

GEMEINDE TODENDORF

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11

Anlagen:

Orientierende Untersuchung
Hauptstraße 28 in Todendorf

ECOS
Umwelt Nord GmbH
Wilhelmplatz 2a
24116 Kiel
Stand: 04. Dezember 2014

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Todendorf

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor
Stand: 08. November 2012

Geruchsimmissionen
Gutachten zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 11
in der Gemeinde Todendorf

Prof. Dr.
Jörg Oldenburg
Osterende 68
21734 Oederquart
Stand: 29. Januar 2013

informelle Planung
Strukturplan M 1 : 1.000

ML-Planung
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck
Stand: ergänzt Februar 2015

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Todendorf

Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	13 - 15
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	16 - 18
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	19
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	20 - 21
b) Ver- und Entsorgung	22 - 25
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	26 - 29
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	30
b) Artenschutzrechtliche Belange	31 - 32
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	33 - 36
b) Nachsorgender Bodenschutz	37 - 39
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	40
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	41 - 43
10. Hinweise	44 - 46
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	47
b) Bisherige Planung	48
c) Neue Planung	49 - 50
12. Flächennutzungsplan - 10. Änderung - durch Berichtigung	51
Vermerk: Beschluss über die Begründung	52

Die Aufarbeitung der Altlastproblematik auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 28 führte zu einem längerem Ruhen des Aufstellungsverfahrens nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus haben sich inhaltliche Änderungen und Ergänzungen innerhalb des Plangebietes ergeben, die durch die Einarbeitung einer aktuellen Katasterplankarte als Grundlage der Planzeichnung berücksichtigt ist.

Für die abschließende Lösung der Altlastproblematik bedarf es darüber hinaus ergänzender Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB in den vorliegenden Planunterlagen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26. Januar 2015 die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut als Entwurf beschlossen mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 19. Februar 2015 bis zum 05. März 2015 einschließlich. Dies ist am 11. Februar 2015 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekannt gemacht sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land.

Mit Schreiben vom 05. Februar 2015 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. März 2015.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen vor. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13. April 2015 über die vorliegenden Stellungnahmen abgewogen und entschieden sowie die Begründung erneut gebilligt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. Mai 2013 sowie ergänzend am 26. Januar 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 11, 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 30. Mai 2013, ergänzend am 26. Januar 2015 sowie erneut am 13. April 2015 gebilligt.

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. September 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 11, Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 einschließlich angrenzender Hauptstraße sowie entlang Baugebiet Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz, 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. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 22. September 2011.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. Januar 2012 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 11 nur noch für das Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er weiterhin die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 18. April 2013.

Diese Änderung des Aufstellungsbeschlusses begründet sich in dem Sachverhalt, als dass der Bereich der Hauptstraße aus dem bisher vorgesehenen Plangebiet herausgelöst wurde und für den gesamten Bereich der Hauptstraße innerhalb der Ortslage dann der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt worden ist, der am 27. Juli 2012 rechtswirksam wurde.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13. September 2011 sowie ergänzend am 24. Januar 2012 beschlossen das Verfahren nach § 13 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.

Die Gemeindevertretung hat zuletzt in ihrer Sitzung am 27. März 2013 den letzten ergänzenden Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 09. April 2013 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. Mai 2013.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 26. April 2013 bis zum 27. Mai 2013 einschließlich. Dies ist entsprechend am 18. April 2013 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30. Mai 2013 abgewogen und entschieden.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird aufgestellt auf der Grundlage des Ursprungsflächennutzungsplanes, der mit Erlass des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. September 1960, Az.: IX/340 – 312/3-15.04 genehmigt wurde. Hierin sind die betreffenden Flächen entlang der Hauptstraße als Gemischte Baufläche bzw. rückwärtig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung berücksichtigt mit der Plangebietsabgrenzung der Entwurfsfassung nur teilweise Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplanes, von daher ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12) dieser Begründung. Hiermit wird das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist zum Thema Planung der Bereich der vorhandenen Altbebauung entlang der Hauptstraße als vorhandene Siedlungsstruktur dargestellt und rückwärtig hiervon erfolgt im Landschaftsplan eine Darstellung als kurz- bis mittelfristige Bauflächenentwicklung mit zugehöriger Ordnungsnummer für die in Aussicht genommene planerische Umsetzung.

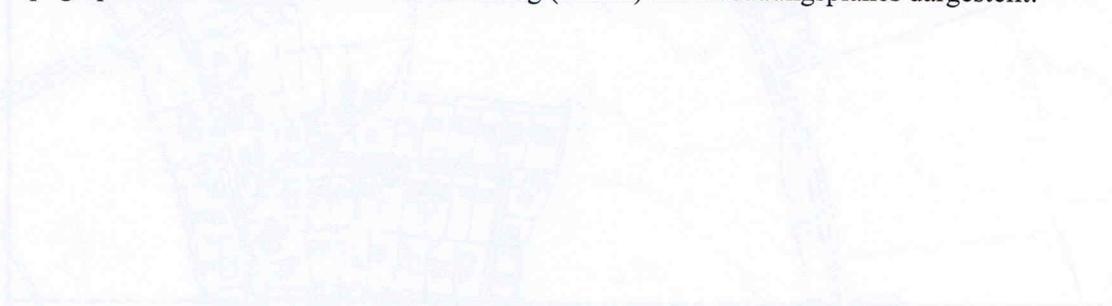
Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. In ihm sind keine weiteren differenzierten Nutzungsvorgaben dargestellt.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen sowie landschafts-ökologischen Belange zu den in der Flächennutzungsplanänderung definierten städtebaulichen Ziele sind in dem Landschaftsplan der Gemeinde Todendorf aufgearbeitet.

In das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ist nördlich des Grundstückes Hauptstraße Nr. 20 ein bis ca. 5 m breiter Streifen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 mit einbezogen. Es handelt sich hierbei um einen kleinen Bereich der hier vorhandenen Regenwasserretentionsfläche mit der Seiteneinrichtung eines hier vorhandenen Grabenlaufes.

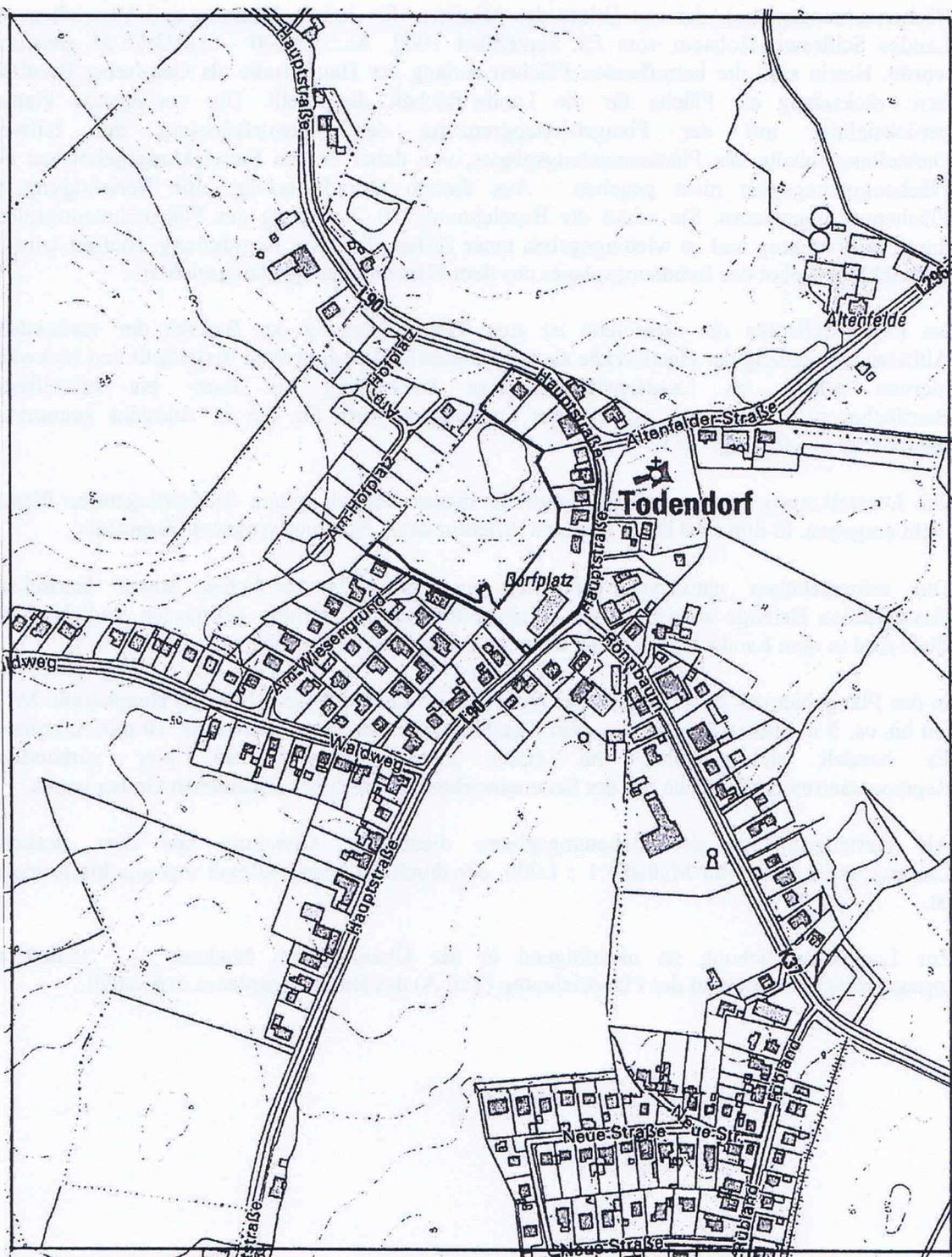
Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt ist.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.



Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 5.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst in der Gemarkung Todendorf, Flur 4, die Flurstücke 224 tlw., 43/4, 43/3, 43/2, 41/5 tlw., 41/2 tlw., 219/39, 274, 276, 263, 264, 268, 270, 213/38, 269, 271, 267 sowie 272 tlw. und hat eine Gesamtgröße von ca. 12.189 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Allgemeines Wohngebiet		
mit einer Fläche von ca.		9.654 qm
davon WA II E/D 0,3	3.689 qm	
davon WA I ED 0,3	5.965 qm	
- Als Verkehrsfläche		
mit einer Fläche von ca.		1.553 qm
davon Erschließungsstraße „A“	653 qm	
davon Geh- und Radweg	534 qm	
davon Straßenbegleitgrün	366 qm	
- Als Fläche für Versorgungsanlagen		
- Transformatorstation -		
mit einer Fläche von ca.		29 qm
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser		
- Regenwasserretentionsfläche -		
mit einer Fläche von ca.		127 qm
- Als private Grünfläche – Park – und Gartenanlage		
mit einer Fläche von ca.		<u>826 qm</u>
		<u>12.189 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Vor der Ausweisung von neuen, bisher nicht erschlossenen Bauflächen, wird das Ausschöpfen noch vorhandener Flächenpotenziale von der Gemeinde dargelegt. Als solche Potenziale gelten alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren, die bereits nach § 33 BauGB zu beurteilen sind und in Bereichen gemäß § 34 BauGB, also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Darüber hinaus wird der Darstellungsinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes überprüft bezüglich noch nicht durch Bebauungspläne rechtskräftig umgesetzter Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage, also in die Ortslage eingebunden.

Nach den Regelungen des Landesentwicklungsplanes ergibt sich für die Gemeinde Todendorf mit einer Ausgangssituation zum 31.12.2009 bei einer Einwohnerzahl von 1.139 und der Gesamtanzahl der Wohnungen mit 489 eine angemessene Belegungsdichte je Wohneinheit von 2,33 Einwohnern je Wohneinheit. Der für Todendorf anzusetzende Entwicklungsrahmen von bis zu 15 % Zunahme der Wohnbauentwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfes ergibt demnach $489 \text{ Wohnungen} \times 0,15 = 73$ mögliche Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2025.

Die aktuelle Fortschreibung der Einwohnerzahlen und der Gesamtanzahl der Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

Einwohnerzahl zum 30.06.2013	1.196 Einwohner
Wohnungen zum 31.12.2013	548 Wohnungen

Es ergibt sich aktuell somit nachfolgender Sachstand zur möglichen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Todendorf:

- Wohnungen für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2025	73 Wohnungen
- abzüglich zwischenzeitig errichtete Wohnungen bis zum 31.12.2013	ca. 59 Wohnungen
abzüglich Wohnungspotenzial im B-Plan Nr. 10a (WA), im B-Plan Nr. 9 (GE) sowie vorhandene Baulücken	<u>./. ca. 19 Wohnungen</u>

verbleibendes Wohnungspotenzial	ca. 0 Wohnungen
---------------------------------	-----------------

- mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem ehemaligen Gaststättengrundstück sind zwischenzeitig 4 Baugrundstücke entstanden, die bereits vollständig bebaut sind, sodass sich hieraus kein weiteres Wohnungspotenzial ergibt	<u>./. 0 Wohnungen</u>
---	------------------------

Langfristig verfügbares Wohnungspotenzial bis zum Ende des Planungszeitraumes	ca. 0 Wohnungen
--	-----------------

Hinweis:

Für die Gemeinde Todendorf ergibt sich zur tatsächlichen Wohnungsentwicklung die besondere Situation, als dass der Bebauungsplan Nr. 10 am 10. März 2008 rechtswirksam geworden ist, d.h. dass die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 10 dem zum 31.12.2009 beendeten vorherigen Planungszeitraum zuzuordnen sind. Aufgrund der notwendigen Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen der Wohngebäude erfolgte die statistische Erfassung dieser Wohnungen mit ihrer Fertigstellung überwiegend im derzeit geltenden Planungszeitraum 01.01.2010. Diese Überschneidung der Planungszeiträume ist aufgrund der nur statistisch erfassten neuen Wohnungen nicht mehr vollständig zu rekonstruieren.

