

# **GEMEINDE TODENDORF**

**KREIS STORMARN**



**Bildnachweis: ML-Planung Anfang 2018: Blick von Süden auf Kapelle und Glockenturm**

## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Todendorf

Gebiet: Hauptstraße 37c einschl. rückwärtiger Flächen / Altenfelder Straße 2  
(Kirchengrundstück)

<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 Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung .....	10 - 11
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung .....	12 - 16
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes .....	17 - 22
b) Maßnahmen des Klimaschutzes .....	23
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	24 - 25
b) Ver- und Entsorgung .....	26 - 32
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	33 - 41
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	42 - 44
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	45 - 53
c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen .....	54 - 57
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz.....	58 - 61
b) Nachsorgender Bodenschutz außerhalb des Plangebietes.....	62 - 64
c) Besondere Hinweise zu den Baugrundverhältnissen .....	65 - 66
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	67
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	68 - 70
10. Hinweise .....	71 - 73
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	74
b) Bisherige Planung .....	74
c) Neue Planung .....	75 - 76
12. Flächennutzungsplan – 13. Änderung - durch Berichtigung .....	77
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	78



Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung  
des Bebauungsplans Nr.14  
der Gemeinde Todendorf  
Stand: 24.04.2018

Lairm Consult  
Haferkamp 6  
22941 Bargteheide

--

Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung  
Gemeinde Todendorf, B-Plan Nr. 14 (Kirchengrundstück)  
Stand: 20.04.2018

BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

--

Gemeinde Todendorf  
Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag  
Stand: 23.04.2018/08.05.2018

Ingenieurbüro Heidel  
Bergkoppel 9  
24220 Flintbek

--

Baugrunduntersuchung  
Stand: 10.05.2018

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

--

Flächennutzungsplan – 13. Änderung – durch Berichtigung  
Stand: Mai 2018

---

Architekturplanung Feuerwehrgerätehaus  
Stand: 18. Juni 2018

Hauke u. Grube  
Lübecker Straße 85  
23843 Bad Oldesloe

## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet: Hauptstraße 37c einschl. rückwärtiger Flächen / Altenfelder Straße 2 (Kirchengrundstück) 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. Februar 2017 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land am 22. Februar 2017. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperrensatzung erlassen worden, die gleichfalls am 22. Februar 2017 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekannt gemacht wurde.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Todendorf hat in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2016 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.

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. April 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 14 als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Hierbei erfolgte eine Plangebietserweiterung zur Einbeziehung der angrenzenden Verkehrsflächen der Hauptstraße (L 90) und der Altenfelder Straße (L 296).

Mit Schreiben vom 14. Mai 2018 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 Verfahrenserlass sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Juni 2018.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 17. Mai 2018 bis zum 22. Juni 2018 einschließlich. Dies ist entsprechend am 09. Mai 2018 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 09. Mai 2018.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17. Mai 2018 bis zum 22. Juni 2018 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 09. Mai 2018.



Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09. Juli 2018 den Bebauungsplan Nr. 14 geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2018 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03. August 2018.

