderungsbilanzen mit der Folge, dass die Einwohnerentwicklung stagniert. Erst seit 2013 sind in beiden Komponenten wieder deutlich positive Werte und in der Folge wieder Einwohnerzuwächse zu verzeichnen.



<sup>1</sup> Quelle: Statistikamt Nord

<sup>2</sup> Quelle: Statistikamt Nord



### 3.2.2 Entwicklung bis 2030

#### Einwohner

Für die Abschätzung der weiteren Entwicklung in Todesfelde kann auf die *kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Segeberg aus dem Jahr 2013*<sup>3</sup> zurückgegriffen werden. Diese erwartet für das Prognosejahr 2030 für die Gemeinde Todesfelde unter Zugrundelegung verschiedener Szenarien einen Entwicklungskorridor zwischen +12,3% und +15,8% der Einwohnerzahl aus 2011<sup>4</sup>. Für die F-Planung muss daher grundsätzlich von einer steigenden Einwohnerzahl ausgegangen werden.

In dem Szenario „Trend“, das eine Fortschreibung der Entwicklung der Jahre 2005-2011 darstellt und die Wanderungssalden der Landesprognose unterstellt, steigt die Einwohnerzahl von 1.024 in 2011 auf 1.150 in 2030 (+126 Ew. oder 12,3%). In dem Szenario „Wanderungsplus“ erfolgt dagegen eine erweiterte Trendfortschreibung mit um 50% höheren positiven Wanderungssalden gegenüber der Landesprognose. In diesem Szenario ergibt sich eine noch stärkere Steigerung der Einwohnerzahl von 1.024 in 2011 auf 1.186 in 2030 (+162 Ew. oder +15,8%)<sup>5</sup>.

Gemeinde Todesfelde - Entwicklung der Altersgruppen bis 2030						
Szenario: <b>Trend</b>						
Jahr	Altersgruppen					Summe
	0-19	20-40	41-64	65-79	80-90	
2011	249	217	387	132	39	1.024
2015	236	239	429	124	49	1.077
2020	212	253	456	124	65	1.111
2025	205	250	456	153	69	1.133
2030	202	243	440	197	68	1.150
2011-2030	-19%	12%	14%	49%	77%	12,3%
Szenario: <b>Wanderungsplus</b>						
Jahr	Altersgruppen					Summe
	0-19	20-40	41-64	65-79	80-90	
2011	249	217	387	132	39	1.024
2015	238	242	431	124	49	1.085
2020	215	261	462	125	65	1.129
2025	209	259	466	155	71	1.160
2030	208	254	455	200	69	1.186
2011-2030	-16%	17%	18%	51%	80%	15,8%

Vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen erscheint der Ansatz eines erhöhten Wanderungssaldos nicht ungerechtfertigt. Dies zeigen auch die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Landesplanungsbehörde aus Juni 2016. Allerdings soll die Deckung des Wohnungsbedarfs, der aus einer gesteigerten Zuwanderung resultiert, vorrangig in den Zentralorten erfolgen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich eine allgemein erhöhte Zuwanderung auch in den nicht zentralörtlich eingestuft ländlichen Gemeinden bemerkbar macht. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird daher von einem zwischen den Szenarien liegenden mittleren „Wanderungszuschlag“ ausgegangen (entspr. ca. + 145 Ew).

<sup>3</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg, Hamburg/Berlin 2013

<sup>4</sup> Mit dem Zensus 2011 wurden die Einwohnerwerte für 2011 überprüft und ggf. korrigiert. Für die Gemeinde Todesfelde ergab sich hierbei, dass der Zensuswert und der Fortschreibungswert identisch waren.

<sup>5</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

## Haushalte

Neben der Einwohnerzahl wird im engeren Nahbereich Leezen<sup>6</sup> - wie im gesamten Kreis - bis 2030 auch die Zahl der Haushalte zunehmen. In 2011 waren im engeren Nahbereich Leezen 2.725 Haushalte vorhanden. Auf die Gemeinde Todesfelde entfielen hiervon 412 Haushalte (15,1%). Im Szenario Trend liegt der erwartete Zuwachs für den engeren Nahbereich Leezen bei 200 Haushalten. Dieser Zuwachs wird wesentlich getragen durch eine starke Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte, während die Zahl der 3- und 4-Personenhaushalte mit Kindern konstant bleibt bzw. sogar leicht schrumpft. Unter den zusätzlichen 1- und 2- Personenhaushalten sind allein 160 Haushalte von alleinlebenden Personen über 60 Jahre zu finden<sup>7</sup>. Das Gutachten führt hierzu aus: „Diese strukturellen Veränderungen

Gemeinde Todesfelde	Einwohner		Haushalte		Haushalte mit ...							
					1 Person		2 Personen		3 Personen		4 und mehr Personen	
	abs.	Diff.	abs.	Diff.	abs.	Diff.	abs.	Diff.	abs.	Diff.	abs.	Diff.
2011	1.024		412		138		152		59		63	
2030 - Trend	1.150	126	502	89	174	36	201	48	63	4	64	1
2030 - Wanderungsplus	1.186	162	517	105	179	41	206	54	65	6	67	4

gen spiegeln sich auch sehr eindrucksvoll in einzelnen Haushaltstypen wider. So nimmt die Zahl der älteren Single-Haushalte (über 60 Jahre) deutlich zu währenddessen die Zahl der Haushalte mit Kind stetig zurückgeht. Diese Verschiebungen resultieren unmittelbar aus den Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung sowie des Geburtenrückgangs. Sie sind daher auch beim Szenario Wanderungsplus zu beobachten, wobei hier der Rückgang der Haushalte mit Kindern lediglich etwas langsamer verlaufen wird.“<sup>8</sup>

Für die Gemeinde Todesfelde sind im Szenario „Trend“ 89 zusätzliche Haushalte zu erwarten, im Szenario „Wanderungsplus“ sind es 105 zusätzliche Haushalte. Der Schwerpunkt liegt auch hier bei den 1- und 2-Personenhaushalten, aber auch bei 3- und 4-Personenhaushalten werden leichte Zuwächse erwartet<sup>9</sup>. Auch hier wird wie bei der Einwohnerentwicklung von einem zwischen den Szenarien liegenden mittleren Wert ausgegangen (entspr. ca. + 98 Haushalte).

## Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung hat sich zwischen 1996 und 2011 insbesondere in der Gruppe der 21-40jährigen verändert. Hier ist ein Rückgang des Bevölkerungsanteils

	1996		2011		2030 (Trend)	
0-20jährige	215	22,9%	259	25,3%	213	18,5%
21-40jährige	347	37,0%	207	20,2%	231	20,1%
41-60jährige	193	20,6%	359	35,1%	354	30,8%
61-70jährige	113	12,1%	84	8,2%	191	16,6%
über 70jährige	69	7,4%	115	11,2%	161	14,0%
	937		1.024		1.150	

von 37% auf nur noch 20 % zu beobachten, der bis 2030 konstant bleiben soll<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Gemeinden Leezen, Bark, Bebensee, Fredesdorf, Groß Niendorf, Kükels, Neversdorf, Todesfelde

<sup>7</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O., S. 38 ff.

<sup>8</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O., S. 34

<sup>9</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

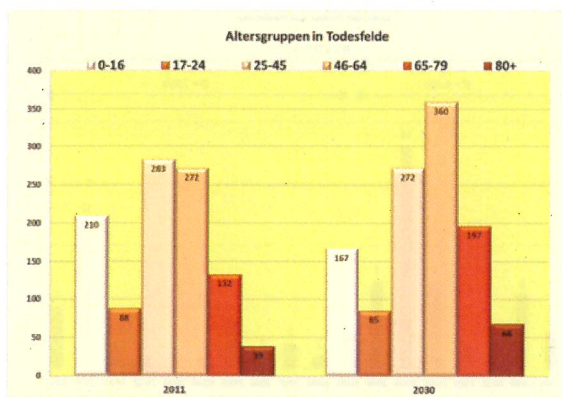
<sup>10</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.



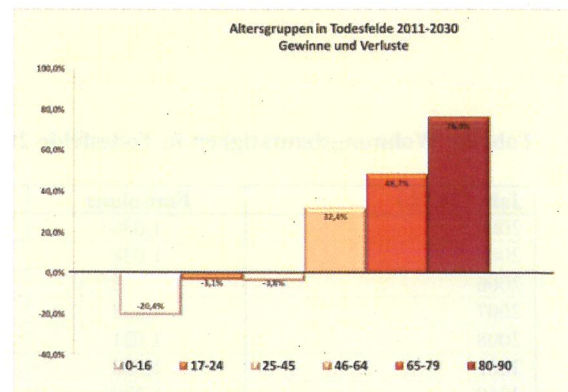
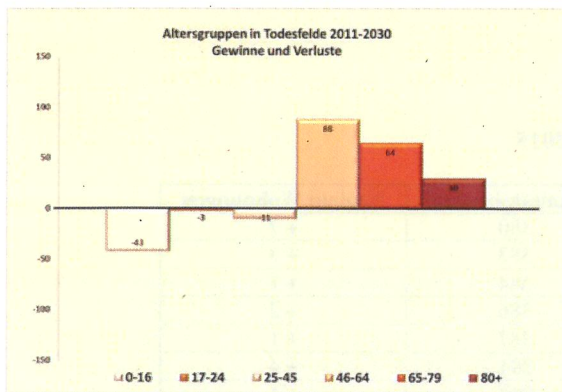
Auch die Gruppe der 0-20jährigen, die sich noch von 1996 bis 2011 parallel zum allgemeinen Bevölkerungswachstum leicht vergrößert hat, wird in den kommenden Jahren deutlich schrumpfen. Hier ist mit einem Rückgang des Bevölkerungsanteils von 25,3% auf 18,5% zu rechnen.<sup>11</sup>

Dagegen ist für die Gruppe der alten Menschen über 70 Jahre eine deutliche Zunahme bereits bis 2011 zu verzeichnen, mit Fortsetzung auch bis 2030. Bis dahin ist gegenüber 1996 eine Steigerung auf das 2,3fache zu erwarten.