2.Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll überprüft werden, inwieweit im Bereich der zentralen Ortslage für die Grundstücke Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 eine Neuordnung der baulichen Entwicklung und innerörtliche Nachverdichtung möglich ist, da für den Bereich der ehemaligen Gaststätte Friedenseiche von Seiten der Grundstückseigentümer ein Abbruch durchgeführt ist und hier neue Baustrukturen im zentralen innerörtlichen Bereich entwickelt werden sollen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine Verschiebung der Bauflächen in nordwestlicher Richtung gegenüber dem bisher bebauten Bereich des Altbestandes städtebaulich vertretbar und wünschenswert ist, um hier insbesondere notwendige Abstände zu den verkehrlich hoch belasteten Verkehrszügen Hauptstraße/Rönnbaum zu erreichen. Darüber hinaus bestand das Erfordernis für eine Grundstücksneuordnung entlang der West-/Nordwestseite der Hauptstraße zur Sicherung hinreichend breiter Verkehrsflächen zur Umsetzung aktueller Ausbauplanungen dieses Verkehrszuges (Landesstraße 90) in der gesamten Ortslage. Aus diesem Grunde wurde auf die Einbeziehung des Bereiches der angrenzenden Hauptstraße verzichtet. Für die Sicherung der Ausbauplanung der Landesstraße (Hauptstraße) ist der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt und zwischenzeitig rechtswirksam.

Des Weiteren besteht das städtebauliche Erfordernis zur Sicherung einer geh- und radläufigen Verbindung zwischen den Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 10/10a zwischen der Straße Am Hofplatz und der Hauptstraße, die darüber hinaus auch eine Anbindung an die Straße Am Wiesengrund und an den vorhandenen Feuerlöschteich sichert und den Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt (Rettungsweg) gleichfalls gerecht werden soll.

Weiter wird geprüft, inwieweit mit dem Bebauungsplan eine verkehrliche Anbindung gesichert werden kann, die als Erschließungsstraße der mittel- bis langfristigen rückwärtigen Siedlungsentwicklung dienen soll. Hierzu wird auch auf den der Begründung beigelegten Strukturplan als informelle Planung verwiesen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan sind auch die städtebaulichen Vorgaben einer seinerzeit genehmigten Bauvoranfrage für den Bereich der künftigen Bauflächen Hauptstraße Nr. 32 bis Nr. 34 berücksichtigt, soweit dieses unter der Sicherung der erforderlichen Erschließungsstraße möglich ist. Die bauliche Umsetzung aus der seinerzeitigen genehmigten Bauvoranfrage ist in Folge des langen Zeitablaufes zur Fortführung der vorliegenden Planung zwischenzeitig vollständig erfolgt, sodass dem Grunde nach mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen unbebauten Baugrundstücke mehr entwickelt werden.

Grundlegende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer verdichteten Bebauungsmöglichkeit und die Sicherung eines Geh- und Radweges zwischen Hauptstraße und der Straße Am Hofplatz sowie die Sicherung einer Erschließungsstraße als Option für eine mittel – bis langfristige rückwärtige Siedlungsentwicklung sein. Hierzu ist als informelle Planung ein Strukturplan entwickelt, der dem Bebauungsplan als Anlage der Begründung beigelegt wird und beispielhaft aufzeigt, wie in einem künftigen Planungsschritt dieser Bereich als Wohnbauflächen in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden werden kann.

Weiter wird in das Plangebiet eine bis ca. 5 m breite Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 im Bereich der Regenwasserretentionsfläche einbezogen (Flurstück 224), um eine Bauflächen-erweiterung für das Grundstück Hauptstraße Nr. 20 in nordwestlicher Richtung zu ermöglichen. Auf dieser bis ca. 5 m breiten Ergänzungsfläche ist zwischenzeitig eine Baulast zur Abstandsfächensicherung eingetragen. Von Seiten des derzeitigen Grundstückseigentümers, Landesgesellschaft Schleswig-Holstein, lag eine grundsätzliche Bereitschaft für die Eintragung einer Baulast vor. Hierbei handelt es sich um einen an dem Baugrundstück vorbeiführenden Grabenlauf.

2.Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Baugrundstücken Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 im Zuge einer Neustrukturierung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern, eine innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen und angemessene Bauformen zu entwickeln. Darüber hinaus sind verkehrliche Belange zur Sicherung des Ausbaus der Hauptstraße (L 90) berücksichtigt worden. Dies ist zwischenzeitig über den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 geschehen und baulich umgesetzt. Des Weiteren wird eine geh- und radläufige Vernetzung mit den Baugebieten Am Wiesengrund, Am Hofplatz und Am Heeschberg entwickelt, die gleichzeitig auch als erforderliche Feuerwehrezufahrt bzw. Rettungsweg genutzt werden soll. Hierbei sind weiter insbesondere Belange des Schallschutzes zu sichern.

Da mit dem Bebauungsplan gleichzeitig auch die Erschließung rückwärtig liegender Flächen als künftige wohnbauliche Entwicklung gesichert werden soll, ist die Anlage der Erschließungsstraße „A“ am westlichen Plangebietsrand mit Anbindung an die Hauptstraße vorgesehen.

Darüber hinaus ist als informelle Planung ein Strukturplan entwickelt, der in den Grundzügen eine mögliche wohnbauliche Entwicklung aufzeigt, die dann den bisherigen Bereich zwischen der Altbebauung der bestehenden Ortslage, dem Baugebiet Am Wiesengrund sowie den neuen Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 10 und Nr. 10a auffüllt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 224 tlw., 43/4, 43/3, 43/2, 41/5 tlw., 41/2 tlw., 219/39, 274, 276, 263, 264, 268, 270, 213/38, 269, 271, 267 sowie 272 tlw. der Flur 4 zusammen und ist bisher noch nicht verbindlich überplant.

Die Bauflächen sind dem Innenbereich zuzuordnen. Entlang der Hauptstraße ist im Flächennutzungsplan in einer wechselnden Tiefe von ca. 30 m bis gering über ca. 45 m der Bereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche des ehemaligen Grundstückes Friedenseiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies betrifft auch den überwiegenden Teil des künftigen Geh- und Radweges sowie der Erschließungsstraße „A“. Die bisherigen Grundstücksbereiche Friedenseiche wurden seinerzeit für den östlichen Teil wohnbaulich genutzt. Für den überwiegenden Teil des Grundstückes bestand eine Altbebauung als ehemaliger Gastronomiebetrieb, der seit Jahren nicht mehr betrieben wurde und zwischenzeitig abgebrochen worden ist. Dieser Bereich soll daher städtebaulich neu geordnet und angemessen nachverdichtet werden. Es handelt sich hierbei um eine Konversionsmaßnahme im zentralen innerörtlichen Bereich, die zwischenzeitig bereits baulich umgesetzt worden ist.

Für die übrigen nördlich liegenden Altbaugrundstücke erfolgt gleichfalls eine Neuordnung der Bebaubarkeit, hier jedoch nunmehr nur noch mit einer Eingeschossigkeit.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 12.189 qm und liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert im Sinne der Anlage I des UVPG. Auf den Bebauungsplan Nr. 11 treffen die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch zu.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch auf die vorliegende landesplanerische Stellungnahme vom 27. April 2010 verwiesen, zu der die Landesplanungsbehörde auf die beabsichtigte Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 10 um die Teilbereiche 2 und 3 der Gemeinde Todendorf Stellung genommen hat.

Diese Stellungnahme der Landesplanungsbehörde wird zum Nachvollzug der besonderen Situation der Wohnungsentwicklung der Gemeinde als Zitat wiedergegeben, wobei dem ersten Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 10 und dem zweiten und dritten Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 10A zugrunde liegt.

Zitat:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist im Rahmen seiner 8. Änderung die beabsichtigte Fläche als Wohnbaufläche aus. Im Änderungsverfahren wurde seitens der Landesplanung einer Überplanung der Gesamtflächen in einer Größenordnung von ca. 4,2 ha auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes zugestimmt. Dabei war Voraussetzung, dass sichergestellt werden kann, dass die Umsetzung im Rahmen einer abschnittswisen Überplanung der Flächen garantiert wird. Insoweit wurde seitens der Gemeinde ein Vertrag mit der Landgesellschaft Schleswig-Holstein als Eigentümer abgeschlossen. Die Landgesellschaft hat sich als Eigentümer verpflichtet, den Verkauf der Bauplätze bis 2010 auf den 1. Bauabschnitt (24 WE), bis 2015 auf den 2. Bauabschnitt (14 WE) zu beschränken und erst ab 2015 mit dem Verkauf der restlichen Bauplätze (30 WE) zu beginnen. Unter diesen Voraussetzungen konnten die Bedenken aus Sicht der Landesplanung zurückgestellt werden.

- Zur Durchführung einer innerörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung und Umstrukturierung einer Konversionsfläche sowie zur Sicherung und Entwicklung von Infrastrukturmaßnahmen und zur Sicherung untergeordneter verkehrlicher Vernetzungen wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung sowie der Neuabgrenzung der Bauflächen gegenüber der bisher vorgesehenen Abgrenzung des Innenbereiches stellen sich wie folgt dar:
 - Entwicklung der Baufläche für wohnbauliche bzw. untergeordnete gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit Wohnnutzung
 - Erhöhung der bisher vorhandenen baulichen Nutzung durch Anhebung der zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Sicherung des Geh- und Radweges sowie der Erschließungsstraße „A“
 - Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen im Bereich der Freiflächen der Altbebauung und den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Verlust von zwei Einzelbäumen

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 werden die Bauflächen städtebaulich neu geordnet. Hierbei werden zur Minimierung von Lärmbelastungen die überbaubaren Flächen, soweit möglich, in den rückwärtigen Grundstücksbereich verlagert. Die Fläche der künftigen Erschließungsstraße „A“ wird in einer Breite von 9,00 m gesichert bis rückwärtig der vorgesehenen Bauflächen. Hieran anschließend wird die Fläche des künftigen Geh- und Radweges in einer Breite von 4,5 m berücksichtigt, jedoch nur in einer Breite von bis zu 3,5 m ausgebaut. Dies begründet sich im Wesentlichen auch auf die Funktion als Rettungsweg. Für die übrigen altbebauten Grundstücke werden angemessene überbaubare Flächen entwickelt.

Bei einer künftig vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für alle Baugrundstücke und einer zulässigen Überschreitung dieser festgesetzten Grundflächenzahl von 75 vom Hundert und den künftig versiegelten Flächen der Erschließungsstraße „A“ und des Geh- und Radweges ergibt sich ein künftiger Versiegelungsgrad von 6.264,3 qm Gesamtversiegelung. Die Fläche der künftig zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke beträgt ohne zulässige Überschreitung ca. 2.896,2 qm und die zulässige Überschreitung beträgt ca. 2.172,1 qm. Die künftige Versiegelung des Geh- und Radweges beträgt ca. 534 qm. Die künftige Versiegelung der Erschließungsstraße „A“ beträgt ca. 653 qm. Das Ergebnis der voraussichtlichen Gesamtversiegelung des Plangebietes mit ca. 6.264,3 qm liegt gleichfalls deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm und beträgt bezüglich der zulässigen Grundfläche als zu bewertender Maßstab ca. 31 % hiervon.

Dieses Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Das FFH-Gebiet „nördlich Tiergarten“ Nr. 2227-351 liegt 2,3 km westlich der vorliegenden Planung und das FFH-Gebiet „Rehbrook“ Nr. 2227-352 liegt 4,2 km nördlich der vorliegenden Planung. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung besteht nicht.

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

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch Folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Im Flächennutzungsplan sind Teile der betreffenden Flächen als Gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Fläche für die Landwirtschaft. Es soll jedoch im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung zur Darstellung einer Wohnbaufläche für den Gesamtbereich der betroffenen Baugrundstücke und der Erschließungsstraße. Sie wird als 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung bezeichnet.

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, die bestimmen, dass die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für das nördlichst liegende Grundstück Hauptstraße Nr. 20 ist die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze herangeführt. Hier sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Erforderliche Abstandsflächen sind in diesem Falle durch Baulast auf der angrenzenden Regenwasserretentionsfläche gesichert. Dies ist mit dem betreffenden Grundstückseigentümer bereits vorabgestimmt.