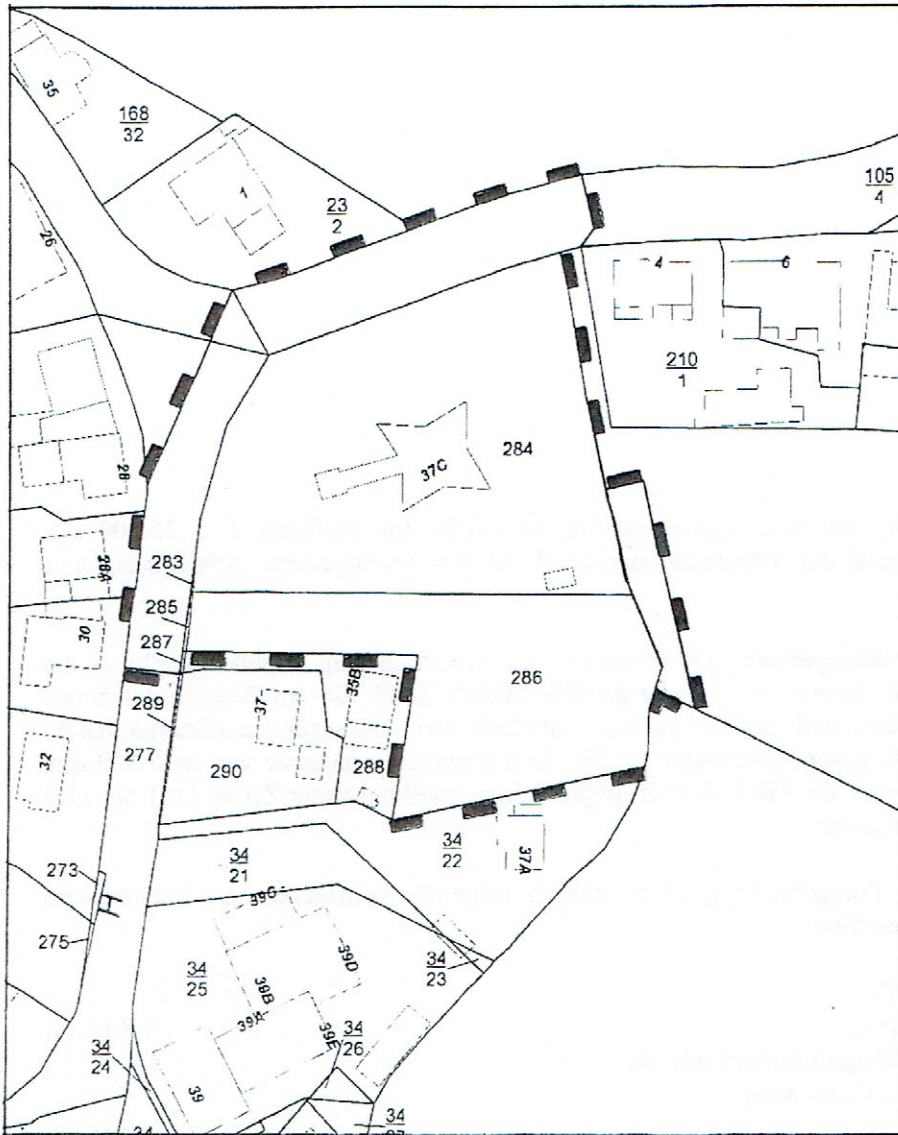
Die vollständigen Planunterlagen wurden auf der Homepage des Amtes Bargeheide-Land unter <http://www.bargeheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/waehrend> während der Beteiligungsfrist bis zum 03. August 2018 zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligung (Juli 2018) wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Es ist eine redaktionelle Berichtigung der Begründung und eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlage mit einer Detailzeichnung der erforderlichen Lärmschutzwand berücksichtigt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09. Juli 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 14, 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 09. Juli 2018 abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

## Übersicht des Plangeltungsbereiches unmaßstäblich





1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen. Im Flächennutzungsplan und insbesondere seiner genehmigten 1. Änderung ist der Bereich als Sondergebiet dargestellt.

Aufgrund der Änderung des Bereiches in nunmehr Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Feuerwehr- im Ostteil und Mischgebiet im Westteil sowie als Grünfläche mit Gehölzbestand im Südostteil ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan – 13. Änderung – durch Berichtigung. Die hierfür erforderliche Beteiligung wird parallel zu den Beteiligungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile die Flur 4 sowie Flur 9 der Gemarkung Todendorf und ist durch örtliches Aufmaß topographisch umfangreich ergänzt worden.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst in der Gemarkung Todendorf, Flur 4, die Flurstücke 284 und 286 in der Flur 9 Teile des Flurstückes 220/1 für den Bereich der neuen städtebaulichen Strukturen und darüber hinaus Flurstücke der angrenzenden übergeordneten Straßenzüge Hauptstraße sowie Altenfelder Straße. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 7.763 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) bis 11c) dieser Begründung verwiesen.

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

- <b>Als Mischgebiet ( MI)</b>	
mit einer Fläche von ca.	1.331 qm
- <b>Als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Feuerwehr</b>	
mit einer Fläche von ca.	2.897 qm
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	1.799 qm
mit einer Option für einen neuen Glockenturm im Freiflächenbereich	
Feuerwehrstellplatzanlage mit Zufahrt	600 qm
Stellplätze	60 qm
Umfahrt	254 qm
Einsatzausfahrt	184 qm
- <b>Als Verkehrsfläche –vorhanden-</b>	
die angrenzende Hauptstraße sowie die Altenfelder Straße	
mit einer Fläche von ca.	1.532 qm
die Fläche setzt sich aus Fahrbahn, Fuß- und Radweg sowie Randstreifen zusammen	
Übertrag	5.760 qm



Übertrag 5.760 qm

- Als Verkehrsfläche –neu- Erschließungsstraße A  
mit einer Fläche von ca. 914 qm  
davon:  
Straße 790 qm  
Parkplätze in Längsaufstellung 69 qm  
Straßenbegleitgrün 55 qm
- Als private Grünfläche mit Gehölzbestand  
mit einer Fläche von ca. 1.089 qm  
7.763 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