Die Verschiebungen in der Altersstruktur in der Gemeinde Todesfelde sind bezogen auf fünf relevante Altersgruppen in den folgenden Grafiken dargestellt.



Altersgruppe	Veränderung		Trend
	2011	2030	
0-16 Jahre	210	167	-43 -20,5%
17-24 Jahre	88	85	-3 -3,4%
25-45 Jahre	283	272	-11 -3,9%
46-64 Jahre	272	360	88 32,4%
65-79 Jahre	132	197	65 49,2%
80 Jahre und älter	39	68	29 74,4%



Danach ist für die verschiedenen Altersgruppen mit unterschiedlichen Entwicklungen zu rechnen, die sich summarisch verkürzt kennzeichnen lässt durch einen Rückgang bei den jungen Menschen und einen Zuwachs bei den älteren Menschen. Dies entspricht dem bundesweit zu verzeichnenden demografischen Trend.

<sup>11</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

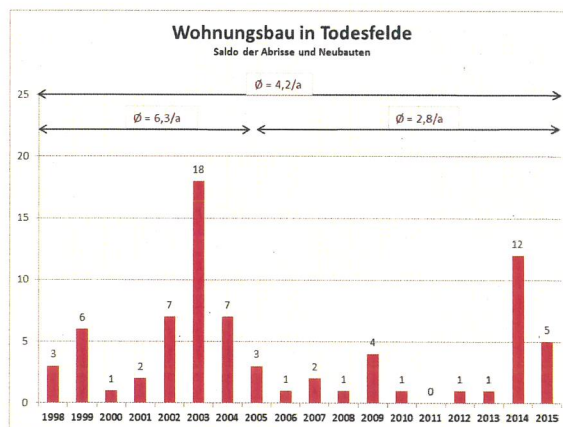


### 3.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

#### 3.3.1 Bisherige Wohnungsbauentwicklung

Die Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde Todesfelde war in den vergangenen Jahren schwankend. Während in den Jahren 1998-2004 noch jährlich ca. 6,3 Wohnungen hinzugekommen sind, waren es in den letzten 10 Jahren nur noch 2,8 Wohnungen, in den Jahren 2005-2013 sogar nur 1,6 Wohnungen pro Jahr<sup>12</sup>. Das Jahr 2014 sticht mit 12 neuen Wohnungen hervor. Im Mittel der letzten 17 Jahre lag der Zuwachs an Wohnraum in der Gemeinde bei jährlich 4,2 Wohnungen. Diese insgesamt 75 Wohnungen wurden nahezu ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser realisiert. Die Gemeinde Todesfelde verfügte am 31.12.2015 über 465 Wohnungen bei 1.096 EW.

Die Belegungsdichte der Wohnungen in Todesfelde ist seit 2000 von 3,0 auf 2,4 Ew/Whg. in 2015 gesunken. Sie hat damit den Durchschnittswert auf Amtsebene erreicht der nur wenig über dem Kreisdurchschnitt liegt (2,2 Ew./WE). Ein größerer Nachholbedarf ist insofern nicht in die Bedarfsprognose einzustellen.



**Tabelle: Wohnungsbautätigkeit in Todesfelde 2009-2015**

Jahr (31.12.)	Einwohner	Wohnungsbestand	Neubau Wohnungen
2004	1.030	380	+ 7
2005	1.038	383	+ 3
2006	1.038	384	+ 1
2007	1.033	386	+ 2
2008	1.021	387	+ 1
2009	1.028	391	+ 4
2010	1.020	392	+ 1
2011 (Fortschreibungswert)	1.024	392	0
2011 (Zensuswert)	1.024	446	-
2012	1.016	447	+ 1
2013	1.039	448	+ 1
2014	1.069	460	+ 12
2015	1.096	465	+ 5
Mittelwert:			3,2

Quelle: Statistikamt Nord

<sup>12</sup> Statistikamt Nord, Statistik der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

### 3.3.2 Künftiger Wohnungsbedarf

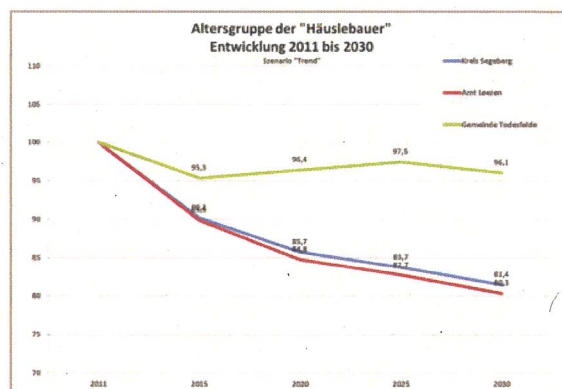
Für die Abschätzung der weiteren Entwicklung in Todesfelde wird auf die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Segeberg aus dem Jahr 2013<sup>13</sup> zurückgegriffen.

#### 3.3.2.1 Einwohner und Haushalte

Ausgehend von den oben dargelegten Entwicklungstrends ist bis 2030 sowohl bei der Zahl der Einwohner als auch bei der Zahl der Haushalte mit einem deutlichen Zuwachs zu rechnen. Der Einwohnerzuwachs soll bei ca. +145 Personen liegen, die Zahl der Haushalte soll um ca. +98 zunehmen. Da der Haushaltszuwachs nahezu ausschließlich von 1-2-Personenhaushalten verursacht wird, sind die angenommenen Zuwachswerte durchaus kongruent.

#### 3.3.2.1 Einzel- und Doppelhäuser

Für die Altersgruppe der 25- bis 45-jährigen, die den überwiegenden Anteil der Eigenheimnachfrager stellt, ist allgemein zu erwarten, dass diese in den nächsten 15 Jahren schrumpfen wird. Für das Amt Leezen und den Kreis Segeberg ist im Szenario „Trend“ mit einem deutlichen Rückgang zu rechnen. Entgegen diesem allgemeinen demografischen Trend ist für Todesfelde mit einem nahezu konstanten Anteil



dieser Altersgruppe zu rechnen (s. Grafik). Für die Fortschreibung des F-Plans kann daher davon ausgegangen werden, dass entsprechend auch die Nachfrage insbesondere nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konstant bleiben wird<sup>14</sup>.

#### 3.3.2.2 Seniorengerechte Wohnungen

Aufgrund der zukünftigen Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung (s.o.) ist kreisweit in allen Städten und Ämtern mit einer deutlichen Zunahme der älteren und der allein lebenden Personen zu rechnen. Diese Entwicklung der „älteren“ Haushalte ist deutlich weniger durch das Wanderungs geschehen beeinflusst, vielmehr ist sie durch die schon heute in den Teilräumen vorhandenen Altersstrukturen bereits vorgeprägt<sup>15</sup>. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind also auch Nachfrageveränderungen mit Auswirkungen auf Art und Qualität des Wohnraumangebots zu erwarten. In Kap.

<sup>13</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

<sup>14</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

<sup>15</sup> Gertz-Guttsche-Rümenapp, a.a.O.

3.2.2 wurde aufgezeigt, dass sich die Gruppe der hochbetagten Menschen (80 Jahre und älter) in Todesfelde auf 68 Personen und damit um 78% vergrößern wird. Gleichzeitig besteht in Todesfelde derzeit kein qualifiziertes Angebot an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

### 3.3.2.3 Gesamtbetrachtung

Die weitere Entwicklung in Todesfelde ist - basierend auf den Daten der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose - durch folgende Eckpunkte gekennzeichnet:

- Für die Jahre bis 2030 ist mit einer um ca. 12-15% steigenden Gesamtbevölkerung zu rechnen, entsprechend ca. 145 Personen. Dieser Einwohnerzuwachs wird jedoch vorrangig getragen durch die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen über 46 Jahre.
- Die Zahl der Haushalte wird bis 2030 noch stärker steigen, und zwar zwischen 21% und 25%. Diese Zunahme konzentriert sich auf die 1- und 2-Personenhaushalte.
- Die wesentliche Nachfragegruppe für den Einfamilien- und Doppelhausbau (25-45 Jahre) wird in etwa unverändert groß bleiben. Daher ist mit einer gleichbleibenden Nachfrage nach Wohnraum im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser zu rechnen.
- Die Gruppe der jungen Menschen unter 25 Jahre wird kleiner.

Aus der Zahl der zu erwartenden Einwohner und der zusätzlichen Haushalte ergibt sich der rechnerische Neubedarf an Wohnungen. Dieser ist zu ergänzen durch Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für bestehende Wohnungen, der in Schleswig-Holstein im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser bei 0,1 % p.a. und bei Mehrfamilienhäuser bei 0,3% p.a. anzusetzen ist<sup>16</sup>. Hinzu kommt letztlich eine Mobilitätsreserve im Umfang von ca. 1% des Wohnungsbestandes. Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose basiert auf den Bestandswerten vom 31.12.2011.

