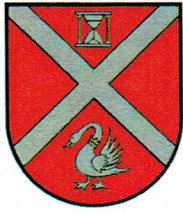


2. BEGRÜNDUNG



GEMEINDE TODENDORF

KREIS STORMARN



Bildnachweis: ML-Planung November 2018: Blick von der Straße Am Hofplatz auf südlichen Teil des Plangebietes

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG -

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung -
der Gemeinde Todendorf

Gebiet:

Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5

Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24

Inhalt:

Seite:

| | |
|---|---------|
| 1. Allgemeines | |
| a) Verfahrensablauf | 4 - 5 |
| b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz..... | 6 - 9 |
| 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung | |
| a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung | 10 - 13 |
| b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung | 14 - 19 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | |
| a) Inhalt des Bebauungsplanes | 20 - 24 |
| b) Maßnahmen des Klimaschutzes | 25 - 26 |
| 4. Erschließungsmaßnahmen | |
| a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr | 27 - 28 |
| b) Ver- und Entsorgung | 29 - 34 |
| 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen..... | 35 - 40 |
| 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes | |
| a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes..... | 41 - 44 |
| b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen..... | 45 - 55 |
| c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen..... | 56 - 58 |
| 7. Bodenschutz | |
| a) Vorsorgender Bodenschutz..... | 59 - 63 |
| b) Nachsorgender Bodenschutz | 64 |
| c) Besondere Hinweise zu Baugrundverhältnissen..... | 65 - 68 |
| 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 69 |
| 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten..... | 70 - 73 |
| 10. Hinweise | 74 - 75 |
| 11. Tabellarische Zusammenstellungen | |
| a) Flächenermittlung / Flächenverteilung..... | 76 |
| b) Bisherige Planung | 77 |
| c) Neue Planung | 78 - 79 |
| 12. Flächennutzungsplan – 15. Änderung - durch Berichtigung | 80 |
| Vermerk: Beschluss über die Begründung | 81 |

Anlagen:

für Bereich 1

Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung
der Gemeinde Todendorf
Stand: 10.01.2019
Lairm Consult
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

für Bereich 1

Geruchsimmissionen
Gutachten zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung
in der Gemeinde Todendorf
Stand: 22. Januar 2019 (mit Wetterdaten)

Prof. Dr.
Jörg Oldenburg
Osterende 68
21734 Oederquart

für Bereich 1 und Bereich 2

Artenschutzrechtliche Prüfung
Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung
Stand: 26.02.2019

Büro BBS
Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

für Bereich 1

Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
Stand: 05.02.2019

für Bereich 2

ergänzender wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
Stand: 08.07.2019

Ing. Büro Peter Heidel
Bergkoppel 16
24220 Flintbek

für Bereich 1

Baugrunduntersuchung
Stand: 07.02.2019

für Bereich 2

Baugrunduntersuchung
Stand: 06.05.2019

Ingenieurbüro für Geotechnik
Dipl.-Ing. Torsten Pöhler
Beratender Ingenieur
Dorfstraße 17
23847 Dühelsdorf

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09. Juli 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gebiet: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Todendorf hat in ihrer Sitzung am 09. Juli 2018 beschlossen, das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Oktober 2018 und ergänzend am 07. Februar 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung - als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. Mai 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung – um einen zweiten Teilbereich erweitert, als dass nunmehr in dieses Aufstellungsverfahren auch der Bereich der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteinlage einschließlich der gesamten rückwärtigen Flächen an der Einleitstelle 24 des WPV Süderbeste einbezogen wird. Der Aufstellungsbeschluss ist hiermit ergänzt und die beiden Teilbereiche werden nunmehr als Bereich 1 und Bereich 2 mit entsprechenden Gebietsbezeichnungen als gemeinsame Planung fortgeführt.

Der Bebauungsplan erhält hiermit die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung/einfacher Bebauungsplan (§30(3)BauGB) Gebiet:

Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5

Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24

Der Aufstellungsbeschluss vom 09. Juli 2018 sowie der ergänzende Aufstellungsbeschluss vom 27. Mai 2019 sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekanntgemacht am 31. Juli 2019 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land am 31. Juli 2019.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2b) der Begründung aufgearbeitet. Hierbei sind auch die Auswirkungen aus dem hinzukommenden Bereich 2 berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2019 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.4 des Verfahrenserlass sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. September 2019.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 08. August 2019 bis zum 13. September 2019 einschließlich. Dies ist entsprechend am 3. Juli 2019 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 31. Juli 2019.

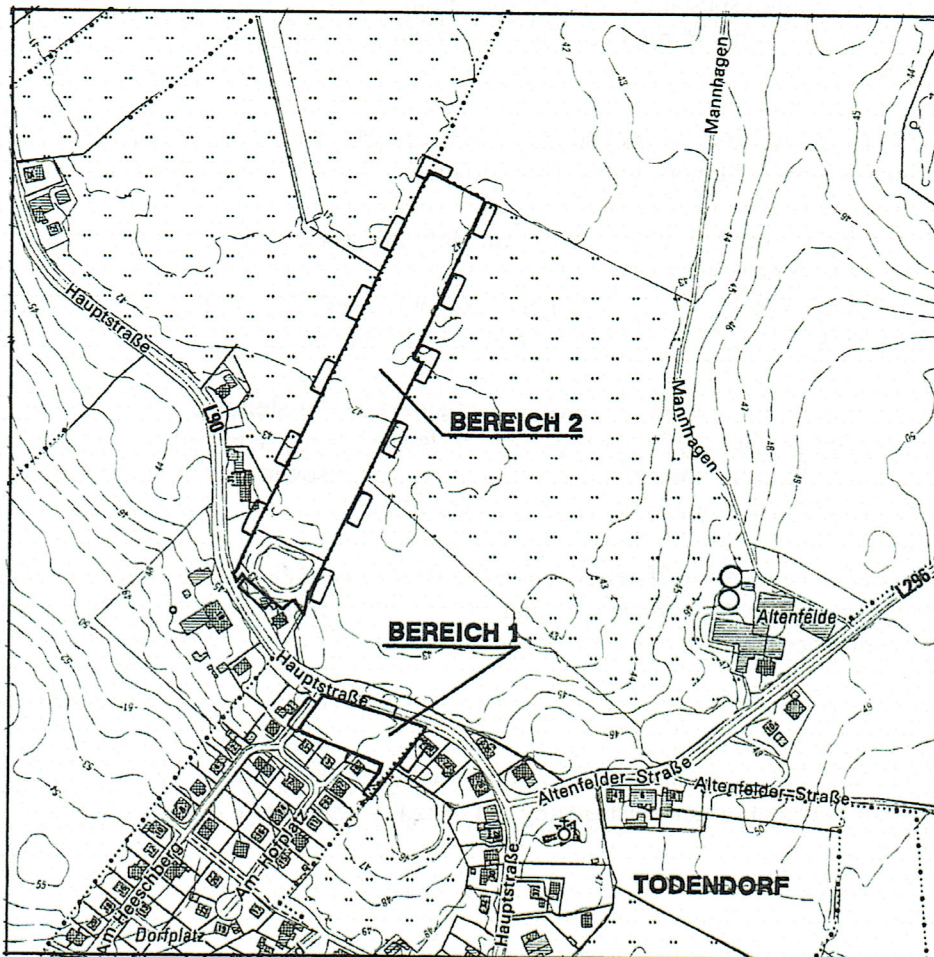
Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 08. August 2019 bis zum 13. September 2019 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargtheide-Land unter <http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 31. Juli 2019.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. September 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. September 2019 abschließend gebilligt.

Mit Datum vom 20.09.2019 liegt die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H – Landesplanungsbehörde – vor, in der bestätigt wird, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Todendorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegen.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches der Bereiche 1 und 2 wiedergegeben und in der Übersicht entsprechend bezeichnet.

Übersicht des Plangeltungsbereiches Bereich 1 und Bereich 2 M 1 : 5.000 – unmaßstäblich



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. einfacher Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Im Flächennutzungsplan und insbesondere seiner genehmigten 8. Änderung ist der Bereich 1 als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung – Regenrückhaltebecken - dargestellt. Der Bereich 2 ist im Aufbauplan mit Darstellung der zukünftigen Flächennutzung als Dauerwiesen und Weiden dargestellt, also einer Fläche für die Landwirtschaft gleichzustellen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 15.01.2008 wirksam geworden. Der Aufbauplan ist am 13.09.1960 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes S-H genehmigt worden.

Aufgrund der Änderung des Bereiches 1 der dargestellten Regenwasserrückhaltung in nunmehr Wohnbaufläche für den südlichen Teil und entlang der Landesstraße 90 (Hauptstraße) sowie westlich und östlich als Grünfläche – Parkanlage - ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – 15. Änderung – durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 der Begründung.

Für den Bereich 2 geht die Gemeinde Todendorf davon aus, dass aufgrund des vorgesehenen Planinhaltes einer umfangreichen Regenwasserklär- und Rückhalteanlagen sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit einer überlagernden Maßnahmenfestsetzung nach § 9(1)20 BauGB zur Entwicklung einer gemeindlichen Ausgleichsfläche als neuer Ausgleichsflächenpool der Gemeinde kein Änderungsbedarf besteht.

Im aktuellen Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Todendorf, Stand: September 2015, ist der Bereich 2 aufgrund des bereits seinerzeit erkannten Planungserfordernisses in seinem südlichen Teil als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserklär- und Rückhalteanlage) und in seinem nördlichen Teil als Ausgleichsfläche (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt. Im Siedlungsentwicklungskonzept ist dieser Bereich mit der Nr. 18 bezeichnet.

Im Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 2000 ist zum Thema Planung (Blatt 11) der Bereich 1 des Plangebietes als geplante Grünfläche sowie überlagernd als Fläche für Kompensationsmaßnahmen und Eignungsfläche für den Biotopverband dargestellt. Darüber hinaus ist sie an der Südwestseite durch die Anlage linearer Grünstrukturen abgegrenzt. Entlang der Nordseite, außerhalb des Änderungsbereiches, ist ein geringwertiger Knick erfasst. Als aktueller Bestand handelt es sich um eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche -.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich 1 standen bereits bei der bisherigen Planung mit der Einrichtung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche – entgegen. Dies gilt somit auch für die vorliegende Planung zur Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Abgrenzung zur Hauptstraße hin sowie seitlich westlich und östlich als private Grünfläche – Parkanlage -.

Der Bereich 1 des Plangebietes war hier seinerzeit für eine Funktionsfläche zur Siedlungserweiterung vorgesehen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 2000 ist zum Thema Planung (Blatt 11) der Bereich 2 des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker – dargestellt. Lediglich im Südrand ist eine Darstellung als vorhandenes Regenwasserklärbecken dargestellt. Die Fläche wird insgesamt randlich durch vorhandene Knickstrukturen in unterschiedlicher Qualität eingefasst. Er liegt vollständig innerhalb des geltenden Landschaftsschutzgebietes.

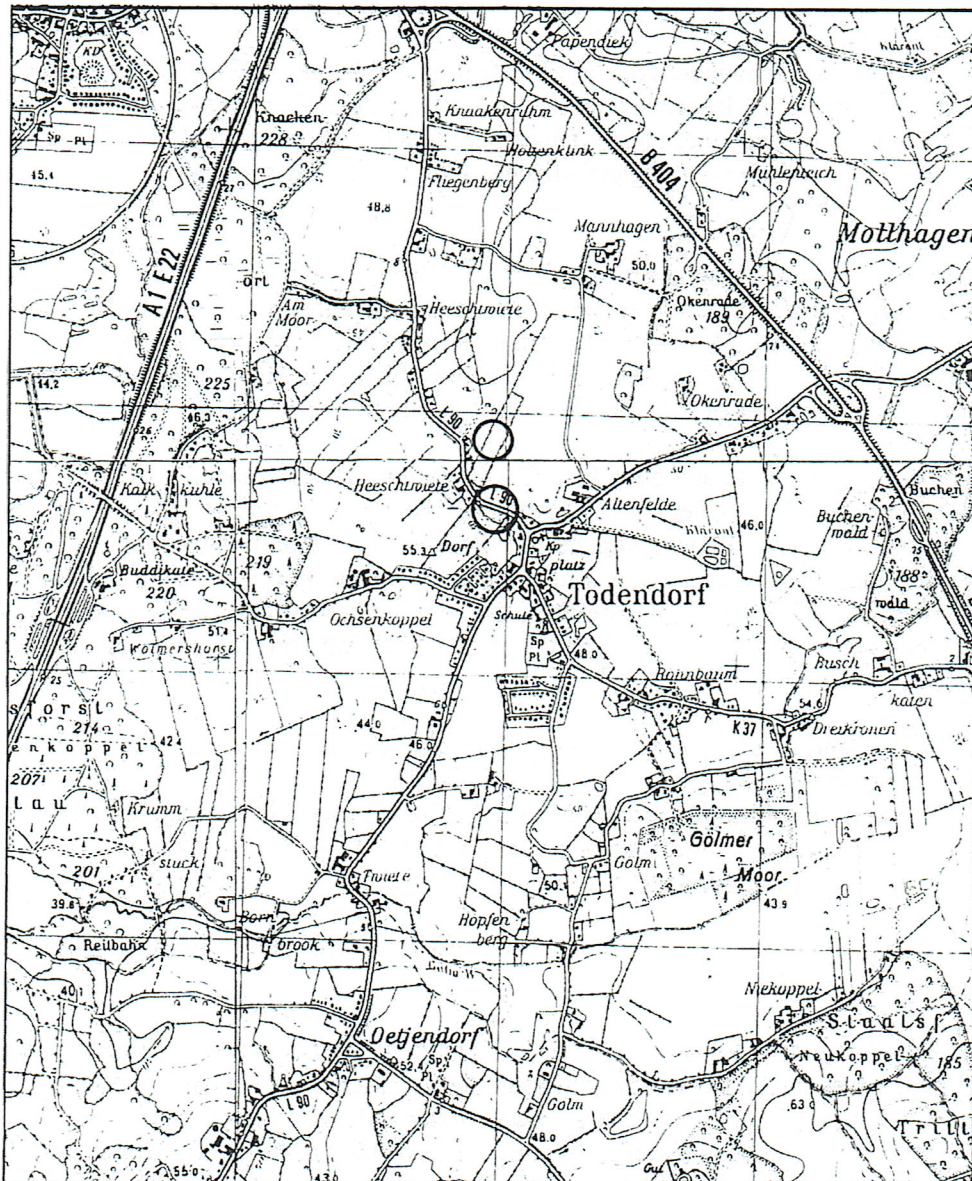
Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich 2 stehen unter Berücksichtigung einer nicht parzellenscharfen Betrachtung den nunmehr vorgesehene Nutzungen als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserklär- und Rückhalteanlage – sowie Fläche für die Landwirtschaft nicht entgegen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen sowie landschafts-ökologischen Belange sind in dem Landschaftsplan der Gemeinde Todendorf aufgearbeitet.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes dienen zwei Ausschnitte aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) für den Bereich 1 im Maßstab 1:500 für den Bereich 2 im Maßstab 1:1.000. Es sind somit unterschiedliche Maßstäbe. Die Kartenausschnitte sind durch örtliches Aufmaß topographisch umfangreich ergänzt worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1:25.000 der topographische Ausschnitt der beiden Planzeichnungen (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes gemeinsam punktuell markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - umfasst in der Gemarkung Todendorf, Flur 4, insgesamt drei Flurstücke. Der Bereich 1 umfasst das Flurstück 224 teilweise mit einer Größe von ca. 3.559 qm und für den Bereich 2 die Flurstücke 21/3 und 21/4 jeweils vollständig mit einer Größe von 23.602 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) bis 11c) dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich für den **Bereich 1** in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Allgemeines Wohngebiet (WA)**
mit einer Fläche von ca. 2.193 qm
- **Als private Grünfläche - Parkanlage**
mit einer Fläche von ca. 1.228 qm
- **Als private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick**
mit einer Fläche von ca. 138 qm
3.559 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil des Bereiches 1.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich für den **Bereich 2** in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser**
mit einer Fläche von ca. 17.488 qm
- **Als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB**
mit einer Fläche von ca. 6.114 qm
davon als Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB = 5.412 qm
23.602 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil des Bereiches 2.

Darüber hinaus ergeben sich nachfolgende überlagernde Festsetzungen für den **Bereich 1**:

- Als Fläche für Aufschüttungen der Bereich der Retentionsfläche mit einer Fläche von ca. 1.644 qm im Bereich der Böschungsoberkante, aufzufüllen um bis zu ca. 2,0 m und einer daraus resultierenden Verfüllmenge von voraussichtlich bis zu 1.630 m³
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,5 m Breite auf der privaten Grünfläche – Parkanlage – zur Erschließung des Baugrundstückes 1 von der Straße Am Hofplatz her
- Leitungsrecht in 3,2 m Breite auf der Südseite der Baugrundstücke 2 und 3 zur Ableitung vorhandener Regenwasserleitungen
- Leitungsrecht in 3,2 m Breite auf der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick – zur Ableitung vorhandener Regenwasserleitungen
- Leitungsrecht in 3,2 m Breite auf der Ost- und Nordseite der privaten Grünfläche – Parkanlage zur Ableitung und Neuverlegung vorhandener Regenwasserleitungen gleichfalls entlang der Nordseite mit zusätzlicher Leitungsführung für die Ableitung von Schmutzwasser in Richtung Hauptstraße.

Die vorstehend bezeichneten Leitungsrechte sind in unversiegelter Ausführung vorgesehen

Darüber hinaus ergeben sich nachfolgende überlagernde Festsetzungen für den **Bereich 2**:

- Als Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB zur Entwicklung einer Ausgleichsfläche für einen neuen Ausgleichsflächenpool der Gemeinde den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 21/4 außerhalb der auf dem Flurstück liegenden vorhandenen Knickstrukturen mit einer Fläche von ca. 5.412 qm
- Leitungsrecht in 3,5 m Breite zu gleichen Teilen auf der Fläche für die Landwirtschaft sowie Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Sicherung der zu verlegenden Regenwasserleitung
- Geschotteter wassergebundener Unterhaltungsweg, das Regenwasserklärbecken und das Rückhaltebecken umfassend

Das vorstehend bezeichnete Leitungsrecht sowie der Unterhaltungsweg sind in unversiegelter Ausführung vorgesehen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung**a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung/einfacher Bebauungsplan im Bereich 1 die städtebauliche Nutzung der bisherigen Fläche der Regenwasserretentionsanlage südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Am Hofplatz neu zu ordnen mit dem Ziel der Aufgabe dieser Fläche als Retentionsfläche und damit verbundenen Neukonzeption der Oberflächenentwässerung in der nördlichen Ortslage. Auslöser für diese Planung ist indirekt die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 14 (Kirchengrundstück) an der Ecke Hauptstraße/Altenfelder Straße. Bereits für diese Planung erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Regenwasserkläranlage nördlich der Hauptstraße gegenüber dem vorliegenden Plangebiet vor der Einleitstelle 24 des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste.

Es ist nunmehr vorgesehen, fast die gesamte Oberflächenentwässerung aus den bestehenden Siedlungsbereichen der nördlichen Ortslage und künftig hinzukommenden Siedlungsbereichen zusammenzufassen und durch eine umfangreiche Erweiterung der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vor der Einleitstelle 24 des Verbandsgewässers des WBV Süderbeste als Bereich 2 neu zu ordnen. Hierzu erfolgten bereits erste Vorabstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn sowie des betroffenen Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste. Von Seiten des WBV Süderbeste liegt der Gemeinde Todendorf schon ein grundsätzliches Einverständnis zur Verlegung der Einleitstelle 24 vor. Dies bedarf jedoch zumindest einer wasserrechtlichen Plangenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Die Gemeinde wird dieses wasserrechtliche Plangenehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn zeitnah einleiten, parallel zu diesem Bauleitplanverfahren.

Die betreffende Fläche des Bereiches 2 zur umfangreichen Erweiterung der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße (L90) befindet sich im Eigentum der Gemeinde, sodass hierüber sichergestellt ist, dass keine Eigentumsproblematiken zu regeln sind.

Neben der hier erforderlichen Erweiterung des Teiles der Regenwasserkläranlage ist auch eine umfangreiche Erweiterung der Regenwasserrückhaltung erforderlich, die hier dann vorwiegend als Retentionsfläche entwickelt werden soll. Da von Seiten der Gemeinde vorgesehen ist, dass die Leistungsfähigkeit der Erweiterung des Regenwasserklärbeckens wie auch des Regenwasserrückhaltebeckens auf ein bis zu 100-jähriges Regenereignis ausgerichtet werden soll, ist davon auszugehen, dass sich hierfür ein Flächenbedarf von ca. 13.300 qm ergibt, die als Fläche zur Entwicklung der Gemeinde bereits zur Verfügung stehen. Im Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Todendorf ist diese Fläche bereits in hinreichender Größe als Erweiterung der bereits bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage dargestellt.

Die verbleibenden rückwärtigen Grundstücksteile des Plangebietes sollen dann als Ausgleichsfläche für einen Ausgleichsflächenpool der Gemeinde entwickelt werden. Sie werden hierfür als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt und sollen einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Wertgrünland zugeführt werden. Derzeit wird der Bereich des Flurstückes 21/4 in Gänze intensiv als Ackerland genutzt.

Auf der Fläche der bisherigen Regenwasserretentionsfläche als Bereich 1 mit dem südlichen Teil des Plangebietes, sollen die vorhandenen Leitungen bzw. offenen Grabenläufe randlich zusammengefasst werden, sodass die überwiegende Fläche der bisherigen Retentionsfläche der gewünschten Wohnnutzung zugeführt werden kann durch entsprechendes Auffüllen des Geländes um bis zu ca. 2,0 m auf ein Niveau von ca. + 44,0 m NN.

Zur Beurteilung der Machbarkeit und Feststellung der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Baugrunduntersuchung mit Datum vom 07.02.2019 für den Bereich 1 durchgeführt, die als gutachtliche Anlage Bestandteil der Begründung ist. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die umfangreichen Randbereiche der Retentionsfläche derzeit als Schafweise dienen und von daher intensiv genutzt werden. Die Sohle der Retentionsfläche mit dem darin verlaufenden Graben stellt sich deutlich anders dar, als dass sich zwischenzeitig hier übliche Vegetationen eines Feuchtstandortes entwickelt haben und von daher artenschutzrechtlich besonders zu betrachten sind. Hierauf wird auch anderen Stellen der Begründung unter Ziffer 6a) bis 6c) Bezug genommen.

Zur Sicherung der hieraus resultierenden Erschließungen sind die erforderlichen Leitungsrechte als überlagernde Festsetzungen getroffen.

Für die geplanten Maßnahmen der Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes, Bereich 1, ist ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem auch die künftigen Leitungsführungen dargestellt sind. Diese für die künftigen Leitungsführungen erforderlichen Flächen werden unter Berücksichtigung einer angemessenen Ergänzung nunmehr als private Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und sollen als fiskalisches Eigentum bei der Gemeinde verbleiben.

Die überwiegenden südlichen Teile des Plangebietes, Bereich 1, sind als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Nutzungsstrukturen, wie sie aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 10 bzw. Nr. 10a vorgegeben sind mit zugehöriger Bezugshöhe des künftig aufzufüllenden Geländes. Hierbei soll das westlich liegende neue Baugrundstück direkt an die angrenzende Straße Am Hofplatz angebunden werden.

Für die übrigen Baugrundstücke 2 und 3 erfolgt eine Zufahrtnahme über den bereits bestehenden Wohnweg von Süden her. Eine Zufahrtnahme für alle drei Grundstücke von der Hauptstraße her soll ausgeschlossen sein. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die seinerzeit geltende anbaufreie Strecke der Landesstraße 90 durch deutliche Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze Richtung Nordwesten nicht mehr planungsrechtlich zu berücksichtigen ist. Die Landesstraße 90 soll in diesem Bereich jedoch nicht zusätzlich mit Direktzufahrten belastet werden.

Die vorliegende Planung ist für den Bereich der privaten Grünfläche - Parkanlage - eine Bedarfsplanung einschließlich der hierin geführten Regenwasserleitungen sowie Schmutzwasserleitungen und für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes eine Angebotsplanung der Gemeinde zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird von Seiten der Gemeinde dieser Bereich 1 zur strukturellen Umnutzung vorgesehen mit dem vorrangigen städtebaulichen Ziel der großräumigen Neuordnung der gemeindlichen Oberflächenentwässerung. Die hieraus resultierenden zusätzlichen nutzbaren Flächen sollen als Baugrundstücke – Allgemeines Wohngebiet – für örtliche Bedarfe bereitgestellt werden.

Parallel zu dieser Bauleitplanung sind die Planungen mit den Bereichen 1 und 2 für die notwendige Erweiterung der bereits bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Landesstraße 90 (Hauptstraße) auf wasserrechtlicher Ebene eingeleitet, um zeitgerecht diese Planungen zur umfangreichen Erweiterung des Regenwasserrückhaltevolumens an der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste rechtlich sichern zu können. Über die vorliegende Planung der Gemeinde besteht die Möglichkeit, die Einleitstelle 24 nach Norden auf die Fläche des Flurstückes 21/4 zu verlegen, sofern hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erwirkt werden kann.

Zum Nachweis des der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials von innerörtlichen Baugrundstücken wird Nachfolgendes dargelegt:

Zur Erfassung des aktuellen Potenzials möglicher zu Wohnbauzwecken nutzbarer Grundstücke in der Ortslage Todendorf und dem Siedlungsbereich Rönnsbaum ist am 08.11.2018 eine neuerliche Ortsbesichtigung, auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, durchgeführt, bei der bisher erfasste unbebaute Grundstücke überprüft sind, inwieweit zwischenzeitig eine Bebauung stattgefunden hat bzw. in welchem Umfang noch weitere unbebaute Grundstücke für die gemeindliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Hierbei sind auch aktuelle Bebauungspläne in der Auswertung berücksichtigt.

Das Ergebnis dieser Ortsbesichtigung ist in der nachfolgend wiedergegebenen Übersicht der Baulücken in Bebauungsplänen bzw. im Bereich gemäß § 34 BauGB dargestellt. Hierbei sind die geplanten sowie die aktuell erfassten und noch zur Verfügung stehenden Baulücken gelb, rot bzw. blau dargestellt und tabellarisch nach ihrer Verfügbarkeit für die gemeindliche Entwicklung nachfolgend zusammengefasst.