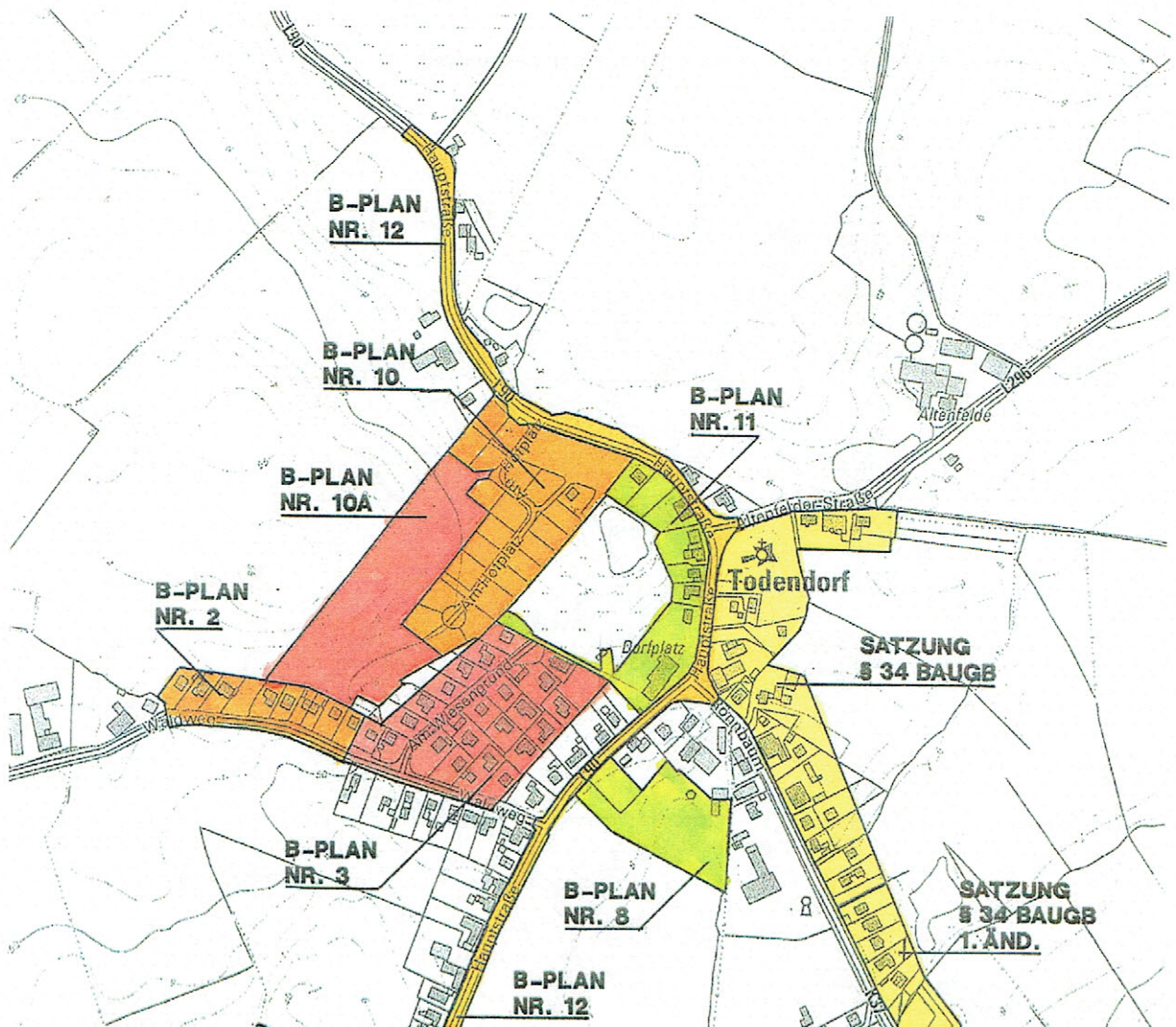
Übersicht im Maßstab 1 : 25.000





Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden mit den beiden Flurstücken 284 und 286 bisherige Teile einer Satzung nach § 34 BauGB, mit der Einbeziehung der angrenzenden Hauptstraße (L 90), Teile des Bebauungsplanes Nr. 12 und mit der nördlich angrenzenden Altenfelder Straße (L 296) ein bisher nicht verbindlich überplanter Bereich zum Bebauungsplan Nr. 14 zusammengefasst und verbindlich überplant. Nachfolgend wird ein Ausschnitt einer Bebauungsplanübersicht der Gemeinde Todendorf wiedergegeben, worin dieser Sachverhalt zum Nachvollzug dargestellt ist.

Übersicht unmaßstäblich





## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

### a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Ordnung des bisherigen Kirchengrundstückes an der Ecke Hauptstraße/Altenfelder Straße neu zu ordnen mit dem Ziel der Sicherung eines Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehaus in zentraler Ortslage. In nicht benötigten Flächenbereichen werden an der Westseite Baugrundstücke entwickelt als Mischgebiet und im südöstlichen Bereich der hier vorhandene Gehölzbestand als private Grünfläche teilweise erhalten.

Hier war bisher der Standort einer Kapelle der Kirchengemeinde Eichede, die seinerzeit als sogenannte „Autobahnkirche“ errichtet wurde. Das Grundstück mit dem Kirchengebäude wird nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt. Zwischenzeitig erfolgte auch eine Entwidmung der Kapelle durch die Kirchenleitung.