Zusätzliche Haushalte:

Das Szenario „Trend“ geht für Todesfelde von zusätzlichen 89 Haushalten aus, das Szenario „Wanderungsplus“ von zusätzlichen 105 Haushalten. Unter Berücksichtigung einer künftig stärkeren planerischen Konzentration der Seniorenhaushalte auf die zentralen Orte wird für die Bedarfsermittlung für Todesfelde ein pauschaler Abschlag von 25% angesetzt. Dies ergibt einen Entwicklungskorridor zwischen 67 zusätzlichen Haushalten im Szenario „Trend“ und 79 zusätzlichen Haushalten im Szenario „Wanderungsplus“.

<sup>16</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ziff. 2.5



Zusätzliche Einwohner: Das Szenario „Trend“ geht von 126 zusätzlichen Einwohnern aus, das Szenario „Wanderungsplus“ von 162 zusätzlichen Einwohnern. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen von aktuell 2,3 Personen wird aufgrund der vermehrten 1- und 2-Personenhaushalte künftig weiter sinken. Für die Bedarfsermittlung wird eine Belegungsdichte von 2,1 Personen angenommen. Dies ergibt bei 126 zusätzlichen Einwohnern einen Bedarf von 60 Wohnungen, bei 162 zusätzlichen Einwohnern von 77 Wohnungen.

Danach liegt der erwartete **Wohnungs-Neubedarf zwischen ca. 60 und 80 Wohnungen**. Unter der weiteren Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes und einer Mobilitätsreserve ergibt dies rechnerisch den folgenden Bedarfsrahmen:

<b>Voraussichtlicher Wohnungsbedarf in Todesfelde bis 2030</b>		
Wohnungsbestand am 31.12.2011	446	
Neubaubedarf (entspr. Bev. u. Haushaltsprognose)	60	80
Ersatzbedarf (jährl. 0,1% bei EFH/DH, sonst 0,3%)	10	10
Mobilitätsreserve (1% des Bestandes)	4,5	4,5
<b>Gesamtbedarf bis 2030</b>	<b>75</b>	<b>95</b>

In diesem Wohnungsbedarf enthalten ist ein erstmalig zu berücksichtigender Bedarf an kleinen seniorengerechten Wohnungen, der aus den vorhandenen alternden Bestandshaushalten herauswächst. Für die Ermittlung der Größe dieses Anteils ist zu berücksichtigen, dass die alternden Bestandshaushalte in der Regel anstreben, in der Gemeinde und hier in dem vorhandenen Wohnhaus so lange als möglich wohnen zu bleiben. Dies bestätigen Erhebungen im Kreis Segeberg im Rahmen des Projektes „Kreis Segeberg 2030“. Gerade im dörflichen Raum mit seinem engen sozialen und familiären Umfeld wird eine entsprechende Umsetzung dieses Wohnwunsches begünstigt. Es ist also damit zu rechnen, dass auch künftig ein erheblicher Teil (ca. 50%) der 1-2 Personenhaushalte einschließlich der Singlehaushalte 60+ in der angestammten häuslichen Situation verbleibt und keine seniorengerechte Wohnung nachfragt.

Von den Seniorenhaushalten, die in eine kleinere seniorengerechte Wohnung wechseln wollen oder müssen, wollen wiederum viele im bisherigen Wohnort verbleiben. Die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels steigt mit der schwindenden Mobilität und der steigenden Unterstützungs- und Pflegebedürftigkeit. Die Auswertung der Pflegestatistik des Kreises Segeberg zeigt, dass der Anteil der pflegebedürftigen Menschen erst ab einem Alter von ca. 80 Jahren markant zunimmt. Unter der Annahme, dass etwa 50% der über 80-jährigen (entspr. 34 Personen) seniorengerechte Wohnformen nachfragen und unter der weiteren Annahme, dass hiervon etwa die Hälfte diesen Bedarf in einem zentralen Ort

wie Leezen oder Bad Segeberg decken möchte, würde dies immer noch einen Bedarf von ca. **15-25 seniorengerechten kleinen Wohnungen** begründen.

Auf den gesamten Wohnungsbedarf sind die Baufertigstellungen der Jahre 2012 bis 2015 anzurechnen. In dieser Zeit wurden in Todesfelde 19 Wohnungen fertiggestellt, und zwar als Einfamilienhäuser. Für die verbleibenden Jahre 2015 – 2030 ergibt sich somit ein planerischer Wohnungsbedarf für die Gemeinde Todesfelde von ca. 55-75 Wohnungen, davon ca. 15-20 WE als seniorengerechte Wohnungen.

### **3.4 Wohnbaulandangebot**

Mit der BauGB-Novelle 2013 wurde festgelegt, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen, wobei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

#### **3.4.1 Innenentwicklungspotential**

Eine Analyse des Innenentwicklungspotentials in der Gemeinde Todesfelde wurde im Sommer 2015 durchgeführt. Dabei wurden unbebaute, bereits erschlossene Baulücken und Brachflächen mit einer Mindestgrundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup> ermittelt, für die bereits ein Baurecht besteht und die auch städtebaulich für eine Wohnbebauung geeignet sind. Weiterhin wurden die erfassten Potentialflächen auf ihre absehbare Verfügbarkeit hin geprüft.

Der Ortsteil Todesfelde bildet den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Die Potentialanalyse hat hier insgesamt 17 städtebaulich geeignete potentielle Bauplätze ergeben. Über eine Eigentümerbefragung wurde ermittelt, dass für insgesamt 9 Bauplätze eine Bebauungs- oder Veräußerungsabsicht besteht (kurzfristig-innerhalb der nächsten 5 Jahre: ein Bauplatz, mittelfristig-innerhalb der nächsten 5-10 Jahre: 3 Bauplätze und langfristig-innerhalb der nächsten 10-15 Jahre: 5 Bauplätze).

Dieses verfügbare Innenentwicklungspotential ist auf den ermittelten Wohnungsbedarf anzurechnen. Dadurch reduziert sich der voraussichtliche Flächenbedarf entsprechend. In den letzten 14 Jahren wurden zwar nahezu alle Wohngebäude in Todesfelde als Einfamilienhäuser errichtet, unter ihnen war nur ein Doppelhaus. Gleichwohl sind aber viele der Baulücken durch ihre innerörtliche Lage gut geeignet für eine Bebauung auch mit einem Mehrfamilienhaus, z.B. für mehrere kleine seniorengerechte



Wohnungen. Es wird daher angenommen, dass ein Teil der bestehenden Baulücken auch für eine Bebauung für zwei oder mehr WE ausgenutzt wird. Insofern werden die verfügbaren 9 Baulücken mit ca. 15 Wohnungen auf den Bedarf angerechnet.

### **3.4.2 Bestandsimmobilien**

Der Einzel- und Doppelhausbestand in Todesfelde umfasste zum 31.12.2013 insgesamt 272 Gebäude mit 318 Wohnungen. Dies entspricht 70,1 % des gesamten Wohnungsbestandes. Von diesem Einzel- und Doppelhausbestand stammen 75 % oder 205 Gebäude aus den Baujahren bis 1980, sind also älter als 35 Jahre. 173 Gebäude oder 64% sind älter als 45 Jahre<sup>17</sup>.

Die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen befindet sich in einer Lebensphase, in der der Auszug aus der eigenen Immobilie näher rückt oder bereits konkret ansteht. Nach der kleinräumigen Bevölkerungsprognose ist für Todesfelde zu erwarten, dass sich die Altersgruppe der über 65-jährigen im Laufe der kommenden Jahre von 171 auf 265 Personen vergrößern wird. Diese leben nahezu vollständig in 1- oder 2-Personenhaushalten. Bei einer mittleren Belegungsdichte von 1,5 Pers./WE werden durch diese Altersgruppe in 2011 ca. 114 und in 2030 ca. 177 Wohnungen belegt. Bei der Annahme aus Ziff. 3.3.3.4, dass etwa 50% der über 80-jährigen in eine neue kleinere Wohnung wechseln, wäre über die Jahre mit einer Freisetzung von ca. 20-35 Wohnungen zu rechnen.

<b>Verkaufsfälle Wohngebäude im Innenbereich in Todesfelde</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Fälle</b>
2002	3
2003	2
2004	2
2005	2
2006	2
2007	8
2008	2
2009	5
2010	3
2011	5
2012	6
2013	6
2014	1
Summe	47
Mittel	3,6

Derzeit gibt es allerdings in der Gemeinde weder eine systematische Erfassung der Wohnungsbestände, noch Kenntnisse darüber, in welchem Umfang das örtliche Wohnungsangebot aus den Bestandsimmobilien heraus gespeist wird. Als Orientierungshilfe kann hier aber die Zahl der tatsächlichen Verkaufsfälle von Bestandsimmobilien dienen. Diese lag im Mittel der letzten Jahre bei ca. 3,6 Wohngebäuden/Jahr<sup>18</sup> (siehe nebenstehende Grafik). Zwar gab es über die Jahre immer wieder Schwankungen, ein bestimmter Trend ist aus den Zahlen jedoch nicht erkennbar. Ebenso bleibt offen, welche Nachfragegruppen mit den registrierten Verkaufsfällen bedient wurden. Letztlich kann auch nicht gesagt werden, ob der weichende Eigentümer die Gemeinde verlassen hat oder hier eine andere Immobilie nachgefragt hat und ob die Immobiliennachfrage aus dem Ort kam oder von außerhalb.