Künftig bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich von in Aufstellung befindlichen bzw. zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplänen, von Bebauungsplänen, die noch nicht die Planreife nach § 33 BauGB erreicht haben bzw. von Bebauungsplänen, die sich schon in der Umsetzungsphase befinden sowie im Bereich der Satzung nach § 34 BauGB und dem übrigen Innenbereich nach § 34 BauGB

Zusammenstellung und Auswertung gemäß Ortsbesichtigung am 08. November 2018 und ergänzt zur Berücksichtigung der vorliegenden Planung, aktualisiert Februar 2019

| Bebauungspläne u.s.w. | WE bereits bisher verfügbar | WE bereits erschlossen | WE eingeschränkt nach § 8(3)1 BauNVO | WE künftig verfügbar durch Gemeinde | WE künftig verfügbar durch Privateigentum | WE geplant |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|-------------|
| B-Plan Nr. 5 | 2 WE | 2 WE | 0 WE | 0 WE | 2 WE | 0 WE |
| B-Plan Nr. 6-2.Änd.+Erg. | 0 WE | 0 WE | 2 WE/SO | 0 WE | 2 WE/SO | 0 WE |
| B-Plan Nr. 9-1.Änd.+Erg. | 12 WE | 12 WE | 5 WE/GE | 4 WE 5 WE/GE | 0 WE | 0 WE |
| B-Plan 10-2.Änd.+Erg. | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 3 WE | 0 WE | 3 WE |
| B-Plan Nr. 10a | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 0 WE |
| B-Plan Nr. 14 | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 2 WE | 0 WE | 0 WE |
| B-Plan Nr. 15 | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 0 WE | 4 WE | 4 WE |
| Satzung nach § 34 BauGB | 2 WE | 2 WE | 0 WE | 0 WE | 2 WE | 0 WE |
| Innenbereich § 34 BauGB | 2 WE | 2 WE | 0 WE | 0 WE | 2 WE | 0 WE |
| Summe | 18 WE | 18 WE 5 WE/GE | 7 WE/GE/SO | 9 WE 5 WE/GE | 10 WE 2 WE/SO | 7 WE |

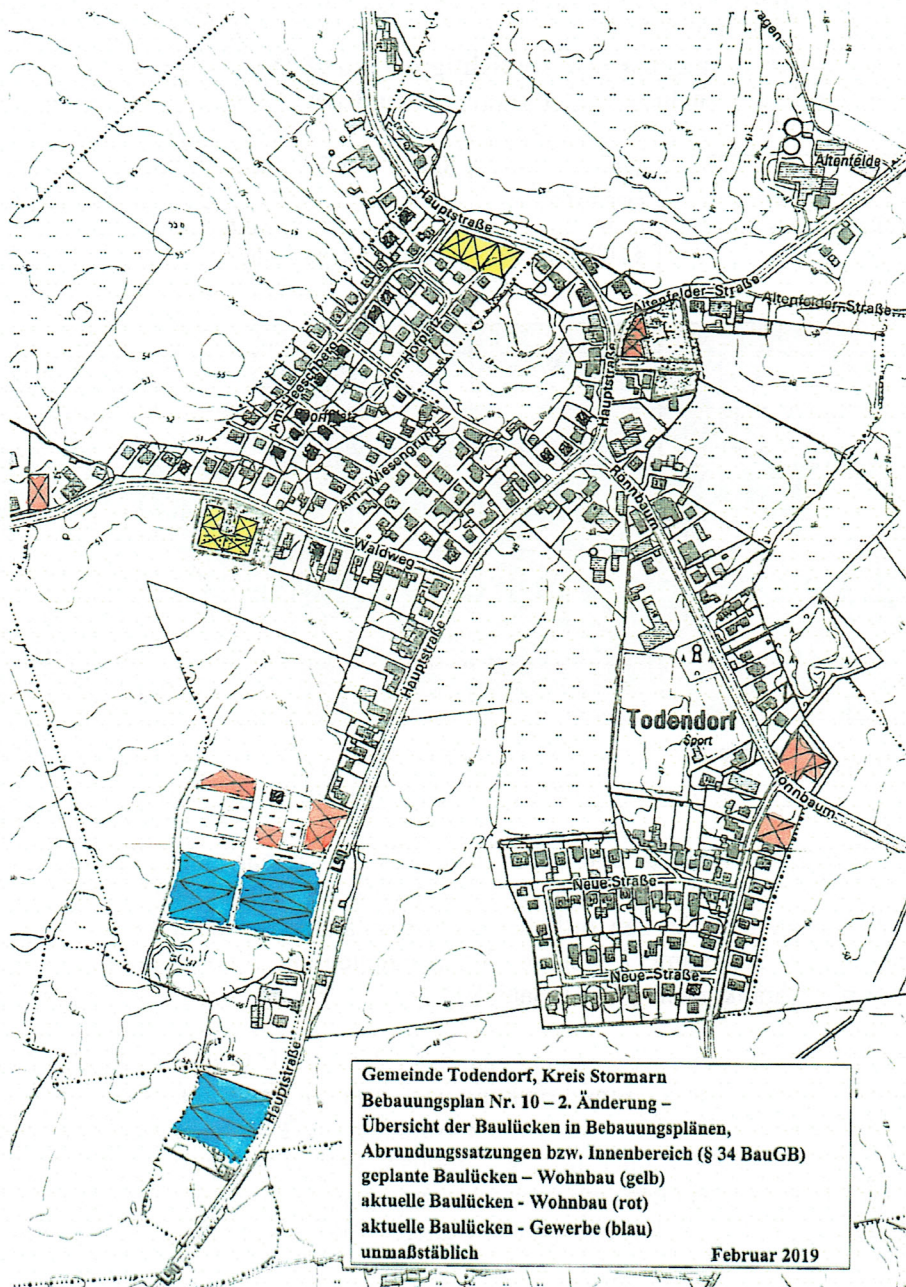
Mit der vorstehenden Zusammenstellung und Auswertung des Wohnungspotenzials in den gemeindlichen Bebauungsplänen bis hin zum Innenbereich nach § 34 BauGB wird ersichtlich, dass hier bis zu 18 Wohneinheiten für den örtlichen Wohnbaulandbedarf entwickelt werden können sowie darüber hinaus insgesamt 7 weitere Wohneinheiten im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung, eingeschränkt nach § 8(3)1 BauNVO.

Hiervon stehen in der Verfügungsgewalt der Gemeinde derzeit jedoch nur 9 Wohneinheiten und 5 Wohneinheiten im Zusammenhang mit der Einschränkung nach § 8(3)1 BauNVO. Des Weiteren stehen insgesamt 10 Wohneinheiten für eine wohnbauliche Nutzung und 2 Wohneinheiten mit der Einschränkung nach § 8(3)1 BauNVO über private Grundstückseigentümer zur Verfügung. Darüber hinaus werden 4 Wohneinheiten mit dem Bebauungsplan Nr. 15 und mit dem vorliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan weitere 3 Wohneinheiten geplant.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung –, sowohl mit seinem wohnbaulichen als auch mit seinem gewerblichen Teil, sich in der baulichen Umsetzung befindet und derzeit die Erschließungsarbeiten abgeschlossen werden konnten. Hierzu liegen bereits Gebäudeerrichtungen sowie mehrere Grundstücksverkäufe bzw. Grundstücksreservierungen vor, sodass hier der Gemeinde aktuell nunmehr keine Wohneinheiten für wohnbauliche Zwecke mehr zur Verfügung stehen. 5 Wohneinheiten im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung stehen noch zur Verfügung.

Auch für den gewerblich nutzbaren Bereich liegen mehrere entsprechende Bewerbungen von privater Seite vor.

Der Gemeinde stehen danach nur noch 2 Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 zur Verfügung, für die die erforderliche Erschließung voraussichtlich Ende des Jahres bzw. Anfang nächsten Jahres durchgeführt wird. Die übrigen verfügbaren Wohneinheiten befinden sich im Privateigentum und sind überwiegend bereits langfristig nicht baulich umgesetzt, sodass auch weiterhin von diesem Sachverhalt auszugehen ist.



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung**b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - soll aufgrund einer Neukonzeptionierung der bestehenden Oberflächenentwässerung die hier vorhandene Retentionsfläche im Bereich 1 südlich der Hauptstraße entfallen und über ein wasserrechtliches Verfahren die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage im Bereich 2 nördlich der Hauptstraße (L90) vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste im erforderlichen Umfang umgestaltet und erweitert werden, um die hierin vorhandenen und künftig hinzukommenden Oberflächenwasser hinreichend reinigen und rückhalten zu können. Hierbei legt die Gemeinde zur Festlegung des Flächenbedarfes als Bemessung des Regenwasserklärbeckens und des Regenwasserrückhaltebeckens als Retentionsfläche ein bis zu 100-jähriges Regenereignis zugrunde.

Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, die bisherigen Einleitungen in der Retentionsfläche des Bereiches 1 über neue Leitungssysteme zusammenzufassen und in die vorhandene Leitung im Bereich der nördlich angrenzenden Hauptstraße einzuleiten, mit Weiterleitung nach Norden hin in den Bereich 2 des Plangebietes. Daher erfolgt die städtebauliche Konzeption mit der Entwicklung einer privaten Grünfläche – Parkanlage – randlich ausgerichtet entlang der West-, Nord- und Ostseite des Plangebietes zur Aufnahme und Führung der neuen Entwässerungsleitungen zu der bisherigen Einleitung in die Hauptstraße. Auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der Baugrundstücke 1 bis 3 soll über eine neue Schmutzwasserleitung innerhalb der privaten Grünfläche – Parkanlage – zur Hauptstraße hin erfolgen

Die verbleibenden Teile dieses Bereiches sind dann als Baufläche Allgemeines Wohngebiet entwickelt mit verkehrlicher Anbindung an die Straße Am Hofplatz für das westliche Baugrundstück 1 und dem bestehenden Wohnweg an der Straße Am Hofplatz von Süden her für die Baugrundstücke 2 und 3. Die städtebaulichen Nutzungsvorgaben orientieren sich hierbei an die Vorgaben der hier befindlichen Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10a sowie anderen aktuellen städtebaulichen Planungen der Gemeinde an anderen Stellen des Gemeindegebietes.

Die verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung wird über die bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen im erforderlichen Umfang gesichert, sodass keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen über die wasserrechtliche Erweiterung der Reinigungs- und Rückhalteinlagen vor der Einleitstelle 24 hinaus erforderlich sind.

Das Plangebiet umfasst im Bereich 1 die bisherige Retentionsfläche mit am östlichen Rand zugeordneten Grabensystemen als Teil des gemeindeeigenen Flurstückes 224 und als Bereich 2 die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 einschließlich ihrer umfangreichen nördlichen Erweiterungen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 21/3 und 21/4 jeweils ganz. Für eine nördlich liegende Fläche des Flurstückes 21/4 ist die Entwicklung einer Ausgleichsfläche für die Gemeinde als extensiv genutztes Wertgrünland vorgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch für den Bereich 1, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Bei dem städtebaulichen Inhalt des Bereiches 2 ist von einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30(3) BauGB auszugehen. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

Bereich 1

- Das Plangebiet setzt sich aus einer Teilfläche des Flurstückes 224 zusammen, innerhalb dessen die erforderliche städtebauliche Umstrukturierung vorgesehen ist. Es wird nunmehr mit drei ortsangemessenen Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet im Südteil entwickelt und westlich, nördlich und östlich randlich durch eine private Grünfläche - Parkanlage – zur Aufnahme notwendiger Leitungssysteme eingefasst. Diese Grünfläche soll mit ihrer Umsetzung dann stadtoökologisch aufgewertet und künftig als Blühwiese entwickelt werden.

Das Plangebiet ist westlich, nördlich und östlich randlich durch eine Einzelbaumreihe in lockerer Reihung eingefasst. Diese Baumreihe ist deutlich jüngeren Datums. Hier ist es vorgesehen ggf. noch die Standorte von zwei Einzelbäumen (Nr. 2 und Nr. 14) durch Umpflanzungsmaßnahmen zu verändern, sofern dies aus Gründen notwendiger neuer Leitungsführungen erforderlich ist. Insbesondere betrifft dies zwei Einzelbäume, zum einen westlich des Baugrundstückes 1 und zum anderen östlich des Baugrundstückes 3. Danach soll dieser junge Großgrünbestand wie bisher auf Dauer erhalten werden. Dies gilt gleichzeitig auch für den kurzen Bereich eines hier vorhandenen Knickteiles am östlichen Plangebietsrand, dem eine entsprechende Fläche als Knickrandstreifen, gleichfalls als Blühwiese zu entwickeln, zugeordnet wird.

Im Zusammenhang mit dieser Umgestaltung besteht das Erfordernis, die deutlich höherwertige Vegetationsfläche auf dem Grunde der Retentionsfläche zu entfernen. Hierbei handelt es sich um eine sich zwischenzeitig eingestellte Vegetationsfläche feuchter Standorte, die nicht durch die Schafbeweidung verbissen ist.

- Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Größe des Plangebietes – Bereich 1 - mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ca. 3.559 qm.

Bereich 2

- Im Bereich 2 mit dem künftig zu erweiternden Regenwasserklärbecken und dem Regenwasserrückhaltebecken als Retentionsfläche sowie der Entwicklung einer Ausgleichsfläche der Gemeinde als Wertgrünland im nördlichen Teil des Bereiches 2 sind keine Bauflächen und sonstige zu versiegelnde Flächen vorgesehen. Die Flächen beider betroffener Flurstücke 21/3 und 21/4 sind hiernach insgesamt ca. 23.602 qm groß.

Die Plangebietsgröße der Bereiche 1 und 2 zusammen mit 27.161 qm liegen deutlich über dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Bereich 1

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Bereich 1 werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche der drei Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes.

Darüber hinaus ist auch die erforderliche private verkehrliche Vernetzung durch ein zu sicherndes privates Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Baugrundstückes 1 berücksichtigt. Neue öffentliche Erschließungen sind hier nicht vorgesehen.

Innerhalb der privaten Grünfläche – Parkanlage - sind dann nur die privaten Erschließungen als Versiegelungen vorgesehen. Für den künftigen baulichen Bestand des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet ist.

Zulässige Grundfläche im Bereich 1

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundstück 1, 2 und 3

2.193 qm x 0,3 =

657,9 qm

zulässige Grundfläche

657,9 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 658 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich 1 neu versiegelt.

Bereich 2

- Im Bereich 2 ist keine Entwicklung von Bauflächen vorgesehen, sodass hieraus auch keine zulässige Grundfläche als Neuversiegelung abzuleiten ist.

Die zulässige Gesamtgrundfläche im Bereich 1 und Bereich 2 von ca. 658 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 97 % unter dem zu berücksichtigenden Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Bereich 1

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässige Überschreitung sowie sonstige versiegelte Flächen**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundstück 1, 2 und 3

2.193 qm x 0,3 = 657,9 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

2.193 qm x 0,3 x 0,75 = 493,4 qm

Leitungsrecht auf Grundstück 2 und 3

119,0 qm x 0,0 = 0,0 qm

GFL-Recht für Grundstück 1 auf privater Grünfläche - Parkanlage

17,5 qm x 1,0 = 17,5 qm

zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen
und sonstigen Versiegelungen

1.168,8 qm

Bereich 2

- Im Bereich 2 ist keine Entwicklung von Bauflächen einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen der Grundfläche sowie sonstige versiegelte Flächen vorgesehen.

Die zulässige Gesamtgrundfläche für die Bereiche 1 und 2 einschließlich Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen von ca. 1.169 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen mit gerundet 1.170 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 94 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche. Aus den bisherigen städtebaulichen Vorgaben des Plangebietes ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher vorhandene Vollversiegelung von 0 qm.

Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 1.170 qm Vollversiegelung einschließlich GFL-Rechte. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Vollversiegelung von ca. 1.170 qm insgesamt. Teilversiegelte Flächen ergeben sich mit der Neuplanung nicht.

Da neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – mit den Bereichen 1 und 2 von Seiten der Gemeinde Todendorf zwischenzeitlich auch der Bebauungsplan Nr. 15 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB für das Gebiet: entlang Südseite Waldweg, westlich Waldweg Nr. 17 bis gegenüber Waldweg Nr. 22 aufgestellt worden ist und zwischenzeitlich rechtswirksam wurde, erfolgt nachfolgend eine vereinfachte Zusammenfassung der vorstehenden Ermittlungen für beide Bebauungspläne, um nachzuweisen, dass sie auch gemeinsam die Anforderungen des § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB erfüllen.

- Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – in der Entwurfsfassung ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 27.161 qm und für den Bebauungsplan Nr. 15 eine Plangebietsgröße von ca. 5.902 qm, also eine Gesamtgröße beider Bebauungspläne von ca. 33.063 qm.

Die Plangebietsgröße für beide Bebauungspläne liegt bereits deutlich über dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB bzw. 10.000 qm nach § 13b BauGB.

- **Zulässige Grundfläche**

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung–
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundstück 1, 2 und 3
2.193 qm x 0,3 =

657,9 qm

Bebauungsplan Nr. 15
Reines Wohngebiet (WR)
Grundstücke 1 bis 4
GR = 3.508 qm x 0,3 =

1.052,4 qm

zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne

1.710,3 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche beider Bebauungspläne von ca. 1.710 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB bzw. 10.000 qm nach § 13b BauGB.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung sowie sonstige versiegelte Flächen für beide Bebauungspläne**

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung -
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundstück 1, 2 und 3
2.193 qm x 0,3 =

657,9 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

2.193 qm x 0,3 x 0,75 =

493,4 qm

Leitungsrecht auf Grundstück 2 und 3

119,0 qm x 0,0

0,0 qm

GFL-Recht für Grundstück 1 auf privater Grünfläche - Parkanlage

17,5 qm x 1,0

17,5 qm

Bebauungsplan Nr. 15

Reines Wohngebiet (WR) Grundstücke 1 bis 4 –

GR = 3.508 qm x 0,3 =

1.052,4 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

3.508 qm x 0,3 x 0,75 =

789,3 qm

GFL-Recht 4,0 m breit

153,0 qm

Erschließungsstraße A

605,0 qm

Müllgefäßstandplätze

8,0 qm

zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen
und sonstiger Versiegelungen für beide Bebauungspläne

3.776,5 qm

Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitungen und sonstige Versiegelungen für beide Bebauungspläne von ca. 3.777 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB bzw. 10.000 qm nach § 13b BauGB.

Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Bereich 1 aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bzw. sonstiger versiegelter Flächen auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 15 nicht überschreitet.

Für den Bereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 - 2. Änderung und Ergänzung - ergeben sich keine planungsrechtlichen Vorgaben, um ihn für diesen Teilbereich als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30(1) BauGB bewerten zu können.

Des Weiteren:

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen.

Bei diesen Vorhaben im **Bereich 1** handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bisheriger Teil des Bebauungsplanes Nr. 10 und bisher als Retentionsfläche zur vorübergehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser mit randlicher Eingrünung vorgesehen. Er hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“)

Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

Bei diesen Vorhaben im **Bereich 2** handelt es sich um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Er begründet keine neue Grundfläche und auch keine sonstigen versiegelten Flächen.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)

Fazit:

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für den Bereich 1 aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche nicht überschritten wird. Für den Bereich 2 handelt es sich dann um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30(3) BauGB als einfacher Bebauungsplan, der keine neue Grundfläche und sonstige versiegelte Flächen begründet.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung bzw. als einfachen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. als einfacher Bebauungsplan möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes für den Bereich 1 nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes und hier insbesondere seiner 8. Änderung. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan - 15. Änderung – durch Berichtigung. In der zugehörigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet des Bebauungsplanes bisher als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken – dargestellt. In dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird der westliche, nördlich und östliche Randbereich als Grünfläche – Parkanlage – und der hierdurch eingefasste südliche Bereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 BauNVO dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen, zur Schaffung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet, zur Umstrukturierung der bisher bestehenden Oberflächenentwässerung sowie Entwicklung und Sicherung von gemeindlichen Ausgleichsflächen im Nordteil der Ortslage Todendorf, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei erfolgt auch die Entwicklung von drei Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet in ortsangemessener Größe zur Deckung des bestehenden gemeindlichen Baulandbedarfes.
- Die zu erwartenden Eingriffe im Bereich 1 zum Versetzen von zwei relativ jungen Einzelbäumen und dem Fortfall sonstiger Vegetationsflächen und hier insbesondere der Sohle der bestehenden Regenwasserretentionsfläche mit ihren höherwertigen Pflanzenstrukturen feuchter Standorte und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die neuen untergeordneten privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der zulässigen wohnbaulichen Anlagen mit einer Gesamtversiegelung von künftig gerundet 1.170 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Fortfall von vorhandenen Einzelbäumen wird mit der vorliegenden Planung nicht begründet, sondern nur ein Standortversetzung von zwei relativ jungen Einzelbäumen, im Zusammenhang mit der Anpassung des Plangebietes an die künftigen Nutzungsvorgaben und Erfordernisse aus städtebaulicher Sicht.
- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen im Bereich 1 und 2 sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse, sofern sie sich aus dem Fortfall der höhenwertigen Vegetation ergeben, sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern bis hin zum Abschluss städtebaulicher Verträge.
- In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sind keine artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse sondern nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt und gesichert werden.

Zu dem erforderlichen Entfernen des sich zwischenzeitig entwickelten besonderen Vegetationsbestandes in der Sohle der Retentionsfläche des Bereiches 1 ist es vorgesehen, diese vorhandenen Pflanzenbestände in die nördlich der Hauptstraße zu erweiternde Regenwasserklär- und Rückhalteanlage des Bereiches 2 mit umfangreichem Retentionsflächenbereich zu versetzen und als Initialbepflanzung zu verwenden. Hierüber ist zumindest eine Minimierung der erforderlichen Eingriffe möglich.

- Mit den stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen in den künftig verbleibenden Grünflächenbereichen – Parkanlage – des Bereiches 1 ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes, insbesondere für die Fauna durch die vorgesehene Entwicklung umfangreicher Blühwiesenbereiche. Darüber hinaus sind auch im Bereich 2 stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen an geeigneten Stellen vorgesehen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - umfasst das Gebiet: Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5. Es handelt sich hierbei um den Bereich der hier vorhandenen Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche mit seitlich zugeordneten Flächen als sonstige Vegetationsflächen, bestockt mit einer Einzelbaumreihe jüngerer Datums. Es ist Teil des Flurstückes 224 und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Todendorf. Über diese Retentionsfläche erfolgt zum einen die Reinigung und Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers aus südlichen Bereichen der Ortslage Todendorfs und im Wesentlichen als Rückhalteanlage für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 10 Am Hofplatz sowie Nr. 10a Am Heeschberg. Die Fläche selbst ist derzeit unbebaut. Es sind lediglich Ein- und Auslaufbauwerke sowie verschiedene Schachtanlagen der Regenwasserleitungen vorhanden.

Ziel ist es hier, die bisherige Retentionsfläche aufzuheben und dafür die Regenwasserklär- und Rückhalteanlage auf der Nordseite der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste im Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24 umfangreich zu erweitern und zukunftsfähig zu machen, sodass hierüber dann künftig ein Großteil der nördlichen Ortslage Todendorfs entwässert wird. Für verbleibende Flächen der bisherigen Retentionsfläche ist geprüft, inwieweit hier noch weitere Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des bestehenden gemeindlichen Baulandbedarfes möglich sind.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt hiernach für den Bereich 1 alle erforderlichen Anforderungen des § 13a BauGB. Bei dem Bereich 2 handelt es sich um Flächen die im Sinne des § 30(3) BauGB verbindlich überplant werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Hierzu wird auch insbesondere auf die Ausführungen unter Ziffer 2b) der Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan gliedert sich mit der Entwurfsfassung im Bereich 1 in insgesamt zwei Bereiche, abgeleitet aus vorliegenden Strukturplänen. Es ist zum einen eine randliche Grüneinfassung an der West-, Nord- und Ostseite als private Grünfläche – Parkanlage –, innerhalb der die erforderlichen Leitungsumlegungen geführt werden sollen. Dieser Grünbereich geht in der Südostecke des Plangebietes in eine weitere Grünfläche über, festgesetzt als Knickrandstreifen mit Knick zum Erhalt der hier vorhandenen Knickstrukturen. Innerhalb dieses Knickrandstreifens erfolgt gleichfalls die Sicherung einer Regenwasserleitung. In den randlichen Grünflächenbereichen befindet sich eine Einzelbaumreihe jüngerer Datums, bei der aufgrund bestehender Erfordernisse das Versetzen von zwei Einzelbäumen zur notwendigen Erschließungssicherung vorgesehen ist. Das Plangebiet wird entlang der Nordseite durch die Hauptstraße (L90) und auf der Westseite durch die Straße Am Hofplatz berührt. Auf der Süd- und Ostseite grenzen bereits bebaute Bauflächen an das Plangebiet.

Die verkehrliche Erschließung des westlich liegenden Baugrundstückes 1 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,5 m Breite mit Anbindung an die Straße Am Hofplatz. Für die Baugrundstücke 2 und 3 erfolgt die Anbindung über einen von Süden her geführten, bereits vorhandenen Wohnweg in 3,5 m Breite. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung ist es vorgesehen für die Baugrundstücke 2 und 3 im Bereich der bereits bestehenden Straße Am Hofplatz auf einer südlich des Plangebietes liegenden Pflanzinsel durch Umgestaltungsmaßnahmen einen Standort zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen vorzuhalten und die künftigen Grundstückseigentümer durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, diesen Standort im Bereich der Straße Am Hofplatz zu nutzen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich hieraus keine unververtretbaren Eingriffe in das Wachstum des hier vorhandenen Straßenbaumes ergeben.

Der Bereich 1 hat eine Fläche von ca. 3.559 qm, die bisherige Retentionsfläche umfassend. Die angrenzenden Straßen Hauptstraße und Am Hofplatz, einschließlich des Wohnweges, befinden sich in einem angemessenen Ausbauzustand, sodass zur verkehrlichen Erschließung nichts Weitergehendes zu berücksichtigen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich mit der Zuordnung eines hinreichend breiten Schutzstreifens als Knickrandstreifen kein Funktionsverlust für die in der Südostecke des Plangebietes vorhandene kurze Knickstruktur als Biotop ergibt.

Dieser Knickrandstreifen ist als extensiv genutzter Wildkrautstreifen auf Dauer vorgesehen und soll durch stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen als Blühwiese entwickelt werden. Dies gilt sinngemäß auch für die umfangreich verbleibenden Vegetationsflächen der privaten Grünfläche – Parkanlage. Auch hier soll durch die besonderen Unterhaltungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung erfolgen gegenüber der bisherigen tatsächlichen Nutzung als Schafweide.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt und hierbei insgesamt 3 Baugrundstücke geschnitten, für die nach den üblichen örtlichen Vorgaben neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser entwickelt werden können. Die übrigen Maße der baulichen Nutzung sind abgeleitet aus den Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10a sowie aus aktuellen Planungen der Gemeinde an anderen Stellen des Gemeindegebietes.