In nächster Zeit ist der Abbruch des Gebäudebestandes vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Überprüfung des umfangreichen Großgrünbestandes erfolgen, wobei für die hier nunmehr vorgesehene Entwicklung eines Standortes für die örtliche Feuerwehr und einer zusätzlichen Bereitstellung von zwei Baugrundstücken als Mischgebiet eine umfangreiche Entfernung des Großgrünbestandes erforderlich sein wird, der bereits durchgeführt wurde in Abstimmung und mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn mit einer Verpflichtung für eine Ersatzanpflanzung im Nahbereich des Plangebietes. Es ist hierfür eine Fläche von ca. 1.000 qm vorgesehen. Für den Bereich der künftigen Feuerwehr ist hierbei von einer hohen baulichen Verdichtung mit Gebäudebestand und umfangreich erforderlichen versiegelten Funktionsflächen auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist auch ein sachgerechter Rückschnitt der straßenbegleitenden Lindenreihe entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße vorgesehen. Hierbei sollen nur die notwendigen Lichtraumprofile für die Fußgänger und Kraftfahrzeuge entlang der jeweiligen Straßenzüge gesichert werden. Ein genereller Rückschnitt der noch jungen Lindenreihe erfolgt nicht. Sie werden mit Ausnahme einer Linde als Lindenkranz auf Dauer erhalten. Die Maßnahmen des Rückschnittes zur Sicherung notwendiger Lichtraumprofile für die übergeordneten Straßenzüge sind mittlerweile durchgeführt.

Für das künftige Feuerwehrgerätehaus ist oberhalb des Erdgeschosses eine Wohnnutzung nur für eine Wohnung vorgesehen, die als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung dem Feuerwehrgebäude zugeordnet ist.

Aufgrund der besonderen Anforderungen für die Errichtung neuer Feuerwehrgerätehäuser ist die Neuanlage einer Erschließungsstraße in einem hinreichend leistungsfähigen Querschnitt, auch zur Aufnahme von Verkehren aus möglichen Siedlungserweiterungen der Gemeinde am Ostrand der Ortslage liegend, vorgesehen.

Hierüber ist es möglich eine erforderliche Trennung von notwendigen Stellplatzanlagen für die Feuerwehr und die Sicherung einer Einsatzausfahrt nur für Einsatzzwecke entwickeln zu können.

In der Südostecke des Plangebietes befindet sich derzeit ein kleinerer, teilweise ausgelichteter geschlossener Gehölzbestand, der jedoch nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist.



Für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Entwicklung der Erschließungsstraße und großen Teilen der erforderlichen Feuerwehrstellplätze ergibt sich ein relativ umfangreicher Verlust an Einzelbäumen. Der verbleibende südliche Teil dieses Gehölzbestandes wird jedoch auf Dauer erhalten und als private Grünfläche mit Gehölzbestand gesichert. Unter Ziffer 6b) der Begründung ist eine Übersicht mit Nummerierung aller innerhalb und randlich befindlichen Einzelbäume erstellt und in einer zugehörigen gleichfalls wiedergegebenen Tabelle zusammengefasst. In dieser Tabelle sind Aussagen zum Erhalt, zum erforderlichen bereits durchgeführten Entfernen und zu möglichen Ausgleichen aufgenommen.

Für die Planungen des neuen Feuerwehrrätehauses liegt bereits ein abgestimmter Architektenentwurf (Stand: 18.06.2018) mit nur noch einer Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss vor, der nach dem Willen der Gemeinde baulich umgesetzt werden soll. Zum Nachvollzug der gemeindlichen Planung ist der Architektenentwurf als informelle Planung der Gemeinde Anlage der Begründung. Die vorliegende Planung ist für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf eine Bedarfsplanung einschließlich der dem Feuerwehrgelände zugeordnete Wohnung und für die beiden Baugrundstücke des Mischgebietes eine Angebotsplanung. Für den Bereich des verbleibenden Gehölzbestandes dient sie der Bestandssicherung.

Mit Verwirklichung und baulicher Umsetzung dieser Planung für ein neues Feuerwehrrätehaus besteht die Möglichkeit im Bereich des Mehrzweckgebäudes an der Straße Rönnsbaum notwendige Erweiterungen, insbesondere im Bereich der hier befindlichen Kindertagesstätte, vorzunehmen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.2018 ist bestimmt, dass in der vorliegenden Planung auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – eine Option für einen neuen Glockenturm mit bis zu 15 qm Grundfläche und bis zu einer Firsthöhe von 10,0 m planungsrechtlich zu sichern ist. Hierüber soll die eine bei der Gemeinde verbliebene Kirchenglocke auf angemessene Weise zum Gedenken an den ehemaligen Kapellenstandort präsentiert werden. Die endgültige Standortentscheidung der Gemeinde soll jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird von Seiten der Gemeinde dieser Bereich zur Umnutzung vorgesehen mit dem vorrangigen städtebaulichen Ziel, hier einen Standort für ein gemeindliches Feuerwehrrätehaus einschließlich einer zugeordneten Wohnung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung zu entwickeln und Baugrundstücke als Mischgebiet im geringen Umfang für örtliche Bedarfe bereitzustellen und soweit möglich den verbleibenden Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten.