<sup>17</sup> Statistikamt Nord, Statistik der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

<sup>18</sup> Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Segeberg



Für die Anrechnung auf die Bedarfsdeckung wird zunächst pauschal 1 WE/Jahr, bis 2030 mithin 15 WE angenommen.

### **3.4.3 neuer Flächenbedarf**

Um eine Wohnbebauung in freistehender Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus realisieren zu können, muss je nach örtlichen Verhältnissen von einem Brutto-Flächenbedarf von 1 ha je ca. 12 WE ausgegangen werden. Um die zu erwartenden ca. 20-30 WE realisieren zu können, die nicht von dem ermittelten Innenentwicklungspotential und von den Bestandsimmobilien abgedeckt sind, wären demnach ca. 1,8 – 2,9 ha Bauflächen auszuweisen.

Für eine Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern und eine seniorengerechte Wohnbebauung kann von einer deutlich höheren Nutzungsintensität ausgegangen werden. Allerdings wird auch in diesem Rahmen aus Gründen der Ortsbildpflege von einer maximal 2-3 geschossigen Bebauung auszugehen sein. Gleichwohl sind bei verdichteten Seniorenwohnanlagen, wie sie im Kreisgebiet erst kürzlich in Fahrenkrug, Klein Rönnau oder Garbek realisiert wurden, schnell Dichtewerte zwischen 30 und mehr WE/ha erreicht. Insofern wird hier von einem Flächenbedarf von knapp 1 ha ausgegangen.

Um angemessen auf Verfügbarkeiten und Nachfrage- oder Preisschwankungen reagieren zu können, sollte zudem ein Zuschlag von ca. 30 % als Flächenreserve planerisch vorgehalten werden. In der Summe ergibt sich ein gesamter planerischer Neubedarf an Flächen für den Wohnungsbau in Größe von ca. 2,4 – 3,8 ha.

<b>Flächennutzungsplan Todesfelde</b>						
<b>Fortschreibung 2017</b>						
<b>Rahmendaten Wohnungsbau bis 2030</b>						
	Szenario "Trend"			Szenario "Wanderungsplus"		
	EH/DH	sonst.	gesamt	EH/DH	sonst.	gesamt
Wohnungsbedarf in WE (Mittelwert)	60	15	75	70	25	95
abzgl. Fertigstellungen 2012-14	-19		-19	-19		-19
abzgl. Innenentw. Potential	-6	-9	-15	-6	-9	-15
abzgl. Bestandsimmobilien	-15		-15	-15		-15
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>46</b>
<b>Flächenbedarf</b>						
WE je/ha	12	40		12	40	
ha	1,7	0,2	1,8	2,5	0,4	2,9
30% Reserve			0,5			0,9
<b>SUMME</b>			<b>2,4</b>			<b>3,8</b>

Der LEP 2010 legt für ländliche Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen zur Deckung des örtlichen Wohnungsbaubedarfs für den Zeitraum 2010-2025 einen maximalen Entwicklungsrahmen von 10% des Wohnungsbestandes am 31.12.2009 fest. Für Todesfelde bedeutet dies bei einem Bestand von 391 Wohnungen am 31.12.2009 einen Zuwachs von bis zu 39 Wohnungen. Hierauf sind jedoch die Baufertigstellungen der bereits vergangenen Jahre anzurechnen. Die Landesplanungsbehörde hat in Ihrer Stellungnahme v. 12.7.2016 mitgeteilt, dass für die Jahre 2015-2025 nach Abzug der realisierbaren Innenentwicklungspotentiale ein Rahmen für den Bau von max. 16 Wohnungen verbleibt.

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen muss sich daher zunächst auf eine entsprechende Größenordnung beschränken, auch wenn die Bedarfsanalyse für den Planungszeitraum bis 2030 einen deutlich größeren Umfang erkennen lässt. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Landesentwicklungsplans und der Neuaufstellung des Regionalplans wird der raumordnerische Bedarfsrahmen zu überprüfen sein. Ggf. wären dann in einem weiteren Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan die Wohnbauflächendarstellungen fortzuschreiben.

### **3.5 Gewerbeflächen**

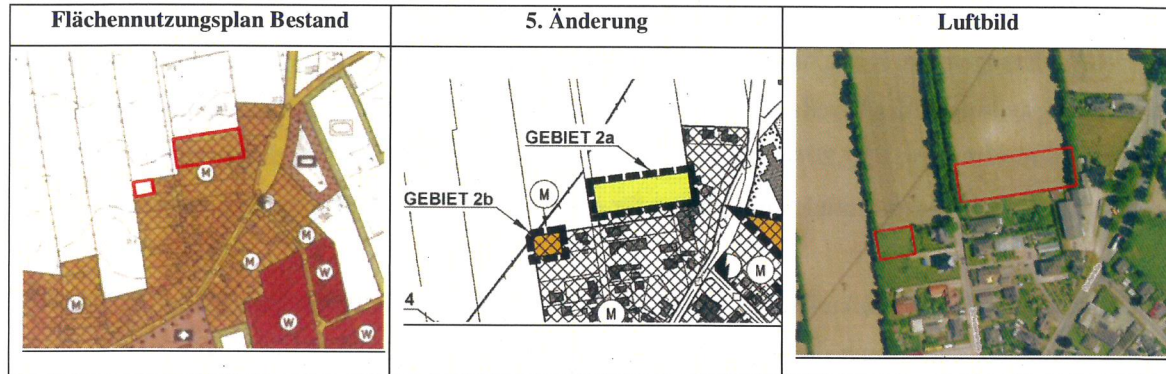
In der Gemeinde sind mehrere Handwerks- und Gewerbebetrieben tätig. Im April 2016 waren insgesamt 98 Betriebe in der Gemeinde angemeldet. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Betriebe im Ort zu halten und Ihnen hier auch eine Entwicklungsperspektive zu bieten. Aktuell liegt die konkrete Flächenanfrage eines örtlichen Fuhrunternehmens vor. Zwei weitere Betriebe haben einen mittelfristigen Flächenbedarf bekundet. Darüber hinaus strebt die Gemeinde an, für mögliche weitere örtliche Interessenten ein Flächenangebot planerisch vorzuhalten und die im Ort bereits bestehende gewerbliche Struktur nach Möglichkeit durch die Ansiedlung ortsangemessener weiterer Betriebe abzurunden. Hierfür ist ein entsprechendes Baulandangebot erforderlich.

Der Vorrang der Innenentwicklung gilt auch bei der planerischen Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel deutlich größere Grundstücke und eine leistungsfähigere Erschließung erfordern als Wohnbebauung. Zudem erfordert das Immissionsschutzrecht die Trennung unverträglicher Nutzungen, so dass z.B. unbebaute Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten in der Regel für eine lärmintensivere gewerbliche Nutzung ausscheiden. Unter den Innenentwicklungs-Potentialflächen, die in 2015 ermittelt wurden, konnte keine ausreichend große und geeignete Fläche für eine gewerbliche Nutzung identifiziert werden.



#### 4. Planungsinhalt

##### Gebiet 2 - Beiderseits Schützenstraße

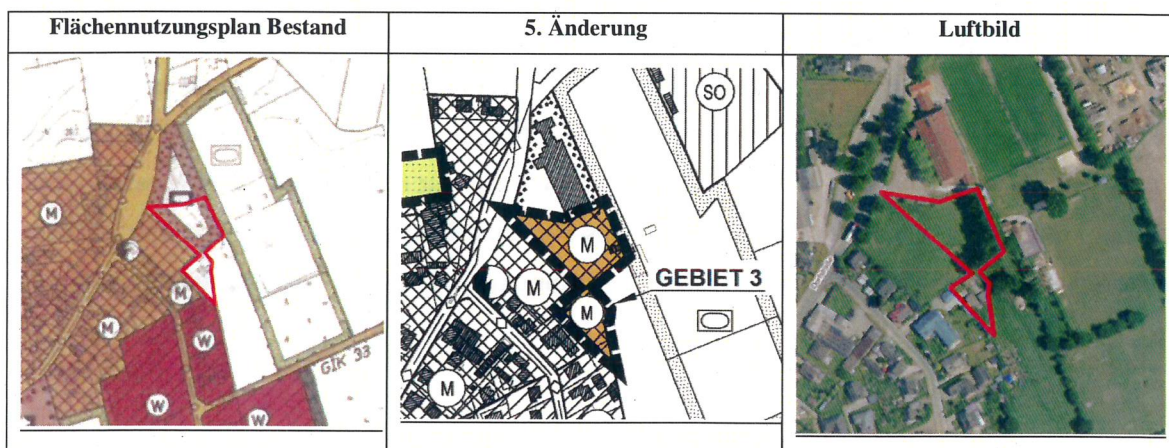


Das Gebiet besteht aus zwei Teilflächen.

Teilfläche 2a ist mit einer Größe von ca. 0,4 ha im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Mischbaufläche dargestellt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund ihrer Nähe zur künftigen Autobahntrasse hat die Fläche an Attraktivität für eine künftige Wohnbebauung verloren. Auch die Erschließung wäre nicht unproblematisch und nur unter Beseitigung vorhandener Knickstrukturen möglich. Vor dem Hintergrund besser geeigneter und verfügbarer Alternativflächen wird künftig auf eine Darstellung als Baufläche verzichtet. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Teilfläche 2b mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> ist den bebauten Grundstücken westlich der Schützenstraße räumlich zugeordnet und arrondiert die dortige Bebauungsstruktur. Daher erfolgt eine Einbeziehung in die Darstellung als M-Fläche.