Fläche für Aufschüttungen (§ 9(1)17 BauGB) im Bereich 1

Für einen Teil des Plangebietes ist die Aufhebung und Umstrukturierung der hier bisher vorhandenen Regenwasserretentionsfläche vorgesehen unter Neuordnung erforderlicher Leitungsführungen in den Randbereichen des Plangebietes. Hierzu ist der Bereich der vorhandenen Retentionsfläche als Fläche für Aufschüttungen nach § 9(1)17 BauGB festgesetzt mit einer Verfüllhöhe bis max. + 44,0 m NN. Die Fläche der künftigen Auffüllung umfasst ca. 1.644 qm im Bereich der oberen Böschungskante. Hierfür ist von einer Wiederverfüllmenge von ca. 1.629 m³ auszugehen.

Zum Nachweis der Machbarkeit der vorgesehenen Wiederverfüllhöhe sind gutachtliche Untersuchungen zu möglichen Beeinträchtigungen des Bereiches der Retentionsfläche durch das Ing. Büro für Geotechnik Dipl. Ing. Torsten Pöhler, Döchelsdorf, mit Datum vom 07.02.2019 erstellt im Zusammenhang mit einer Baugrunduntersuchung und Empfehlungen für die ordnungsgemäße Wiederverfüllung zur Baureifmachung. Die Gemeinde wird diese gutachtlich festgelegten Maßnahmen im Zuge der durchzuführenden Wiederverfüllung entsprechend beachten und sicherstellen. Die örtlichen Bodenproben wurden am 11. und 12. Dezember 2018 vor Ort gezogen.

Zu dem erforderlichen Entfernen des sich zwischenzeitig entwickelten besonderen Vegetationsbestandes in der Sohle der Retentionsfläche ist es vorgesehen, diese vorhandenen Pflanzenbestände in die nördlich der Hauptstraße zu erweiternde Regenwasserklär- und Rückhalteanlage mit umfangreichem Retentionsflächenbereich zu versetzen und als Initialbepflanzung zu verwenden. Hierüber ist zumindest eine Minimierung der erforderlichen Eingriffe möglich.

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich 1

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Baugrundstücke 1 bis 3 umfassend, wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den erforderlichen privaten Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen der Grünordnung sowie des Schallschutzes und der Auswirkungen von Geruchsbelastungen aus Intensivtierhaltungsbetrieben im Umgebungsbereich.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Baugrundstücke 1 bis 3 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine grundstücksübergreifende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt ohne die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Es ist hier auch kein weiteres Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.

Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe mit + 44,0 m NN festgesetzt. Diese Bezugshöhe gilt für alle drei Baugrundstücke und es ist darüber hinaus eine Ausnahme berücksichtigt für eine zulässige Firsthöhe mit bis zu + 9,5 m, wenn sich diese Überschreitung aus technischen Anforderungen der Dachkonstruktion begründet.

Die Bauweise ist als nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet Dächer mit Weicheindeckung gemäß Textziffer 9 unzulässig sind. Dieser Ausschluss erfolgt zur Sicherung hinreichender innergebietslicher Verdichtungen, die sich neben der Erhöhung der zulässigen Grundfläche auch in der Sicherung vertretbarer Mindestabstandsflächen ausdrücken soll.

Private Grünfläche – Parkanlage – im Bereich 1

Innerhalb der im Westen, Norden und Osten festgesetzten randlichen privaten Grünfläche – Parkanlage – befinden sich derzeit Einleitungen und Ableitungen des Oberflächenwassers. Hierzu ist der erste wasserwirtschaftliche Fachbeitrag, Stand: 05.02.2019, des Ing. Büro Peter Heidel, Flintbek, erstellt, innerhalb dessen die Neukonzipierungen der künftigen Leitungsführungen erarbeitet und dargestellt sind, um hierüber eine Neuordnung und Ableitung anfallender Oberflächenwasser in Richtung der vorhandenen und umfangreich zu erweiternden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste vorzunehmen.

Dieses Konzept ist im erforderlichen Umfang mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt. Die Gemeinde wird die Koordinierung der zur Thematik der Oberflächenentwässerung zu beachtenden baulichen Maßnahmen im erforderlichen und zeitgerechten Umfang sicherstellen. Dies gilt sinngemäß auch für die erforderliche Ableitung anfallenden Schmutzwassers von den Baugrundstücken in Richtung vorhandener Sielleitungen in der Hauptstraße.

Für die vorhandene Vegetationsfläche als private Grünfläche – Parkanlage – erfolgt eine stadökologische Aufwertungsmaßnahme zur Anlegung einer naturnahen Blühwiese. Eine Beweidung als extensive Nutzung ist dann nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch für den Bereich des Knickrandstreifens in der Südostecke des Plangebietes.

Private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick – im Bereich 1

Zum Schutze der innerhalb des Plangebietes vorhandenen kleinen Teilfläche der Knickstruktur entlang der Südostseite des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt die Zuordnung, wie bereits bisher, einer Schutzfläche als Knickrandstreifen mit Knick, zu nutzen als naturnaher Wildkrautstreifen. Hierüber kann wie bisher sichergestellt werden, dass sich durch die vorliegende Planung kein Biotopverlust für den Teilbereich des Knicks ergibt. Über stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen ist es darüber hinaus im Bereich des Knickrandstreifens vorgesehen, hier eine naturnahe Blühwiese zu entwickeln.

Die in dem Knickrandstreifen bereits verlaufende Regenwasserleitung wird planungsrechtlich durch ein Leitungsrecht gesichert.

Allgemein zu Bereich 1

Schallschutzmaßnahmen sind abgeleitet aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten, bezogen auf die überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes. Dies gilt auch für die Nutzung von Außenwohnbereichen, für die gleichfalls entsprechende Schutzmaßnahmen gesichert werden.

Zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen aus in der Nähe befindlichen Intensivtierhaltungsbetrieben im Westen sowie im Osten liegt eine gutachtliche Stellungnahme vor, aus der abzuleiten ist, dass sich für das Plangebiet keine unvermeidbaren Geruchsbeeinträchtigungen ergeben, bezogen auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. In dem Gutachten sind hier Geruchsbelastungen von 6 % und bei Berücksichtigung von Betriebserweiterungen von 7 % der Jahresstunden als Höchstbelastung innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf entsprechende Ausführungen unter Ziffer 5) und Ziffer 6a) bis 6c) der Begründung verwiesen.

Weitere detaillierte Ausführungen zu besonderen Thematiken sind an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt.

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Regenwasserklär- und Rückhalteinlage im Bereich 2

Im zweiten Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste ist die Entwicklung und Sicherung einer Regenwasserklär- und Rückhalteinlage vorgesehen, die im Grundsatz alle aktuellen und im Zusammenhang mit bekannten möglichen Siedlungserweiterungen im Nordteil der Ortslage Todendorf alle anfallenden Oberflächenwasser reinigen und rückhalten soll, um hierüber dann andere vorgeschaltete Einrichtungen zur Reinigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser rückbauen zu können. Dies betrifft insbesondere die Retentionsfläche südlich der Hauptstraße im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10, jetzt Bereich 1.

Aus diesem Grunde wird die erforderliche Fläche bis über der im Nordosten das Flurstück 21/4 querenden Rohrleitung des WBV Süderbeste hinaus als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Regenwasserklär- und Rückhalteinlage festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist über eine gesonderte Ausbauplanung eines beauftragten Fachbüros dann die erforderliche technische Lösung mit Regenwasserklärbecken und Regenwasserrückhaltebecken sowie zugehöriger Unterhaltungsumfahrung als geschotterten Weg zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist es auch vorgesehen, die bisherige Einleitstelle 24 des Gewässers Nr. 1.51.15.1 des WBV Süderbeste nach Norden an den Rand der Regenwasserrückhalteinrichtung zu verlegen und in die hier bestehende Verbandsleitung einzubinden. Die hierfür erforderlichen Planungen und wasserrechtlichen Genehmigungen werden zeitgerecht durchgeführt bzw. beantragt bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn.

Die Fläche der gesamten Reinigungs- und Rückhalteeinrichtung umfasst ca. 17.488 qm und ist ausgelegt für die Rückhaltung eines bis zu 100-jährigen Regenereignisses.

Die vorhandenen randlich liegenden Knickstrukturen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes mit ihren teilweise umfangreich vorhandenen Überhältern werden auf Dauer erhalten. Dies betrifft auch vorhandenen Einzelbaumbestand im Umgebungsbereich der bisher bestehenden kleinen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage im Süden der Fläche.

Zu dem Bereich 2 ist ein zweiter wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 08.07.2019, durch das Ing. Büro Heidel, Flintbek, erarbeitet, der gleichfalls Anlage der Begründung ist.

Fläche für die Landwirtschaft mit überlagernder Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB als Ausgleichsfläche im Bereich 2

Nördlich der zu verlegenden Regenwasserleitung wird die verbleibende Fläche des Flurstückes 21/4 von bisher Ackerland in eine extensive Grünlandnutzung umstrukturiert, als dass hier ein naturnahes Grünland als Ausgleichsfläche der Gemeinde bereitgestellt werden soll. Aus diesem Grunde ist diese Teilfläche mit der entsprechenden Signatur nach § 9(1)20 BauGB umgrenzt und als extensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Diese Teilfläche umfasst als Fläche für die Landwirtschaft ca. 6.114 qm. Als Ausgleichsfläche erfolgt jedoch ein Abzug der auf dem Flurstück befindlichen Fläche der vorhandenen Knicks. Hierüber können dann der Gemeinde aufgrund der Wertigkeit insgesamt ca. 5.412 qm Ausgleichsfläche für einen neuen Ausgleichsflächenpool zur Verfügung gestellt werden.

Da die Gemeinde seit längerem Eigentümerin beider Flurstücke des Bereiches 2 ist, wird sie diese Maßnahmen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umsetzen und die mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn vorgesehenen Maßnahmen zur Extensivierung durchführen bzw. durchführen lassen und dann auf Dauer als Ausgleichsfläche vorhalten.

Die weitergehenden Maßnahmen zur dauerhaften Extensivierung dieses Bereiches sind unter Ziffer 6b) der Begründung aufgeführt. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle der Begründung wird verzichtet.

Allgemein zu Bereich 2

Der Bereich 2 ist von dem vorliegenden Gutachten zu Schall- und Geruchsimmissionen nicht betroffen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung als Gutachten bezieht sich inhaltlich auf beide Bereiche des Plangebietes. Zum Baugrund liegt eine gesonderte Untersuchung mit Stand vom 06.05.2019 zum Teilbereich der künftigen Regenwasserrückhaltung vor.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist es auch planerisches Ziel der Gemeinde, auf dem Flurstück 21/4, der überwiegenden Teilfläche des Bereiches 2, ein Konzept für die Bildung des Ausgleichsflächenpools 4 der Gemeinde im nördlichen Bereich zu entwickeln. Dieses Konzept, erarbeitet vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, lag mit Datum vom 15.07.2019 in einer ersten Arbeitsfassung vor. Zwischenzeitig erfolgte nach einer ersten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn eine Überarbeitung mit dem Ziel, den Ausgleichsflächenpool 4 nur noch auf den nördlichen Teil des Flurstückes 21/4 mit der Fläche für die Landwirtschaft zu begrenzen. Für den Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche – sollen die Ausführungen „Empfehlung für die Entwicklung des Regenrückhaltebeckens auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 21/4“ als Anregungen zur Ausgestaltung der Retentionsfläche gelten, soweit hierfür dann auch noch eine erforderliche Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn erwirkt werden kann. Die Umsetzung der Extensivierungen soll, soweit möglich, in einem Zuge für die Gesamtfläche durchgeführt und abgestimmt werden mit der baulichen Errichtung der umfangreichen Retentionsfläche. Zum Nachvollzug der Maßnahmen und des Ergebnisses wird auf das Zitat „4. Zusammenfassung“ des Konzeptes vom 16.10.2019 unter Ziffer 6b) der Begründung verwiesen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung im Bereich 1

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung/einfacher Bebauungsplan sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Da das Plangebiet des Bereiches 1 relativ klein und abgelegen am nordwestlichen Ortsrand der geschlossenen Ortslage liegt, wird eine mögliche Versorgung mit Wärme aus dem im Gemeindegebiet vorhandenen, privat betriebenen Holzhackschnitzelheizwerk an der Straße Rönnsbaum wirtschaftlich nicht vertretbar sein, insbesondere aufgrund der erforderlichen Länge der Versorgungsleitungen und den damit verbundenen Energieverlusten.

Energieeffizienz im Bereich 1

Zur Energieeffizienz im Bereich 1 ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte, orientiert an dem vorhandenen benachbart liegenden Baubestand mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass auf dem Grundstück zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausgerichtet werden können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie als grundstücksbezogene Lösung.

Geothermie im Bereich 1

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmennutzung geeignet. Eine Erdwärmennutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Auswirkungen der Umnutzung und innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich 1

Durch die Entwicklung der Fläche im Bereich 1, von bisher Regenwasserretentionsfläche mit umfangreichen unversiegelten Randbereichen in eine Baufläche als Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 3 Baugrundstücken für die überwiegenden Teile des Plangebietes und der damit verbundenen baulichen Verdichtung, insbesondere auch durch zusätzliche flächenhafte Infrastruktureinrichtungen, gegenüber dem bisherigen unversiegelten Bestand, ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die deutliche Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen, da nur im Randbereich auf der privaten Grünfläche – Parkanlage – Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Im Umkehrschluss ergeben sich aber auch Möglichkeiten für stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen, als dass die verbleibenden Grünflächenbereiche, bisher als Schafweide genutzt, künftig als Blühwiesen entwickelt werden sollen.

Als Minimierungsmaßnahme ist es vorgesehen, den hochwertigen Pflanzenbestand im Bereich der Retentionsflächensohle umzusetzen in die unmittelbar nördlich vorgesehene Erweiterung der hier bereits vorhandenen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage als zentrale Anlage der Gemeinde im nördlichen Teil der Ortslage Todendorf.

Auswirkungen der Umnutzung und innerörtlichen Nachverdichtung im Bereich 2

Durch die vorgesehene überwiegende Erweiterung der bisher auf der Ostseite der Hauptstraße befindlichen Regenwasserklär- und Rückhalteinanlage um ein mehrfaches ihrer bisherigen Größe ergeben sich erhebliche Eingriffe, zum einen durch die Erweiterung des Regenwasserklärbeckens aber auch insbesondere durch die Entwicklung und Bereitstellung eines sehr großen Regenwasserrückhaltevolumens, da mit dieser Anlage ein bis zu 100-jähriges Regenereignis gesichert werden soll.

Die Erweiterungsfläche umfasst ausschließlich die Regenwasserrückhalteinrichtung als Retentionsfläche und bedingt eine deutliche Veränderung des bisherigen Bodenreliefs, insbesondere auch zur Schaffung eines erforderlichen Unterhaltungsweges in geschotteter Bauweise, also unversiegelt. Da es sich bei dieser Fläche bisher um Ackerland handelt, sind diese Eingriffe in das Bodenrelief nicht als sehr schwerwiegend anzusehen und sie sich nicht auf die randlich vorhandenen Knickstrukturen auswirken werden.

Mit der Schaffung der Retentionsflächen ist auch eine Einsaat zur Schaffung einer durchgehenden, dauerhaft geschlossenen Pflanzendecke vorgesehen, die ausgehend von der Lage in der Retentionsfläche mit besonderen standortgerechten Saatmischungen vorgenommen werden sollen. Darüber hinaus erfolgt auch ein Versetzen vorhandenen Pflanzenbestandes des Sohlenbereiches der bisherigen Regenwasserretentionsfläche im Bereich 1, als dass dieser hochwertige Pflanzenbestand als Initialpflanzung in die Begrünung der künftigen Sohle der Retentionsfläche eingebunden werden soll. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Eingriffe in die bisherige Ackerfläche durch die Umgestaltung und dauerhafte Eingrünung mit den Aufwertungsmaßnahmen in der Fläche selbst ausgeglichen werden kann, sodass hierfür kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Aufgrund der umfangreichen Fläche zur Regenwasserrückhaltung als Retentionsfläche mit relativ geringer Einstauhöhe werden durch die vorliegende Planung große Flächen zur Verdunstung anfallenden Oberflächenwassers bereitgestellt.

4. Erschließungsmaßnahmen**a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Die Baufläche des Plangebietes – Bereich 1 - als Allgemeines Wohngebiet wird für das westlich liegende Baugrundstück 1 durch Anbindung an die hier bestehende Straße Am Hofplatz direkt verkehrlich über die hier festgesetzte private Grünfläche – Parkanlage – durch ein festgesetztes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossen. Die übrigen östlich liegenden beiden Baugrundstücke werden über den hier bereits bestehenden Wohnweg von Süden her an die hier vorhandene Straße Am Hofplatz angebunden. Eine direkte Zufahrtnahme dieser drei Baugrundstücke von der Hauptstraße her ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet – Bereich 1 - liegt hierbei innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt. Die in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 10 noch zu beachtende anbaufreie Strecke gilt aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze deutlich nach Norden hin für die vorliegende Planung nicht mehr, auch nicht für den Bereich 2 des Plangebietes.

Die Hauptstraße dient hier der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage und des Plangebietes über die Straße Am Hofplatz.

Diese bestehenden öffentlichen, verkehrlichen Anbindungen sind als ausreichend zu bewerten, sodass kein weiterer Bedarf an öffentlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen besteht.

Für die neu anzulegende private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Baugrundstück 1 an die Straße Am Hofplatz, bezieht dies auch die erforderliche leitungsgebundene Erschließungsvernetzung mit ein.

Ein Bereitstellen von Flächen für den ruhenden Verkehr als Parkplätze wird als nicht erforderlich angesehen, da hinreichend Parkplätze in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung in den benachbarten Erschließungsstraßen „Am Hofplatz“ und „Heeschberg“ angeordnet sind. Zur Sicherung einer hinreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist eine textliche Festsetzung zur Bemessung erforderlicher Stellplatzzahlen inhaltlich aufgenommen und im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen umzusetzen. Dies bezieht sich auf die Rechtsgrundlage des § 50 Abs. 1 LBO i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der bestehenden verkehrlichen Anbindungen der Hauptstraße (L 90) und der Straße Am Hofplatz sowie der privaten Erschließungen als GFL-Recht sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen, die in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet sind. Sie liegen als öffentliche Erschließungen teilweise außerhalb des Plangebietes.

Regelquerschnitte:

Die Querschnitte a – a bis g – g gelten für den **Bereich 1**.

- a – a Hauptstraße (L 90) vor bisheriger Regenwasserretentionsfläche von Nord nach Süd**
0,5 m Muldenrinne, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Fußweg =
gesamt 10,0 m
- b – b Hauptstraße (L 90) nordwestlich außerhalb des Plangebietes von West nach Ost**
2,53 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 0,5 m Muldenrinne = gesamt 9,03 m
- c – c Am Hofplatz, Einmündung in Hauptstraße (L 90) von Nordwest nach Südost außerhalb des Plangebietes**
0,25 m Randstreifen, 1,65 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,65 m Fußweg, 0,25 m
Randstreifen = gesamt 9,3 m

weitere Regelquerschnitte:

d – d Anbindung Straße Am Hofplatz, vor Am Hofplatz Nr. 3
7,5 m Verkehrsflächenbreite

e – e Am Hofplatz – Wohnweg zwischen Nr. 3 und Nr. 5
3,5 m Verkehrsflächenbreite

f – f Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Baugrundstück 1
3,5 m GFL-Recht

g – g Leitungsrecht
3,2 m Leitungsrecht unversiegelt

Die Querschnitte b – b und h – h gelten für den **Bereich 2**.

b – b Hauptstraße (L 90) nordwestlich außerhalb des Plangebietes von West nach Ost
2,53 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 0,5 m Muldenrinne = gesamt 9,03 m

h – h Leitungsrecht
3,5 m Leitungsrecht unversiegelt

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck, teilt in seiner Stellungnahme vom 08.08.2019 mit, dass bei einer baulichen Änderung des unmittelbaren Einmündungsbereiches des vorhandenen Wirtschaftsweges im Bereich 2 von dem Grundstück zu der Landesstraße 90, dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H (LBV S-H, Niederlassung Lübeck) hierfür entsprechende prüffähige Unterlagen zur Abstimmung vorzulegen sind. Dies ist im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen zur Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage zu beachten und sicherzustellen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung gelten für die Bereiche 1 und 2, soweit eine Betroffenheit gegeben ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung -, Bereich 1, ist bereits entlang der Hauptstraße (L90) sowie der Straße Am Hofplatz erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige weitergehende Erschließungen im öffentlichen wie auch vorwiegend im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträgern einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Abstimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen, insbesondere bezüglich der umzustrukturierenden Oberflächenentwässerung, sind zuvor zeitgerecht einzuholen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Thematik der Oberflächenentwässerung und der damit verbundenen geplanten umfangreichen Erweiterung der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste über wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren abzustimmen und im erforderlichen Umfang zeitgerecht sicherzustellen sind.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND BAD OLDESLOE-LAND vom Wasserwerk Barkhorst her sichergestellt.

Löschwasserversorgung und Brandschutz

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet, um den Grundsatz der Löschwasserversorgung zumindest teilweise sicher zu stellen. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h bereitgestellt werden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und, soweit möglich, umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundsatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m³/h) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu beachten.

Auf der Nordseite der Hauptstraße, im Nahbereich des Plangebietes, befindet sich die Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste mit ständiger Wasserführung in einem Abstand von bis zu 120 m zu den Bauflächen des Plangebietes. Hierüber kann dann die erforderliche Wassermenge an Löschwasser bereitgestellt werden. Sofern noch keine Entnahmeeinrichtung für die Feuerwehr besteht, erscheint es sinnvoll, zeitgerecht eine derartige Einrichtung im Zusammenwirken mit der vorgesehenen umfangreichen Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vorzunehmen.

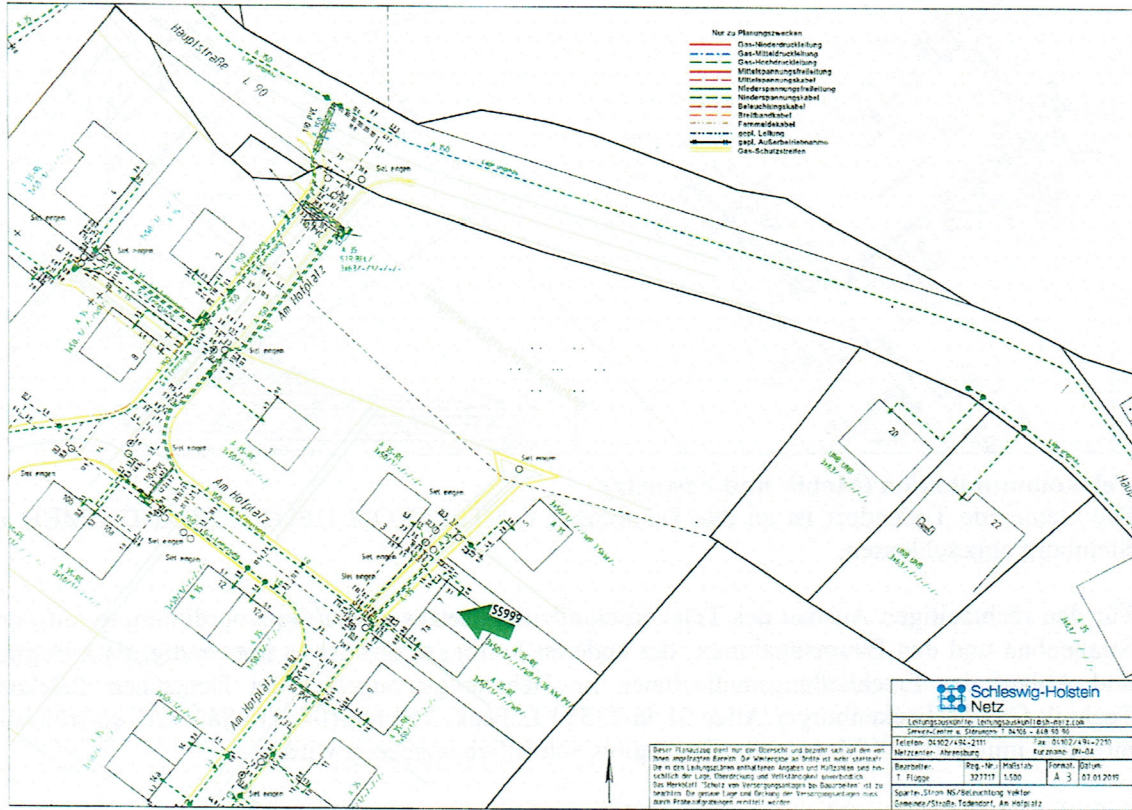
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gemäß § 3(3) der LBO zu beachten.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, NETZCENTER AHRENSBURG, sichergestellt.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen.

Nachfolgend wird der Leitungsplan des umgebenden Bereiches (Bereich 1) wiedergegeben.

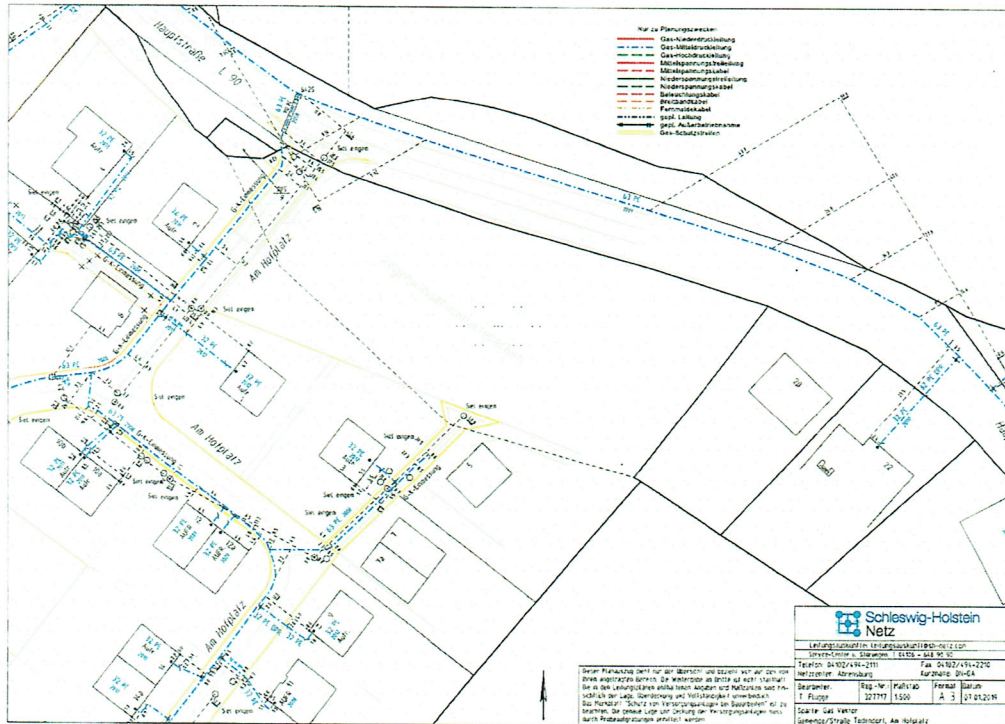


Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, NETZCENTER AHRENSBURG in dem bereits vorhandenen Straßenzug Hauptstraße sichergestellt.

Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Hierbei sind insbesondere die vorhandenen Leitungen nach den Vorgaben des Versorgungsträgers zu sichern.

Nachfolgend wird der Leitungsplan des umgebenden Bereiches (Bereich 1) wiedergegeben.



Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Todendorf ist an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH in Steinburg angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488-4720, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung entsprechend festgesetzt und gilt für alle Anbieter von Telekommunikationsleistungen.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Raststätte Buddikate und andere.

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme vom 15.09.2019 folgendes mit:

„Zitat“

Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <http://www.telekom.de/kontakte/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

„Zitat Ende“

Breitbandversorgung

In der Gemeinde Todendorf sind von dem Versorgungsträger VEREINIGTE STADTWERKE MEDIA GMBH, Kurzenlandkoppel 4 in 23896 Nusse, Tel. 04541 / 807 807, wesentliche Bereiche der Ortslage zur Breitbandnutzung versorgt. Dies betrifft auch das Plangebiet im Bereich der Hauptstraße und der Straße Am Hofplatz.

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, auch privater, eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen.

Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

Television

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Die Vodafone/Kabel Deutschland teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.09.2019 folgendes mit:

„Zitat“

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

„Zitat Ende“**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Aufgrund der vorgesehenen verkehrlichen Infrastruktur kann die Müllentsorgung für das Baugrundstück 1 über den östlichen Seitenraum der Straße Am Hofplatz gesichert werden.

Für die beiden Baugrundstücke 2 und 3 ist zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung im Kurvenbereich der Straße Am Hofplatz auf der hier vorhandenen südlichen Pflanzfläche durch Entfernen des Unterbewuchses und teilweisen Abdeckung mit Rasengittersteinen ein neuer Müllgefäßstandplatz zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen zu Gunsten der Baugrundstücke 2 und 3 herzurichten und auf Dauer vorzuhalten.

Die Sicherung zur Nutzung dieses Müllgefäßstandplatzes durch die beiden Baugrundstücke ist jeweils über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorzunehmen.

Hiernach besteht kein Erfordernis zum Einfahren von Müllfahrzeugen in den südlich der Baugrundstücke 2 und 3 vorhandenen Wohnweg.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende und zu ergänzende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Todendorf der Gemeinde Todendorf hin sichergestellt. Die GEMEINDE TODENDORF ist Entsorgungsträger.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Für die Baugrundstücke 1 bis 3 ist im Zusammenwirken mit der Oberflächenentwässerung die Anlage einer neuen Schmutzwasserleitung im Bereich der privaten Grünfläche – Parkanlage – nördlich der Baugrundstücke 1 bis 3 vorgesehen mit Ableitung an die in der Hauptstraße vorhandene gemeindliche Schmutzwasserleitung.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Durch die vorliegende Planung wird die Fläche und die Funktion der hier vorhandenen Regenwasserrückhalte- und Retentionsanlage vollständig aufgegeben, die hier vorhandenen Ein- und Ableitungen neu strukturiert und über neue Leitungsführungen innerhalb des Bereiches der privaten Grünfläche – Parkanlage – an die bisherige Einleitung in das Leitungssystem der Hauptstraße angebunden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den neu hinzukommenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes ist hierbei in die erforderliche Erweiterung der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 in das Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die hinzukommenden Oberflächenwasser aus anderen aktuellen Planungen der Gemeinde innerhalb der Ortslage Todendorf, soweit sie gleichfalls nach Norden hin zur Einleitstelle 24 abgeleitet werden sollen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit ca. 1.170 qm gegenüber der bisher unversiegelten Fläche des Plangebietes der Retentionsfläche eine Erhöhung der Abfluss- und Rückhaltmengen ergibt. Hierzu wird auf den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Bereich 1 verwiesen, der Anlage der Begründung ist. In ihm sind die hier zusammenkommenden, vielfältigen wasserrechtlichen Belange zusammengefasst, umfangreich beschrieben und bewertet.

Hierzu ist sicherzustellen, dass die geplante Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 über wasserrechtliche Erlaubnisverfahren und Genehmigungen bzw. Plangenehmigung parallel zu dieser Planung durchgeführt und zeitgerecht abgeschlossen wird.

Zum Nachvollzug der derzeit vorgesehenen Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlagen im Bereich 2 wird auf die aktuelle Planung zur Erweiterung des RKB/RRB vor der Einleitstelle 24 verwiesen, die unter Ziffer 6a) der Begründung wiedergegeben ist. Auf ein Einfügen dieser Planunterlage an dieser Stelle der Begründung wird daher verzichtet. Zum Bereich 2 ist ergänzend der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag vom 08.07.2019 erstellt.

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn – untere Wasserbehörde – vom 06.09.2019 sind nachfolgende Hinweise mitgeteilt, die im Zusammenhang mit den wasserrechtlichen Genehmigungen und zugehörigen Planungen zu beachten sind:

„Zitat“

2.2.

Die wasserrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Baumaßnahmen einzuholen, ggf. ist auch eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Es ist zu beachten, dass der M2-Nachweis keine Anwendung bei verrohrten Gewässern findet.

2.3

Bei der Maßnahmenumsetzung ist zu beachten, dass die Außerbetriebnahme des RRB „Retentionsraum“ erst nach erfolgter wasserrechtlicher Abnahme der Erweiterung des RRB/RKB an der Einleitstelle 24 erfolgen darf.

2.4

Die Gewässereigenschaft des verrohrten Gewässers 1.51.15.1 von Stat 2+681 bis Stat. 2+415 wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens hinsichtlich der geplanten Erweiterung des RRB/RKB überprüft. Für den Fall, dass im Ergebnis die Gewässereigenschaft nicht mehr besteht, ist eine Verlegung der Rohrleitung nicht erforderlich. Sofern landwirtschaftliche Dränagen an die heutige Gewässerrohrleitung angeschlossen sind und erhalten werden sollen, ist der Anschluss direkt an das RRB vorzusehen.

„Zitat Ende“

Im Zusammenhang mit den weitergehenden Planungen zur Entwicklung und Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der L90 vor der Einleitstelle 24 ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sachgerecht zu prüfen, inwieweit diese Hinweise zu berücksichtigen sind. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen sind auch mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Süderbeste vorzunehmen und durchzuführen.

Der Wasser und Bodenverband Süderbeste teilt in seiner Stellungnahme vom 10.09.2019 mit, dass sicherzustellen ist, dass die anfallenden Oberflächenwassermengen auch bei größeren Regenereignissen ordnungsgemäß über die Regenwasserklär- und –Rückhalteanlagen abgeführt werden können. Die Rohrleitung Mühlenbach, Gew. 1.51.15.1, kann nach Auffassung des WBV Süderbeste keine zusätzlichen größeren Wassermengen mehr aufnehmen und ableiten. Die Unterhaltungsfähigkeit der Verbandsgewässer muss daher gewährleistet bleiben. Die Belange der Satzung des WBV Süderbeste sind einzuhalten und dürfen nicht eingeschränkt werden. Prallufer bzw. erosionsgefährdete Gewässerbereiche sind bei Bedarf durch Geröllschüttungen o.ä. zu schützen. Dies ist bei der Planung und baulichen Umsetzung der neuen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage zu prüfen und im erforderlichen Umfang zu beachten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - wird durch die Hauptstraße (L 90) unmittelbar berührt. Sie dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage und fasst das Plangebiet nördlich randlich ein.

Andere zu beachtende Belange sind gegeben, als dass im Nahbereich nordwestlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung (Pferdehaltung) besteht, von dem mit Geruchsbeeinträchtigungen auszugehen ist. Von zwei anderen im Ostteil der Ortslage befindlichen Intensivtierhaltungsbetrieben ist gleichfalls mit Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.

Von der Hauptstraße (L90) gehen aufgrund ihrer aktuellen Verkehrsbelastungen, aber auch zu berücksichtigende künftige Verkehrsbelastungen sowie von gewerblichen Nutzungen im Umgebungsbereich, schädliche Lärmimmissionen aus. Dies gilt sinngemäß auch für mögliche Geruchsbelastungen ausgehend von den Intensivtierhaltungen. Für diese möglichen Beeinträchtigungen sind zum Nachweis der Nutzungsverträglichkeit entsprechende Begutachtungen zu Lärm und Geruch erstellt.

Lärm

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung - der Gemeinde Todendorf, den Bereich 1 betreffend, vom 10. Januar 2019 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus wohnbaulicher Nutzung, möglichem Gewerbelärm sowie Verkehrslärm, insbesondere von der übergeordneten Landesstraße 90, aufgearbeitet. Hierfür sind die künftigen Prognosebelastungen 2030/2035 zu Grunde gelegt. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

„Zitat“

5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

5.1 Begründung

a) Allgemeines

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße belastet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen der Hauptstraße und der Altenfelder Straße wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Nr. 14 angesetzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich der Hauptstraße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 59 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird überwiegend überschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich der Baugrenzen überwiegend eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte innerhalb der Baugrenzen im Tageszeitraum nicht zwingend notwendig. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm stehen auch außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, da aufgrund der Lage nur die drei direkt dahinter liegenden Grundstücke von der Maßnahme profitieren, da der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bereits ab einem Abstand von 18 m, gemessen von der Straßenmitte der Hauptstraße eingehalten wird. Im Nachtzeitraum können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung Norden zur Hauptstraße bis zu einem Abstand von bis zu 18 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 23 m, gemessen von der Straßenmitte, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

In den von Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000

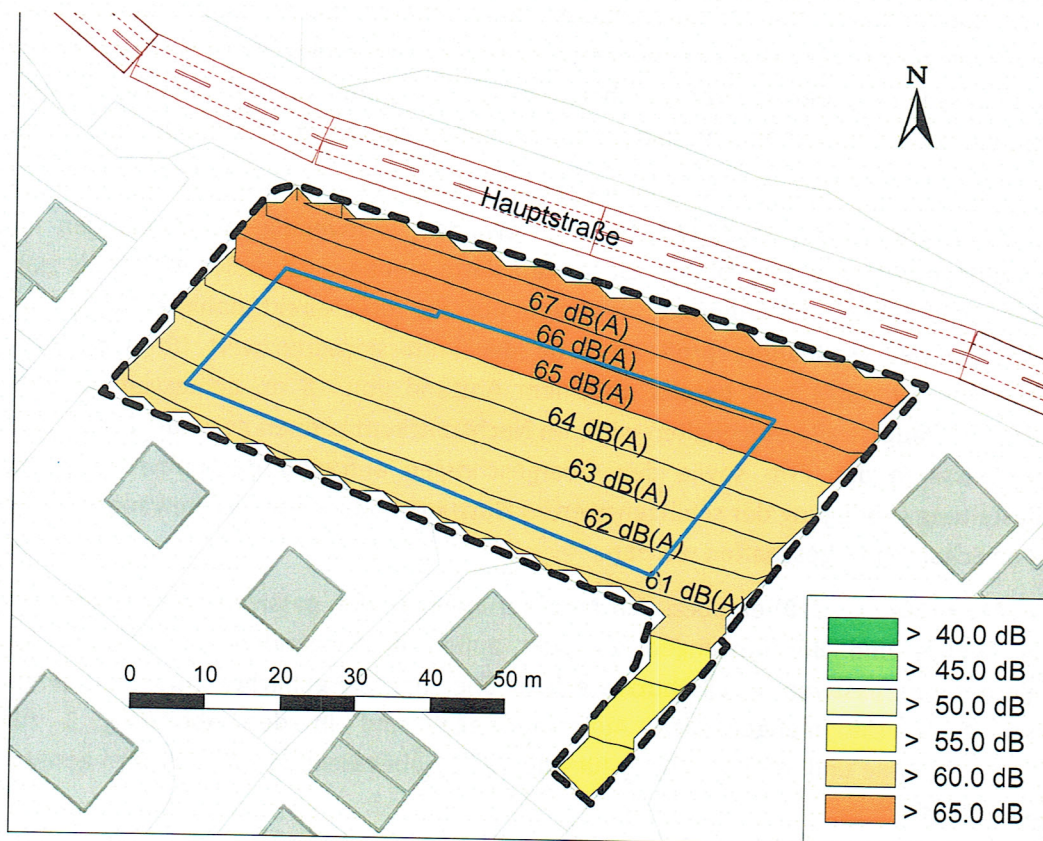
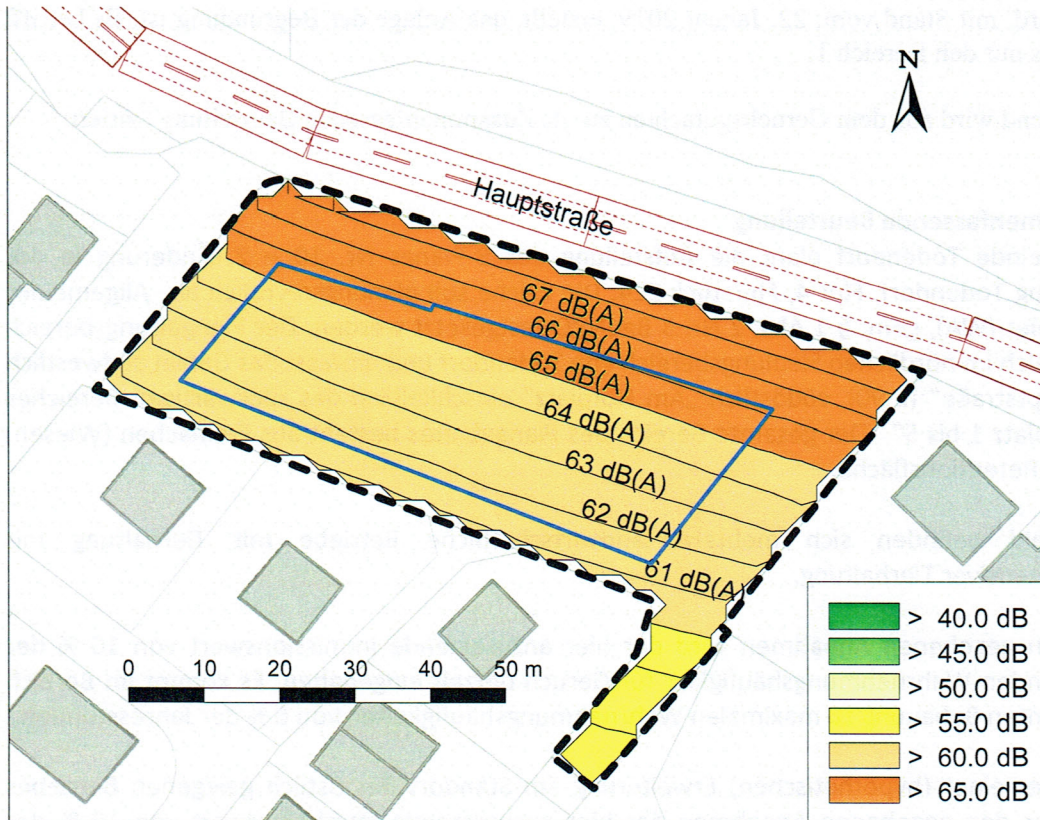


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.000



5.2 Festsetzungen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

„Zitat Ende“

Intensivtierhaltung

Zur Aufarbeitung der Problematiken zu Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ist das Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Osterende 68 in 21734 Oederquard, mit Stand vom: 22. Januar 2019, erstellt, das Anlage der Begründung ist. Es betrifft gleichfalls nur den Bereich 1.

Nachfolgend wird aus dem Geruchsgutachten zu „1. Zusammenfassende Beurteilung“ zitiert:

„Zitat“**1. Zusammenfassende Beurteilung**

Die Gemeinde Todendorf plant die Aufstellung des B-Planes Nr. 10 – 2. Änderung in der Gemarkung Todendorf, Flur 4, Flurstück 224. Die Fläche soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden. Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Todendorf und umfasst das Gebiet südwestlich der „Hauptstraße“ (L 90), südöstlich „Am Hofplatz“ einschließlich des rückwärtigen Bereiches „Am Hofplatz 1 bis 5“. Der gesamte Bereich des Plangebietes besteht aus Freiflächen (Wiesen) mit einer Retentionsfläche.

Im Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung mit geruchsintensiver Tierhaltung.

Unter den gegebenen Annahmen wird der hier anzusetzende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Geruch derzeit eingehalten. Es kommt im Bereich der geplanten Bebauung zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von 6 % der Jahresstunden.

Auch unter einer (hypothetischen) Erweiterung am Standort des östlich gelegenen Betriebes wird unter den gegebenen Annahmen der hier anzusetzende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Es würde unter diesen Annahmen im Bereich der geplanten Bebauung zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von 7 % der Jahresstunden kommen.

„Zitat Ende“**Allgemein**

In der vorstehenden zusammenfassenden Beurteilung der gewichteten Jahresgeruchsstunden ist festzustellen, dass mit max. 6 % der Jahresstunden Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter der zulässigen Grenze von 10 % der Jahresstunden der Geruchswahrnehmung für Allgemeine Wohngebiete. Vom Gutachter ist auch eine hypothetische Betriebserweiterung an einem Standort der Altenfelder Straße in einer ergänzenden Auswertung berücksichtigt mit dem Ergebnis, dass dann im Bereich der künftigen Bebauung mit max. Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 7 % der Jahresstunden zu rechnen ist. Auch dieses Ergebnis liegt deutlich unter der zulässigen Grenze für Allgemeine Wohngebiete. Hierüber können dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb, bezugnehmend auf das vorliegende Plangebiet, hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Nachfolgend werden die Abbildungen 8 und 9 aus dem Gutachten wiedergegeben.

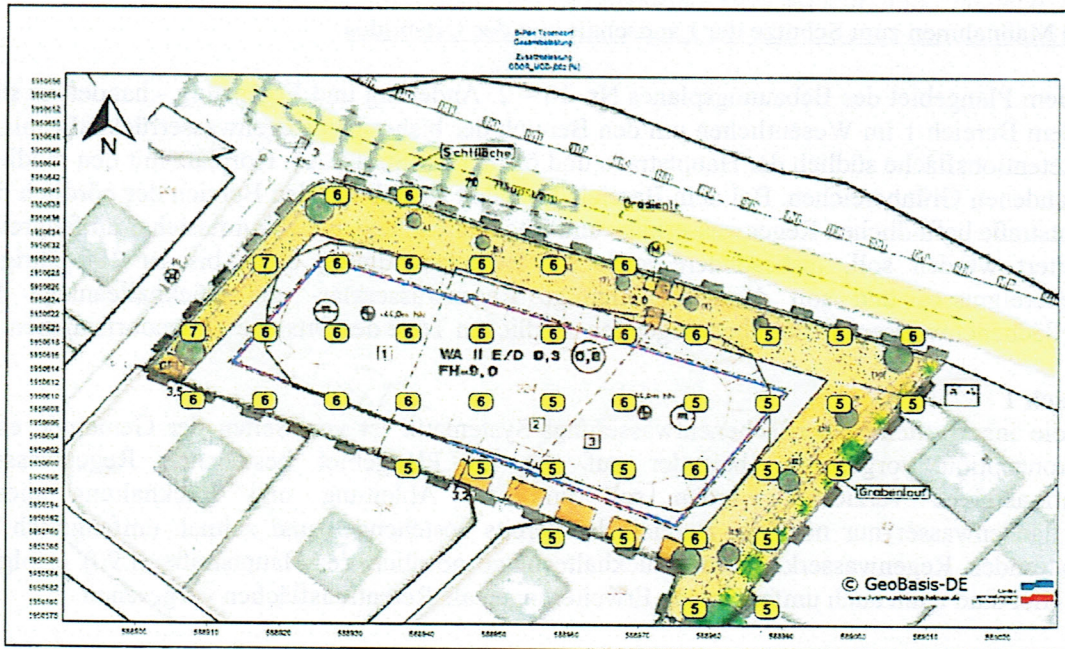


Abb. 8: Zahlenwerte der Geruchshäufigkeiten (dargestellt in einem 10 m Raster) durch die vorhandene Tierhaltung und die zugehörigen Nebenanlagen aus dem Umfeld auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 – 2 . Änderung der Gemeinde Todendorf in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. M 1 : ~909

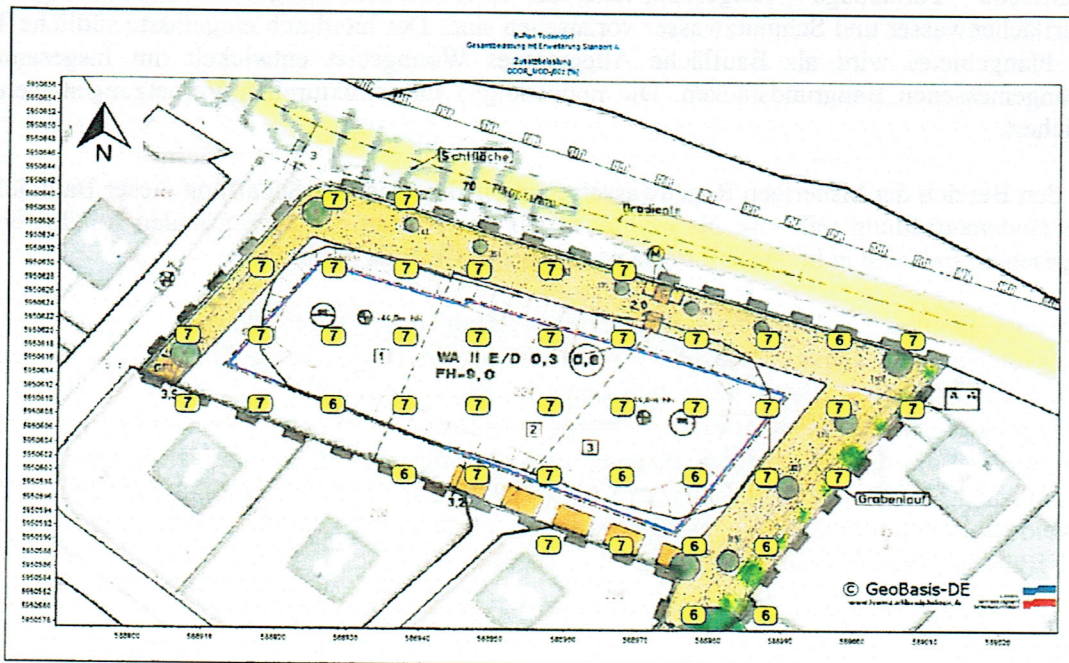


Abb. 9: Zahlenwerte der Geruchshäufigkeiten (dargestellt in einem 10 m Raster) durch die vorhandene Tierhaltung und einer etwaigen Erweiterung des Betriebes A sowie die zugehörigen Nebenanlagen aus dem Umfeld auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 – 2 . Änderung der Gemeinde Todendorf in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. M 1 : ~909

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - handelt es sich bei dem Bereich 1 im Wesentlichen um den Bereich der bisherigen Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Am Hofplatz mit den randlich vorhandenen Grünbereichen. Bei dem Bereich 2 handelt es sich um den Bereich der nördlich der Hauptstraße befindlichen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage, die zukunftsicher umfangreich erweitert werden soll, insbesondere auch zur Berücksichtigung eines bis zu 100-jährigen Regenereignisses und soll dann als alleinige Regenwasserklär- und Rückhalteanlage der Oberflächenentwässerung der überwiegenden nördlichen Teile der Ortslage Todendorfs dienen.

Bereich 1

Für die innerörtliche Oberflächenentwässerungs-Systematik ist von Seiten der Gemeinde eine Neukonzeption vorgesehen, bei der auf die im Plangebiet bestehende Regenwasserretentionsfläche verzichtet werden soll und die Ableitung und Rückhaltung dieser Oberflächenwasser nur noch im Bereich der bereits bestehenden und zeitnah umfangreich zu erweiternden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße (L90) erfolgen soll. Hier sind dann auch umfangreiche Erweiterungen als Retentionsflächen vorgesehen.

Hierfür werden parallel die besonderen Planungen und wasserrechtlichen Maßnahmen und erforderlichen Plangenehmigungen eingeleitet und durchgeführt, um danach die vorliegende Planung umsetzen zu können.

Die städtebaulichen Inhalte des Bereiches 1 sind abgeleitet aus den Erfordernissen innerhalb des Plangebietes notwendige Leitungsumlegungen zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung führen zu können. Hierfür ist westlich, nördlich und östlich randlich eine private Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt, innerhalb derer die notwendigen Leitungsführungen für Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorzusehen sind. Der hierdurch eingefasste südliche Teil des Plangebietes wird als Baufläche Allgemeines Wohngebiet entwickelt mit insgesamt 3 ortsangemessenen Baugrundstücken. Die notwendigen infrastrukturellen Vernetzungen werden gesichert.

Für den Bereich der bisherigen Regenwasserretentionsfläche ist zur Schaffung dieser Bauflächen eine Bodenauffüllung teilweise bis ca. 2,0 m auf das Niveau der angrenzenden Randbereiche vorgesehen, sodass sich hiernach insgesamt ein ebenes Gelände ergibt.

Dies führt somit durch die Bodenauffüllung der bisherigen Retentionsfläche zu Eingriffen in die hier bestehenden Vegetationsflächen. Da die Retentionsfläche keine Flächen mit ständiger Wasserführung umfasst und auch bei Regenereignissen ein relativ zügiges Abfließen der Niederschlagswassermengen erfolgte, wird die Gesamtfläche aktuell intensiv als Schafweide genutzt. Mit der Umsetzung der Planung und der Entwicklung der privaten Grünfläche – Parkanlage – ist eine extensive Nutzung der Randbereiche vorgesehen, ohne künftige erneute Beweidung. Über stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen ist es Ziel der Gemeinde, hier eine neue Blühwiese als naturnahe Parkanlage zu entwickeln.