Die Bauweise ist als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Des Weiteren ist ein Vollgeschoss zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Diese Regelung begründet sich im zusätzlichen Flächenbedarf, insbesondere für Stellplätze bzw. Garagen mit ihren Zufahrten.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im begrenzten Umfange Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen auf die Bestandsvorgaben der Altbebauung beziehen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen, die sich auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen und somit eine Nutzungsverträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes vor den verschiedenen Arten der Lärmbelastung sichern.

Für das Grundstück Hauptstraße Nr. 28 ist eine Kennzeichnung als Altlastfläche getroffen. Durch Text ist die notwendige Sanierung dieser Altlast vorgeschrieben und gesichert. Jegliche Nutzungsänderungen bzw. Baumaßnahmen bedingen daher eine vorherige Sanierung des Grundstückes Nr. 28. Weitergehendes ist unter Ziffer 7b) der Begründung aufgeführt.

Allgemeines Wohngebiet (zweigeschossiger Bereich)

Für den Bereich der bestehenden Altbaugrundstücke entlang des südlichen Teiles der Hauptstraße (Westseite) wird die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Bauflächenfestsetzung erfolgt in unterschiedlichen Bautiefen unter vollständiger Einbeziehung des vorhandenen Altbaubestandes und unter Berücksichtigung der gegebenen unterschiedlichen Grundstückstiefen. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, die bestimmen, dass die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ allgemein zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den altbebauten Bereich der Ortslage Todendorf vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Hofplatz“ nach Süden hin bis zu dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte Friedenseiche gegenüber der Einmündung der Straße Rönnsbaum. Darüber hinaus ist eine verkehrliche Verbindung entlang der Nordostseite des Baugebietes Am Wiesengrund von der Hauptstraße her bis hin zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Hofplatz“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Dies ist umfangreich unter Ziffer 2b) der Begründung aufgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 werden den altbebauten Grundstücken angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für eine innerörtliche Nachverdichtung gegeben und darüber hinaus wird der im Süden befindliche Bereich des zwischenzeitig abgebrochenen umfangreichen Gebäudebestandes des ehemaligen Gastronomiebetriebes Friedenseiche städtebaulich neu geordnet. Hierbei ist es vorgesehen, nach Möglichkeit eine kompaktere Bebauung zu entwickeln, die sowohl von der Breite als auch von der Höhe her Elemente der hier zwischenzeitig abgebrochenen Gebäudekomplexe übernimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 erfolgt neben der geplanten verkehrlichen Vernetzung zwischen der Hauptstraße und der Straße Am Hofplatz auch eine Sicherung verkehrlicher Infrastruktur zur mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterung der Gemeinde Todendorf, als dass hier rückwärtig der Altbebauung die Entwicklung eines kleineren Siedlungsbereiches möglich und von Seiten der Gemeinde auch städtebaulich gewollt ist.

Neben den Bauflächenbereichen der Altbebauung und den erforderlichen verkehrlichen Erschließungsflächen erfolgt auch die Einbeziehung eines Teilbereiches der Regenwasserretentionsfläche als Entwässerungseinrichtung des nordwestlich benachbarten Plangebietes. Es ist somit wenig strukturiert und gliedert sich entsprechend den Planungsvorgaben als Allgemeines Wohngebiet, im Norden für eine eingeschossige Bebauung und im Süden, als Betonung der Ortsmitte, einer zweigeschossigen Bebauung und den Verkehrsflächen der Erschließungsstraße „A“ und der weitergehenden Geh- und Radwegeverbindung.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den verschiedenen Bauflächen des Allgemeines Wohngebietes und den Verkehrsflächen einschließlich Infrastrukturf lächen wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Grünordnung.

Darüber hinaus ist für das Grundstück Hauptstraße 28 die bestehende Altlastproblematik während des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes aufgearbeitet worden durch eine historische Erkundung und eine orientierende Untersuchung. Hiernach ist als Ergebnis das Grundstück Hauptstraße Nr. 28 Altlastfläche. Über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB wird die notwendige Sanierung der Bodenbelastungen geregelt und gesichert. Weitergehendes wird unter Ziffer 7b)- Nachsorgender Bodenschutz- der Begründung ausgeführt.

Allgemeines Wohngebiet (eingeschossiger Bereich)

Für den Bereich der bestehenden Altbaugrundstücke entlang des nördlichen Teiles der Hauptstraße (Westseite) wird die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Bauflächenfestsetzung erfolgt in unterschiedlichen Bautiefen unter vollständiger Einbeziehung des vorhandenen Altbaubestandes und unter Berücksichtigung der gegebenen unterschiedlichen Grundstückstiefen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Da das Plangebiet jedoch zwischenzeitig baulich umgesetzt ist und im Bereich des ehemaligen Gastronomiebetriebes Friedenseiche weitere Neubauten entstanden sind, ist eine mögliche Versorgung mit Biogas und der Betrieb eines Satelliten-BHKW's im Nahbereich des Plangebietes nicht zu realisieren, weil in Biogasanlagen produziertes Gas für die Ortslage Todendorf nicht zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass letztendlich als Einzellösung nur der Bezug von Biogas aus dem normalen Erdgasnetz möglich ist.

Eine weitere alternative Energieversorgung für das Plangebiet wäre z.B. ein Holzhackschnitzelheizwerk. Auch dieses scheitert an dem nicht abschätzbaren Energiebedarf und der Frage der Trägerschaft eines derartigen Betriebes.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine Gesamtversorgungslösung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für Teile des Plangebiet aber auch angrenzende Bereiche der altbebauten Ortslage nicht darstellbar ist.

Energieeffizienz

Da das Plangebiet altbebaut ist und sich entlang des Straßenzuges der Hauptstraße entwickelt hat, ergeben sich nur individuelle Möglichkeiten der Ausnutzung von Solarenergie. Dies wären dann Lösungen, die grundstücksbezogen auch im Nachhinein umgesetzt werden können. Die gestalterischen Festsetzungen der Dachformen und der Dachneigungen lassen auch derartige Möglichkeiten der Energiegewinnung zu.

Geothermie

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 Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

Die Bauweise ist als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Diese Regelung begründet sich im zusätzlichen Flächenbedarf, insbesondere für Stellplätze bzw. Garagen mit ihren Zufahrten.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im begrenzten Umfange Festsetzungen getroffen, die sich im Wesentlichen auf die Bestandsvorgaben der Altbebauung beziehen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung getroffen, die sich auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen und somit eine Nutzungsverträglichkeit aus Sicht des Immissionsschutzes vor den verschiedenen Arten der Lärmbelastung sichern.

Allgemein

Aus bestehenden Immissionsbelastungen durch Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung in der Ortslage wird das Plangebiet nicht unverträglich beeinträchtigt. Dies erschließt sich aus der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung. Es sind dies folgende Betriebe mit ihrem jeweiligen Abstand zum Plangebiet:

Betrieb 1: Schacht ca. 70 m südlich

Betrieb 2: Burmeister ca. 250m nordöstlich

Weitergehendes aus dem vorliegenden Geruchsgutachten ist unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Vernetzung der bestehenden Baugebiete ist es Planungswille der Gemeinde innergebietliche Vernetzungen, zumindest als geh- und radläufige Verbindungen, zu sichern, die darüber hinaus auch als Notzufahrten für die teilweise in Sackgassenform erschlossenen Baugebiete dienen. Aus diesem Grunde ist randlich des altbebauten Gebietes Am Wiesengrund eine neue Geh- und Radwegeverbindung geplant. Darüber hinaus soll mittelfristig auch der Bereich westlich rückwärtig des Plangebietes bis hin zum Baugebiet Am Hofplatz für eine mögliche Wohnbebauung entwickelt werden. Aus diesem Grunde wird bereits mit dem vorliegenden Bebauungsplan die hierfür erforderliche Erschließungsstraße entwickelt und gesichert, die gleichzeitig auch die geh- und radläufige Verbindung bis zur Hauptstraße hin berücksichtigt. Diese Straßenführung ist im Trennsystem vorgesehen und soll erst im künftig vorgesehenen weiteren wohnbaulichen Bereich als verkehrsberuhigter Bereich zu gegebener Zeit fortgeführt werden.

Strukturplan als Anlage der Begründung

Zum Nachvollzug einer möglichen wohnbaulichen Weiterentwicklung der westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Standweide für die Pferdehaltung ist ein Strukturplan entwickelt. Er ist als informelle Planung Anlage der Begründung. In ihm sind die wesentlichsten strukturellen Inhalte dargestellt, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich erforderlich sind.

Im Strukturplan ist der vorhandene Teich als Regenwasserrückhalteraum bezeichnet. Dies ist eine erwünschte künftige Nutzung. Im Zuge der verbindlichen Überplanung ist dieser Sachverhalt jedoch fachlich zu überprüfen, inwieweit eine derartige Funktion übernommen werden kann.

Planung Erschließungsstraße A:

Für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte künftige Erschließungsstraße A, am Westrand des Plangebietes liegend, zur verkehrlichen Anbindung möglicher rückwärtiger Bauflächen ist hierfür bei Umsetzung der Planung eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H (LBV SH) Niederlassung Lübeck vorzunehmen. Hierzu sind dem LBV SH, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 werden durch die bestehende Hauptstraße (L 90) direkt erschlossen. Die Hauptstraße dient hier der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslagenmitte und dieses Planbereiches.

Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung potenzieller Wohnbauflächen rückwärtig des Plangebietes bis hin zum Bebauungsplan Nr. 10/10A ist die Neuanlage einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hauptstraße bis zum rückwärtigen Bereich der Bauflächen des Plangebietes vorgesehen. Hierüber soll es möglich sein, bei einer künftigen Siedlungserweiterung der Gemeinde diese direkt an das bestehende übergeordnete Straßensystem anzubinden.

Zur Verbesserung des geh- und radläufigen Verkehrs und insbesondere zur Anbindung des Baugebietes Am Wiesengrund sowie der neuen Baugebiete Am Hofplatz und Am Heeschberg ist die Anlage eines neuen verbindenden Geh- und Radweges zwischen der Erschließungsstraße „A“ und der Straße Am Hofplatz durch den vorliegenden Bebauungsplan geplant. Hierbei soll der neu anzulegende Geh- und Radweg gleichzeitig auch als notwendige Feuerwehrezufahrt (Rettungsweg) ausgebildet werden, um zum einen eine Anbindung an den vorhandenen Feuerlöschteich und zum anderen an die Straße Am Wiesengrund und weiter zu sichern.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Hauptstraße aber auch der übrigen angebotenen innerörtlichen Straßen und Wege sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Dies trifft auf die Hauptstraße (L 90), die geplante Erschließungsstraße „A“ sowie den geplanten Geh- und Radweg zu. Darüber hinaus sind auch Regelquerschnitte für die bestehenden Straßen Am Wiesengrund und Am Hofplatz wiedergegeben.

Regelquerschnitte:

- a-a Hauptstraße von West nach Ost vor Hauptstraße Nr. 32**
2,45 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 1,45 m Gehweg = gesamt 9,90 m
- b-b Hauptstraße von Nordwest nach Südost vor Trafostation**
2,50 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 1,45 m Gehweg = gesamt 9,95 m
- c-c Erschließungsstraße „A“ von Südwest nach Nordost**
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 3,00 m Gehweg =
gesamt 9,00 m
- d-d Geh- und Radweg im Bereich Am Wiesengrund Nr. 22**
0,5 m befestigter Randstreifen, 3,5 m Geh- und Radweg (Feuerwehrezufahrt), 0,5 m
befestigter Randstreifen = gesamt 4,50 m
- e-e Am Wiesengrund vor Nr. 11 von Nordwest nach Südost**
1,0 m Gehweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,4 m Gehweg = gesamt 7,90 m
- f-f Am Hofplatz vor Nr. 15 von Nordwest nach Südost**
7,40 m verkehrsberuhigter Bereich (1,7 m VB, 2,0 m PS, 3,7 m VB) = gesamt 7,40 m

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

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

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Hauptstraße befindet sich südwestlich eine vorhandene Transformatorenstation der Schleswig-Holstein Netz AG, die auch künftig als Versorgungsstandort erhalten wird. Die Fläche befindet sich zwischenzeitig im Eigentum der Gemeinde Todendorf. In der Planzeichnung ist der betreffende Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen – Transformatorenstation – festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung hierfür erfolgt künftig über die neu anzulegende Erschließungsstraße.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in dem bereits vorhandenen Straßenzug 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. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

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

Für den rechtzeitigen Ausbau der 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, Fackenburger 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 entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen. 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.

Breitbandversorgung

In der Gemeinde Todendorf werden von dem Versorgungsträger VEREINIGTE STADTWERKE Kurzenlandskoppel 4 in 23896 Nusse, erste Bereiche zur Breitbandnutzung versorgt.

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

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist bereits entlang der Hauptstraße erschlossen und überwiegend bebaut. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige weitergehende Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch Erschließungsmaßnahmen gesichert werden im Vorgriff auf eine mittel- bis langfristige rückwärtige Siedlungserweiterung.

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.