Mit Datum vom 25. Juni 2018 liegt die positive Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration – Landesplanungsbehörde – vor, in der bestätigt wird, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde keine Bedenken bestehen sowie insbesondere stehen Ziele der Raumordnung und den damit verfolgten Planungsabsichten dieser nicht entgegen.



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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 soll ein Standort zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Zuordnung einer Wohnung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung für die Gemeinde entwickelt und bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden zwei Baugrundstücke als Mischgebiet entwickelt zur Deckung des in der Gemeinde bestehenden Baulandbedarfes. Hierbei werden die übrigen Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung an die Umgebungsnutzung angepasst, unter Berücksichtigung ortsüblicher Vorgaben bisheriger Planungen der Gemeinde. Zum Erreichen dieses Zieles sind neben Vorgaben in der Planzeichnung auch textliche Festsetzungen getroffen.

Neben dem Erfordernis zur Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße als Erschließungsstraße A sind für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses neben der reinen Baufläche des vorgehaltenen Baufeldes 2 weitere umfangreiche Flächen für die besonderen Stellplatzanforderungen und zur Führung grundstücksbezogener Verkehrsabläufe bis hin zur Sicherung einer angemessenen Einsatzausfahrt für die Feuerwehr vorgesehen.

Das Plangebiet ist bisher auf die randlich liegende Hauptstraße (L 90) mit dem Bebauungsplan Nr. 12 verbindlich überplant. Die zentralen Flurstücke 284 und 286 sind bisher nur Teil eines größeren Bereiches einer Satzung nach § 34 BauGB. Die Teilfläche des Flurstückes 220/1 sowie die nördlich liegende Altenfelder Straße sind bisher noch nicht verbindlich überplant.

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

- Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus zwei Flurstücken zusammen, innerhalb derer die erforderliche städtebauliche Umstrukturierung vorgesehen ist. Im Bereich der einbezogenen angrenzenden Straßenzüge sind verkehrliche Vernetzungen vorgesehen. Es ist entlang der Straßenzüge Hauptstraße und Altenfelder Straße sowie in seiner Südostecke mit umfangreichem Großgrün bestanden. In der zentralen Fläche befand sich bisher die Kapelle der Kirchengemeinde Eichede mit ihrem separaten Glockenturm. Es wird nunmehr mit zwei ortsangemessenen Baugrundstücken als Mischgebiet im Westteil und dem Feuerwehrgerätehausstandort mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Feuerwehr– im Ostteil entwickelt. Die Südseite dieser beiden Bauflächenbereiche wird durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A von der Einmündung in die Hauptstraße im Westen bis an den östlichen Plangebietsrand geführt. Gleichzeitig trennt diese künftige Erschließungsstraße dann auch den südlich verbleibenden Großgrünbestand gegenüber den Bauflächen ab. Dieser Bereich wird als private Grünfläche –Gehölzbestand– entwickelt und soll den verbleibenden Großgrünbestand auf Dauer erhalten.
- Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ca. 7.763 qm.

**Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**



- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche der beiden Baugrundstücke des Mischgebietes als Baufeld 1 und Baufeld 2, der Bereich des Baufeldes 1 der Fläche für den Gemeinbedarf –Feuerwehr- zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses, einschließlich der zugeordneten Wohnung im Obergeschoss, sowie die besonders zu sichernden zugehörigen Stellplatzanlagen.

Darüber hinaus ist auch eine private verkehrliche Vernetzung zwischen der künftigen Erschließungsstraße A im Süden und der Altenfelder Straße im Norden mit der künftigen Einsatzausfahrt der Feuerwehr berücksichtigt. Die Erschließungsstraße A grenzt die versiegelten Bereiche im Süden ab. Innerhalb der privaten Grünfläche sind dann keine Versiegelungen vorgesehen. Für den künftigen baulichen Bestand des Mischgebietes sowie des Baufeldes 2 für das Feuerwehrgerätehaus ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet ist.

#### **Zulässige Grundfläche**

Mischgebiet (MI)

Grundstück 1 und 2

$1.331 \text{ qm} \times 0,3 =$

399,3 qm

Mischgebiet (MI)

Fläche für Gemeinbedarf –Feuerwehr-

Baufeld 1 GR = 780 qm

780,0 qm

zulässige Grundfläche

1.179,3 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 1.180 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Mischgebietes bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf neu versiegelt.