##### Gebiet 3 - Südlich Sporthalle/östlich Siedlungsstraße



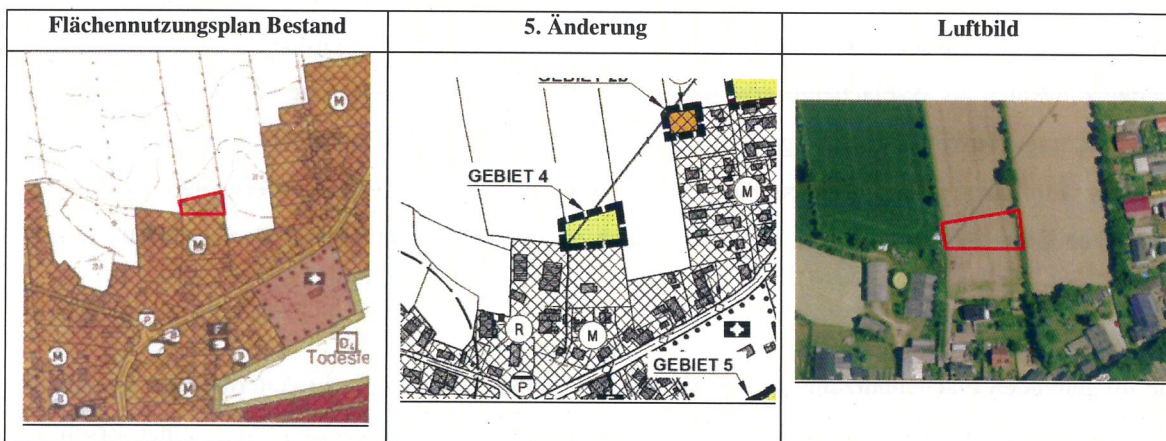


Die innerörtliche Freifläche neben der Sporthalle steht im Eigentum der Gemeinde. Sie ist mit ihrem unbebauten nördlichen Teil in einer Größe von ca. 0,3 ha als Erweiterungsfläche für die Sporthalle dargestellt, im Übrigen als Mischbaufläche. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Sportplätzen ist die Fläche für eine Wohnbebauung weniger geeignet. Sie bietet jedoch aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe und ihres Zuschnitts ein erhebliches Potential und eine besondere Eignung für zentrale Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Eine kombinierte und synergetische Nutzung durch Sport/Feuerwehr/Einzelhandel ist hier gut vorstellbar. Restriktionen könnten sich ggf. aus den schwierigen Bodenverhältnissen ergeben.

Dieses breite Nutzungspotential will sich die Gemeinde in jedem Fall planerisch offen halten, auch wenn konkrete Bedarfe aktuell noch nicht erkennbar sind. Zur Ermöglichung eines entsprechend breiten Nutzungsspektrums wird die Fläche in Gänze als M-Fläche dargestellt.

Im Zuge dieser Änderung erfolgt auch eine bestandsorientierte Ergänzung der Bauflächendarstellung im südlichen Teil der Fläche (ca. 0,1ha).

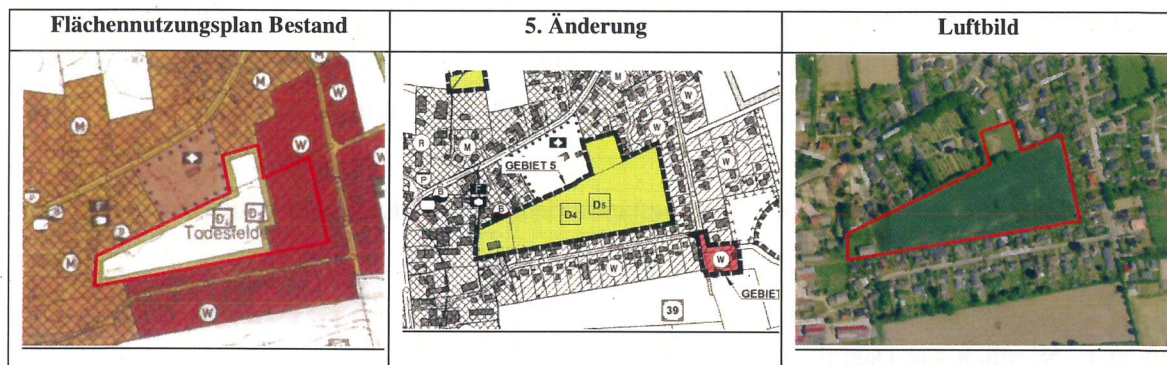
#### Gebiet 4 - Nördlich Am Dorfplatz



Die Fläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha ist als Teil einer größeren unbebauten Fläche im geltenden Flächennutzungsplan als M-Fläche dargestellt. Unter den gegebenen Grundstücksverhältnissen ist diese Fläche jedoch verkehrlich nicht erschließbar und daher für sich gesehen für eine Bebauung nicht geeignet. Im Zusammenhang mit einer möglichen Umnutzung der aufgegebenen westlich benachbarten Hofstelle könnte diese Fläche jedoch ein gewisses Entwicklungspotential bieten, da über das Grundstück dieser Hofstelle dann eine Erschließung möglich wäre. Die bauliche Entwicklung sollte in diesem Fall aber nicht nördlich über die Abgrenzung der benachbarten Hofstelle hinausreichen.

Im Ergebnis soll die Fläche in ihrem nördlichen Teil reduziert werden. Im Übrigen wird die Fläche nur im Zusammenhang mit einer möglichen Konversion der benachbarten Hofstelle als geeignet für eine begrenzte bauliche Entwicklung gesehen. Die Bausubstanz der aufgegebenen Hofstelle ist überwiegend nicht erhaltungswürdig, der Standort am Dorfplatz wäre gut geeignet für eine innerörtliche Bebauung z.B. mit seniorengerechten Wohnungen oder zentralen Einrichtungen der örtlichen Infrastruktur/Daseinsvorsorge.

### **Gebiet 5 - Zwischen Siedlungsstraße und Friedhof**



Die Fläche bildet mit einer Gesamtgröße von ca. 3,8 ha eine zentral gelegene prägende Freifläche innerhalb der bebauten Ortslage. Eine Teilfläche im Osten mit knapp 1 ha Größe ist im geltenden Flächennutzungsplan als W-Flächenreserve dargestellt. Im Übrigen ist die Fläche als private Grünfläche ohne Nutzungskonkretisierung dargestellt. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt, eine Nutzung als Grünfläche ist auf absehbare Zeit nicht erforderlich und auch nicht zu erwarten. In der südwestlichen Ecke der Fläche wurde zwischenzeitlich eine landwirtschaftlich privilegierte Halle errichtet.

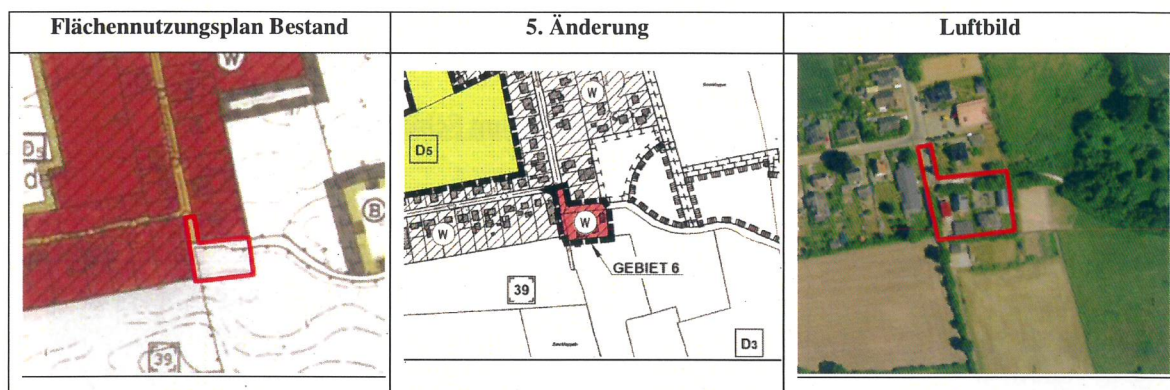
Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist als Erweiterung des Baugebietes Gartenstraße angelegt. Der Bebauungsplan Nr. 2 lässt hier eine Verlängerung seiner Erschließungsstraße planerisch zu. Alternativ wäre eine Erschließung von Süden direkt über die Siedlungsstraße möglich. Allerdings verfügen sowohl die Gartenstraße als auch die Siedlungsstraße nur über eine sehr eingeschränkte Leistungsfähigkeit als Erschließungsstraßen. Beide Straßen können als Wohnstraßen mit ihren geringen Ausbaubreiten und der bereits jetzt vorhandenen hohen Belastung keine weiteren Verkehre in größerem Umfang verkraften. Vor dem Hintergrund besser geeigneter und verfügbarer Alternativflächen wird künftig auf eine Darstellung als Baufläche verzichtet.

Für die Gesamtfläche erfolgt künftig bestandsorientiert eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.