Von Seiten des Versorgungsträgers ist auf die zwischenzeitig erneuerten Versorgungsleitungen im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße hingewiesen und mitgeteilt, dass für die Erschließungsstraße bereits Leitungsanbindungen für künftige Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind. Darüber hinaus wird von Seiten des Versorgungsträgers darauf hingewiesen, dass insbesondere in der baulichen Umsetzung der Erschließungsstraße und des Geh- und Radweges in Richtung der Baugebiete Am Wiesengrund und Hofplatz eine neue Versorgungsleitung zu integrieren ist, die dann auch mit den vorhandenen Leitungssystemen als Ringleitungssystem zu vernetzen ist. Dies wird in der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

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 Grundschutz 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. Darüber hinaus steht der Löschwasserteich rückwärtig der Grundstücke Hauptstraße Nr. 36 und Nr. 38 zur Verfügung, für den eine Zufahrtnahme von der Hauptstraße her möglich ist.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und, soweit möglich, im Zuge der Ausbaumaßnahmen für den Bereich der Hauptstraße umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – 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.

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. Diese Anforderungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Anlegung des geplanten Geh- und Radweges, auch als Rettungsweg, umzusetzen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Im Vorgriff auf eine mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung rückwärtig des Plangebietes sind im Bereich der Erschließungsstraße „A“ erforderliche Leitungen für die Abwasserbeseitigung zu verlegen einschließlich einer Druckrohrleitung, da künftig davon auszugehen ist, dass bei einer Siedlungserweiterung anfallendes Abwasser über eine Hebeanlage zur Hauptstraße hin zu pumpen ist.

Oberflächenentwässerung

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das zwischenzeitig ergänzte Regenwasserleitungssystem der Hauptstraße.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist davon auszugehen, dass es zu keinen unvertretbaren Abflussverschärfungen in den vorhandenen Leitungssystemen der Hauptstraße führt. Besondere Maßnahmen der Rückhaltung und Reinigung sind daher nicht erforderlich.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass in den Mühlenbach als großräumige Vorflut nur gedrosselt eingeleitet werden darf.

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 KABEL DEUTSCHLAND 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0 oder Direktdurchwahl 040/6366-1046, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

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

Von Seiten der Kabel Deutschland ist derzeit keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant. Sofern von Seiten der Gemeinde eine Versorgung des Gebietes mit Kabelanschluss gewünscht wird, ist hierfür eine zeitgerechte Kontaktaufnahme mit der Kabel Deutschland herbeizuführen, damit die baulichen Maßnahmen mit den künftigen Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.

Abfallentsorgung

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

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH (AWSH) sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer 0800/2974001 zu erreichen.

Derzeit verfügt die Erschließungsstraße „A“ nur über eine Erschließungsfunktion im Vorgriff auf eine mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung in diesem Bereich. Von daher besteht kein Erfordernis zur Einrichtung einer hinreichend großen Wendeanlage zum Befahren durch Müllfahrzeuge. Die Entsorgung erfolgt für das Plangebiet nur über den Bereich der Hauptstraße.

Abwasserbeseitigung

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

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

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Landesstraßen wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen (bast) entnommen, die Straßenverkehrsbelastungen auf der Straße Rönnsbaum wurden aufbauend auf den Verkehrsbelastungen der L 90 abgeschätzt.

Im vorliegenden Fall sind durch die geplanten Baugrundstücke (ca. 25 Wohneinheiten) innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, damit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

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

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Baugrenzen parallel der Hauptstraße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden überwiegend überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen teilweise eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Hauptstraße aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Im straßennahen Bereich ergibt sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand von bis zu etwa 32 m gemessen von der Straßenmitte der L 90 ergibt sich Lärmpegelbereich III.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm sowie Geruchsbelastungen aus Intensivtierhaltungen werden nachfolgende Ausführungen wiedergegeben.

Das Plangebiet wird an seiner Ost- bzw. Südostseite unmittelbar durch die Hauptstraße (L 90) berührt. Sie dient der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich abgesetzt die Bundesautobahn A 1. Auch von ihr ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Andere zu beachtende verkehrliche Belange sind nicht gegeben.

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit in der bestehenden zentralen Ortslage vorhandener Gewerbelärm plangebietsrelevant ist.

Verkehrslärm und Gewerbelärm

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Todendorf vom 08. November 2012 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor, jetzt Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide, erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm aufgearbeitet. Hierfür sind die künftigen Prognosebelastungen 2025/2030 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. Vorschläge für Begründung“ zitiert.

„Zitat“

5. Vorschläge für Begründung

5.1 Begründung

a) Allgemeines

Die Gemeinde Todendorf plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

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.

Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen für Geruch als Zahlen- und Flächendarstellung

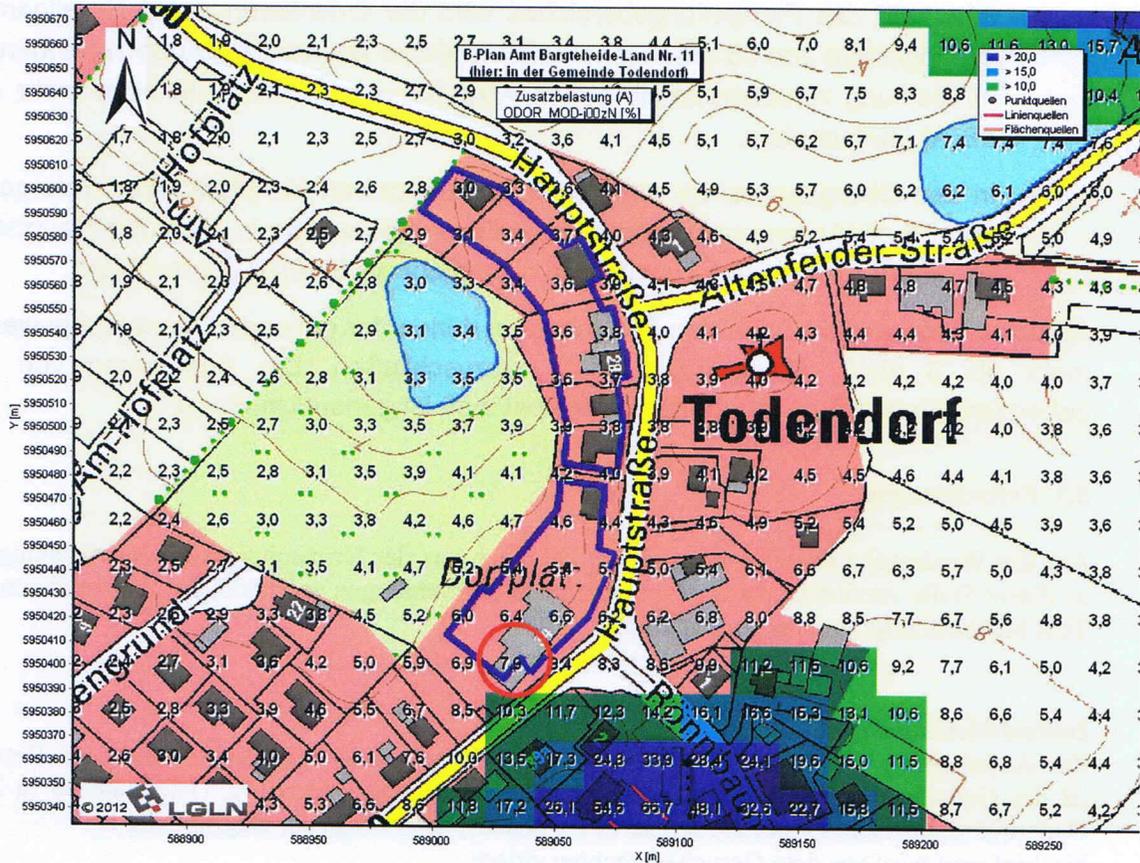


Abb. 8: Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngrößen für Geruch als Zahlen- und Flächendarstellung durch die vorhandene Tierhaltung der Betriebe Schacht und Burmeister bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit, interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter mit Maschenweiten von 5 m und 10 m (AKS Hamburg-Fuhlsbüttel). Maßstab: 1 : ~3.300

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung Hauptstraße ab einem Abstand von bis zu 20 m nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Hauptstraße ab einem Abstand von bis zu 26 m nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

5.2 Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der lärmtechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

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: 29. Januar 2013, erstellt, das Anlage der Begründung ist.

Nachfolgend wird aus dem Geruchsgutachten zitiert:

6. Zusammenfassende Beurteilung

Die Gemeinde Todendorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang des Baugebietes Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz“ in 22965 Todendorf. Der Bereich soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Gebietsflächen des B-Planes Nr. 11 befinden sich zentral im nördlichen Siedlungsbereich von Todendorf.

Im südlichen und östlichen Umfeld des Bebauungsplans Nr. 11 befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Unter den gegebenen Annahmen kommt es durch den vorhandenen Tierbestand der landwirtschaftlichen Betriebe im gesamten Bereich des B-Planes Nr. 11 zu keiner Überschreitung des hier anzusetzenden Grenzwertes für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden. Die maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten liegen bei 7,9 % der Jahresstunden. Der Grenzwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden wird somit im gesamten Bereich des B-Planes Nr. 11 deutlich eingehalten.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

b) Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vorwiegend altbebaute Bereiche unterschiedlicher Zeitstellung, die in unterschiedlichen Tiefen mit den verschiedensten Nutzungsstrukturen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Lediglich die westlich der Altbebauung entlang der Hauptstraße verbleibende Freifläche, landwirtschaftlich genutzt als Standweide für Pferde mit Einbindung eines kleineren Teiches, ist noch als innerörtliche Freifläche vorhanden. Dieser Freiflächenbereich ist jedoch vollständig durch Baugebiete eingfasst. In das Plangebiet eingebunden ist auch eine Teilfläche im Südteil des Plangebietes als seinerzeitige Abrissbrache, die jedoch zwischenzeitig einer Wiederbebauung zugeführt worden ist. Hier befindet sich Grünbestand in Form von Einzelbäumen und verschiedensten Laubholzheckenstrukturen.

Mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Neuordnung der Altbaugrundstücke entlang der Hauptstraße und der Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und baulichen Verdichtung führt dies im Grunde nach nicht zu erheblichen Verlusten von Grünstrukturen. Lediglich im Süden und Westen des Plangebietes, ergeben sich Verluste von zwei Einzelbäumen.

Durch die teilweise Erweiterung der Bauflächen und der Neuentwicklung verkehrlicher Infrastruktur sowie in begrenztem Umfang auch durch die Erhöhung der zulässigen Nutzungen, führt dies zum Verlust von sonstigen Vegetationsflächen.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan nicht durchgeführt, weil dies aufgrund der Kleinräumigkeit und Intensivnutzung als nicht erforderlich angesehen wird.

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange werden jedoch vorliegende artenschutzrechtliche Prüfungen zu ähnlich strukturierten kleinteiligen Bebauungsplangebieten mit überwiegender Altbebauung herangezogen. Hierin sind die potenziellen Konflikte zu Vogelarten und Fledermäusen dargestellt und die hieraus abzuleitenden Genehmigungsvoraussetzungen aufgezeigt, wie sie auch für das Plangebiet zu beachten sind. Ein Erfordernis bzw. eine Befreiung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Fazit des Vergleichs der vorliegenden Untersuchungen nicht gegeben.

Aufgrund örtlicher Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort befindlichen Tierlebensräume sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorbelastungen aus den vorhandenen Nutzungen als Altbaugrundstücke und zwischenzeitig erfolgten Neubebauungen sowie Freiflächen und Gartennutzungen der hier vorhandenen wohnbaulichen Alt- bzw. Neubebauung bis hin zu intensiv genutzten Freiflächen als Standweide für Pferde und den übrigen Hof- und Gebäudeflächen ist abgeschätzt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht neben den potenziellen Vorkommen von Vogelarten auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen gegeben sein können. Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten ist nicht gegeben.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Nistplätze und Nahrungsräume von weit verbreiteten anspruchlosen Vögeln durch die vorliegende Planung entfallen können. Für anspruchsvollere Arten sind keine erforderlichen Strukturen gegeben. Es sind jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich hinreichend ähnliche strukturierte Lebensräume vorhanden, sodass ein Ausweichen der verbreiteten anspruchlosen Vögel ohne weiteres möglich ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass innerhalb der Altbaubereiche keine planmäßigen Umstrukturierungen vorgesehen sind und sich die verkehrliche Vernetzung in Randbereichen vorhandener Baugebiete vollzieht.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen sowie in vorhandenen Großgrünbestand als Einzelbäume.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt in beiden wohnbaulichen Teilbereichen eine Neuordnung der überbaubaren Flächen, als dass im Wesentlichen den betroffenen Altbaugrundstücken auch in rückwärtigen Bereichen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Hierbei ergeben sich jedoch für den Geh- und Radweg am westlichen Ende und für den südlichen Bereich der Bauflächen Eingriffe in vorhandenen Einzelbaumbestand. Mit der Führung der neu entwickelten verkehrlichen Erschließungen wird zumindest in Teilbereichen Rücksicht auf vorhandenen Großgrünbestand genommen.