**Die zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 1.180 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 94 % unter dem zu berücksichtigenden Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

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

Mischgebiet (MI)

Grundstück 1 und 2

$1.331 \text{ qm} \times 0,3 =$

399,3 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

$1.331 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,75 =$

299,5 qm

GFL-Recht auf Grundstück 1 und 2

$75 \text{ qm} \times 1,0$

75,0 qm

Fläche für Gemeinbedarf –Feuerwehr-

Baufeld 1 GR =

780,0 qm

zulässige Überschreitung (50 %)

$780 \text{ qm} \times 0,5 =$

390,0 qm

Feuerwehrstellplatzanlage 1 und 2 mit Zufahrt

$564 \text{ qm} \times 1,0 =$

564,0 qm

Stellplätze

$60 \text{ qm} \times 1,0 =$

60,0 qm

Umfahrt

$254 \text{ qm} \times 1,0 =$

254,0 qm

Übertrag

2.821,8 qm

	Übertrag	2.821,8 qm
Einsatzausfahrt		
184 qm x 1,0 =		184,0 qm
Erschließungsstraße A mit Verlängerung		
859 qm x 1,0 =		859,0 qm
Fahrbahnanpassung Hauptstraße		
16 qm x 1,0 =		16,0 qm
Fahrbahnanpassung Altenfelder Straße		
51 qm x 1,0 =		<u>51,0 qm</u>
zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen und sonstigen Versiegelungen		<u>3.931,8 qm</u>

**Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen mit 3.931,8 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen und sonstiger Versiegelungen mit gerundet 3.932 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 80,3 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche. Aus der bisherigen Bebauung des Kirchengrundstückes ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher vorhandene Vollversiegelung von ca. 715 qm, die in der baulichen Umsetzung zunächst vollständig versiegelt werden. Mit der Einbeziehung der beiden angrenzenden Straßenzüge Hauptstraße (L 90) und Altenfelder Straße (L 296) ergibt sich dann eine bereits vorhandene Vollversiegelung von ca. 1.929 qm.

Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 5.104,8 qm Vollversiegelung einschließlich GFL-Recht. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Vollversiegelung von ca. 3.175,8 qm insgesamt. Teilversiegelte Flächen ergeben sich mit der Neuplanung nicht.

#### **Ergebnis:**

Der Bebauungsplan Nr. 14 darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche bzw. sonstiger versiegelter Flächen nicht überschreitet.

#### **Des Weiteren:**

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



Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bisheriger Teil eines größeren Bereiches einer Satzung nach § 34 BauGB und war bisher teilweise bereits baulich umgesetzt mit einem Kirchengebäude, das demnächst abgerissen wird und hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“)

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

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

#### **Fazit:**

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche nicht überschritten wird.

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

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.
- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Er erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan - 13. Änderung – durch Berichtigung. In der zugehörigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächen bisher als Sondergebiet (SO) dargestellt. Das Aufstellungsverfahren der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen, zur Schaffung einer Baufläche für ein gemeindliches Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der zugeordneten Wohnung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung und der Verwirklichung von wichtigen Infrastrukturvorhaben, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Hierbei erfolgt auch die Entwicklung von zwei Baugrundstücken als Mischgebiet zur Deckung des bestehenden gemeindlichen Baulandbedarfes.

- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von Großgrünbestand und sonstigen Vegetationsflächen und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die neuen öffentlichen und privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der zulässigen wohnbaulichen bzw. sonstigen baulichen Anlagen und des neuen Feuerwehrgerätehauses mit einer Gesamtversiegelung von künftig gerundet 3.166 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall einer größeren Anzahl von Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Anpassung des Plangebietes an die künftigen Nutzungsvorgaben und Erfordernisse aus städtebaulicher Sicht.
- Sich ergebender artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen sind durch die vorstehenden Regelungen nicht betroffen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse sind auszugleichen bzw. die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf geeignete Art und Weise zu sichern bis hin zum Abschluss städtebaulicher Verträge.
- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt und gesichert werden.
- Mit den stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen an dem künftigen Gebäude des Feuerwehrgerätehauses ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes, insbesondere für die Fauna.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst das Gebiet: Hauptstraße 37c einschl. rückwärtiger Flächen / Altenfelder Straße 2 (Kirchengrundstück) sowie die angrenzenden Flächen der Hauptstraße (L 90) und der Altenfelder Straße (L 296). Mit dem Aufstellungsbeschluss waren zunächst nur die beiden Flurstücke 284 und 286 des bisherigen Kirchengrundstückes einbezogen. Aufgrund der erkennbaren Auswirkungen der vorliegenden Planung auch in diese beiden regionalen Straßenzüge hinein erfolgte eine Einbeziehung der Straßen in das Plangebiet mit der Entwurfsfassung. Hierbei sind dann auch sehr geringe Teile des östlich liegenden Flurstückes 220/1 einbezogen worden, um notwendige Flächen für Stellplätze für die Feuerwehr sichern zu können, die nicht im Nahbereich der Bauflächen des Mischgebietes angelegt werden können aufgrund von Immissionsproblematiken.