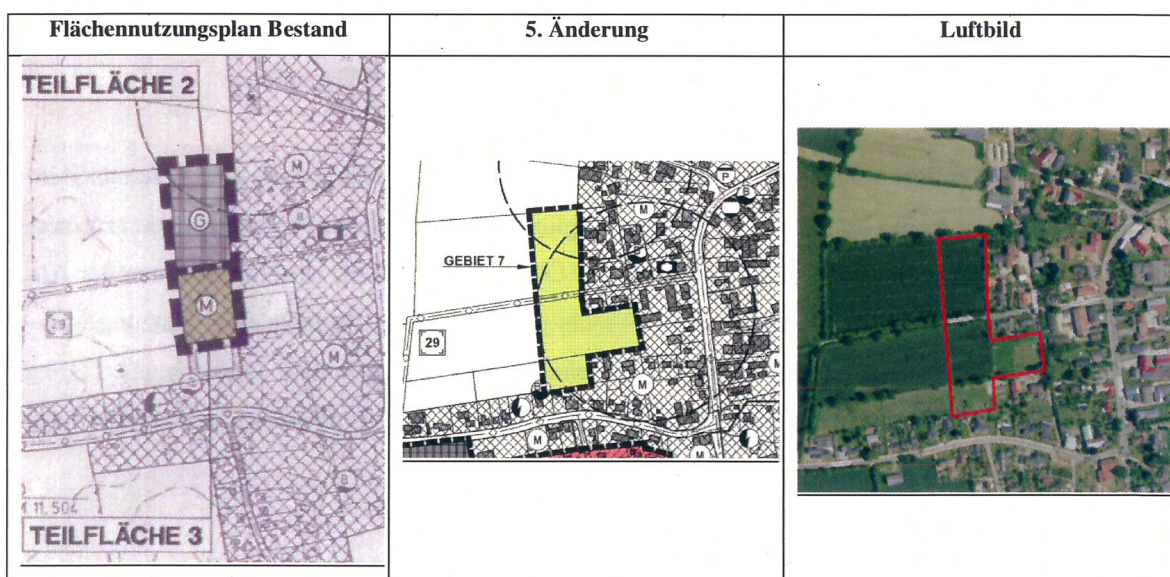
Das Gebiet 5 befindet sich im Umgebungsschutzbereich des ehemaligen einfachen Kulturdenkmals "Kirche mit Kirchhof". Eine Überprüfung der ehemaligen einfachen Kulturdenkmale im Kreis Segeberg findet derzeit durch das Landesamt für Denkmalpflege statt. Sollte sich die Denkmaleigenschaft bestätigen, bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im Umgebungsschutzbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### Gebiet 6 - Südöstlich Siedlungsstraße



Als Arrondierungsfläche ist dieser Bereich mit zwei Wohnhäusern bebaut. Die Wohnbauflächendarstellung der angrenzenden Flächen wird bestandsorientiert auf diese Fläche erweitert (ca. 0,3 ha).

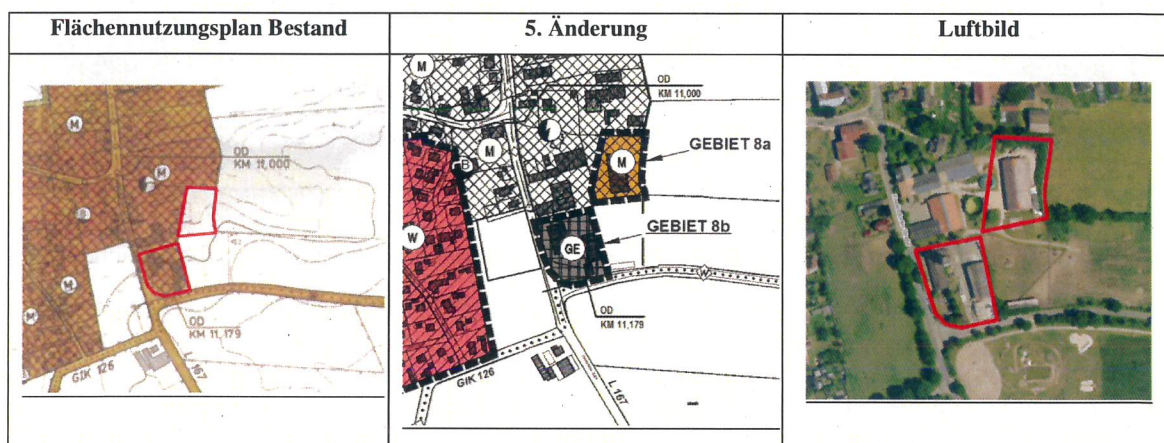
### Gebiet 7 - Beiderseits Meiereistraße





Eine Baufläche nördlich der Meiereistraße mit einer Größe von ca. 0,8 ha (G) und eine Baufläche südlich der Meiereistraße mit einer Größe von ca. 0,6 ha (M) sind bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Zur Bestandsbebauung hin verbleibende Restflächen sind als private Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen berücksichtigen nicht den bestandskräftigen Schweinestall im Bereich der ehemaligen Hofstelle Meiereistraße 1, der mit seinem Immissionskreis beide Bauflächen weitestgehend überlagert. Von Norden reicht zudem der Immissionskreis aus dem dortigen Betrieb an der Straße Hörn in die Bauflächendarstellung hinein. Aus diesen Gründen sind die Bauflächen zu streichen. In der Folge ergeben auch die Grünflächendarstellung für die Restflächen keinen Sinn mehr und sind ebenfalls zu streichen. Die Gesamtfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

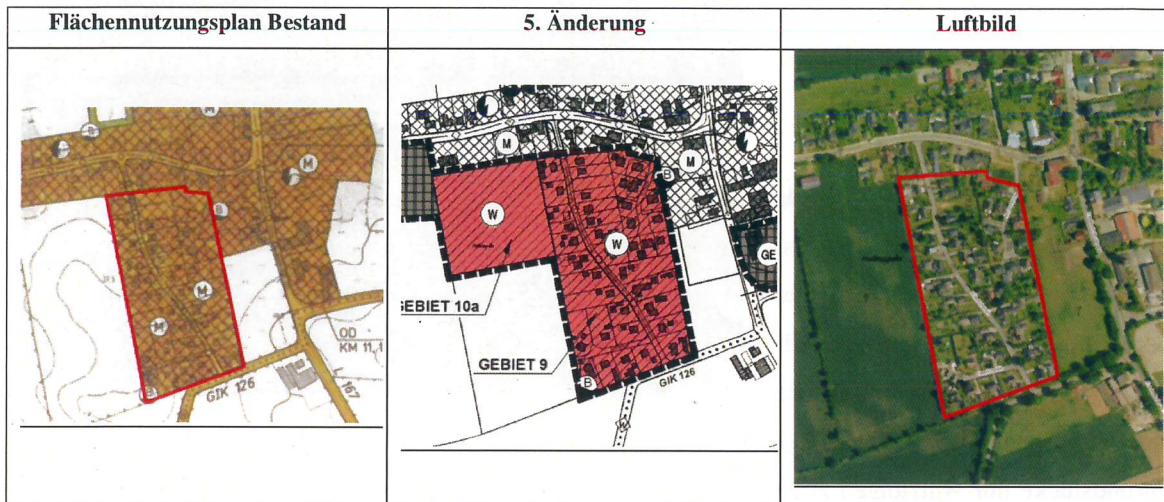
### Gebiet 8 - Östlich Fredesdorfer Straße/nördlich Straße zum Schießstand



Die Teilfläche 8a (ca. 0,4 ha) ist bebaut mit der Reithalle des hier ansässigen gewerblichen Reitbetriebes. Es erfolgt eine bestandsorientierte Erweiterung der angrenzenden M-Darstellung.

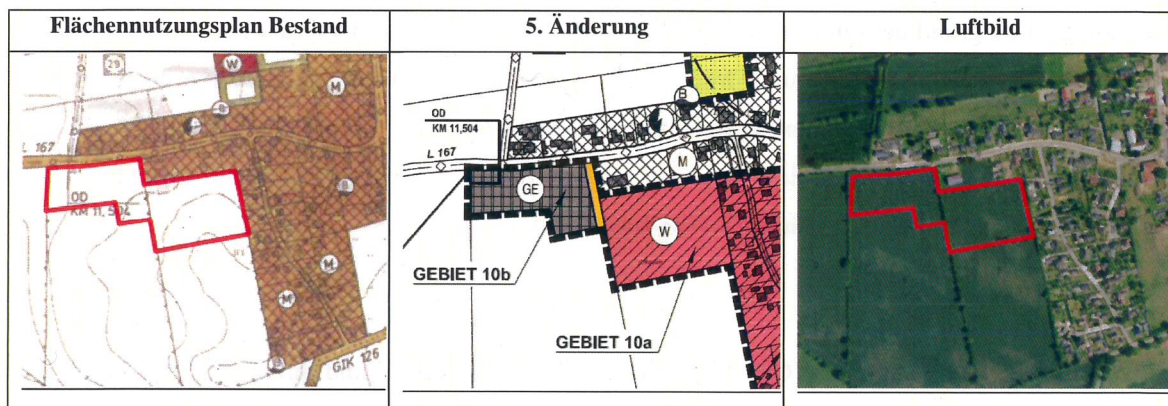
Auf der Teilfläche 8b (ca. 0,5 ha) ist ein Landhandelsbetrieb ansässig. Hier erfolgt eine bestandsorientierte Änderung von M in GE. Dies soll auch die Möglichkeit gewerblicher Nachnutzungen eröffnen. Da die bestehende Nutzung auch eine Tankstelle und Öllagerung umfasst, besteht ein genereller Altlastenverdacht. Konkret ist der Standort aber noch nicht geprüft worden. Im Falle einer Nutzungsänderung wäre für den Standort zunächst eine Bauaktenrecherche und ggf. eine Zeitzeugenbefragung durchzuführen. Auf Grundlage der erhobenen Daten kann die Bodenschutzbehörde die erforderliche Erstbewertung durchführen und ggf. weitere Maßnahmen festlegen.