Durch diese Umstrukturierungen und Neuentwicklungen erfolgt in begrenztem Umfang eine Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen. Darüber hinaus entfallen zwei Einzelbäume

Nach den Tabellen 11b) und 11c) der Begründung ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine Gesamtvollversiegelung von ca. 6.264 qm entsteht. Aus vorhandenem Gebäudebestand ergibt sich eine bisherige Vollversiegelung von ca. 1.986 qm, die Zunahme der Gesamtversiegelung beträgt somit 4.278 qm. Diese zusätzliche Vollversiegelung resultiert im Wesentlichen aus den mit der Planung festgesetzten zulässigen Überschreitungen der GRZ sowie den Verkehrsflächen der Erschließungsstraße „A“ und des verbindenden Geh- und Radweges.

Mit der Entwicklung der südlichen Teile der Bauflächen und der verkehrlichen Erschließungsanlage des Geh- und Radweges in westlicher Richtung ergibt sich der Fortfall von insgesamt zwei Einzelbäumen, die nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgelistet sind, soweit dies bekannt ist:

Zum Nachvollzug sind die entfallenden Bäume in der Planzeichnung entsprechend mit der Nr. 1 und Nr. 2 nummeriert.

	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
Nr. 1 Baum	0,45 m	10,0 m
Nr. 2 Eiche	0,45 m	12,0 m

Darüber hinaus ergibt sich ein Verlust von sonstigen Vegetationsflächen durch Umwandlung bisher vorhandener Hof- und Gebäudeflächen bzw. landwirtschaftlicher Nutzflächen in Höhe von 4.278 qm, wobei darauf hinzuweisen ist, dass hierin erhebliche Flächenanteile von bereits vorhandenen Hofbefestigungen und Zufahrten der Altbaugrundstücke eingeschlossen sind.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 des Baugesetzbuches ergeben sich durch die Neuplanung Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Eingriffe in Gehölze und Vegetationsbestand, die vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zum einen um die Sicherung eines Geh- und Radweges (Rettungsweg) zwischen der Hauptstraße (L 90) und dem Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/10a Am Hofplatz/Am Heeschberg mit gleichzeitiger Anbindung des altbebauten Bereiches Am Wiesengrund. Zum anderen sollen die angrenzenden Altbaugrundstücke der Hauptstraße städtebaulich geordnet werden. Es handelt sich hier um Flächen, die bisher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet waren.

Für die vorliegende Planung ergibt sich somit kein städtebaulicher Ansatz für eine Alternativenprüfung bzw. alternativen Untersuchungen.

In dem als Planungshilfe genannten Agrar- und Umweltatlas (umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php) sind Informationen für den Standort enthalten, die zum Nachvollzug wiedergegeben werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass in dem Agrar- und Umweltatlas für die altbebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße keine Bewertung erfolgt und nur die rückwärtigen bisher unbebauten Flächen nordöstlich des Baugebietes Am Wiesengrund und südöstlich des Baugebietes Am Hofplatz bewertet sind, über die die künftige Geh- und Radwegeverbindung geführt werden soll. Hierüber können sich jedoch auch Rückschlüsse auf die Altbaugrundstücke ergeben.

Die Auswertung hat folgendes Ergebnis:

- Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung dem ostholsteinischem Hügel- und Seenland zuzuordnen.
- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist rückwärtig der Altbebauung der Hauptstraße als gering mit 10^{er}-25^{er} Perzentil und für den nordwestlich angrenzenden Bereich als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist für beide Bereiche mit schwach frisch eingestuft.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist rückwärtig der Altbebauung der Hauptstraße als gering mit 10^{er}-25^{er} Perzentil und für den nordwestlich angrenzenden Bereich als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Der Bodenwasseraustausch ist rückwärtig der Altbebauung der Hauptstraße als höher mit 75^{er}-90^{er} Perzentil und für den nordwestlich angrenzenden Bereich als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist rückwärtig der Altbebauung der Hauptstraße als gering mit 10^{er}-25^{er} Perzentil und für den nordwestlich angrenzenden Bereich als mittel mit 25^{er}-75^{er} Perzentil eingestuft.
- Der Planbereich liegt vollständig außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Todendorf.

Für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unververtretbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass die hier geplante Maßnahmen der Anlegung eines Geh- und Radweges sowie einer Erschließungsstraße nur geringfügig über den bisherigen Siedlungsrand hinausgeht. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben.

Das vorgesehene Plangebiet ist sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftspflegerischer, wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes, als vertretbar anzusehen.

Bei Fledermäusen ist davon auszugehen, dass sie höchstens in alt bebauten Bereichen des gesamten umgebenden Quartiers vorhanden sein können. Durch die geringen Flächenumwandlungen der Altbaugrundstücke kommt es jedoch nicht zu einem zu bewertenden Verlust von Nahrungsflächen, weil die Gesamtstruktur des alt bebauten Siedlungsbereiches hier weiterhin erhalten bleibt.

Beeinträchtigungen weiterer europäischer oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

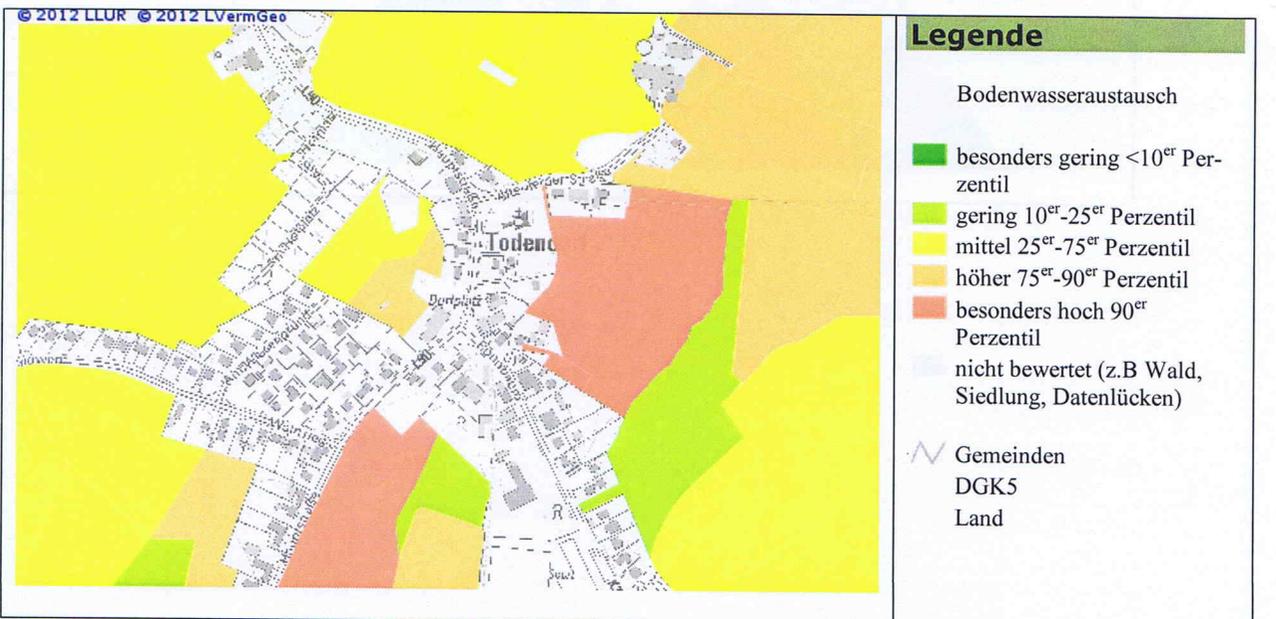
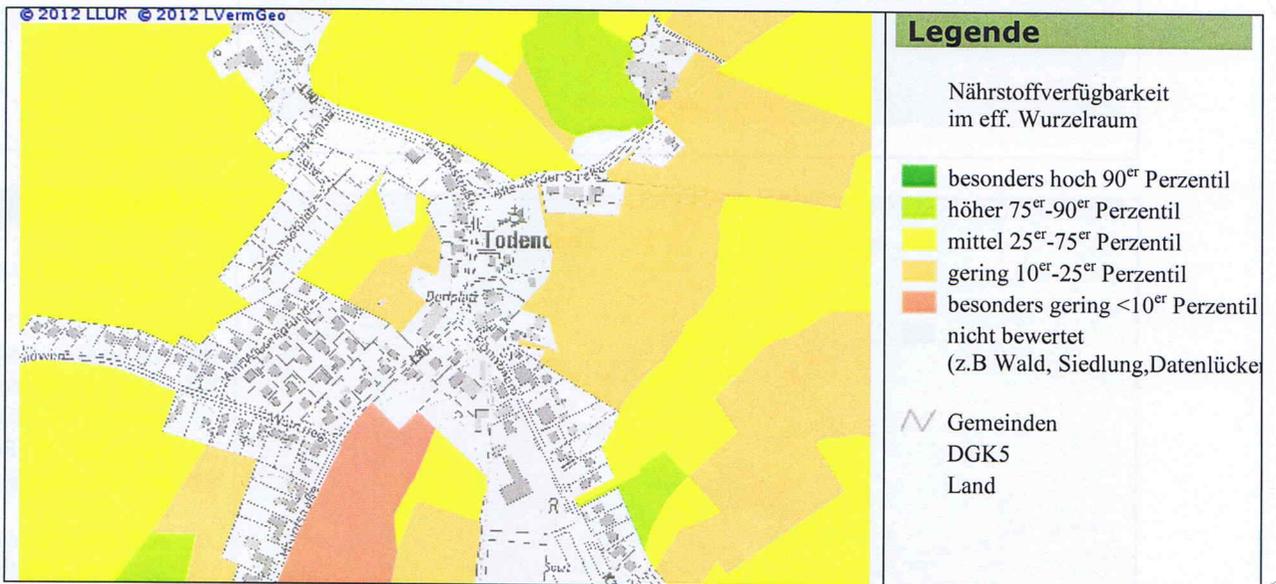
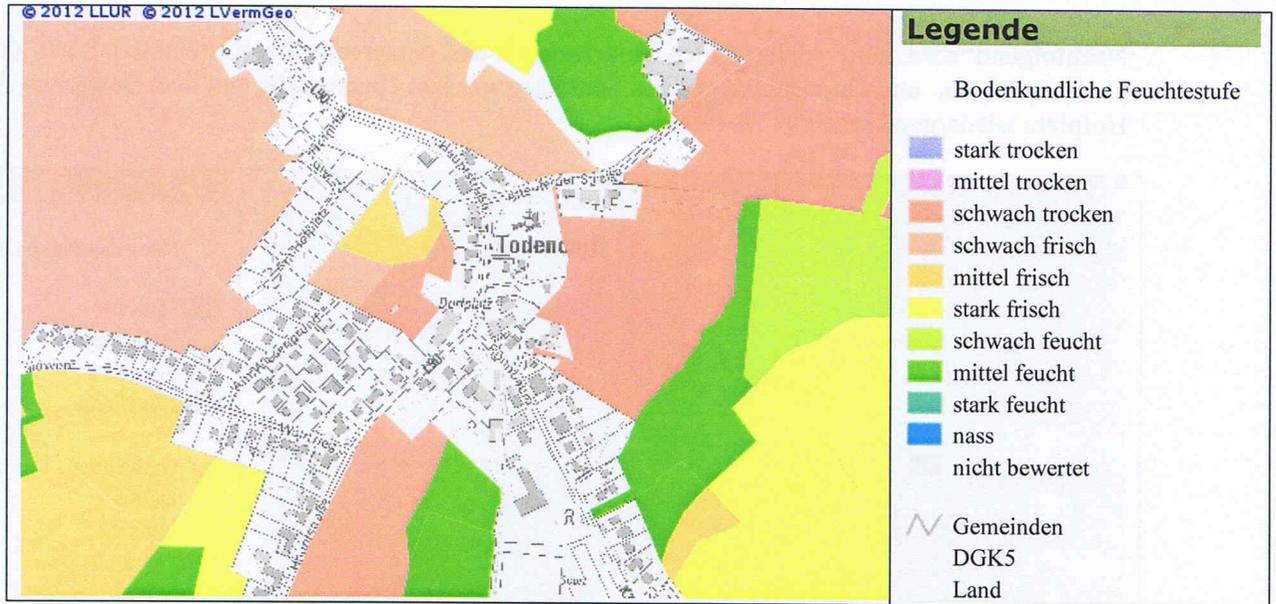
Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist: **Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Nadelbaumhecke, als sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.**