Der Bebauungsplan gliedert sich mit der Entwurfsfassung in insgesamt 5 Bereiche. Dies sind die einbezogenen Flächen der beiden übergeordneten Straßenzüge Hauptstraße (L 90) sowie Altenfelder Straße (L 296), soweit sie an das Plangebiet angrenzen. Innergebietslich auf den beiden zusammengehörenden Flurstücken 284 und 286 ist im Westen die Entwicklung von zwei Baugrundstücken als Mischgebiet (Baufeld 1), im Osten der Bereich des künftigen Feuerwehrgerätehausstandortes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Feuerwehrgerätehaus - (Baufeld 2) sowie als südliche Abgrenzung dieser beiden Bauflächenbereiche die Neuanlage der Erschließungsstraße A mit Anbindung im Westen an die Hauptstraße und Weiterführung nach Osten hin bis an die Plangebietsgrenze vorgesehen. Mit der Erschließungsstraße A wird ein Teil des bisher hier vorhandenen Gehölzbestandes abgegrenzt und hiernach als private Grünfläche - Gehölzbestand - auf Dauer erhalten. Innerhalb der Fläche für die Feuerwehr wird die Option für einen möglichen Glockenturm zur Präsentation und Nutzung der bei der Gemeinde verbleibenden Kirchenglocke gesichert.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.763 qm einschließlich der angrenzenden Flächen der Landesstraßen. Die erforderliche Zufahrtnahme der beiden westlich liegenden Baufelder 1 und 2 des Mischgebietes erfolgt über die Erschließungsstraße A mit einer Direktzufahrt bzw. die Anbindung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das nördlich liegende Baugrundstück Nr. 1.

Für den Bereich der östlich liegenden Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Feuerwehr - erfolgt die erforderliche Zufahrtnahme gleichfalls über die neu anzulegenden Erschließungsstraße A bis zu der besonderen Feuerwehrstellplatzanlage nur zu Gunsten des Feuerwehrgerätehauses einschließlich seiner untergeordneten zulässigen Wohnnutzung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung (eine Wohnung) mit eigenen Stellplätzen. Zur grundstücksbezogenen verkehrlichen Vernetzung von der Erschließungsstraße A ist an deren östlichem Ende die Anordnung einer Umfahrt als private Verkehrsfläche vorgesehen zum Erreichen des Gebäudekomplexes des künftigen Feuerwehrgerätehauses. Diese Umfahrt ist nur in besonderen Situationen möglich. Ansonsten erfolgt hier eine Sperrung durch Pfosten oder ähnliches, um eine ungewollte Durchfahung auszuschließen. Sie ist jedoch auch Zufahrt für einen Teil der erforderlichen Feuerwehrstellplätze.

Für das Baufeld 2, der Baufläche für das Feuerwehrgerätehaus, ist aufgrund der besonderen Anforderungen für Feuerwehrgerätehäuser des Weiteren eine Einsatzausfahrt entwickelt, über die die Feuerwehrfahrzeuge zu Einsätzen an die Landesstraße 296 geführt werden. Über diese Regelungen ist es möglich, für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses die besonderen Anforderungen für ankommende Einsatzkräfte bis zur besonderen Feuerwehrstellplatzanlage und den Einsatzausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge im erforderlichen Umfang sicherzustellen.



Mit der Errichtung des künftigen Feuerwehrgerätehauses soll auch die Bereitstellung einer der Feuerwehr zugeordneten Wohnung im zulässigen Obergeschoss dieses Gebäudes möglich sein, die als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung von Seiten der Gemeinde mit Bezug zum Feuerwehrgerätehaus genutzt werden soll.

Für die im Trennsystem entwickelte Erschließungsstraße A als südliche Abgrenzung der Bauflächenbereiche ist langfristig im Zuge einer weiteren verbindlichen Überplanung zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen, östlich an das Plangebiet anschließend, auch eine Erschließungsfunktion für dann hinzukommenden Flächen gegeben. Dies wird jedoch erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt von Seiten der Gemeinde auf ihre Machbarkeit geprüft. Bis dahin ist hier nur eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet vorgegeben.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Bauflächen des Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf, einschließlich ihrer umfangreichen Infrastrukturflächen und den versiegelten Flächen der Erschließungsstraße A, ist in Richtung der nordwestlich liegenden größeren Regenwasserkläranlage nördlich der L 90 vorgesehen, die als kurz- bis mittelfristige Option auch insgesamt das bis dahin anfallende Oberflächenwasser aus den verschiedenen hier vorhandenen Leitungsführungen und Rückhalteeinrichtungen (Retentionsflächen) aufnehmen soll. Die hierfür erforderlichen Planungen und zugehörigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren sollen zeitnah eingeleitet werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag verwiesen, der über das Plangebiet hinausgehende Maßnahmen beschreibt.