### Gebiet 9 - Friedrichshöh



Die bestehende Wohnsiedlung mit der angrenzenden Wohnbebauung Am Dorfkrug wird bestandsorientiert als Wohnbaufläche dargestellt (ca. 4,8 ha).

### Gebiet 10 - Südlich Dorfstraße/westlich Friedrichshöh



Südlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Friedrichshöh befinden sich die künftigen baulichen Erweiterungsflächen der Gemeinde. Sie sollen den Baulandbedarf für Gewerbe und Wohnen bis ca. 2030 befriedigen. Die Flächen sind verfügbar, sie sind über die Dorfstraße bis hin zur OD-Grenze gut zu erschließen und bieten langfristige Erweiterungspotentiale in südlicher Richtung. Die Erschließung erfolgt über eine zentral zwischen den Baugebieten gelegene Anbindung an die Dorfstraße (L 167), die sowohl die Erschließung des östlich gelegenen Wohngebietes als auch eine mögliche spätere Erweiterung des westlich gelegenen Gewerbegebietes erlaubt. Hinter dem Bestandsgebäude an der Dorfstraße würde sich diese neue Erschließungsstraße dann in einen westlichen und einen östlichen Arm aufteilen.



Die nebenstehende Skizze zeigt das Erschließungskonzept und die Möglichkeit einer langfristigen Weiterentwicklung.

Um ein verträgliches Nebeneinander der Baugebiete auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten zu erreichen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Gliederung des Gewerbegebietes erforderlich, nach der für die beiden zum Wohngebiet orientierten Gewerbegrundstücke nur Nutzungen zugelassen werden, die die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten. In Verbindung mit der trennenden Erschließungsstraße und dem Erhalt des Knicks kann auf diese Weise ein ausreichender Lärmschutz erreicht werden. Die Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.



#### Teilfläche 10a

Die östliche Teilfläche soll der Wohnbebauung dienen und den Baulandbedarf bis ca. 2025 befriedigen. Sie bietet mit einer Größe von zunächst ca. 1,4 ha Raum für 16 Bauplätze. Diese räumliche Beschränkung ist aufgrund der bindenden raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan erforderlich. Aufgrund ihrer Lage und Größe ist hier jedoch für den bereits erkennbaren weiteren Bedarf (vgl. Ziff. 3.3.2.3) ein Erweiterungspotential in südliche Richtung bis hin zum GIK 126 gegeben. Die Erschließung wird so konzipiert, dass sie im Bedarfsfall südlich verlängert werden kann und schließt zunächst ab mit einer vorläufigen Wendemöglichkeit.

#### Teilfläche 10b

Die westliche Teilfläche soll dem Gewerbeflächenbedarf dienen. Aufgrund ihrer Lage und Größe ist auch hier bei Bedarf eine Erweiterung in südliche Richtung möglich, für die die Erschließungsstraße zu verlängern wäre. Im Rahmen der 5. Änderung wird zunächst eine ca. 0,8 ha große Baufläche dargestellt. Bei einer typischen Grundstücksgröße für dörfliches Gewerbe zwischen 1.500 und 3.000 m<sup>2</sup> wären hier zunächst 3-5 Gewerbegrundstücke möglich, die über die Dorfstraße oder die neue Erschließungsstraße erschlossen werden können. Im westlichen Bereich ist die beginnende Anbauverbotszone nach StrWG zu beachten, direkte Zugänge und Zufahrten dürfen zu der freien Strecke der L167 hier nicht angelegt werden. Es erfolgt eine Darstellung als Gewerbegebiet, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gliedern ist, dass in seinem östlichen, zum Wohngebiet hin orientierten Teil nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten.

Im Westen wird die Änderungsbereich 10b von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Richtfunkstrecke tangiert, die in einer Breite von 100m nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ist. Bei Bauvorhaben mit einer Höhe von über 20m in diesem Bereich sind Informationen zum konkreten Verlauf der Richtfunkstrecke und deren technische Parameter direkt bei den Richtfunkbetreibern einzuholen und Sicherheitsabstände mit den betroffenen Richtfunkbetreibern abzustimmen.

### Flächenbilanz

Nutzungsart	F-Plan alt	5. Änderung	Veränderung
M, Gemeinbedarf	6,8 ha	0,9 ha	-5,9 ha
W	1,0 ha	6,5 ha	+5,5 ha
G/GE	0,8 ha	1,3 ha	+0,5 ha
Grünfläche	2,8 ha	-	-2,8 ha
Landwirtschaft	3,1 ha	5,8 ha	+2,7 ha
	14,5 ha	14,5 ha	

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### a) Inhalt

Mit der 5. Änderung werden verschiedene Teilflächen für eine gewerbliche oder Wohnbebauung zur Deckung des örtlichen Bedarfes planungsrechtlich vorbereitet. In den Gebieten 3, 6, 8 und 9 erfolgt eine bestandsorientierte Bauflächendarstellung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung oder Baurechtsqualität. Im Bereich der Gebiete 2b und 10 erfolgt die Darstellung neuer Bauflächen auf baulich bislang nicht genutzten Landwirtschafts-, Grün- oder Gartenflächen im bisherigen Außenbereich. Im Gegenzug werden in den Gebieten 2a, 4, 5 und 7 bestehende Bauflächendarstellungen zugunsten einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zurück genommen. Entsprechend lassen sich die Teilgebiete dieser Änderungsplanung unter Umweltgesichtspunkten in drei unterschiedliche Kategorien gliedern:

- Gruppe A: Darstellung von Bauflächen auf bereits baulich genutzten oder nutzbaren Flächen im Innenbereich (Gebiete 3, 6, 8 und 9),
- Gruppe B: Darstellung von Bau- oder Grünflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten oder un bebauten Flächen im Außenbereich (Gebiete 2b und 10),



- **Gruppe C:** Rücknahme von Bauflächendarstellungen im Außenbereich, die bislang nicht realisiert wurden und Änderung in Fläche für die Landwirtschaft entsprechend der tatsächlichen aktuellen Nutzung (Gebiete 2a, 4, 5 und 7).

Die Untersuchungstiefe im Umweltbericht wird entsprechend dieser unterschiedlichen Darstellungsqualitäten differenziert.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes**

In diesem Bauleitplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Gleiches gilt für den bestehenden Landschaftsplan aus dem Jahr 1999. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen wurden der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1999, weitere Verwaltungsakten und aktuelle Luftbilder ausgewertet, und es wurden im Herbst 2015 und im Frühjahr 2016 Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dabei wurden die aktuelle ökologische Qualität und der gesetzliche Status überprüft. Die Abarbeitung der Artenschutzbelange erfolgt mittels einer Potenzialabschätzung auf der Basis dieser Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche.

##### Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion im Plangebietes zu betrachten. Die Teilgebiete liegen innerorts oder am Ortsrand. An die erstmals dargestellten Bauflächen 2b und 10 grenzen landwirtschaftliche Flächen an, deren bestimmungsgemäße Nutzung jahreszeitlich bedingt zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen führen kann. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und ortsüblich. Für diese Gebiete können daher gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden. Für die übrigen Teilgebiete ergeben sich keine von der bestehenden Situation abweichenden Zustände.

Vorhandene Wander-, Rad- oder Reitwege verlaufen auf den bestehenden Wirtschaftswegen. Mit Ausnahme des Gebietes 5 besitzen die Änderungsflächen keine Erholungsfunktion. Das Gebiet 5

übernimmt als innerörtlich gelegene Freifläche eine siedlungsgliedernde Freiraumfunktion, auch wenn die Fläche selbst aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung einer Betretung durch die Allgemeinheit entzogen ist.

#### Boden

Die Ortslage Todesfelde liegt im Übergangsbereich der Naturräume Ostholsteinisches Hügel- und Seenland zur Holsteinischen Vorgeest, wo der Untergrund noch aus glazifluviatilen Ablagerungen besteht.

#### Wasser

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden.

#### Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 720 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Es herrscht das typische Offenlandklima mit seinen relativ ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen sowie den durch die Verdunstungskälte des Bewuchses verursachten starken Temperaturschwankungen. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzen die Änderungsflächen jedoch aufgrund ihrer relativ geringen Größe nicht.

#### Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist gut. Durch den relativ geringen Straßenverkehr sind die Schadstoff- und Staubeinträge im Plangebiet sehr gering. Die Einträge durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können aufgrund zeitlicher Begrenzung vernachlässigt werden. Die in den Änderungsbereichen teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene zusätzlich positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld.

#### Biotope

Die Änderungsgebiete der Gruppe A im Innenbereich sind bereits bebaut oder bebaubar. Soweit es sich um Wohnbaugrundstücke handelt, stellen sich die unbebauten Teilbereiche als Hausgärten dar, gleiches gilt für die Änderungsfläche 2b.

Die übrigen Änderungsgebiete der Gruppen B und C im Außenbereich werden mit Ausnahme der Teilfläche 2b intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Intensität der Nutzung und den regelmäßigen



Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln besitzen diese Flächen nur eine sehr geringe Biotopqualität. Die Änderungsgebiete werden teilweise am Rand von Knicks begrenzt. Die Knicks sind unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise sind Überhälter vorhanden, teilweise ist der Knickwall angepflügt, teilweise ist der Knick gärtnerisch überformt. Die Biotopqualität ist entsprechend schwankend. Gleichwohl gehören sämtliche Knicks zu den nach Landesrecht gesetzlich besonders geschützten Biotopen und dürfen grundsätzlich weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Im Bereich der Teilfläche 10b sind für die Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke Knickdurchbrüche erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens werden diese konkretisiert und abschließend bewertet und ausgeglichen.