Aus infrastrukturellen Gründen besteht das Erfordernis aus der auf der Fläche bestehenden umfangreichen Einzelbaumreihe die mit Nr. 2 und Nr. 14 bezeichneten Einzelbäume zu versetzen. Die in der Südostecke vorhandenen Knickteile werden wie bisher auf Dauer erhalten und durch einen extensiv zu nutzenden Knickrandstreifen gegenüber der Bebauung abgegrenzt.

Für die Bauflächen mit den drei Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet wird auf städtebauliche Nutzungsstrukturen, abgeleitet aus den Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10a, zurückgegriffen mit entsprechender Höhenbegrenzung der zulässigen Bauhöhe auf + 9,0 m über + 44,0 m NN bzw. als Ausnahme bis + 9,5 m. Die übrigen Nutzungsstrukturen der Baugrundstücke sind umfangreich unter Ziffer 3a) der Begründung beschrieben und erläutert.

Aufgrund der sich durch den Versiegelungsanteil der vorliegenden künftigen Planung ergebenden Problematiken der Oberflächenentwässerung ist es vorgesehen, das notwendige Rückhaltevolumen in der vorgesehenen Erweiterung der bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteinanlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste zu berücksichtigen und zu sichern. Hierzu wird im Anschluss auf andere Stellen der Begründung mit weitergehenden Ausführungen zu dem Bereich 2 verwiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Geländeauffüllungen im Bereich der vorhandenen Retentionsfläche ist das Plangebiet nur gering bewegt mit Höhen zwischen + 44,0 m NN bis auf etwas über + 44,5 m NN.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Aufschüttung des Bereiches der bisherigen Regenwasserretentionsfläche auf das randlich bestehende Geländeniveau unter entsprechender Bodenverdichtung zur Nutzung als künftige Wohnbaugrundstücke.
- Sicherung westlich, nördlich und östlich verlaufender Bereiche als private Grünfläche – Parkanlage – zum Erhalt der hier vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Großgrünstrukturen und im Wesentlichen zur Führung und Verlegung neuer Leitungen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers bzw. Schmutzwassers.
- Entwicklung von insgesamt 3 Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet mit baulichen Strukturen, wie sie in der Umgebung der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10a vorhanden sind. Die Haupteinschlüsse hierfür erfolgen über die Straße Am Hofplatz und über den hieran auch angebundenen Wohnweg.

Aufgrund der Kompaktheit der künftigen baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes ist für den Bereich von einer hohen Gesamtversiegelung auszugehen. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche und deren zulässigen Überschreitung Gesamtversiegelungsanteile von ca. 53 %. Hierzu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Plangebietes über vorhandene Sielschächte bisher keine weiteren Versiegelungen vorhanden sind.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich somit Eingriffe in die bisher hier vorhandene Vegetationsfläche einschließlich ihrer Randbereiche und insbesondere dem Vegetationsbestand auf der Retentionsflächensohle sowie Eingriffe durch das Erfordernis zum Versetzen von zwei vorhandenen jungen Einzelbäumen. Eingriffe in Knickstrukturen in der Südostecke des Plangebietes sind nicht gegeben. Sie werden verändert erhalten.

Da das Plangebiet entlang der Straße Am Hofplatz, der Hauptstraße und am Ostrand entlang der hier angrenzenden Altbebauung durch eine relativ junge Einzelbaumreihe bereits eingefasst ist, besteht hier kein weiteres Erfordernis zum Aufbau von ortsbildprägenden Eingrünungen. Nach Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet in das vorhandene Siedlungsgefüge des nördlichen Teiles der Ortslage Todendorf eingebunden.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung, thematisiert unter Ziffer 6c) der Begründung, sind die vorstehend beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen und stadtökologischen Aufwertungen als Aufwertungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bewertet und berücksichtigt. Auf eine besondere Erläuterung hierzu wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes zur umgebenden Altbebauung der hier vorhandenen bebauten Ortslage sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die festgesetzte Bezugshöhe von + 44,0 m NN und betragen als zulässige Firsthöhe dann + 9,0 m bzw. als Ausnahme auch + 9,5 m.

Hiermit kann eine ortsangemessene Einbindung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen sichergestellt werden, da darüber hinaus durch Text oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig ist.

Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile. Somit kann dann auch eine zumindest teilweise städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen zur weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen für den aktuellen örtlichen Bedarf.

Bereich 2

Die städtebaulichen Inhalte des Bereiches 2 sind abgeleitet aus den Erfordernissen innerhalb des Plangebietes notwendige umfangreiche Erweiterungen der hier bereits bestehenden Regenwasserklär- und Rückhalteanlage zu sichern. Hierbei erfolgt die Bemessung der technischen Einrichtungen für ein bis zu 100-jähriges Regenereignis, da der Gemeinde keine Zustimmungen für die Einrichtung von Notüberläufen auf andere angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen vorliegen. Dies ist von der Gemeinde so bestimmt.

Die Fläche des Bereiches 2 wird in seinem überwiegenden Teil als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserklär- und Rückhalteanlage – festgesetzt. Hierbei ist es vorgesehen, die randlich vorhandenen, teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden Knickstrukturen und Einzelbäume als Überhälter auf Dauer zu erhalten.

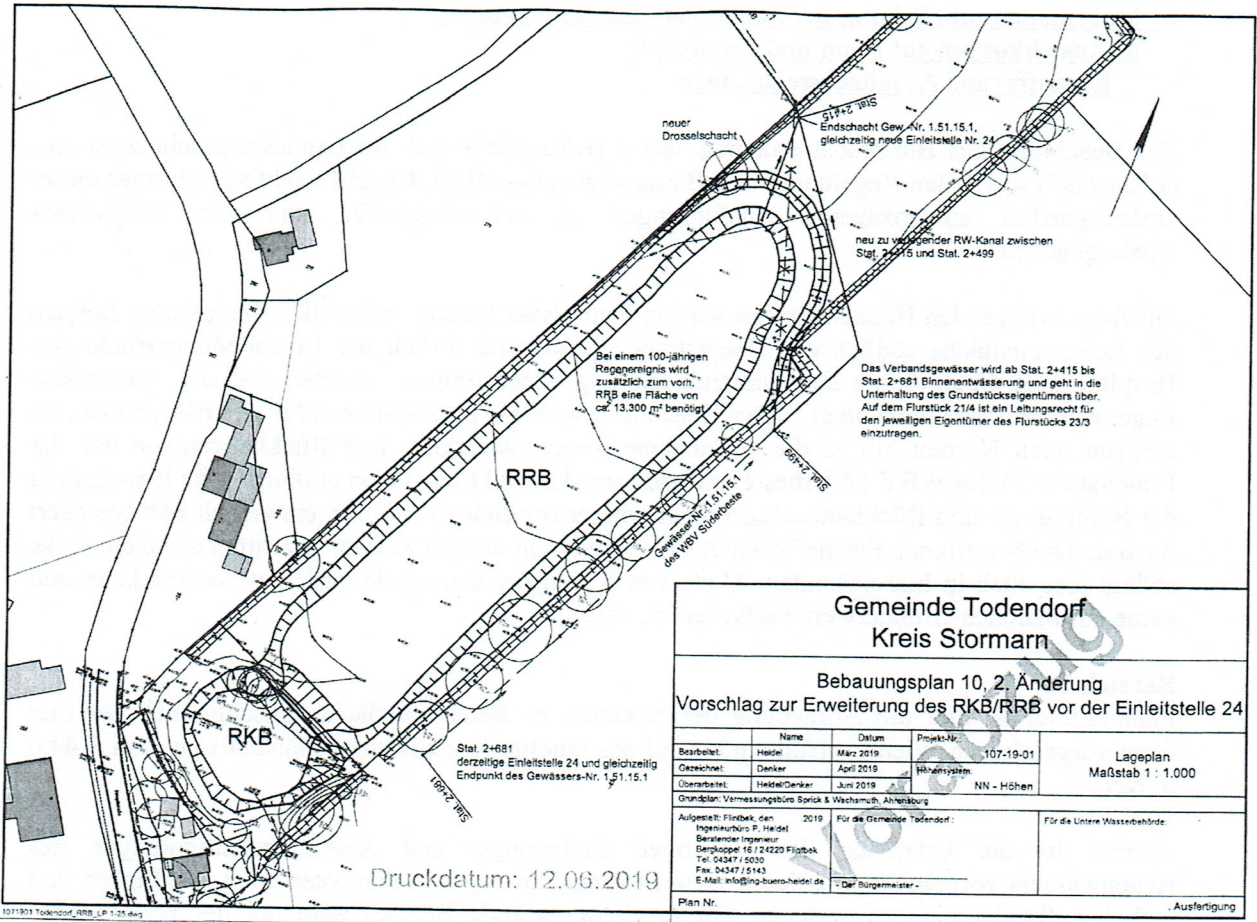
Aufgrund fachlicher Vorplanungen durch das Ing. Büro Heidel, Flintbek, besteht das Erfordernis, die Retentionsfläche bis über die derzeit vorhandene Leitung des Verbandsgewässers Nr. 1.51.15.1 zu führen. Diese Leitung des Verbandsgewässers quert im nördlichen Teil des Flurstückes 21/4 das Plangebiet. Es ist somit eine Verlegung und Verlängerung des Leitungssystems nach Norden hin erforderlich, für die es entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen bedarf.

In der Planzeichnung ist das erforderliche, zu verlegende Leitungsrecht zugunsten der Unterhaltungspflichtigen in 3,5 m Breite eingetragen.

Die nördlich verbleibende kleine Teilfläche des vorbezeichneten Flurstückes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB. Diese Fläche soll im Zuge der hier vorgesehenen Extensivierungsmaßnahmen als Grünland entwickelt werden, um hierüber für die Gemeinde weiteres Ausgleichspotenzial generieren zu können. Da die Gesamtfläche des Flurstückes 21/4 derzeit intensiv genutzte Ackerfläche ist, geht die Gemeinde davon aus, dass mit der überwiegenden Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens als Retentionsfläche kein flächenhaftes Ausgleichserfordernis besteht, sondern durch die hier vorgesehene Begrünung sowie zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen durch Umsetzen vorhandener besonderer Vegetationsbereiche aus dem Bereich 1 des Bebauungsplanes in die Retentionsfläche als Initialpflanzung sogar von einer Aufwertung auch in diesem Bereich ausgegangen wird. Dies bleibt jedoch der Zustimmung im Zusammenhang mit den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen vorbehalten.

Über die hier vorgesehene Planungslösung zur Errichtung einer zentralen Regenwasserklär- und Rückhalteanlage am nördlichen Ortsrand besteht die Möglichkeit zu prüfen, inwieweit eine Verlegung der bisherigen Einleitstelle 24 mit der Station 2+681 nach Nordosten auf das gemeindliche Flurstück 21/4 möglich ist. Dann könnte z.B. die Station 2+415 der neue Endschacht des Verbandsgewässers Nr. 1.51.15.1 als neue Einleitstelle 24 sein.

Zum Nachvollzug dieser umfangreichen Erweiterungsmaßnahmen im Bereich 2 wird nachfolgend ein Vorabzug des Vorschlages zur Erweiterung des RKB/RRB vor der Einleitstelle 24 mit Stand 12. Juni 2019 des Ing. Büro Heidel wiedergegeben.



Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b) und 6c) dieser Begründung aufgearbeitet.

Diese hier aufgezeigten Maßnahmen stehen alle unter dem Vorbehalt des Erfordernisses wasserrechtlicher Genehmigungen zur Anlage und der Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage sowie der Verlegung der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste durch die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn, auf der Grundlage besonderer Planungen der Gemeinde.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in dem bisher bereits verbindlich überplanten Bereich der Retentionsfläche südlich der Hauptstraße (L 90) und östlich der Erschließungsstraße Am Hofplatz eine Neuordnung und Umstrukturierung vorgenommen. Hierbei soll das vorhandene Regenwasserrückhaltevolumen unter Beachtung weiterer hinzukommender Oberflächenwassermengen nach Norden hin in die vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteinlage vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste integriert werden und hierzu eine umfangreiche Erweiterung der Reinigungs- und Rückhalteinlagen über wasserrechtliche Verfahren entwickelt und gesichert werden. Die betreffende Fläche befindet sich bereits seit einiger Zeit im Eigentum der Gemeinde, sodass dies auch in hinreichendem Maße von Seiten der Gemeinde gesichert werden kann und keine zusätzlichen Grunderwerbe erforderlich sind.

Bereich 1

Planungsziel ist hier die Aufhebung der bestehenden Retentionsfläche einschließlich der hier dann vorgesehenen Wiederverfüllung bis auf das randlich vorhandene Geländenniveau von + 44,0 m NN.

Hierbei ist die Erfassung der bisherigen Einleitungs- und Ableitungseinrichtungen des Regenwassers vorgesehen und durch neue Leitungsführungen in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich zu verlegen. Dieser abzugrenzende Bereich wird mit der vorliegenden Planung als private Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und einer künftigen extensiven Nutzung, vorwiegend als Blühwiese, zugeführt. Eine Beweidung ist nicht mehr vorgesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung eine großräumige Neuorganisation der Oberflächenentwässerung. Beginnend vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14, unter Einbeziehung der hier potenziell östlich liegenden Siedlungserweiterungsflächen, sollen über Ergänzungen von Leitungsführungen letztendlich die bereits vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteinlage am nördlichen Ortsausgang, an der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 gelegen, umfangreich erweitert werden mit voraussichtlich bis zu 6.000 qm bei einem 10-jährigen Regenereignis zusätzlicher Retentionsfläche, jedoch noch ohne das erforderliche Rückhaltevolumen für ein nunmehr zu berücksichtigendes bis zu 100-jähriges Regenereignis mit ca. 10.000 qm, um dann auch die bestehende Regenwasserrückhalteinlage als Retentionsfläche einschließlich der von der Straße Waldweg über die Straße Am Wiesengrund hinzukommenden Oberflächenwasser hierin einbinden zu können, sodass dann letztendlich nur noch eine einzige Einrichtung für den gesamten mittleren und nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage vorgesehen ist.

Hierfür sind gesonderte wasserrechtlicher Verfahren und Genehmigungen vorgesehen, die parallel mit der vorliegenden Planung erarbeitet und eingeleitet werden sollen, um sicherstellen zu können, dass zeitnah auch eine bauliche Umsetzung der Erweiterung der Einrichtung vor der Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste möglich ist.

Die verbleibenden südlichen Flächen des Plangebietes sind dann für die Bereitstellung von weiteren Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es können hierüber insgesamt 3 Baugrundstücke in ortsangemessener Größe für eine weitere Einzel- und Doppelhausbebauung bereitgestellt werden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes für den Bereich 1 von der Straße Am Hofplatz einschließlich seines nach Norden abgehenden kleineren Wohnweges. Innergebietslich und randlich des Plangebietes liegend befindet sich eine lockere Einzelbaumreihe jüngeren Bestandes, die unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf Dauer erhalten werden kann, mit Ausnahme des Erfordernisses zur Versetzung von zwei Einzelbäumen auf der Westseite des Baugrundstückes 1 und auf der Ostseite des Baugrundstückes 3 liegend. Ein vorhandener kleinerer Teil eines Knicks in der Südostecke des Plangebietes wird wie bisher auf Dauer erhalten unter Zuordnung eines 4,0 m breiten Knickrandstreifens, der über stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen als Blühwiese entwickelt werden soll.

Für die Flächen des Plangebietes im Bereich 1 gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den Bereich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Überschreitungen dieser zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO relativ große Flächen versiegelt werden, in die auch die übrigen privat erforderlichen, versiegelten Infrastrukturflächen eingebunden sind. Innerhalb der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick – sind keine versiegelten Flächen vorgesehen. Hierin verläuft jedoch eine bestehende Oberflächenentwässerungsleitung zu Gunsten des Bebauungsplanes Nr. 10.

Aufgrund der zwischenzeitig bekannten Boden- und Untergrundverhältnisse auf der vorhandenen Retentionsfläche ergeben sich keine Optionen für eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser. Von daher ist Derartiges auch nicht festgesetzt.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die getroffenen und erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für den Bereich der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und die hierfür hinzukommenden Privaterschließungen des GFL-Rechtes gemäß Tabelle 11c) mit ca.1.170 qm.

Da der Bereich der Regenwasserkläranlage nur mit Ein- und Ablaufbauwerken bzw. Schachtanlagen vorhandener Leitungsführungen betroffen ist, wird kein Ansatz bereits bisher versiegelter Flächen berücksichtigt. Die künftige Vollversiegelung ergibt sich somit wie folgt:

| | |
|--|-------------------|
| Tabelle 11c) neue Planung mit gerundet | 1.170,0 qm |
| Tabelle 11b) bisherige Planung mit | <u>./.</u> 0,0 qm |
| Zunahme der Vollversiegelung durch B-Plan Nr. 10-2. Änd.+Erg.-, gerundet | <u>1.170,0 qm</u> |

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB erfolgt hierfür **kein** Ausgleich aus städtebaulichen Gründen.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt 15 erfasste und eingemessene Einzelbäume, teilweise als Baumreihe entlang der Straße Am Hofplatz, der Hauptstraße und des östlich liegenden Grabenlaufes. Sie sind in der nachfolgend wiedergegebenen Tabelle zusammengefasst mit ihrer Lage auf der Teilfläche des Flurstückes 224 sowie der Art, soweit bekannt, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung. Darüber hinaus ist in dieser Tabelle die neue vorliegende Planung aufgeführt, untergliedert in vorhandene Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume und zu versetzende Einzelbäume im Zusammenhang mit der Sicherung erforderlichen privater Erschließungsmaßnahmen für die Baugrundstücke 1 bis 3, einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichserfordernisses als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Zeit zum Versetzen.

Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

Seite 1

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. einfacher Bebauungsplan Bereich 1

hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit;

| Flurstück | Nr. | Art | Stamm- durch- messer (m) | Kronen- durch- messer (m) | bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb; Satzung § 34 BauG | vorhandener Einzelbaum | neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum | zu entfernender Einzelbaum | Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl. | artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit |
|-------------------------|-----|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------|---|-------------------------------|---|---|
| 224 | 1 | Ahorn | 0,07 | 2,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 224 | 2 | --- | 0,1 | 4,0 | innerhalb | --- | --- | zu versetzen | --- | |
| 224 | 3 | Eiche | 0,15 | 4,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 4 | --- | 0,07 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 5 | --- | 0,07 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 6 | --- | 0,07 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 7 | --- | 0,07 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 8 | --- | 0,05 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 9 | --- | 0,05 | 2,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 10 | Linde | 0,15 | 4,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 11 | --- | 0,1 | 3,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 12 | --- | 0,1 | 3,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 13 | --- | 0,1 | 3,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 224 | 14 | Apfelbaum | 0,1 | 4,0 | innerhalb | --- | --- | zu versetzen | --- | |
| 224 | 15 | Eiche | 0,4 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| Gesamt Bereich 1 | | | | | | 1 vorhanden | 12 zu erhalten | 2 zu versetzen | 0 Ersatz | |

Neben dem Erhalt der vorhandenen Einzelbaumreihe sind stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der verbleibenden Vegetationsflächen der privaten Grünfläche – Parkanlage – und der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen - vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen:

| <u>Bezeichnung</u> | <u>Ausgleichserfordernis</u> | <u>Ausgleichsleistung</u> |
|--|---|------------------------------|
| Schutzgut Boden | rein rechnerisches | aufgrund des § 13a(2)4 BauGB |
| Zunahme der Vollversiegelung ca. 1.170 qm | Ausgleichserfordernis: 1.170 qm x 0,5 = 585 qm | erfolgt kein Ausgleich |

Minimierungsmaßnahmen:

| <u>Bezeichnung</u> | <u>Minimierung</u> |
|---|---|
| Entfernen der besonderen Vegetation auf der Sohle der Retentionsfläche | vollständiges Versetzen der besonderen Vegetation auf der Sohle der Retentionsfläche in den Bereich der künftigen Retentionsflächen zur Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage nördlich der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 als Initialbepflanzung (Bereich 2) |

stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen:

| <u>Bezeichnung</u> | <u>Aufwertungsmaßnahmen</u> |
|--|---|
| private Grünfläche –Parkanlage- Entwicklung von Blühwiesen | 1.228 qm als Blühwiese durch Ansaat besonderer Saat- mischungen und deutlich späterer Mahd |
| private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick Entwicklung von Blühwiesen | 87 qm Knickrandstreifen als Blühwiese durch Ansaat besonderer Saat- mischungen und deutlich späterer Mahd |

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Einzelbaumreihe und der Aufwertung der verbleibenden Grünflächenbereiche als Blühwiese keine weitergehenden Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen hier erforderlich sind. Die prägenden jungen linearen Großbaumstrukturen der Einzelbaumreihe im Bereich der privaten Grünfläche werden gesichert und erhalten. Mit der Minimierungsmaßnahme zum Versetzen des besonderen Vegetationsbestandes der Sohle der Retentionsfläche in die künftigen Retentionsflächen nördlich der Hauptstraße ergibt sich ein deutlicher Entwicklungsschub für diese Regenwasserrückhalteinrichtungen. Die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung von Blühwiesen sind als freiwillige Maßnahme vorgesehen und werden durch die Gemeinde als Eigentümerin der betroffenen Flächen im erforderlichen Umfang gesichert.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - gesichert, sodass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben.

Zu beachten ist, dass die beiden Maßnahmen zur Einzelbaumversetzung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und den weitergehenden Maßnahmen in die noch zu erweiternde und zu ertüchtigende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage im Norden des Gemeindegebietes an der L90 kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben ist.

Kosten aus grüngestalterischen oder landschaftspflegerischen Arbeiten sind mit Ausnahme des Versetzens von zwei Einzelbäumen und dem Versetzen des besonderen Vegetationsbestandes nicht gegeben.

| | |
|---|--------------------|
| 1. Kosten für das Versetzten der Einzelbäume Nr. 2 und Nr. 14 sowie Versetzen des besonderen Vegetationsbestandes | |
| a) Kosten der Baumversetzung | |
| 2 x 150,00 €/Stck. = | 300,00 € |
| b) Kosten Versetzen des besonderen Vegetationsbestandes | <u>11.000,00 €</u> |
| | 11.300,00 € |
| MwSt. 19 % | <u>2.147,00 €</u> |
| | <u>13.447,00 €</u> |

Die Gemeinde Todendorf geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Verpflichtung besteht. Dies gilt für die Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand, als sonstige Vegetationsflächen und insbesondere den Flächen der Sohle der Retentionsfläche, sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes zur Baumversetzung und zur Entfernung der Vegetation der Retentionsfläche nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Hierbei sind auch die artenschutzrechtlichen Regelungen als Vermeidungsmaßnahmen, wie nachfolgend wiedergegeben, zu beachten:

Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

| Schutzobjekt / Grund | Vorgabe |
|---|---|
| Brutvögel der Gehölze | <u>Eingriffe in Gehölze</u> nicht von Anfang März bis Ende September |
| BNatSchG § 39(5)2 | Eingriffe in Gehölzbestände nicht vom 01. März bis 30. September |
| Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse: | Baufeldfreimachung und Wiederverfüllung (Offenflächen) ist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorzunehmen |

Bereich 2

Planungsziel ist hier auf der vorhandenen intensiv genutzten Ackerfläche des Flurstückes 21/4 die umfangreiche Erweiterung der hier auf dem Flurstück 21/3 bestehenden kleineren Regenwasserklär- und Rückhalteanlage zur Aufnahme der anfallenden Oberflächenwasser aus dem Großteil der nördlichen Ortslage Todendorfs. Hierbei erfolgt die Erweiterung auch unter dem Aspekt zur Berücksichtigung künftig geplanter Siedlungserweiterungen, wie sie aus dem Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde vorgegeben sind. Sie dient auch einer langfristigen Flächenvorsorge.

Da für die erforderliche umfangreiche Erweiterung der Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vor der Einleitstelle 24 keine möglichen Notüberläufe bei außerordentlichen Regenereignissen auf benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen der Gemeinde zur Verfügung stehen, ist die Dimensionierung der erforderlichen Fläche auf die Sicherung und Rückhaltung eines bis zu 100-jährigen Regenereignisses ausgerichtet. Dies ist von der Gemeinde so bestimmt. Hierbei besteht das Erfordernis, die im Nordteil des Flurstückes 21/4 bisher querende Verbandsleitung Nr. 1.51.15.1 des WBV Süderbeste innerhalb des Plangebiets nach Norden hin zu verlegen und hierbei die bisherigen Leitungen auf dem östlich benachbarten Flurstück gleichfalls nach Norden hin zu verlängern. Für die zu verlegende Leitungsführung gemäß des Konzeptes des Ing. Büros Heidel, Flintbek, ist innerhalb des Plangebietes das erforderliche Leitungsrecht in 3,5 m Breite zugunsten der Unterhaltspflichtigen festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist es geplant die bisherige Einleitstelle 24 (Station 2+681) an einen neuen Endschacht mit der Station 2+415 zu verlegen in Abstimmung mit erforderlichen Genehmigungen der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn sowie mit Zustimmung des WBV Süderbeste. An diesem Endschacht werden dann die bisherigen Leitungen des WBV Süderbeste, wie auch die neue Ableitung aus der erweiterten Regenwasserklär- und Rückhaltenanlage, angebunden.

Für die erforderliche Verlegung und Verlängerung der Leitung auf dem südöstlich benachbarten Flurstück 23/3 liegt der Gemeinde die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vor.

Die Erweiterungsfläche wird als Retentionsfläche künftig neben ihrer Rückhaltefunktion extensiv genutztes Grünland sein, einschließlich einer randlich erforderlichen geschotterten Unterhaltungsumfahrt. Die Gemeinde geht in diesem Falle davon aus, dass aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche als intensive Ackernutzung in Folge der Umstrukturierung in künftige dauerbegrünte Retentionsfläche kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist, sondern durch diese Begrünung der Ausgleich in der Fläche selbst vorgenommen werden kann, vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Die nördlich der zu verlegenden querenden Leitung verbleibende Fläche soll von derzeit intensiver Ackernutzung als Ausgleichsfläche der Gemeinde in Grünland umgewandelt werden mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen, die von Seiten der Gemeinde als Grundstückseigentümer auf Dauer gesichert werden. Aus diesem Grunde ist diese Fläche für die Landwirtschaft überlagernd mit einer Maßnahmenfläche nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt. Die erforderlichen Extensivierungsmaßnahmen werden von der Gemeinde selbst bzw. über mögliche Pachtverträge im erforderlichen Umfang gesichert, sodass diese Fläche dann auf Dauer Ausgleichsfläche der Gemeinde sein kann.