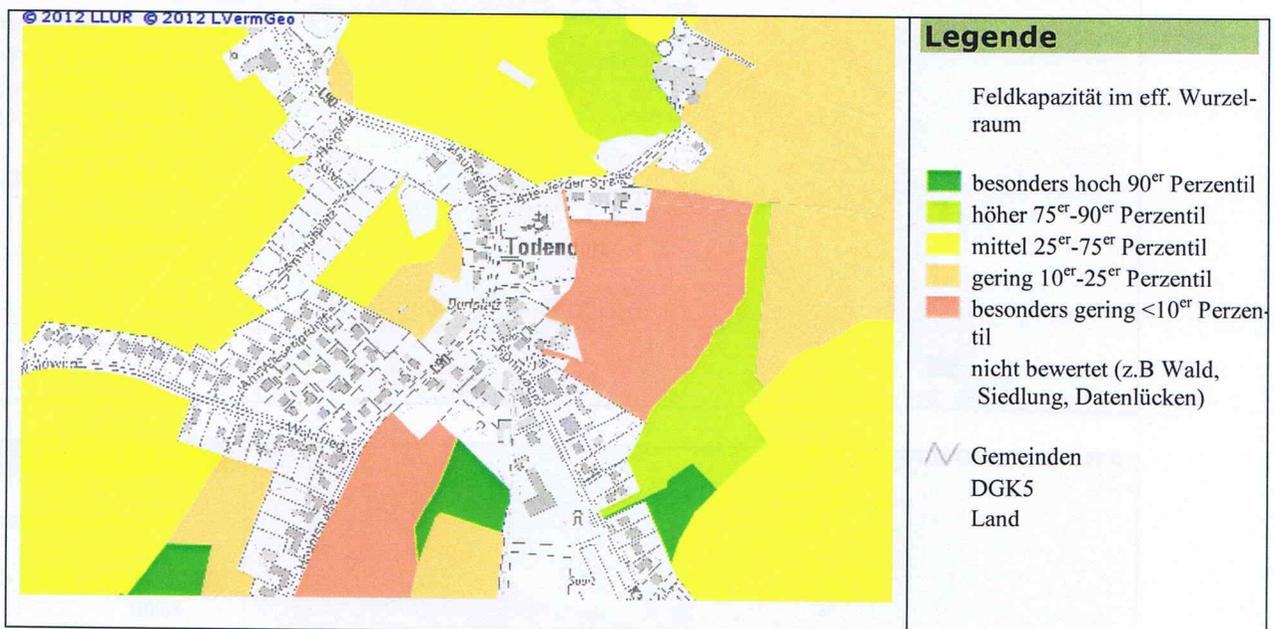
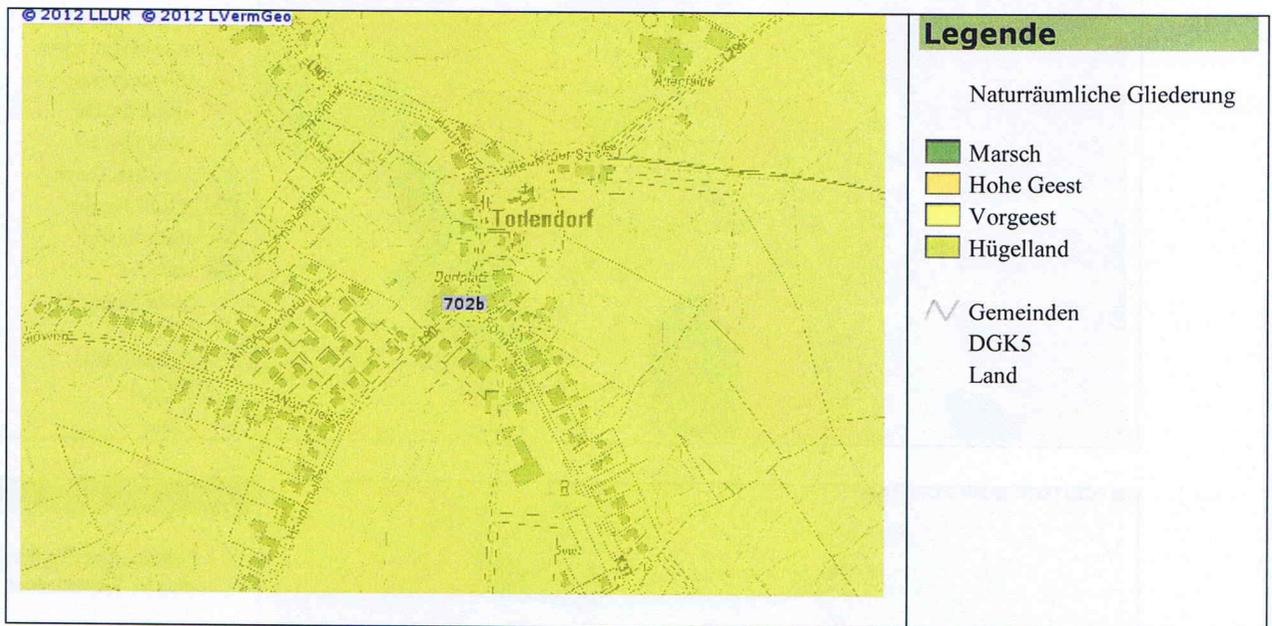
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des geringen Gehölzverlustes nicht erforderlich, zumal davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Freiflächenbereiche der Altbaugrundstücke weiterhin als Frei- und Gartenfläche genutzt werden.

Hinweis:

Die AG 29 weist in ihrer Stellungnahme vom 27. Mai 2013 darauf hin, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten.



Nachfolgend wird zum vorsorgenden Bodenschutz das entsprechende Kartematerial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für den Standort zwischen Hauptstraße und dem Baugebiet Am Hofplatz wiedergegeben.



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Der Kreis Stormarn, FD Abfall-, Boden- und Grundwasserschutz teilt in seiner Stellungnahme vom 27. Mai 2013 den aktuellen neuen Erkenntnisstand zum vorsorgenden Bodenschutz mit:

Altlastverdachtsflächen

Altlastenverdachtsflächen sind nach dem gemeinsamen Erlass des Innenministeriums IV – 268-511.55- und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume V 425-5821.12.1 vom 06.12.2010 im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan) zu berücksichtigen (Altlastenerlass).

Hauptstraße 28 (Az.: 652-43-10-078/005) – Altlastenverdachtsfläche
Relevante Branchen: Kfz-Verwertung, Kfz-Handel.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wurde gemäß Altlastenerlass vom 06.12.2010 folgendes Vorgehen empfohlen:

Die Gemeinde beauftragt einen Gutachter mit einer **historischen Erkundung** ggf. inkl. Untersuchungskonzept und Kostenabschätzung. Sollte sich die Notwendigkeit einer Untersuchung ergeben, so ist anschließend ein Gutachter (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 2) mit einer **orientierenden Untersuchung** zu beauftragen. Die Bestellung zum Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ist nicht nur ein Nachweis seiner Befähigung, sondern auch Voraussetzung für Fördermittelanträge beim MELUR.

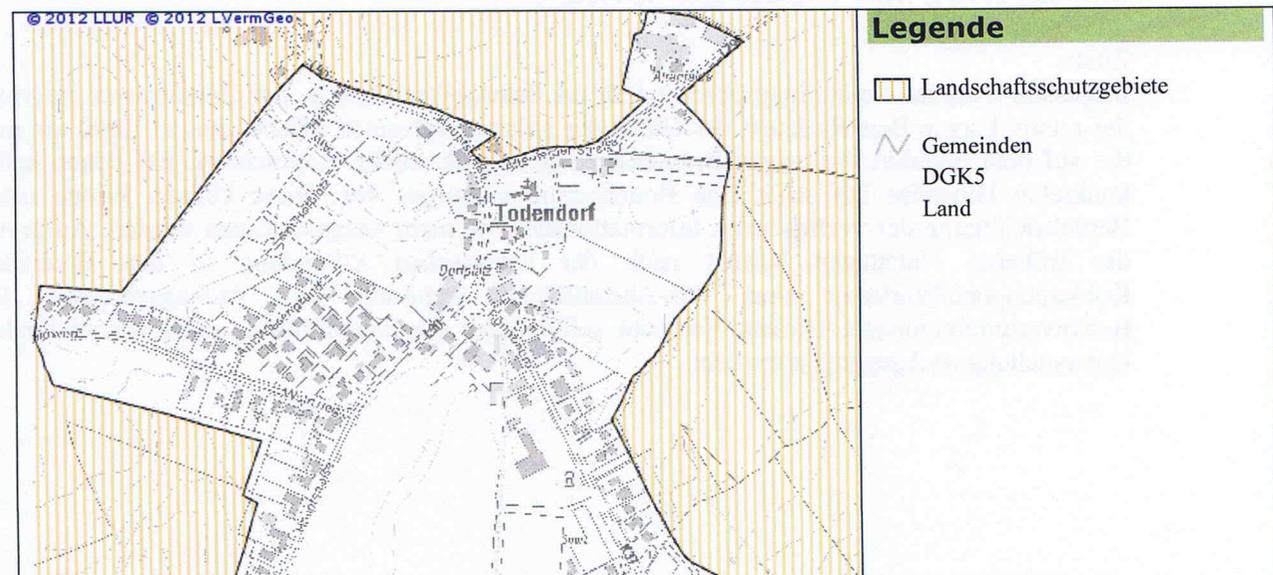
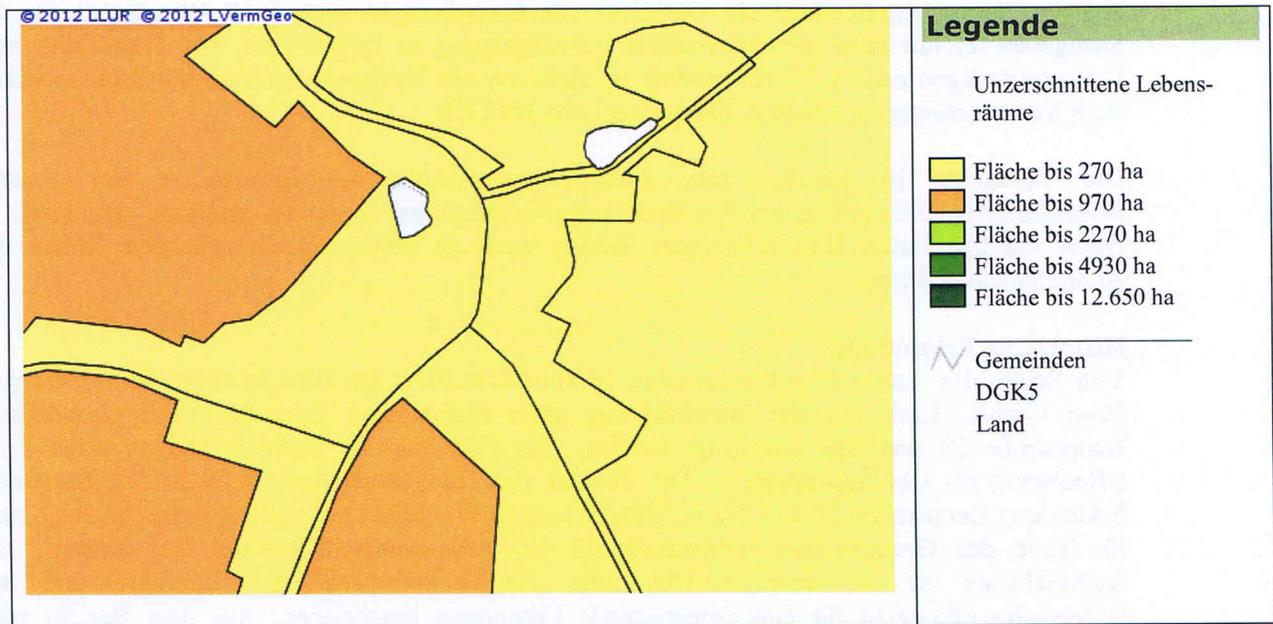
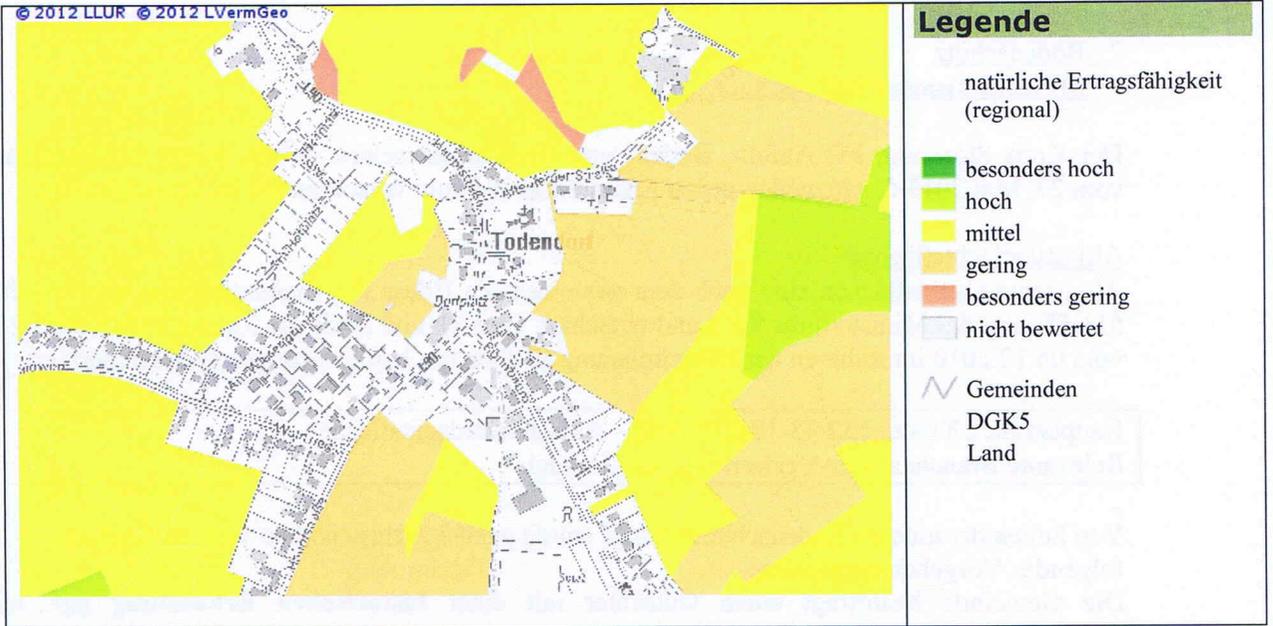
Die Gemeinde ist parallel zum Aufstellungsverfahren der Empfehlung der unteren Bodenschutzbehörde gefolgt und hat Nachfolgendes mit kurzer Ergebnisdarstellung veranlasst. Diese durchgeführten Untersuchungen führten auch zu einem vorübergehenden Ruhen des Aufstellungsverfahrens.