#### Arten

Für den Artenschutz sind als wertgebende Strukturen insbesondere die vorhandenen Knicks anzusehen. Diese bieten mit ihrem Bewuchs ein Nahrungs- und Brutplatzangebot für gebüschbrütende Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Überhälter mit größeren Stammumfängen stellen potenzielle Habitatbäume für Höhlenbrüter und höhlenbewohnende Fledermäuse dar. Haselsträucher können auf das Vorkommen von Haselmäusen hindeuten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist eine abschließende Bestandsaufnahme und Bewertung vorzunehmen.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsgebiet 5 befinden sich zwei archäologische Denkmäler, die in die Denkmalliste des Landes SH eingetragen sind (SE 2127/1). Es handelt sich um zwei überpflügte vor- und frühgeschichtliche Grabhügel.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Die Änderungsbereiche liegen entweder innerhalb der bebauten Ortslage oder am Ortsrand in Übergang zur freien Landschaft, welche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Wertgebende, natürlich wirkende Elemente sind bis auf die Knicks nicht vorhanden. Das Landschaftsbild weist keine besonderen Merkmale auf und ist mäßig attraktiv.

#### Schutzgebiete

In den Änderungsbereichen oder in deren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete.

## **b) Entwicklungsprognose und Bewertung**

### Mensch

Durch die Bebauung des Änderungsbereiches 10 verändert sich das Wohnumfeld der angrenzenden vorhandenen Baugebiete. Der „Blick ins Grüne“ entfällt und stattdessen entstehen Häuser und Gärten. Die Veränderung des Ortsbildes ist für die Anwohner auch erheblich. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden jedoch Festsetzungen getroffen, die verhindern, dass eine ortsuntypische Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude erfolgt. Aufgrund der Tatsache, dass einerseits das Orts- und Landschaftsbild hier keine besonders schutzwürdigen Qualitäten ausweist und andererseits der vorhandene Ausblick auf ein bestehendes Orts- oder Landschaftsbild generell nicht schutzwürdig ist, werden die mit der Planung verbundenen diesbezüglichen Veränderungen als zumutbar bewertet.

In den übrigen Änderungsbereichen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

### Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind auf den Flächen der Gruppe B zu erwarten. Insbesondere die Bauflächendarstellungen der Teilflächen 2b, 10a und 10b bereiten eine Bebauung vor, deren spätere Umsetzung zu Bodenversiegelungen führen wird. Durch die Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktion ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist hier als erheblich zu beurteilen.

In den Änderungsflächen der Gruppe C kommt es zu keinen Auswirkungen auf den Boden, da die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird.

### Wasser

Durch die Versiegelungen in den Flächen der Gruppe A und B wird es dort zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss kommen. Diese Veränderung ist jedoch als unerheblich zu beurteilen, da das Oberflächenwasser gezielt abgeleitet wird oder im Plangebiet selbst versickert und somit dem Wasserhaushalt vor Ort zugeführt wird.

### Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Bebauung nicht nachweisbar verändert. Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas durch zusätzliche Versiegelungen ist als unerheblich zu beurteilen, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.



### Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht nachweisbar verändern.

### Biotope

Im Rahmen der Erschließung der Änderungsflächen 10a und 10b muss punktuell in die dortigen Knickstrukturen eingegriffen werden. Die Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Im Übrigen werden alle betroffenen Knicks – bei der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und im Falle der Bebauungsplanung mit der Festsetzung eines Knickschutzstreifens im Bereich der Baugrundstücke geschützt.

### Arten

Die für geschützte Arten bedeutsamen Biotopstrukturen des Plangebietes bleiben mit Ausnahme einzelner Knickdurchbrüche im Änderungsbereich 10 erhalten und werden planerisch gesichert. Durch Ersatzmaßnahmen und weitere Ausgleichsmaßnahmen können diese Verluste kompensiert und zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen werden, die zusätzliche Nahrungs- und Nistmöglichkeiten bieten, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Für die wenig spezialisierten Arten Gehölz-bewohnender Vogelarten oder auch Erdkröten und Grasfrösche entstehen so neue Habitate. Insgesamt bleibt festzustellen, dass von den zu erwartenden Auswirkungen dieser Änderungsplanung die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht betroffen sind.

### Kultur- und Sachgüter

In den Änderungsflächen sind zwar keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale zu erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde entdeckt werden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. 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 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.

### Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung verändert teilweise das Landschaftsbild. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen 10a und 10b, wo in größerem Umfang neue Baugebiete am Ortsrand entstehen. Auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch, die auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild umfassen, wird verwiesen.

### Schutzgebiete

Aufgrund des Fehlens von Schutzgebieten sind auch keine Auswirkungen gegeben.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Mit der Planung werden teilweise Flächen für eine erstmalige Bebauung vorbereitet. Da der Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken nachweislich vorhanden ist und es keine verfügbaren Alternativstandorte gibt, lässt sich eine Beanspruchung dieser Flächen nicht vermeiden.

Es kommt insbesondere in den Teilflächen 2b, 10a und 10b durch die zu erwartende Neuversiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Bei der Teilfläche 2b handelt es sich um ein Einzelgrundstück, auf dem mit einem Versiegelungsumfang entsprechend der Nachbarbebauung zu rechnen ist ( $0,25 \times 800 \text{ m}^2 = 200\text{m}^2$ ). Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von ca.  $100\text{m}^2$  kann auf dem Grundstück selbst erbracht werden.

Auf der Teilfläche 10a in einer Größe von ca. 1,5 ha ist eine Wohnbebauung vorgesehen mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,3 zzgl. 50% für Zufahrten und Nebenanlagen. Dadurch ergibt sich ein voraussichtlicher Versiegelungsumfang von ca.  $15.000 \text{ m}^2 \times 0,45 = 6.750 \text{ m}^2$ . Auf der Teilfläche 10b in einer Größe von ca. 0,8 ha ist eine gewerbliche Bebauung vorgesehen mit einer GRZ von 0,6 zzgl. 50% für Zufahrten und Nebenanlagen, höchstens jedoch 0,8. Dadurch ergibt sich ein voraussichtlicher Versiegelungsumfang von ca.  $8.000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 6.400 \text{ m}^2$ . Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von ca.  $3.400 \text{ m}^2$  (10a) bzw. ca.  $3.200 \text{ m}^2$  (10b) soll teilweise im Baugebiet oder dessen unmittelbarer Nachbarschaft und teilweise auf externen Flächen im Gemeindegebiet erbracht werden. Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht im südlichen Gemeindegebiet an der Grenze zu den Nachbargemeinden Stukenborn und Seth größere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind und für externe Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen. Eine konkrete Ermittlung der Kompensation für die Flächenneuversiegelungen und Festlegungen von Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ vom 09.12.2013.



Die gesetzlich besonders geschützten Knicks werden bis auf einzelne Durchbrüche zu Erschließungszwecken im Änderungsbereich 10 gesichert und deren Beeinträchtigung somit minimiert. Der erforderliche Ersatz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### **b) Überwachung**

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Minimierungsmaßnahmen (Knickschutzstreifen) und der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsfläche, Knickneuanlage) erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde. Die Überwachung der Anlage des Ausgleichsknicks als Kompensation für die Knickumwandlung obliegt der Naturschutzbehörde.

#### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 5. Änderung des F-Plans dient vorrangig der Neuordnung und Fortschreibung der Darstellungen der Bauflächen für den Wohnungsbau, für den örtlichen Gewerbeflächenbedarf und für die örtliche Nahversorgung. Die künftig für eine Bebauung vorgesehenen Flächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Insbesondere durch die geplante Bebauung auf den Teilflächen 10a und 10b sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Versiegelungen), des Landschaftsbildes und einzelner gesetzlich geschützter Knicks unvermeidbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch Ausgleichsflächen und die Knickneuanlage im Plangebiet oder auf einem weiteren eingriffsnahen Grundstück gesichert. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der neuen Baugebiete mit Energie (Strom, Erdgas) und Wasser kann über die im Ort vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

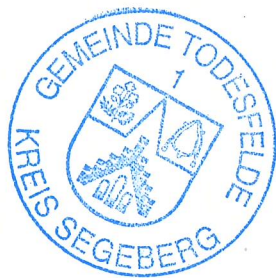
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in den Baugebieten zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sind noch die örtlichen Bodenverhältnisse zu prüfen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

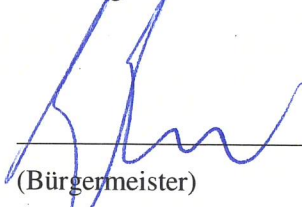
In den Änderungsbereichen befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen. Entsprechende Lagepläne der TK-Einrichtungen können vom Erschließungsträger und beauftragten Tiefbaufirmen bei der offiziellen Planauskunft der Telekom angefordert werden.

Über das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Richtfunkstrecke, die in einer Breite von 100m nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ist. Sie tangiert insb. den Änderungsbereich 10b. In dem betroffenen Bereich sind für Bauvorhaben mit einer Höhe von über 20m Informationen zum konkreten Verlauf der Richtfunkstrecke und deren technische Parameter direkt bei den Richtfunkbetreibern einzuholen und Sicherheitsabstände mit den betroffenen Richtfunkbetreibern abzustimmen.



Gemeinde Todesfelde

Der Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