Diese nördliche Teilfläche umfasst ca. 5.412 qm außerhalb der im Plangebiet befindlichen randlichen Knickstrukturen. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, dass die zu extensivierende Fläche im Verhältnis 1:1 dann der Gemeinde als Ausgleichsflächenpool zur Verfügung steht. Die Gemeinde wird hierzu im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn die weitergehenden Regelungen zur künftigen Extensivierung abstimmen und auf geeignete Art und Weise auf Dauer sicherstellen bis hin zur Einrichtung eines neuen Ausgleichsflächenpools.

Von Seiten der Gemeinde sind zur Entwicklung des hier geplanten extensiven Grünlandes nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zur Extensivierung bzw. zur extensiven Nutzung vorgesehen. Sie sind abgeleitet aus den Nebenbestimmungen zum aktuellen Ökokonto der Gemeinde Todendorf.

1. Nutzung als zweischürige Wiese, Weide oder Mähweide.
2. Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, 1. Schnitt ab 15.6., 2. Schnitt ab 1.9. Die Mahdzeitpunkte sind der Witterung anzupassen, Narbenschäden sind zu vermeiden.
3. Eine Beweidung ist anstatt einer Mahd ab 1.5. oder im Anschluss an den 1. Schnitt bis zum 31.10. zulässig. Die Beweidungsintensität darf 1,5 GVE/ha nicht überschreiten. Sie ist dem Futteraufwuchs und der Trittfestigkeit der Narbe anzupassen. Narbenschäden sind zu vermeiden.
4. Keine Zufütterung auf der Fläche (Ausnahme Mineralfutter).
5. Keine Ausbringung von organischen oder anorganischen Düngern.
6. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
7. Eine Verbrachung der Fläche darf nicht erfolgen.
8. Kein Walzen.
9. Kein Schleppen zwischen dem 1.4. und 15.06.
10. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Nachsaat ist nicht zulässig.
11. Bei Beweidung hat die Einzäunung landschaftsgerecht mit bunt geschälten Pfählen oder Spaltpfählen, Stacheldraht, Blankdraht, Schafdraht oder Elektrolitze zu erfolgen.
12. Gehölzbestände sind in einer Entfernung von zumindest 1 m vom Stamm auszuzäunen.
13. Die Errichtung von Bauwerken ist auf der Fläche unzulässig. Ausgenommen sind mobile Weideunterstände oder -zelte.

Nachfolgend werden die im Bereich 2 erfassten Einzelbäume bzw. Überhälter in Tabellenform mit zugehöriger Übersicht wiedergegeben.

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

Seite 1

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. einfacher Bebauungsplan Bereich 2

hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit;

| Flurstück | Nr. | Art | Stamm- durch- messer (m) | Kronen- durch- messer (m) | bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb; Satzung § 34 BauG | vorhandener Einzelbaum | neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum | zu entfernender Einzelbaum | Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl. | artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit |
|----------------------|-----|----------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------|---|-------------------------------|---|---|
| 21/4 | 1 | Eiche | 0,6 | 12,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/4 | 2 | Eiche | 0,6 | 12,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/4 | 3 | Eiche | 0,6 | 12,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/4 | 4 | Eiche | 0,7 | 14,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 23/3 | 5 | Weide | 2x 1,00 | 10,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 6 | Eiche | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 7 | Eiche | 0,7 | 14,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 8 | Eiche | 0,9 | 18,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 9 | Eiche | 0,8 | 16,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 10 | Eiche | 1,0 | 20,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 11 | Eiche | 0,9 | 18,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 12 | Eiche | 0,8 | 16,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 13 | Eiche | 0,2 | 5,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 14 | Eiche | 0,5 | 20,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 21/3 | 15 | Buche | 0,5 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 18/1 | 16 | Laubbaum | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 18/1 | 17 | Laubbaum | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 23/3 | 18 | Laubbaum | 0,45 | 9,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 282 | 19 | Laubbaum | 1,0 | 20,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 21/3 | 20 | Laubbaum | 0,3 | 8,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 18/1 | 21 | Laubbaum | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 18/1 | 22 | Laubbaum | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 18/1 | 23 | Laubbaum | 0,4 | 10,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| Zwischensumme | | | | | | 17 vorhanden | 6 zu erhalten | 0 zu entfernen | 0 Ersatz | |

Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

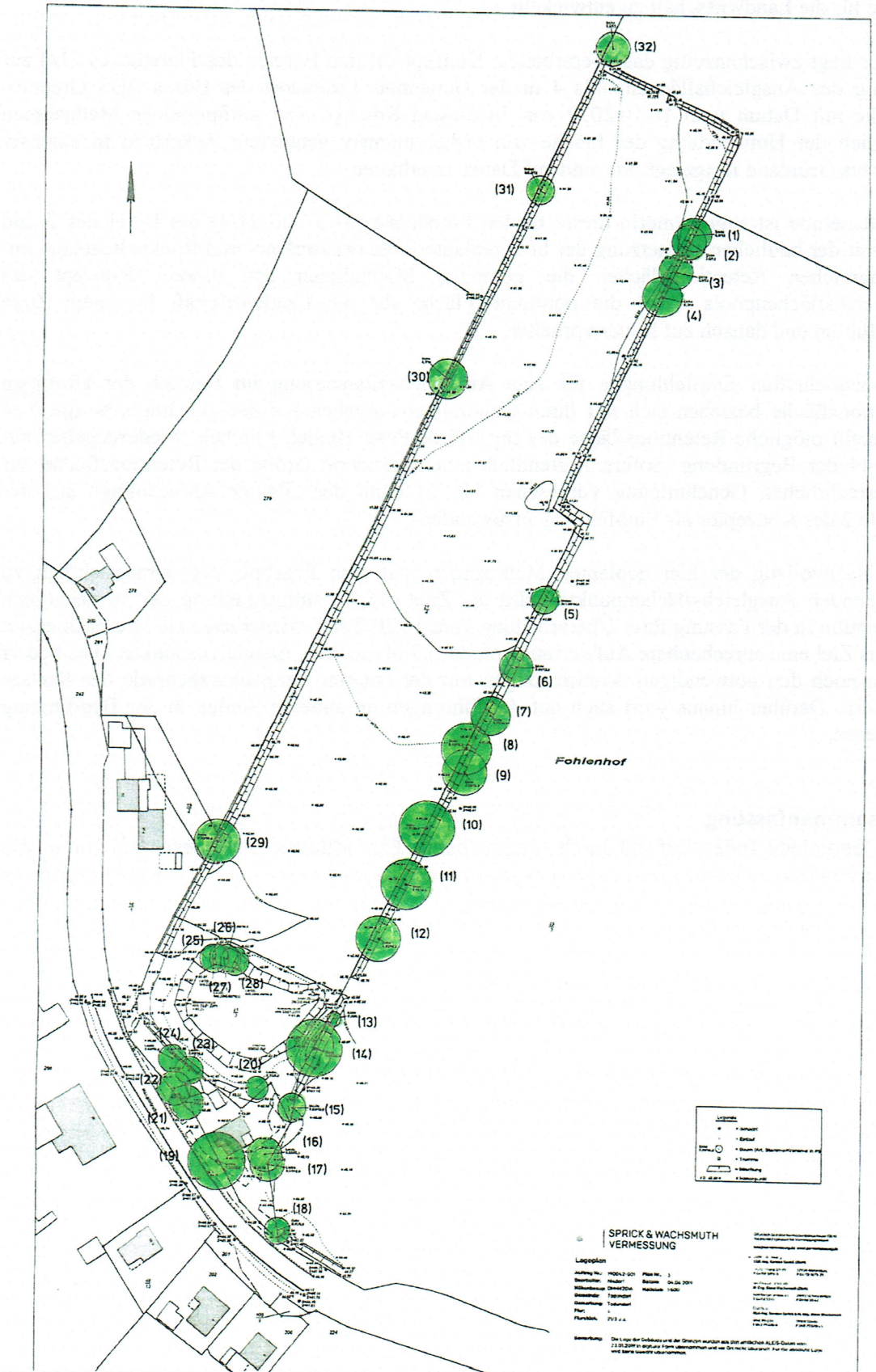
Seite 2

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung – als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. einfacher Bebauungsplan Bereich 2

hier: Einzelbäume; Erhalt: bereits erfolgter Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit;

| Flurstück | Nr. | Art | Stamm- durch- messer (m) | Kronen- durch- messer (m) | bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb; Satzung § 34 BauG | vorhandener Einzelbaum | neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum | zu entfernender Einzelbaum | Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl. | artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit |
|-------------------------|-----|----------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------|---|-------------------------------|---|---|
| Zwischensumme | | | | | | | | | | |
| 18/1 | 24 | Laubbaum | 0,4 | 10,0 | außerhalb | 17 vorhanden | 6 zu erhalten | 0 zu entfernen | 0 Ersatz | |
| 21/3 | 25 | Laubbaum | 5x 0,2-0,4 | 10,0 | innerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| 21/3 | 26 | Laubbaum | 4x 0,3-0,4 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/3 | 27 | Laubbaum | 4x 0,25-0,4 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/3 | 28 | Laubbaum | 4x 0,3-0,4 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/4 | 29 | Eiche | 0,8 | 16,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/4 | 30 | Eiche | 0,7 | 14,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 21/3 | 31 | Weide | 4x 0,5 | 10,0 | innerhalb | --- | zu erhalten | --- | --- | |
| 107 (Flur 6) | 32 | Eiche | 0,6 | 12,0 | außerhalb | vorhanden | --- | --- | --- | |
| Gesamt Bereich 2 | | | | | | | 19 vorhanden | 13 zu erhalten | 0 zu entfernen | 0 Ersatz |

Bereich 2:
Darstellung der Einzelbäume 1 bis 32:



Hinweise zum geplanten Ausgleichsflächenpool 4 der Gemeinde

Von Seiten der Gemeinde Todendorf besteht die Absicht im Bereich 2, bezogen auf das nördliche Flurstück 21/4, den neuen Ausgleichsflächenpool 4 der Gemeinde auf der extensiv zu nutzenden Fläche für die Landwirtschaft zu entwickeln.

Hierfür liegt zwischenzeitig das überarbeitete Konzept für den Bereich des Flurstückes 21/4 zur Bildung des Ausgleichsflächenpools 4 in der Gemeinde Todendorf des Büros BBS Greuner-Pönicke mit Datum vom 16.10.2019 vor. In diesem Konzept sind umfangreiche Maßnahmen bezüglich der Umwandlung der Fläche von bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutztes Grünland festgelegt. Sie sind auf Dauer zu erhalten.

Die Gemeinde ist Eigentümerin dieser beiden Flurstücke (21/3 und 21/4) des Bereiches 2 und wird mit der baulichen Umsetzung der hier geplante Regenwasserklär- und Rückhalteanlage mit umfangreichen Retentionsflächen die gesamten Maßnahmen aus diesem Konzept des Ausgleichsflächenpools 4 für die nördliche Fläche für die Landwirtschaft in einem Zuge durchführen und danach auf Dauer vorhalten.

Die beispielhaften Empfehlungen für eine Ausgleichsbilanzierung im Bereich der künftigen Retentionsfläche beziehen sich mit ihren Quadratmeterangaben auf die gleichfalls beispielhaft dargestellt mögliche Retentionsfläche des Ing. Büros Peter Heidel, Flintbek, wiedergegeben auf Seite 44 der Begründung. Sofern letztendlich eine veränderte Größe der Retentionsfläche zur wasserrechtlichen Genehmigung vorgesehen ist, ist dann der „Faktor Anrechnung“ aus der Tabelle 2 des Konzeptes als Empfehlung anzuwenden.

Zum Nachvollzug der hier geplanten Maßnahmen und dem Ergebnis der voraussichtlich zu erreichenden Ausgleichsflächenpunkte, wird als Zitat die Zusammenfassung der vorgenannten Konzeption in der Fassung ihrer Überarbeitung vom 16.10.2019 wiedergegeben. Hiernach ergibt sich als Ziel eine anrechenbare Aufwertung von ca. 5.788 qm bzw. Ausgleichspunkte. Dies bedarf jedoch noch den notwendigen Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn. Darüber hinaus wird auch auf Ausführungen an anderen Stellen in der Begründung verwiesen.

„Zitat“

4. Zusammenfassung

In der Gemeinde Todendorf soll durch entsprechende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ein derzeit intensiv genutzter Acker in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Durch die Ansaat von gebietseigenem Saatgut wird auf der Ackerfläche des nördlichen Flurstücks 21/4 extensives Grünland entwickelt.

Für die Entwicklung des Ausgleichflächenpools 4 der Gemeinde Todendorf ergibt sich eine anrechenbare Aufwertung von 5.788 m² (entspricht 5.788 Ausgleichspunkten).

Für die Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung zum geplanten Regenrückhaltebecken auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 21/4 werden Empfehlungen für die naturnahe Gestaltung des RRBs gegeben, die bei einer Ausgleichsberechnung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden können.

„Zitat Ende“

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen**

Im Bereich 1 des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Dies trifft auf die West-, Süd- und Ostseite zu. Am Nordrand führt die Landesstraße 90 als Hauptstraße vorbei. Das Plangebiet des Bereiches 1 selbst stellt sich als größere Vegetationsfläche mit integrierter Regenwasserretentionsfläche dar und dient aktuell insgesamt als Schafweide. Das Plangebiet fügt sich im Sinne des § 13a BauGB in dieses bestehende Siedlungsgefüge ein.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna und Flora im Plangebiet mit den Bereichen 1 und 2 und dem umgebenden Wirkraum liegt die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 26.02.2019 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicher artenschutzrechtlicher Ausgleiche und Minimierungsmaßnahmen, soweit erforderlich, vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen auf beiden Teilflächen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage einschließlich der hohen verkehrlichen Belastungen bzw. den angrenzenden wirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird nachfolgend zur Ziffer 7 und 8 „Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf und Zusammenfassung“ zitiert. Der Schwerpunkt der Potenzialanalyse liegt jedoch auf dem Bereich 1.

„Zitat“**7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

Der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf ist in nachfolgender Tabelle 3 zusammengefasst dargestellt.

Neben den Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse ergibt sich kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

Tab. 3: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

| Schutzobjekt / Grund | Vorgabe |
|----------------------|--|
| Fledermäuse | Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen |
| | <u>Maßnahme AV-1:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Baumfällungen und Gehölzrodungen finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm auf Quartiershöhe (Einzelquartierseignung und Wochenstube) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind nicht betroffen. Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 20 cm ist die Maßnahme AV-2 zu berücksichtigen. |
| Vogelarten | <u>Maßnahme AV-2:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Eingriffe in Flächen (Baufeldfreimachung, Rodungen, Abschieben von Boden, sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Anfang März und Mitte August |
| | <u>Maßnahme AV-3:</u> <u>Negativnachweis:</u> Aufgrund von längeren Entwicklungszeiten und/oder Zweitbruten oder Nachgelege wird bei einem Baubeginn bis Mitte September der Negativnachweis von Sumpf- und Teichrohrsänger im Baufeld erforderlich. |
| | Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen |
| | <u>Keine</u> |
| | Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen |
| | <u>Keine</u> |

8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 – 2. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Nutzung der bisherigen Fläche der Regenwasserretentionsanlage südlich der L90 und östlich der Straße Am Hofplatz neu zu ordnen mit dem Ziel der Aufgabe dieser Fläche als Retentionsfläche und damit verbundenen Neukonzeption der Oberflächenentwässerung in der nördlichen Ortslage (nördlich der L90).

Im B-Plangeltungsbereich sind Betroffenheiten von verschiedenen Brutvögeln festgestellt worden.

Im Rahmen der Erweiterung des bestehenden RRBs nördlich der L90 sind neben Brutvögeln auch Fledermäuse in Gehölzen potenziell betroffen.

Es werden für beide Vorhabensflächen Bauzeitenregelungen zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 7 kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

„Zitat Ende“

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten und sicherstellen.

Allgemein zum Artenschutz

Es sind weiter die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und damit einhergehende Bodenauffüllungen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. sie sind daher nur zwischen 01. 10. bis und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtungen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.

Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden über textliche Festsetzungen in der vorliegenden Entwurfsfassung im erforderlichen Umfang gesichert.

7. Bodenschutz

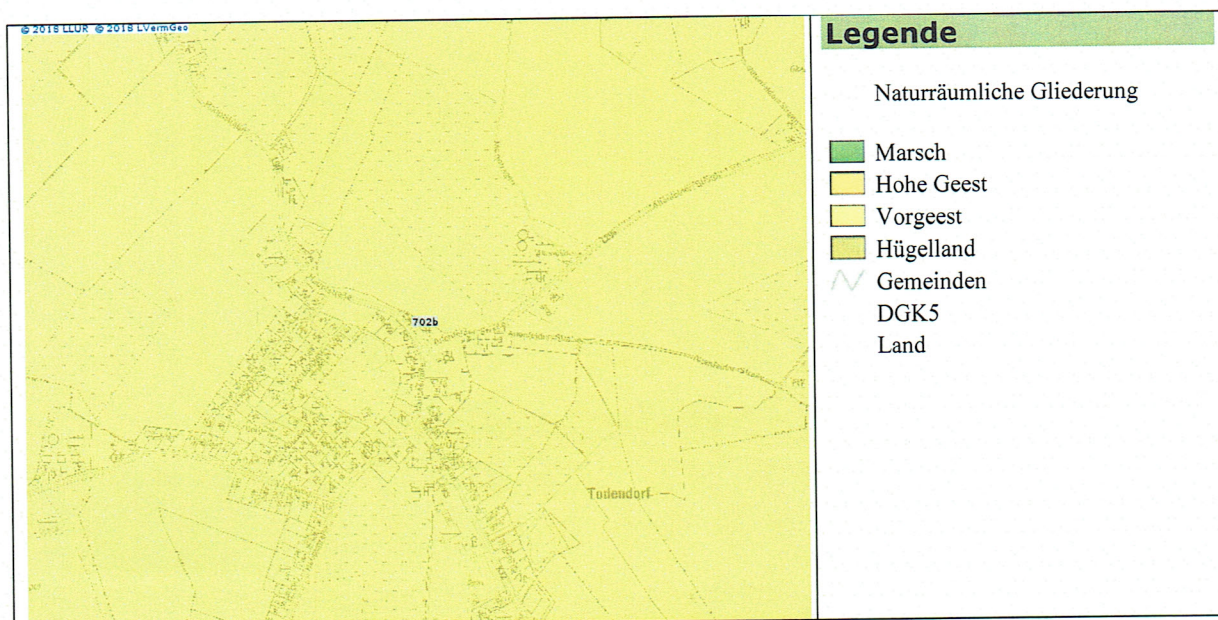
a) Vorsorgender Bodenschutz

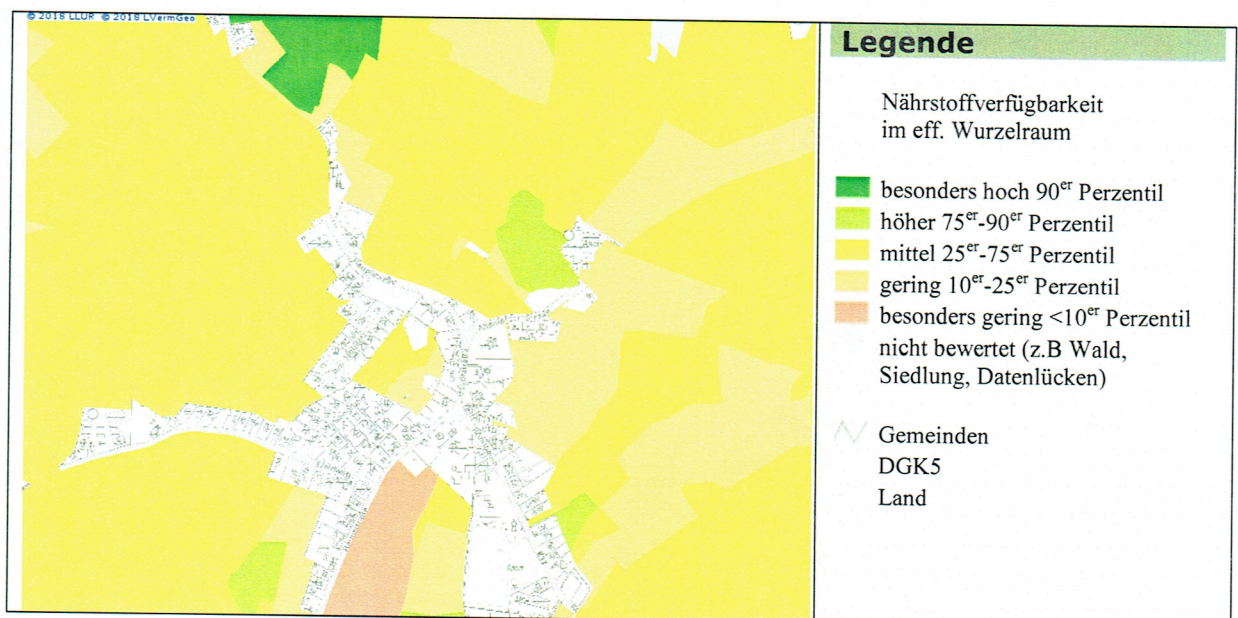
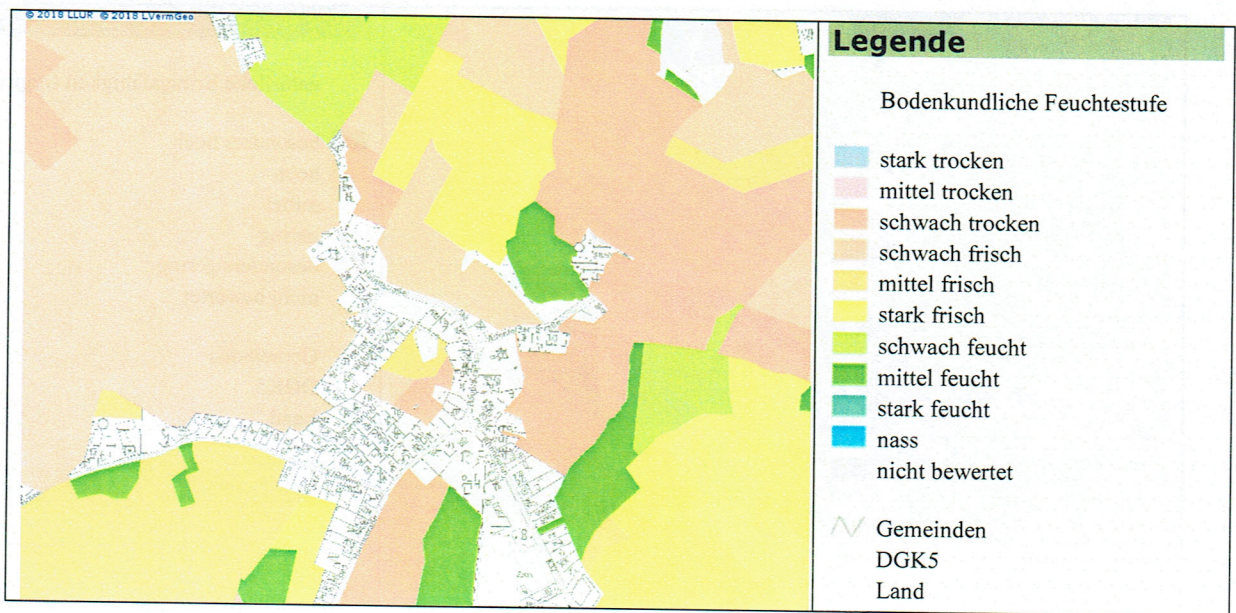
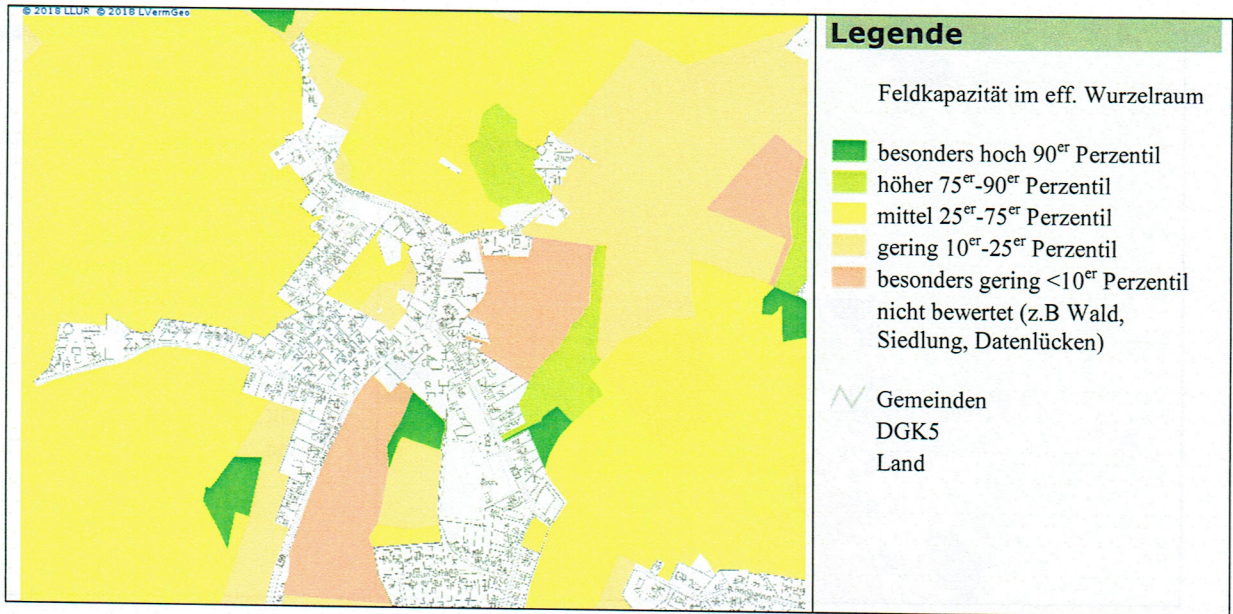
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung im Bereich 1, der bestehenden Regenwasserretentionsfläche südlich der Hauptstraße, eine Neustrukturierung von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich und eine private Grünfläche – Parkanlage – im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich, die Bauflächen einfassend, ergibt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. Mai 2019 ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes um den Bereich 2 für das Gebiet: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinrichtung einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24 erweitert mit dem Ziel, hier die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinrichtung umfangreich zu erweitern und die danach verbleibende Teilfläche im Norden des Plangebietes des Bereiches 2 als gemeindliche Ausgleichsfläche zu entwickeln, wobei die bisherige Ackerfläche extensiviert und künftig einer Nutzung als Grünland zugeführt wird. Dies erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