Historische Erkundung

Von Seiten des Amtes Bargteheide-Land ist am 05.07.2013 das Gutachterbüro ECOS Umwelt Nord GmbH, Kiel, mit der Durchführung einer historischen Erkundung der Grundstücke Hauptstraße 28 und 28a beauftragt worden. Der Gutachter ist Sachverständiger nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 1. Der Bericht des Gutachters vom 18.09.2013 „Historische Erkundung Hauptstraße 28 und 28a in 22965 Todendorf“ schließt mit der Risikoabschätzung, dass für Teile des Grundstückes Hauptstraße 28 ein Altlastverdacht besteht. Zur Klärung des Sachverhaltes ist in dem Bericht eine Handlungsempfehlung aufgeführt und ein Untersuchungskonzept für eine orientierende Erkundung beschrieben. Aus dem Bericht wird nachfolgend zu Ziffer 5.1. Handlungsbedarf zitiert:

Zitat:

Insgesamt wird das Gefährdungspotenzial für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser aufgrund der relativ kurzen Betriebsdauer, der Größe der altlastenrelevanten Fläche von ca. 1.000 qm und der auf dem Standort ansässigen Branchen als gering bis mäßig eingeschätzt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor. Diese können jedoch unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationsdefizite nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der früheren Nutzungen besteht nach der historischen Erkundung in den Bereichen Kohleschuppen/Werkstatt und Kfz-Abstellfläche weiterhin ein Anfangsverdacht für Bodenverunreinigungen. Diesem Verdacht sollte durch die Durchführung einer orientierenden Untersuchung nachgegangen werden.



Ergänzender Hinweis gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 11.03.2015:**Zitat**

In der Textziffer 18 wird geregelt, dass es zukünftig zu keinem Konflikt bezgl. des Wirkungspfad Boden-Mensch kommt. Es wird sichergestellt, dass vor einer wohnlichen Grundstücksnutzung, die im Rahmen der orientierenden Untersuchung festgestellten Bodenbelastungen berücksichtigt werden. Als geeignete Maßnahme wäre ein Oberbodenaustausch zu sehen. Die vom Gutachter vorgeschlagene Detailuntersuchung (Expositionsabschätzung) wäre ein alternativer Weg. Weitere Maßnahmen sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Altlastverdachtsflächen/Archivflächen (Kategorie A2)/aktuelle Betriebsstandorte

Der Kreis Stormarn, FD Abfall-, Boden- und Grundwasserschutz, teilt in seiner Stellungnahme vom 23.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 12, dem Bereich der am Plangebiet vorbeiführenden Hauptstraße, umfangreiche Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz sowie zu Altlastenverdachtsflächen, Archivflächen (Kategorie A2) und aktuelle Betriebsstandorte mit. Hierzu ist festzustellen, dass, bezogen auf das Plangebiet, nachfolgend aufgeführte Altlastenverdachtsflächen im Nahbereich betroffen sind:

Altlastenverdachtsflächen

- Hauptstraße 39 (Az.: 652-43-10-078/0001)
relevante Branchen: Wäscherei, Putzlappenfabriken

Archivflächen(Kategorie A2)

- Hauptstraße 41 (Az.: 652-43-10-078/0004)

Die übrigen, seinerzeit mitgeteilten Standorte bzw. Flächen liegen alle deutlich abgesetzt des Plangebietes, sodass eine Betroffenheit nicht ableitbar ist.

Es wird davon ausgegangen, dass von Seiten des zuständigen Fachdienstes des Kreises Stormarn eine aktuelle Stellungnahme abgegeben wird, die redaktionell in der Planung berücksichtigt wird, soweit dies erforderlich ist.

Orientierende Untersuchung

Aufgrund der Empfehlung zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung hat das Amt Bargteheide-Land am 20.09.2013 die ECOS Umwelt Nord GmbH, Kiel, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung beauftragt. Das Gutachterbüro ist Sachverständiger nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 2. Der Bericht des Gutachters vom 04.12.2014 „Orientierende Untersuchung Hauptstraße 28 in 22965 Todendorf“ schließt mit nachfolgend zitierten Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlungen. Aus dem Bericht wird nachfolgend zu Ziffer 9. Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlung zitiert:

Zitat:

In den untersuchten Altlastverdachtsflächen wurde der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung durch die durchgeführte orientierende Untersuchung zum Teil bestätigt.

Im Falle der erhöhten LCKW-Bodenluftkonzentration in der Verdachtsfläche „Werkstatt“ wird allerdings eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nach der verbalargumentativen Sickerwasserprognose als nicht wahrscheinlich eingeschätzt.

Die Anordnung weiterführender Untersuchungen für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser (Detailuntersuchung nach § 9 Abs. 2 BBodSchG) ist daher nicht erforderlich.

Die erhöhten PAK-Gehalte im Oberboden der unversiegelten Flächen erfordern dagegen im Falle einer zukünftigen Nutzung des Standortes zu Wohnzwecken eine Detailuntersuchung bzw. die weiterführende Gefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Expositionsbedingungen.

Hierzu ist mit den Fachdiensten Planung und Verkehr sowie der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn folgende Aufarbeitung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 abgestimmt.

- Das Grundstück Hauptstraße 28 ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, nach § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.
- Weiter ist eine textliche Festsetzung aufzunehmen, über die bestimmt wird, welche Maßnahmen von den Grundstückseigentümern bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 28 zuvor durchzuführen sind, um mögliche Gefährdungen aus den Bodenbelastungen auszuschließen.
- Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der Bodenbelastungen und gutachtlichem Nachweis, dass das Grundstück altlastenfrei ist, entfällt die Kennzeichnung als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierzu ist der Deckblattausschnitt „A“ der Planzeichnung ohne Kennzeichnung und mit dem dann geltenden Festsetzungsinhalt zu versehen.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen ist sowohl die Planzeichnung als auch der Text in erforderlichem Umfang ergänzt. Hierzu ist die textliche Festsetzung Ziffer 18 als Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Hierüber ist es möglich, dass auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Sicherung notwendiger Sanierungsmaßnahmen aufgrund der besonderen Eigentümersituation dieses Grundstückes verzichtet werden kann.

Wichtiger Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den tatsächlich belasteten Teilflächen des Grundstückes Hauptstraße 28 derzeit um eine Gewerbebrache handelt. Das heißt, dass auch bei der Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich die Sanierungsmaßnahmen zuvor durchzuführen sind.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Erschließungskosten, die sich im Wesentlichen auf die Anlage der Erschließungsstraße „A“ als städtebauliche Vorleistung für den Bereich des als Anlage der Begründung beigefügten Strukturplanes westlich rückwärtig des Plangebietes ergibt. Städtebaulich dem Plangebiet zugeordnet ist die Anlage des verbindenden Geh- und Radweges (Rettungsweg). Hierbei ergeben sich Überschneidungen, als dass der Geh- und Radweg als erste Erschließungseinrichtung angelegt wird, die in diesem Falle auch einen Teilausbau der Erschließungsstraße „A“ begründet. Auf eine gesonderte kostenmäßige Splittung wird verzichtet. Dies ist zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit einer weiteren verbindlichen Überplanung zur Realisierung des Strukturplanes vorzunehmen.

Über die Führung der Erschließungsstraße „A“ und dem Geh- und Radweg ist ein möglicher Ringschluss der Wasserversorgung sowohl für das Baugebiet Am Wiesengrund als auch für das Baugebiet Am Hofplatz/Am Heeschberg möglich. Dies wird daher als Kostenansatz mit berücksichtigt bei den jeweiligen Versorgungseinrichtungen.

A. Grunderwerb		
1. Erschließungsstraße „A“	10.425,00 €	
2. Geh- und Radweg	7.800,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>7.110,00 €</u>	
	25.335,00 €	25.335,00 €
B. Verkehrsfläche		
1. Erschließungsstraße „A“	61.160,00 €	
2. Geh- und Radweg	2.900,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>7.110,00 €</u>	
	99.075,00 €	99.075,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. Erschließungsstraße „A“	8.960,00 €	
2. Geh- und Radweg	4.800,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>	
	13.760,00 €	13.760,00 €
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße „A“	8.100,00 €	
2. Geh- und Radweg	10.800,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>	
	18.900,00 €	18.900,00 €
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße „A“	0,00 €	
2. Geh- und Radweg	0,00 €	
3. Straßenbegleitgrün	<u>990,00 €</u>	
	900,00 €	900,00 €
		<u>157.970,00 €</u>
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>32.030,00 €</u>
		<u>190.000,00 €</u>

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.

Für den geplanten Ausbau der Hauptstraße, für die neu anzulegende Erschließungsstraße „A“ sowie dem neuen Geh- und Radweg, auch als Rettungsweg, besteht das Erfordernis zur Bereitstellung privater Grundstücksflächen, die, soweit keine Einigung mit der Gemeinde Todendorf herzustellen ist, zu enteignen sind. Für den Bereich des Ausbaus der Hauptstraße (L 90) ist darauf hinzuweisen, dass die erforderliche Flächensicherung zum Ausbau über den zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 erfolgt und der Ausbau abgeschlossen ist.

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen. Hierbei ergeben sich auch ggf. Anschlussbeiträge gemäß den Regelungen der betroffenen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger.

Auch zu diesen Kostenansätzen ist darauf hinzuweisen, dass die Anteile aus der Erschließungsstraße „A“ Vorleistungen für den Bereich des Strukturplanes sind und nur die Kostenanteile zum Geh- und Radweg allein von Seiten der Gemeinde zu tragen sind, sofern nicht Versorgungsträger diese Kosten übernehmen.

Bezeichnung	Einheit	Menge	Preis	Gesamt
1. Erschließungsstraße „A“	m	100	100,00 €	10.000,00 €
2. Geh- und Radweg	m	200	50,00 €	10.000,00 €
3. Anschlussbeiträge	Stück	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Zusammenhang				30.000,00 €
4. Erschließungsstraße „A“	m	100	100,00 €	10.000,00 €
5. Geh- und Radweg	m	200	50,00 €	10.000,00 €
6. Anschlussbeiträge	Stück	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Zusammenhang				30.000,00 €
7. Erschließungsstraße „A“	m	100	100,00 €	10.000,00 €
8. Geh- und Radweg	m	200	50,00 €	10.000,00 €
9. Anschlussbeiträge	Stück	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Zusammenhang				30.000,00 €
10. Erschließungsstraße „A“	m	100	100,00 €	10.000,00 €
11. Geh- und Radweg	m	200	50,00 €	10.000,00 €
12. Anschlussbeiträge	Stück	1	10.000,00 €	10.000,00 €
Zusammenhang				30.000,00 €
Zusammenhang				120.000,00 €

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

19.000,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Haushalt 2016 bzw. folgenden Haushalten bereit zu stellen.

Hierbei ist besonders darauf hinzuweisen, dass der neu anzulegende Geh- und Radweg als zusätzliche Erschließungsmaßnahme für die Baugebiete Am Wiesengrund sowie Am Hofplatz und Am Heeschberg zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet, dass diese Kostenanteile allein von Seiten der Gemeinde zu tragen sind. Nur die Kostenanteile für die Erschließungsstraße sind dem künftig verbindlich zu überplanenden Bereich des Strukturplanes zugeordnet und von daher erst zu einem späteren Zeitpunkt zu berücksichtigen.