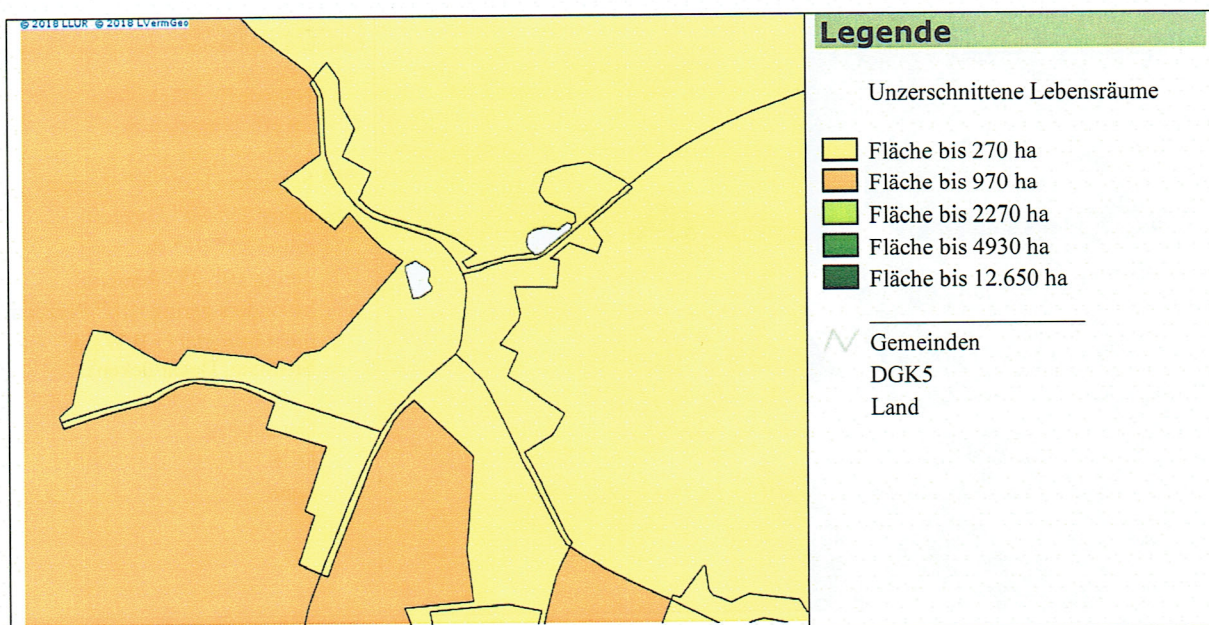
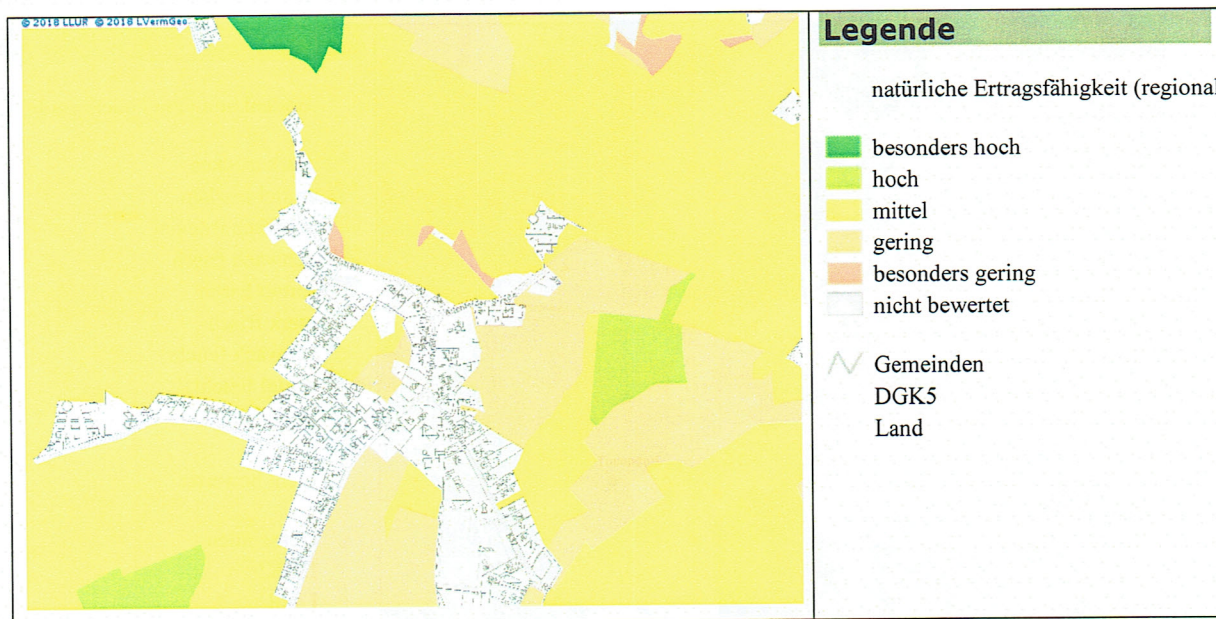
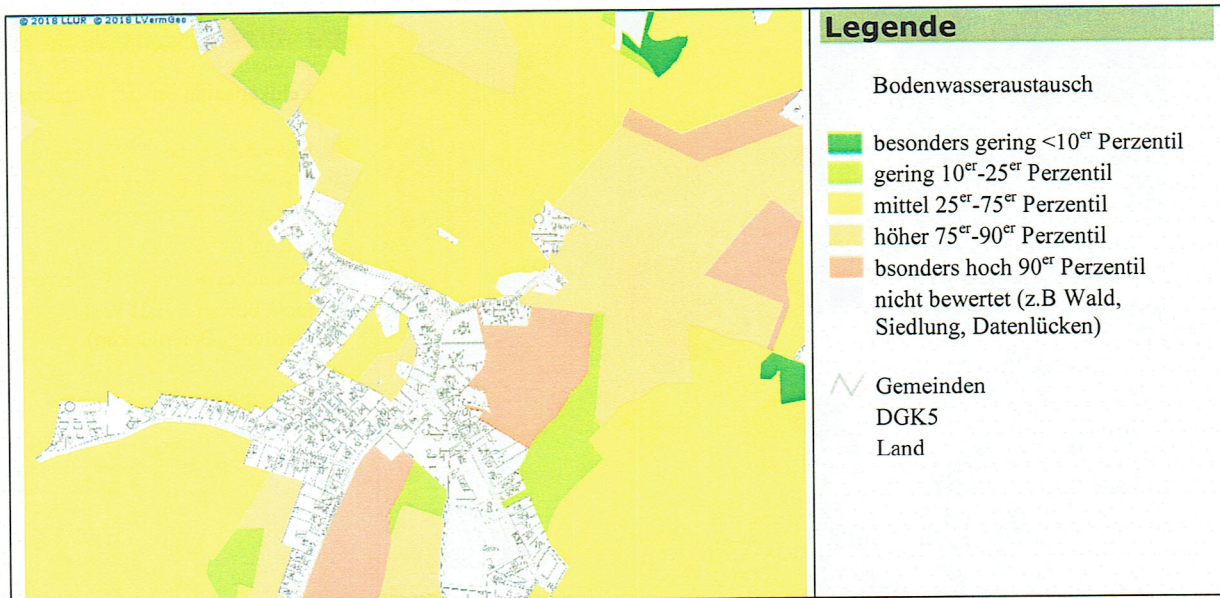
Des Weiteren ist für diesen Bereich überlagernd eine Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB vorgesehen. Darüber hinaus dient die Planung im Bereich 2 jedoch der Sicherung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere zur Neukonzeption der gesamten Oberflächenentwässerung und Rückhaltung im Bereich der nördlichen Ortslage Todendorfs, sodass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

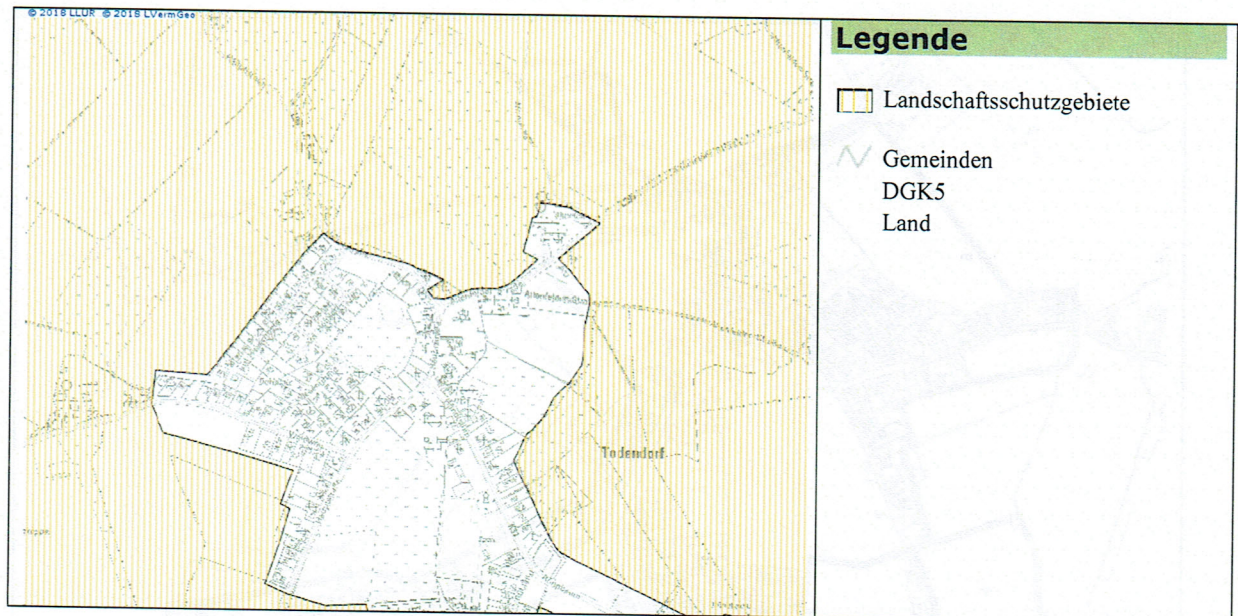
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen. Die Fläche des Plangebietes – Bereich 1 - selbst ist als vorhandene Siedlung nicht bewertet. Lediglich für die Fläche des Bereiches 2 liegen Bewertungen in den nachfolgenden Karten vor.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.









Die Auswertung hat folgendes Ergebnis, dass sich jedoch für den Bereich 1 auf die nördlich der Hauptstraße angrenzenden Bereiche außerhalb des Plangebietes bezieht:

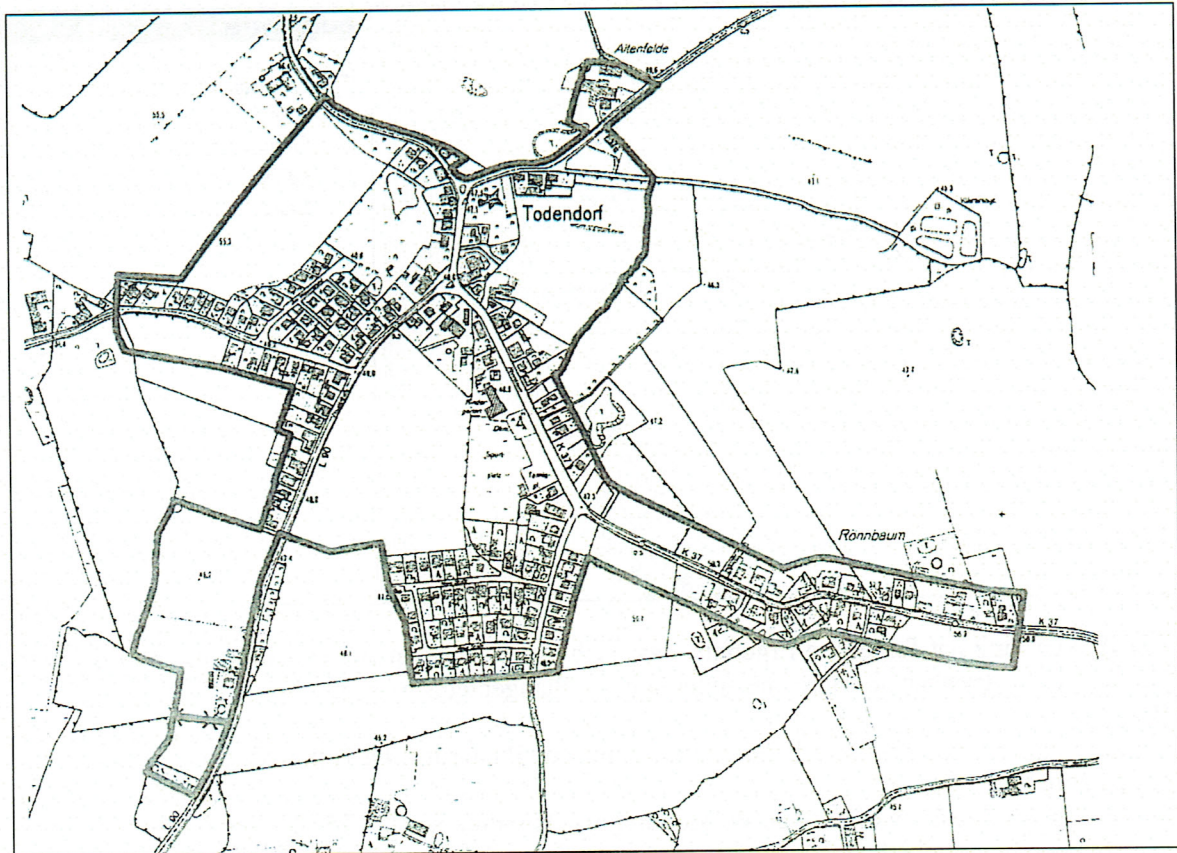
Bereich 1:

- Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung der Hohen Geest „702b“ zuzuordnen.
- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist mit schwach frisch eingestuft.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Der Bodenwasseraustausch ist als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als mittel eingestuft.
- Der Bereich liegt in unzerschnittenen Lebensräumen mit einer Fläche bis zu 270 ha.
- Der Bereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes

Bereich 2:

- Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung der Hohen Geest „702b“ zuzuordnen.
- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist im südlichen Teil als gering mit 10er-25er Perzentil und im überwiegenden nördlichen Teil als mittel mit 25er-75er Perzentil eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist insgesamt mit schwach frisch eingestuft.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist im südlichen Teil als gering mit 10er-25er Perzentil und im übrigen nördlichen Teil als mittel mit 25er-75er Perzentil eingestuft.
- Der Bodenwasseraustausch ist im südlichen Teil als höher mit 75er-90er Perzentil und im übrigen nördlichen Teil als mittel mit 25er-75er Perzentil eingestuft.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als mittel eingestuft.
- Der Bereich liegt in unzerschnittenen Lebensräumen mit einer Fläche bis zu 270 ha.
- Der Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde stellt nicht mehr den aktuellen Stand dar. Vielmehr sind im Bereich der Hauptstraße Richtung Ötjendorf zwischenzeitig weitere Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen. Aus diesem Grunde wird nachfolgend ein Kartenausschnitt mit Umgrenzung des aktuell geltenden Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Todendorf wiedergegeben. Es handelt sich um die 3. Kreisverordnung vom 09.12.2015.



In Auswertung vorstehender Tabelle und des zugehörigen Kartenmaterials ist festzustellen, dass aus dieser Sicht von Seiten der Gemeinde kein Erfordernis besteht, eine weitergehende vertiefende Bewertung anderer potenzieller Siedlungsflächen vorzunehmen. Für das Plangebiet ergibt sich keine aktuelle Alternative.

Eignung für landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Fläche unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtstufe (BKF)

| B-Plan 10 – 2. Änd.+Erg. | BKF | Bezeichnung | Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen |
|--------------------------|-----|----------------|---|
| Bereich 1 | 4 | schwach frisch | für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken |

| B-Plan 10 – 2. Änd.+Erg. | BKF | Bezeichnung | Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen |
|--------------------------|-----|---|---|
| Bereich 2 | 4 | schwach frisch im südlichen Teil | für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken |
| | 6 | stark frisch im Übrigen nördlichen Teil | für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht |

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes, unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugrunderkundungen und Beurteilungen für das Plangebiet mit den Bereichen 1 und 2 durch das Ing. Büro für Geotechnik, Torsten Pöhler in Düchelsdorf, geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet nicht von Auswirkungen aus belasteten Böden betroffen ist, die besondere Maßnahmen erfordern. Diese Begutachtungen liegen mit Datum vom 07.02.2019 und vom 06.05.2019 vor. Hieraus wird jedoch nicht nachfolgend zitiert. Es wird jedoch insbesondere auf die Ausführungen zu Ziffer 5 bis 8 der Begutachtung vom 07.02.2019 verwiesen.

7. Bodenschutz**c) Besondere Hinweise zu Baugrundverhältnissen****Bereich 1**

Im Zusammenhang mit der vom Ing. Büro für Geotechnik, Dipl.-Ing- Torsten Pöhler, Dühelsdorf, durchgeführte Untersuchung der Bodenverhältnisse im Bereich 1 mit der derzeitigen Regenwasserretentionsfläche nebst zugehöriger Seitenflächen, also dem vorliegenden ersten Teil des Plangebiet, ist auch gutachtlich beurteilt, inwieweit sich Belange zu den künftigen Baugrundverhältnissen durch die erforderliche Anhebung des Geländes im Bereich der derzeitigen Retentionsfläche um bis zu ca. 2,0 m als Geländeauffüllung auswirken. Hierzu erfolgte die Entnahme von insgesamt 8 Bohrproben mit 2 Bohrungen innerhalb der Retentionsfläche und 6 Bohrproben in den höher liegenden Randbereichen. Die Erkundungen vor Ort erfolgten am 11. und 12. Dezember 2018. Zu dem Ergebnis wird auf die gesonderte Darstellung der Bodenprofile in dem Gutachten verwiesen. Dies ist im Gutachten vom 07.02.2019 für den Bereich 1 entsprechend aufgearbeitet. Das Ergebnis zu den künftigen Baugrundverhältnissen wird gleichfalls nachfolgend zitiert. Darüber hinaus wird insbesondere auf die Ausführungen zu Ziffer 5, 6 und 7 hingewiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle der Begründung wird jedoch verzichtet, da die Begutachtung Anlage der Begründung ist und sich nur auf den Bereich 1 bezieht.

Anschließend an das Zitat wird auf das zweite vorliegende Bodengutachten eingegangen, dass sich auf den Bereich 2 des Plangebietes bezieht.

“Zitat“**1 Zusammenfassung**

Im Bereich der Retentionsfläche stehen nach den Ergebnissen der Baugrunderkundungen ab Gelände zunächst aufgefüllte Böden an, die sich aufgrund der möglichen inhomogenen Zusammensetzung einer bodenmechanischen Beurteilung entziehen. Es wird daher empfohlen, diese Böden im Bereich geplanter Gebäude vollständig und flächig unter Berücksichtigung einer Druckausstrahlungszone von 45° ab Unterkante / Außenkante der Fundamente auszutauschen. Die dabei ausgehobenen mineralischen Sande können aussortiert und als Füllboden wiederverwendet werden. Für den Wiedereinbau sind aber auch die mineralischen, bindigen Böden geeignet, deren Verarbeitbarkeit allerdings stark vom Wassergehalt und damit von der Witterung abhängig ist.

Als neu anzuliefernder Füllböden können verdichtungsfähige Sande oder Kiessande der Bodengruppen SU, SE, SW, GU oder GW verwendet werden.

Als Verdichtungsanforderung ist für Sande oder Kiessande der Bodengruppen SE, SU, SW, GU oder GW ein Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 98 \%$ zu gewährleisten. Für die schluffigen und stark schluffigen Sande und für bindige Böden ist ein Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 97 \%$ ausreichend.

Die in einem Regelbodenprofil definierten Baugrundverhältnisse lassen eine Flächengründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten sowie auch einer Sohlplatte sowohl für eine nichtunterkellerte als auch für eine unterkellerte Gebäudeplanung zu. Es wird allerdings ein Bodenaustausch zur Verbesserung der in der unmittelbaren Gründungssohle anstehenden Böden in einer Dicke von 30 cm bis 50 cm empfohlen.

Im Planum der Erschließungsstraße sind sehr frostempfindliche Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F3 zu erwarten, woraus sich die erforderliche Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus bei Berücksichtigung der Belastungsklasse Bk0,3 zu $d = 60$ cm ergibt.

Auf den überwiegend anstehenden stark schluffigen Sanden und den bindigen Auffüllungen wird der nach der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) im Planum einer Straße geforderte Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ voraussichtlich nicht erreicht.

Es wird daher im Planum der Straße ein Bodenaustausch in einer Dicke von 30 cm empfohlen. Als Ersatzboden können verdichtungsfähige Sande oder Kiessande der Bodengruppen SE, SU, GW oder GU verwendet werden. Als Verdichtungsanforderung ist ein Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 100 \%$ zu gewährleisten.

Die Leitungen können im unbebauten Gelände im unverbauten Rohrgraben verlegt werden.

Die Grabenböschungen sind im Bereich der bindigen Geschiebeböden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) unter einer Neigung von $\beta \leq 60^\circ$ anzulegen. Die Böschungen müssen in Bereichen in denen Sande oder aufgefüllte Böden anstehen auf eine Neigung von $\beta \leq 45^\circ$ abgeflacht werden.

Die mindestens steifen Geschiebeböden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) sind, ebenso wie die mitteldicht gelagerten aufgefüllten und gewachsenen Sande, als Rohrauflagerung generell geeignet, es ist lediglich ein etwa 10 cm dickes Sandpolster als Ausgleichsschicht und Rohrbettung erforderlich. Das Sandpolster muss in Bereichen mit in der Auflagerzone der Leitungen anstehenden weich-steifen Böden in einer Dicke von 30 cm und in Bereichen mit weichen Böden in einer Dicke von 50 cm hergestellt werden.

Bei den angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist auf der Baustelle eine offene Wasserhaltung zur Fassung von Tag-, Schicht- und Stauwasserzuflüssen vorzuhalten.

Für nichtunterkellerte, nicht mit dem Erdgeschossfußboden in das Gelände einbindende Gebäude ist bei den angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen als Art der Wassereinwirkung Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden anzunehmen.

Die Abdichtung ist entsprechend DIN 18533 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze) für die Wassereinwirkungsklasse W1.1-E zu konzipieren.

Für unterkellerte oder in das Gelände einbindende Gebäude ist bei den angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen als Art der Wassereinwirkung mäßige Einwirkung von drückendem Wasser $\leq 3 \text{ m}$ Eintauchtiefe anzunehmen. Die Abdichtung ist dann entsprechend DIN 18533 für die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E zu konzipieren.

Bei Anordnung einer Dränage reduziert sich die Wassereinwirkung auf Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden mit Dränung. Die Abdichtung ist dann entsprechend DIN 18533 für die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E zu konzipieren.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im B-Plangebiet nicht möglich.

„Zitat Ende“

Allgemein - Bereich 1

Die Gemeinde geht davon aus, dass bei Beachtung der Vorgaben für die Verfüllung der bisherigen Regenwasserretentionsfläche ein geeigneter Baugrund im Bereich 1 aufgebaut werden kann. Hierbei sind die im Gutachten aufgeführten weitergehenden Belange durch die künftigen Bauherren im Zusammenhang mit ihren Bauvorhaben im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und sicherzustellen. Die Gemeinde wird hierzu ggf. städtebauliche Verträge mit den künftigen Grundstückseigentümern abschließen.

Allgemein - Bereich 2

Im Bereich 2, nördlich der Hauptstraße gelegen, ist die umfangreiche Entwicklung und Errichtung der hier vorhandenen Regenwasserkläranlage als leistungsgerechte Regenwasserklär- und Rückalteinlage (Retentionsfläche) vorgesehen. Dies führt hierbei zu einer erheblichen Erweiterung und Vergrößerung der beiden technischen Einrichtungen, bis hin für die Rückhaltung eines bis zu 100-jährigen Regenereignisses, bei denen auch das Erfordernis einer Verlegung der bisherigen Einleitstelle 24 des WBV Süderbeste nach Norden hin besteht. Auch hierfür ist vom Ingenieurbüro für Geotechnik, Diplomingenieur Torsten Pöhler, Dühelsdorf, eine weitere Untersuchung zu den Bodenverhältnissen im Bereich der künftig möglichen Regenwasserklär- und Rückalteinlage nebst zugehöriger Seitenflächen erstellt. Die Baugrundverhältnisse wurden am 04.04.2019 durch Kleinrahmbohrungen bis 5 m Tiefe erkundet.

Das Ergebnis zu den künftigen Baugrundverhältnissen wird gleichfalls nachfolgend zitiert. Darüber hinaus wird insbesondere auf die Ausführungen zu Ziffer 5, 6 und 7 der zweiten Begutachtung hingewiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle der Begründung wird jedoch verzichtet, da auch diese zweite Begutachtung Anlage der Begründung ist.

“Zitat“**5 Baugrundverhältnisse**

Die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse sind auf dem Lageplan auf der Anlage 1 eingetragen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunderkundungen sind ebenfalls auf der Anlage 1 höhengerecht als Bodenprofile dargestellt.

Die angetroffenen Bodenschichten wurden anhand der entnommenen Bodenproben visuell entsprechend der Kornzusammensetzung benannt.

Für die einzelnen Bodenschichten sind die Bodengruppen nach DIN 18196 (Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke) rechts neben den Bodenprofilen eingetragen. Zu den Bodengruppen sind auch die Homogenbereiche angegeben.

Es hat sich der nachfolgend beschriebene Bodenaufbau ergeben:

An der Geländeoberfläche wurden bis minimal etwa 0,3 m und maximal etwa 0,6 m Tiefe gewachsene, humose Oberböden (Mutterböden) angetroffen.

Darunter folgen bis zur Endteufe von 5,0 m überwiegend eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige und schwach bindige Geschiebeböden. Die bindigen Geschiebeböden stehen als entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel in weich-steifer und steifer Konsistenz an. Bei dem schwach bindigen Geschiebeboden handelt es sich um einen in nach dem Bohrfortschritt in mitteldichter Lagerung anstehenden sandigen Geschiebelehm.

Die Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel und sandiger Geschiebelehm) wurden in unterschiedlicher Wechsellagerung mit nicht bindigen, schwach schluffigen und schluffigen Sanden angetroffen. Die Sande stehen in Schichtdicken von nur wenigen Zentimetern bis zu maximal etwa 1,5 m an und sind nach dem Bohrfortschritt mitteldicht gelagert.

Abweichend vom oben beschriebenen Bodenaufbau wurde in der BS 2 unterhalb der Geschiebeböden ab etwa 4,6 m und bis zur Endteufe von 5,0 m eine bindige Beckenablagerung angetroffen, es handelt sich dabei um kalkhaltigen Beckenschluffmergel, der in steifer Konsistenz ansteht.