F. Schmutzwasser			
1. Erschließungsstraße „A“	30.400,00 €		
a. Druckrohrleitung als Vorleistung für Strukturplan	3.200,00 €		
2. Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>		
	33.600,00 €		33.600,00 €
G. Oberflächenentwässerung (60%)			
1. Erschließungsstraße „A“	13.440,00 €		
2. Geh- und Radweg	0,00 €		
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>		
	13.440,00 €		13.440,00 €
H. Wasserversorgung			
1. Erschließungsstraße „A“	10.800,00 €		
2. Geh- und Radweg Ringleitung bis an die Straßen Am Wiesengrund und Am Hofplatz	22.950,00 €		
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>		
	33.750,00 €		33.750,00 €
I. Gasversorgung			
1. Erschließungsstraße „A“	8.800,00 €		
2. Geh- und Radweg Ringleitung bis an die Straßen Am Wiesengrund und Am Hofplatz	18.700,00 €		
3. Straßenbegleitgrün	<u>0,00 €</u>		
	27.500,00 €		<u>27.500,00 €</u>
			108.290,00 €
			<u>21.710,00 €</u>
Planung und Abrundung ca. 20 %			<u>130.000,00 €</u>

Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagenmaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich am Dorfgemeinschaftshaus an der Straße Rönbaum ca. 200 m bis ca. 380 m von der Hauptstraße, ca. 320 m von der Straße Am Wiesengrund und ca. 400 m von der Straße Am Hofplatz entfernt, eine Bushaltestelle.

Die Gemeinde bemüht sich seit längerem eine fußläufige Verbindung zwischen den Bebauungsplänen Nr. 10/10a mit dem Ortskern in Richtung „Friedenseiche“ zu erwirken, unter gleichzeitiger Anbindung der Stichstraße Am Wiesengrund. Mit der vorliegenden Planung ist es nun vorgesehen, eine aus Sicht der Gemeinde erforderliche geh- und radläufige Verbindung als öffentlichen Geh- und Radweg zu entwickeln. Mit der Anbindung an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt der Verlauf entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Altbebauung Am Wiesengrund bzw. Hauptstraße. Diese Wegeverbindung wird darüber hinaus auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge ausgebildet. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ergibt sich eine deutlich engere Vernetzung der drei Baugebiete Am Hofplatz/Am Heeschberg sowie Am Wiesengrund mit dem bestehenden Ortszentrum.

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 eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

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

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 19. Februar 2015 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden. Der Planung wird zugestimmt.

Hinweis zu § 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 die Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Bisherige Planung – unbeplanter Innenbereich bzw. Außenbereich - nur vorhandener Gebäudebestand

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
224 tlw.	7.057 qm	127 qm	Regenwasserretentionsfläche (B-Plan 10)	0 qm	0 qm
43/4	1.000 qm	1.000 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	125 qm	125 qm
43/3	1.000 qm	1.000 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	190 qm	190 qm
43/2	1.209 qm	1.209 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	231 qm	231 qm
41/5 tlw.	1.520 qm	1.489 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	384 qm	384 qm
41/2 tlw.	636 qm	634 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	130 qm	130 qm
219/39	633 qm	633 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	163 qm	163 qm
274	980 qm	980 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	112 qm	112 qm
276	717 qm	717 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	109 qm	109 qm
263	725 qm	725 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	161 qm	161 qm
264	699 qm	699 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	145 qm	145 qm
268	568 qm	568 qm	Innenbereich § 34 Gebäude	87 qm	87 qm
270	637 qm	637 qm	Innenbereich § 34 Gebäude Außenbereich Fläche für die Landwirtschaft	43 qm	43 qm
213/38	32 qm	32 qm	Innenbereich § 34 Gemischte Baufläche Gebäude	0 qm	0 qm
269	29 qm	29 qm	Versorgungsanlagen Transformatorenstation	4 qm	4 qm
271	528 qm	528 qm	Außenbereich Fläche für die Landwirtschaft Gebäudebestand	24 qm	24 qm
267	356 qm	356 qm	Außenbereich Fläche für die Landwirtschaft	0 qm	0 qm
272 tlw.	826 qm	826 qm	Außenbereich Fläche für die Landwirtschaft Gebäudebestand	78 qm	78 qm
gesamt		12.189 qm		1.986 qm	1.986 qm

11. Tabellarische Zusammenstellungen
a) Flächenermittlung/Flächenverteilung

Flurstück	Größe	davon in B-Plan 10/ B-Plan 12	Größe (reduziert)	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA) I ED 0,3	Allgemeines Wohngebiet (WA) II ED 0,3	Verkehrsfläche - Erschließungsstraße	Verkehrsfläche - Geh- und Radweg	Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün	Fläche für Versorgungsanlagen- Trafostation	Regenwasserretentionsfläche	priv. Grünfläche- Park- und Gartenanlage	Gesamt
224 tlw.	7.057 qm	6.930 qm	127 qm	127 qm	---	---	---	---	---	---	127 qm	---	127 qm
43/4	1.000 qm	---	1.000 qm	1.000 qm	1.000 qm	---	---	---	---	---	---	---	1.000 qm
43/3	1.000 qm	---	1.000 qm	1.000 qm	1.000 qm	---	---	---	---	---	---	---	1.000 qm
43/2	1.209 qm	---	1.209 qm	1.209 qm	1.209 qm	---	---	---	---	---	---	---	1.209 qm
41/5 tlw.	1.520 qm	31 qm	1.489 qm	1.489 qm	1.489 qm	---	---	---	---	---	---	---	1.489 qm
41/2 tlw.	636 qm	2 qm	634 qm	634 qm	634 qm	---	---	---	---	---	---	---	634 qm
219/39	633 qm	---	633 qm	633 qm	633 qm	---	---	---	---	---	---	---	633 qm
274	980 qm	---	980 qm	980 qm	---	980 qm	---	---	---	---	---	---	980 qm
276	717 qm	---	717 qm	717 qm	---	717 qm	---	---	---	---	---	---	717 qm
263	725 qm	---	725 qm	725 qm	---	725 qm	---	---	---	---	---	---	725 qm
264	699 qm	---	699 qm	699 qm	---	699 qm	---	---	---	---	---	---	699 qm
268	568 qm	---	568 qm	568 qm	---	568 qm	---	---	---	---	---	---	568 qm
270	637 qm	---	637 qm	637 qm	---	---	637 qm	---	---	---	---	---	637 qm
213/38	32 qm	---	32 qm	32 qm	---	---	16 qm	16 qm	---	---	---	---	32 qm
269	29 qm	---	29 qm	29 qm	---	---	---	---	---	29 qm	---	---	29 qm
271	528 qm	---	528 qm	528 qm	---	---	---	366 qm	162 qm	---	---	---	528 qm
267	356 qm	---	356 qm	356 qm	---	---	---	168 qm	188 qm	---	---	---	356 qm
272 tlw.	15.438 qm	---	826 qm	826 qm	---	---	---	---	---	---	---	826 qm	826 qm
gesamt			12.189 qm	12.189 qm	5.965 qm	3.689 qm	653 qm	534 qm	366 qm	29 qm	127 qm	826 qm	12.189 qm

Hinweis:

Die vorstehende Auflistung der betroffenen Flurstücke berücksichtigt keine Flächenanteile, die über den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12 für den Ausbau der Hauptstraße (L 90) erforderlich sind und abgetreten werden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, Gebiet: Hauptstraße Nr. 20 bis Nr. 34 sowie entlang Baugebiet Am Wiesengrund bis hin zur Straße Am Hofplatz, der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 30. Mai 2013, ergänzend am 26. Januar 2015 sowie erneut am 13. April 2015.

Todendorf, den **30. April 2015**



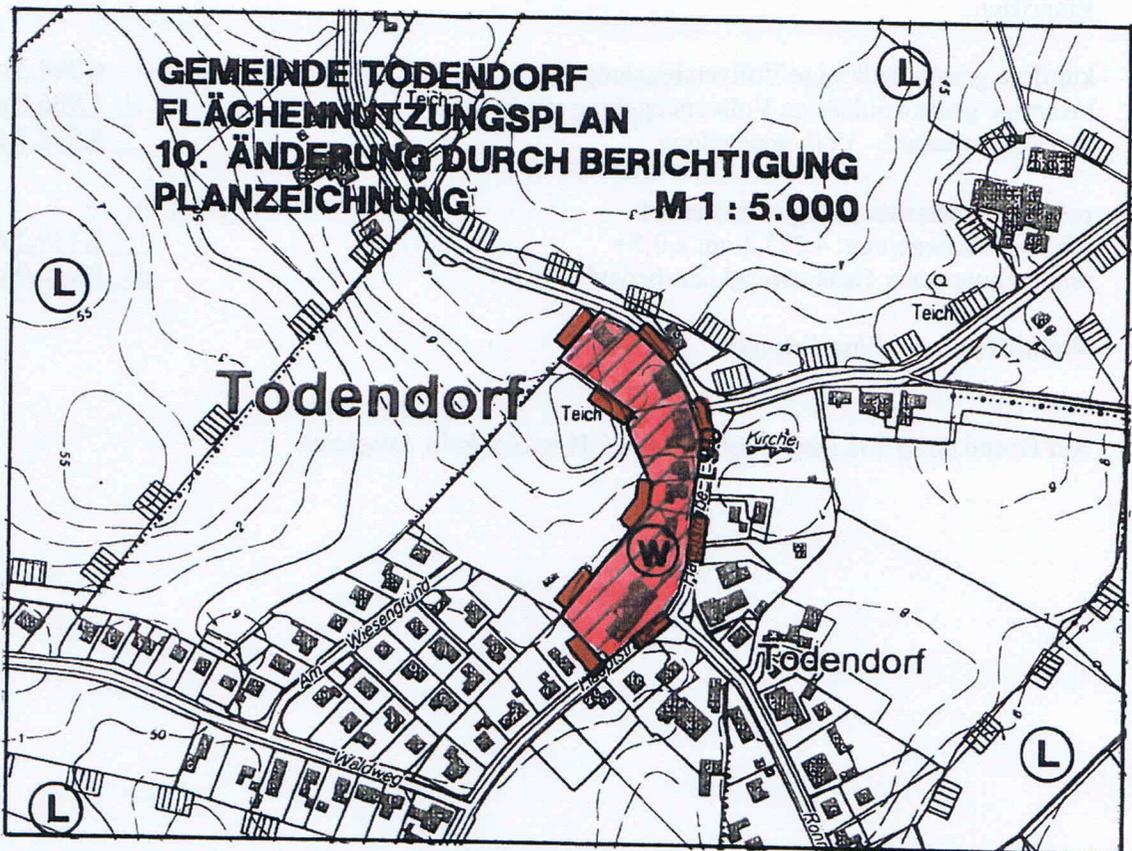
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 2013; Februar 2015; April 2015

c) Neue Planung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung bis 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
224 tlw.	7.057 qm	127 qm	Regenwasserretentionsfläche	0,0 qm	0,0 qm	0,0 qm
43/4	1.000 qm	1.000 qm	WA I ED 0,3 1.000 qm x 0,3	300,0 qm	225,0 qm	525,0 qm
43/3	1.000 qm	1.000 qm	WA I ED 0,3 1.000 qm x 0,3	300,0 qm	225,0 qm	525,0 qm
43/2	1.209 qm	1.209 qm	WA I ED 0,3 1.209 qm x 0,3	362,7 qm	272,0 qm	634,7 qm
41/5 tlw.	1.520 qm	1.489 qm	WA I ED 0,3 1.489 qm x 0,3	446,7 qm	335,0 qm	781,7 qm
41/2 tlw.	636 qm	634 qm	WA I ED 0,3 634 qm x 0,3	190,2 qm	142,7 qm	332,9 qm
219/39	633 qm	633 qm	WA I ED 0,3 633 qm x 0,3	189,9 qm	142,4 qm	332,3 qm
274	980 qm	980 qm	WA II ED 0,3 980 qm x 0,3	294,0 qm	220,5 qm	514,5 qm
276	717 qm	717 qm	WA II ED 0,3 717 qm x 0,3	215,1 qm	161,3 qm	376,4 qm
263	725 qm	725 qm	WA II ED 0,3 725 qm x 0,3	217,5 qm	163,1 qm	380,6 qm
264	699 qm	699 qm	WA II ED 0,3 699 qm x 0,3	209,7 qm	157,3 qm	367,0 qm
268	568 qm	568 qm	WA II ED 0,3 568 qm x 0,3	170,4 qm	127,8 qm	298,2 qm
270	637 qm	637 qm	Verkehrsfläche: 637qm Erschließungsstraße A	---	---	637,0 qm
213/38	32 qm	32 qm	Straßenbegleitgrün: 16 qm Verkehrsfläche: 16 qm Erschließungsstraße A	---	---	0,0 qm 16,0 qm
269	29 qm	29 qm	Versorgungsfläche: Transformatorstation 29 qm x 0,3	---	---	9,0 qm
271	528 qm	528 qm	Geh- u. Radweg: 366 qm Straßenbegleitgrün: 162 qm	---	---	366,0 qm 0,0 qm
267	356 qm	356 qm	Geh-u. Radweg: 168 qm Straßenbegleitgrün: 188 qm	---	---	168,0 qm 0,0 qm
272 tlw.	15.438 qm	826 qm	priv. Grünfläche- Park u. Gartenanlage 820 qm	---	---	0,0 qm
gesamt		12.189 qm		2.896,2 qm	2.172,1 qm	6.264,3 qm

12. Flächennutzungsplan - 10. Änderung – durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

BAUFLÄCHEN

§ 5(2)1 BauGB



Wohnbauflächen (W) gemäß
§ 1(1)1 der Baunutzungsverordnung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 5(4) BauGB



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung des Bereiches der
Berichtigung