Weitere Einzelheiten zu den Baugrundverhältnissen können den Bodenprofilen auf der Anlage 1 und den Schichtenverzeichnissen auf den Anlagen 2.1 bis 2.8 entnommen werden.

6 Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserstände wurden in den Bohrlöchern der Kleinrammbohrungen nach Beendigung der Bohrarbeiten in minimal etwa 1,0 m und maximal etwa 1,85 m unter Gelände eingemessen.

Es handelt sich dabei um Stau- und Schichtwasserzuflüsse aus den Sanden ab diesen Tiefen, die in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der wasserführenden Sande bedeutsame Zuflussmengen erreichen können.

Die grundwasserführenden Schichten sind rechts an den Bodenprofilen als nass gekennzeichnet.

Die Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel und auch der sandige Geschiebelehm) führen als bodenmechanisch nahezu wasserundurchlässige Böden kein Grundwasser.

In Abhängigkeit von den vorausgegangenen Niederschlägen sowie infolge jahreszeitlicher und klimatischer Beeinflussungen ist mit Grundwasserstandsschwankungen zu rechnen.

Da über das mögliche Schwankungsmaß keine Pegelaufzeichnungen vorliegen, werden die Schwankungen des Grundwasserspiegels auf $\Delta h = \pm 1,5$ m jedoch nicht höher als die Geländeoberflächen geschätzt.

Der höchste Grundwasserstand ist etwa auf der zurzeit der Baugrunderkundungen vorhandenen Geländehöhe anzunehmen.

Weitere Einzelheiten zu den Grundwasserverhältnissen können den Bodenprofilen auf der Anlage 1 und den Schichtenverzeichnissen auf den Anlagen 2.1 bis 2.8 entnommen werden.

7 Baugrundbeurteilung

Die humosen Oberböden bilden einen nicht als Baugrund geeigneten Boden, der im gesamten bebauten Bereich vollständig und flächig abzutragen ist.

Bei den weich-steifen und steifen Geschiebeböden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) handelt es sich um einen zwar tragfähigen, jedoch in Abhängigkeit von der Konsistenz unterschiedlich setzungsempfindlichen Boden. Die Geschiebeböden weisen eine nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Die mitteldicht gelagerten Sande und der ebenfalls mitteldicht gelagerte sandige Geschiebelehm bilden einen gut tragfähigen und nur wenig setzungsempfindlichen Boden. Die nichtbindigen, schwach schluffigen und schluffigen Sande sind gut wasserdurchlässig, der sandige Geschiebelehm ist dagegen nur gering wasserdurchlässig.

Der in steifer Konsistenz anstehende Beckenschluffmergel ist als ein zwar tragfähiger, jedoch etwas setzungsempfindlicherer Untergrund anzusehen, der eine nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist.

“Zitat Ende“

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Todendorf vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde Todendorf nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die Gemeinde ist zwischenzeitig Eigentümerin der betreffenden Flächen des Flurstückes 224, also dem Bereich 1. Die Flächen des Bereiches 2 sind schon seit mehreren Jahren im Eigentum der Gemeinde Todendorf. Von daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Plangebiet zu erwarten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Flurstück 224 auch insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 umfasst. Von daher ist eine Teilung dieses Flurstückes sinnvoll und erforderlich.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Bereich 1

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen und hinreichend leistungsfähigen Straßen Hauptstraße (L 90) und Am Hofplatz erschlossen. Zur innergebietlichen Erschließung besteht kein Erfordernis für die Neuanlage von Erschließungsstraßen oder Wegen. Die neu entwickelten Baugrundstücke werden indirekt für das Baugrundstück 1 und direkt für die Baugrundstücke 2 und 3 über die Straße Am Hofplatz verkehrlich und infrastrukturell angebunden. Für das neu entstehende Baugrundstücke 1 erfolgt die Erschließung durch eine neu anzulegende Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,5 m Breite über die hier festgesetzte private Grünfläche – Parkanlage –. Die Baugrundstücke 2 und 3 werden über den bereits bestehenden Wohnweg zur südlich liegenden Straße Am Hofplatz angebunden. Die Form der breiten linearen Grünfläche – Parkanlage – dient zur Aufnahme erforderlicher neuer bzw. umzulegender Oberflächenwasserleitungen sowie Schmutzwasserleitungen.

Für die vorgesehene Planung zur Bereitstellung von insgesamt 3 Wohnbaugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet und der Sicherung neu zu entwickelnder Regenwasserleitungen mit dem Ziel der Nutzungsaufgabe der bisher hier vorhandenen Regenwasserretentionsfläche ist ein Umbau und eine Erweiterung von Regenwasserleitungen erforderlich und darüber hinaus ein Rückbau der Retentionsfläche durch Bodenverfüllung auf das Niveau der seitlich angrenzenden vorhandenen Flächen mit einer Höhe bis ca. 2,0 m.

Diesem städtebaulichen Ziel folgend sind die nachfolgend aufgearbeiteten differenzierten Erschließungsmaßnahmen mit ihren Kostenansätzen gegliedert und umfassen zum einen die erforderlichen neuen Regenwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen mit ihren teilweisen Umlegungen und zum anderen die Kosten für die Wiederverfüllung und Geländeanhebung der Retentionsfläche. Dies sind überwiegend Kostenansätze, die von Seiten der Gemeinde Todendorf zu tragen sind und beziehen sich auf einen Teil der neu entstehenden Oberflächenwasserleitungen sowie die neu anzulegende Schmutzwasserleitung für die Baugrundstücke 1 bis 3. Sie sind somit auch teilweise Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB.

Zur verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung der neu entstehenden drei Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind dann private Erschließungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Dies umfasst den letzten Teil der Kostenermittlung.

I. Kosten der Wiederverfüllung und Baufeldfreimachung der Regenwasserretentionsfläche für die Baugrundstücke 1 bis 3:

In einer vorliegenden Kostenzusammenstellung des Ing. Büros Heidel, Flintbel, vom 13.06.2019 ist voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Entfernen der Pflanzendecke im Bereich der Retentionsfläche in 20 – 30 cm Stärke, laden und bis 200 m weit in das zu vergrößernde RKB/RRB an der Einleitstelle 24 wieder einbauen. Die Pflanzendecke darf nur in gestapelten Schichten von max. 0,50 m Stärke ausgebaut, transportiert und wieder eingebaut werden.

| | | |
|--|------------------------------|-----------|
| | 350 m ² x 6,- €/m | 2.100,- € |
|--|------------------------------|-----------|
2. Ausbau des restlichen Oberbodens, seitliche Lagerung in Mieten und Einbau nach Verfüllung des Retentionsbeckens im B-Plan 10

| | | |
|--|---|-----------|
| 1.300 m ² x 0,30 m = 390 m ³ | 390 m ³ x 6,- €/m ³ | 2.340,- € |
|--|---|-----------|
3. Verfüllen des Retentionsbeckens mit Mineralboden aus dem zu vergrößernden RKB/RRB, Einbau in Schichten bis 0,30 m Stärke und setzungsfreies Verdichten mit einer Schafffußwalze.

| | | |
|--|--|------------|
| 1.650 m ³ Mineralboden laden, bis 200 m weit zu transportieren, in Schichten von 0,30 m Stärke einbauen und mit einer Schafffußwalze verdichten (nur bei trockenem Wetter durchführbar) | 1.650 m ³ x 10,- €/m ³ | 16.500,- € |
|--|--|------------|

4. Einbau des Oberbodens aus Punkt 2.
1.650 m² Oberboden verteilen

| | |
|--|-------------------|
| 1.650 m ² x 0,80 €/m ² | <u>1.320,- €</u> |
| | 22.260,00 € |
| + 19 % MwSt. | <u>4.229,40 €</u> |
| | 26.489,40 € |
| aufgerundet | 27.000,- € |

Es ergeben sich hierdurch folgende Erschließungskosten zum einen für die öffentliche Erschließung der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserableitung und zum anderen der privaten Erschließungseinrichtung des festgesetzten GFL-Rechtes.

II. Öffentliche Erschließungen

A. Oberflächenentwässerung (40%)

1. in private Grünfläche - Parkanlage
Nordseite teilweise
69 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,4 =

7.728,00 €
7.728,00 €

Planung und Abrundung ca. 20 %

1.772,00 €
9.500,00 €

Die Kosten zu A. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Todendorf 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, d.h.

950,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung zu den öffentlichen Erschließungseinrichtungen zu gg. Zeit im Haushalt bereitzustellen.

Sofern die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

B. Schmutzwasserleitung

1. in private Grünfläche - Parkanlage
Nordseite teilweise mit Ableitung in Hauptstraße
60 lfdm. x 380,00 €/lfdm. =

22.800,00 €
22.800,00 €

Planung und Abrundung 20 %

4.700,00 €
27.500,00 €

C. Oberflächenentwässerung (60%)

1. in private Grünfläche - Parkanlage
Nordseite teilweise
69 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,6 =

11.592,00 €
11.592,00 €

Planung und Abrundung 20 %

2.408,00 €
14.000,00 €

Die Kosten zu B. und C. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

| | |
|---|--------------------|
| D. Gesamtkosten der Oberflächenentwässerung durch Verlegung und Neuerrichtung von Leitungssystemen und einschließlich umzulegender Teilbereiche | |
| a. GFL-Recht auf Grundstück 2 und 3 | |
| Nordseite teilweise | |
| 36 lfdm. x 280,00 €/lfdm. = | 10.080,00 € |
| b. Private Grünfläche – Parkanlage – Ostseite | |
| 42 lfdm. x 280,00 €/lfdm. = | 11.760,00 € |
| c. Private Grünfläche – Parkanlage – Nordseite | |
| 91 lfdm x 280,00 €/lfdm. = | <u>25.480,00 €</u> |
| | 47.320,00 € |
| Planung und Abrundung 20 % | <u>9.680,00 €</u> |
| | <u>57.000,00 €</u> |

In der vorstehenden Kostenermittlung mit voraussichtlich 57.000,00 € sind die Kostenansätze zu A. und C. enthalten.

III. Private Erschließungen:

| | |
|--|-------------------|
| 1. GFL-Recht auf private Grünfläche – Parkanlage – für Baugrundstück 1 | |
| a. private Verkehrsfläche | |
| 18 qm x 69,00 €/qm = | 1.242,00 € |
| b. Schmutzwasserleitung | |
| 10 lfdm x 330,00 €/lfdm = | 3.300,00 € |
| c. Oberflächenwasser | |
| 5 lfdm. x 250,00 €/lfdm. = | 1.250,00 € |
| d. Wasserversorgung | |
| 10 lfdm x 130,00 €/lfdm = | 1.300,00 € |
| e. Gasversorgung | |
| 10 lfdm x 110,00 €/lfdm = | <u>1.100,00 €</u> |
| | 8.192,00 € |
| Planung und Abrundung ca. 20 % | <u>1.608,00 €</u> |
| | <u>9.800,00 €</u> |

Die Kosten zur Anlage der privaten Grünfläche – Parkanlage – sowie der privaten Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick -. als Vegetationsfläche und künftige Blühwiese sind an anderer Stelle in der Begründung ermittelt und aufgeführt.

Bereich 2

Die Kosten der Erweiterung der Regenwasserkläranlage und der umfangreichen Entwicklung der Regenwasserrückhalteanlage als Retentionsfläche mit erforderlicher Unterhaltungsumfahrt ergeben sich nach einer vorliegenden Kostenzusammenstellung des Ing.Büros Heidel, Flintbek, vom 20.03.2019 wie folgt:

„Zitat“

| Kosten der RKB/RRB-Erweiterung | | EP | GP |
|--------------------------------|--|--------------|--------------|
| 1 | pauschal Baustelleneinrichtung / Baustellenräumung | | 5.000,00 € |
| 2 | 750 m³ Oberboden im Bereich der Beckenerweiterung in 0,30 m Stärke abschieben, seitlich in Mieten lagern und nach Fertigstellung des erweiterten Beckens auf den Böschungen in 10 cm Stärke aufbringen. Der Rest ist auf dem Flurstück in max. 20 cm Stärke zu verteilen. 2.500 m³ x 0,30 m = 750 m³ | 4,00 € | 3.000,00 € |
| 3 | 2.900 m³ Mineralboden ausbauen und zur nächsten Bodendeckung abfahren $A_0 = 1.875 \text{ m}^2$ $A_h = 1.200 \text{ m}^2$ $h = 2,20 \text{ m}$ $V = \frac{h}{6} (A_0 + 4 A_m + A_h)$ $= \frac{2,20 \text{ m}}{6} \times (1.875 \text{ m}^2 + 6.150 \text{ m}^2 + 1.200 \text{ m}^2)$ $V = 0,367 \text{ m} \times 9,225 \text{ m}^2 \approx 3,400 \text{ m}^3$ -f. Oberbodenabtrag $\frac{560 \text{ m}^3}{2,840 \text{ m}^3} - 2,900 \text{ m}^3$ | | |
| 4 | pauschal Umbau Schlingelanlage Es wird davon ausgegangen, dass die vorh. Anlage nicht umgesetzt werden kann und daher erneuert werden muß. | 15,00 € | 43.500,00 € |
| 5 | pauschal Umbau (Verlegung) des Drosselschachtes Es wird davon ausgegangen, dass in einem neuen Genehmigungsverfahren keine größere Einleitungsmenge von der UWB genehmigt wird. Die vorhandene Drosselanlage ist daher auszubauen und am neuen Ablauf zu installieren. | | 8.000,00 € |
| 6 | 600 m² Schotterrasen für die Umfahrung der erweiterten Anlage 600 m² Wegebefestigung mit Kiesschotter 0/60 mm, einschl. Einsaat | | 6.500,00 € |
| 7 | pauschal Anschluß an die Verbandsleitung des GPV Süderbessele. Einbau eines Kontrollschachtes Ø 1,20 m in die Verbandsleitung, einschl. Einbindung des RKB/RRB-Überlaufes und der ankommenenden sowie weiterführenden Verbandsleitung. | 25,00 € | 15.000,00 € |
| 8 | 60 m Ausgleichsmaßnahmen Knickwall mit Anpflanzung an der Oslgrenze des erweiterten RKB/RRB mit Wildschutzzaun und Knickpflanzen (3 Stück / m²) | 80,00 € | 3.000,00 € |
| | | | 4.800,00 € |
| | | | 88.800,00 € |
| | | + 19 % MwSt. | 16.672,00 € |
| | | | 105.672,00 € |
| | | aufgerundet | 106.000,00 € |

Bei der großen Lösung (mit den 11 Teilflächen) ergibt sich folgende Kostensituation:

| Pos. | Menge | Beschreibung | EP | GP |
|------|----------|---|----------|--------------------------|
| 1 | 1 Stck. | Baustelleneinrichtung / Baustellenräumung | pauschal | 5.000,00 € |
| 2 | 3.000 m³ | Oberboden abschieben (mit HW-Überlauf) | 4,00 € | 12.000,00 € |
| 3 | 7.000 m³ | Mineralboden profilgerecht ausbauen und entsorgen | 12,00 € | 84.000,00 € |
| 4 | 2.000 m³ | Oberboden entsorgen | 12,00 € | 24.000,00 € |
| 5 | | Umbau Schlingelanlage, ggf. Tauchwand | pauschal | 12.000,00 € |
| 6 | | Verlegung Drosselbauwerk | pauschal | 6.500,00 € |
| 7 | 1 Stck. | neuer Übergabeschacht im Gewässer 1.51.15 | pauschal | 3.000,00 € |
| 8 | 1.500 m² | Schotterrasenweg | 15,00 € | 22.500,00 € |
| 9 | 60 m | Ausgleichsmaßnahme | 80,00 € | 4.800,00 € |
| | | | | 173.800,00 € |
| | | | | + 19 % MwSt. 33.022,00 € |
| | | | | 206.822,00 € |
| | | | | aufgerundet 210.000,00 € |

„Zitat Ende“

10. Hinweise

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Grundwasser

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Hauptstraße, der Altenfelder Straße und der Straße Rönnsbaum Bushaltestellen.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen ab der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht zwischenzeitig eine Bahnstation zur Verfügung, die langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System als S4 eingebunden werden wird; derzeit wird von einem Anschluss im Jahre 2027 ausgegangen.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, im Vorgriff auf die Realisierung der S4, eine Verdichtung des Angebotes für Bargteheide vorzunehmen mit einem ganztägigen ½-Stundentakt in Richtung Hamburg.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Starkregenereignisse

Aufgrund möglicher zu erwartender Starkregenereignisse wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen von Oberflächenwasser auf die Straßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 24.07.2019 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert. Die mitgeteilten Hinweise sind bei der baulichen Umsetzung im erforderlichen Umfang zu beachten.

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.

„Zitat Ende“

GEMEINDE TODENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 – 2. ÄND.+ERG.

11. Tabellarische Zusammenstellungen

a) Flächenverteilung / Flächenverteilung – untergliedert in Bereich 1 und Bereich 2

| Bereich | Flur | Flurstück | Größe | Größe im Plangebiet | WA, II, E/D 0,3/0,6 | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | private Grünfläche - Parkanlage | private Grünfläche-Knickrandstreifen mit Knick | Fläche für die Landwirtschaft und Fläche nach § 9(1)20 BauGB | gesamt |
|---------|-------------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|--|---------------------------------|--|--|------------------|
| 1 | 4 | 224 tlw. | 7.057 qm | 3.559 qm | 2.193 qm | --- | 1.228 qm | 138 qm | --- | 3.559 qm |
| | Zwischen-summe 1 | | | 3.559 qm | 2.193 qm | 0 qm | 1.228 qm | 138 qm | 0 qm | 3.559 qm |
| 2 | 4 | 21/3 | 2.883 qm | 2.883 qm | --- | 2.883 qm | --- | --- | --- | 2.883 qm |
| | 4 | 21/4 | 20.719 qm | 20.719 qm | --- | 14.605 qm | --- | --- | 6.114 qm | 20.719 qm |
| | Zwischen-summe 2 | | | 23.602 qm | 0 qm | 17.488 qm | 0 qm | 0 qm | 6.114 qm | 23.602 qm |
| | Zwischen-summe 1 | | | 3.559 qm | 2.193 qm | 0 qm | 1.228 qm | 138 qm | 0 qm | 3.559 qm |
| | Zwischen-summe 2 | | | 23.602 qm | 0 qm | 17.488 qm | 0 qm | 0 qm | 6.114 qm | 23.602 qm |
| | gesamt | | | 27.161 qm | 2.193 qm | 17.488 qm | 1.228 qm | 138 qm | 6.114 qm | 27.161 qm |

überlagernde Festsetzungen:

Der Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird überlagernd festgesetzt mit einer Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 BauGB zur Entwicklung einer gemeindlichen Ausgleichsfläche als Wertgrünland außerhalb der vorhandenen Knickstrukturen mit einer Fläche von 5.412 qm.

11. Tabellarische Zusammenstellungen

b) Bisherige Planung – B-Plan Nr. 10 und Außenbereich § 35 BauGB

| Bereich | Flurstück | Größe | Größe im Plangebiet | Art und Nutzung | vollversiegelt | gesamt vollversiegelt |
|---------|------------------------------|-----------|---------------------|---|----------------|-----------------------|
| 1 | 224 tlw. | 7.057 qm | 3.559 qm | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 1 | | | | 0,0 qm | 0,0 qm |
| 2 | 21/3 | 2.883 qm | 2.883 qm | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserklär- und Rückhalteinlage | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | 21/4 | 20.719 qm | 20.719 qm | Fläche für die Landwirtschaft | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 2 | | | | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 1 | | | | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 2 | | | | 0,0 qm | 0,0 qm |
| | gesamt | | | | 0,0 qm | 0,0 qm |

11. Tabellarische Zusammenstellungen

c) Neue Planung – Bereich 1 und Bereich 2

| Bereich | Flurstück | Nutzung | zulässige GRZ 0,3 | zulässige Überschreitung bis 75 % vollversiegelt | Gesamt-vollversiegelt |
|---------|------------------------------|---|-------------------|--|-----------------------|
| 1 | 224 tlw. | WA II E/D 0,3/0,6 2.193 qm x 0,3 Leitungsrecht auf Baugrundstücke 2+3 | 657,9 qm | 493,4 qm | 1.151,3 qm |
| | | priv. Grünfläche – Parkanlage 1.228 qm x 0,0 GFL-Recht für Baugrundstück 1 Leitungsrecht für Regenwasser und Schmutzwasser | --- | --- | 0,0 qm 17,5 qm |
| | | private Grünfläche – Knickrandstreifen mit Knick – 138 qm x 0,0 Leitungsrecht für Regenwasser | --- | --- | 0,0 qm |
| | | | --- | --- | --- |
| | | Zwischen- summe 1 | | 657,9 qm | 493,4 qm |
| 2 | 21/3 | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserklärbecken 2.883 qm x 0,0 | --- | --- | 0,0 qm |
| | 21/4 | Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserrückhaltebecken (Retentionsfläche) 14.605 qm x 0,0 Fläche für die Landwirtschaft mit Überlagerung als Fläche nach § 9(1)20 BauGB (Maßnahmenfläche) 6.114 qm x 0,0 Leitungsrecht für Regenwasser | --- | --- | 0,0 qm |
| | | | --- | --- | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 2 | | --- | --- | 0,0 qm |
| | Zwischen- summe 1 | | 657,9 qm | 493,4 qm | 1.168,8 qm |
| | Zwischen- summe 2 | | --- | --- | 0,0 qm |
| | gesamt | | 657,9 qm | 493,4qm | 1.168,8qm |

Künftige Vollversiegelung 1.168,8 qm
bisherige Vollversiegelung ./ 0,0 qm

Zunahme der Vollversiegelung durch den B-Plan Nr. 10-2.Änd.+Erg.-
nur für den Bereich 1 1.168,8 qm

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf nur für den Bereich 1:
1.168,8 qm x 0,5 = 584,4 qm

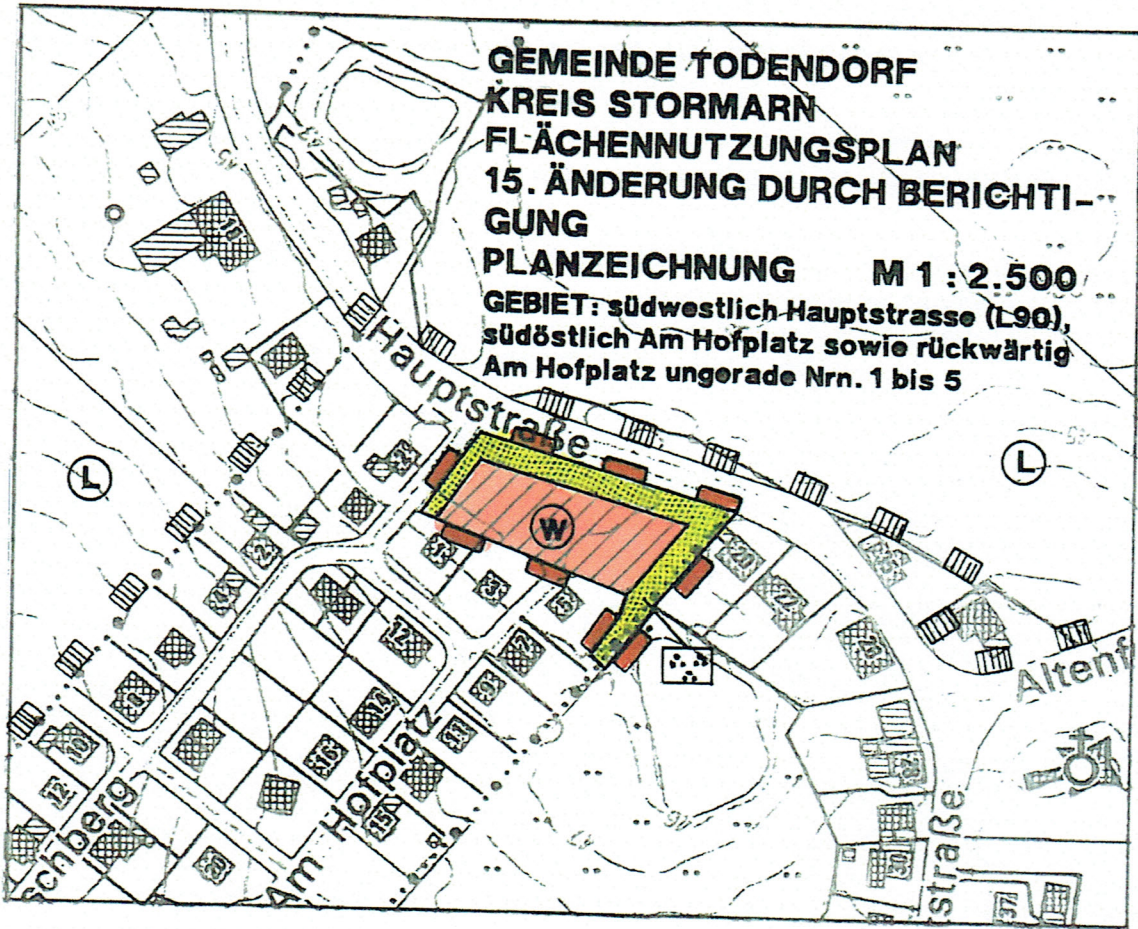
gerundet ~ 585 qm

Aufgrund des § 13a BauGB erfolgt aus städtebaulichen Gründen **kein** Ausgleich.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich in dem Bereich 1 wie auch in dem Bereich 2 keine Eingriffe in Gehölzstrukturen als Knick, Überhälter oder Einzelbaum, die auszugleichen sind. Dies gilt auch aus artenschutzrechtlicher Sicht, aufgearbeitet unter Ziffer 6c) der Begründung.

Für die zu versetzenden Einzelbäume Nr. 2 und Nr. 14 im Bereich 1 ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

12. Flächennutzungsplan – 15. Änderung durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| I. DARSTELLUNGEN | | |
| | BAUFLÄCHEN Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung | § 5(2)1 BauGB |
| | GRÜNFLÄCHEN Grünfläche | § 5(2)5 BauGB |
| | -Parkanlage- | |
| II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | | |
| | Grenze des Landschaftsschutzgebietes | § 5(4) BauGB |
| | Landschaftsschutzgebiet | |
| | Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung | |


Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung und Ergänzung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung/einfacher Bebauungsplan, Gebiet: Bereich 1: südwestlich Hauptstraße (L 90), südöstlich Am Hofplatz sowie rückwärtig Am Hofplatz ungerade Nrn. 1 bis 5, Bereich 2: nördlich der Hauptstraße (L90) die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage einschließlich rückwärtiger Flächen umfassend an der Einleitstelle 24, der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 23. September 2019.



Todendorf, den

20. Feb. 2020



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Oktober 2019