Die Ableitung erfolgt dann über vorhandene Leitungssysteme im Bereich nördlich der Landesstraße 90 in Richtung regionaler Vorflutsysteme des Wasser- und Bodenverbandes Süderbest. Hierbei sollen ältere vorhandene Leitungsführungen mit einbezogen werden.

Westlich und östlich am jeweiligen Rand des Mischgebietes bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf ist der dauerhafte Erhalt einer hier vorhandenen Lindenreihe vorgesehen, die im Bereich der Altenfelder Straße auch eine kurze Allee bildet. Für die vorhandenen Linden auf dem Flurstück 284 bzw. auf der Fläche der Altenfelder Straße sind zeitnah Baumpflegemaßnahmen vorgesehen, die auch einen begrenzten Kronenrückschnitt und Totholzentfernung berücksichtigt aus Gründen notwendiger Verkehrssicherungspflicht. Hierbei sollen dann die erforderlichen Lichtraumprofile für Fußgänger und den Kraftfahrzeugverkehr auf den übergeordneten Straßenzügen gesichert werden.

In der Südostecke des Plangebietes, hauptsächlich das Flurstück 286 umfassend, befindet sich ein größerer Gehölzbestand, der nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist. Hier ergibt sich ein relativ großer Einzelbaumverlust, um notwendige Infrastrukturflächen, insbesondere für die Errichtung des Feuerwehrgerätehausstandortes, zu ermöglichen. Die verbleibenden Einzelbäume sind dann als künftig zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt. Um ein Mindestmaß als Ausgleich für diesen größeren Gehölzverlust zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde im Nahbereich auf einer an der Straße Rönnsbaum gelegenen Fläche der Gemeinde ein kleineres Feldgehölz mit bis zu 1.000 qm Fläche neu anzupflanzen, das dann im Zusammenwirken mit den bereits auf dieser Fläche vorgegebenen naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und Aufwertungen auch eine Vernetzung mit einem hier bereits vorhandenen kleineren Feldgehölz ermöglicht. Es handelt sich dann um eine erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahme als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die bereits durchgeführten Gehölzentfernungen.



Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die neu anzulegende Erschließungsstraße A wird in einer Regelbreite von 8,55 m vorgesehen, wobei die Fußwegführung in der Erschließungsstraße A auf der Südseite mit 2,55 m und der befestigte Randstreifen an der Nordseite mit 0,50 m angeordnet ist, die Fahrbahnbreite beträgt dann 5,5 m.

Aufgrund der hohen Anzahl vorzuhaltende Pflichtstellplätze für die Feuerwehr in der Fläche für den Gemeinbedarf wird hier keine Vermischung mit öffentlichen Parkplätzen vorgenommen. Aus diesem Grunde ist am östlichen Ende der Erschließungsstraße A auf deren Südseite zwischen der Fahrbahn und dem versetzt angeordneten Fußweg ein Parkstreifen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung in 2,0 m Breite vorgesehen. Hieraus ergibt sich ein Parkplatzangebot von bis zu 5 Parkplätzen.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Mischgebietes, der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr –, der erforderlichen Lärmschutzwand an der Ostseite der Einsatzausfahrt, der Erschließungsstraße A und der privaten Grünfläche – Gehölzbestand – wiedergegeben.

#### **Mischgebiet (MI) – Baugrundstück Nr. 1 und Nr. 2 (Baufeld 1)**

Die Bauflächen der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 sind als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sollen Baugrundstücke für den aktuellen örtlichen Bedarf bereitgestellt werden, die aufgrund der vorliegenden örtlichen Bewerbungen nicht mehr innerhalb des zur baulichen Umsetzung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung – gedeckt werden können. Vorrangig sollen hierbei Bewerber mit nutzungskonformen Bauwünschen berücksichtigt werden.

Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 6 festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die beiden Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt vorgesehen.

Für die Bebauung der Baugrundstücke ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist. Hierüber kann eine Anpassung der künftigen Gebäudestrukturen an die umgebende Altbauung gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,0 m festgesetzt über die festgesetzte Bezugshöhe von + 46,50 m NN.

Die Bauweise ist für die beiden Baugrundstücke als nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgelegt.

Je Baugrundstück sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Für die Nutzung der Baugrundstücke ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl um max. 75 vom Hundert überschritten werden darf, wobei für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Baugrundstückes Nr. 1 diese versiegelte Fläche nicht anzurechnen ist.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.



**Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehrrätehaus –**

Die Bauflächen des Baufeldes 2 sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Feuerwehrrätehaus - gemäß § 9(1)5 BauGB festgesetzt. Ihm ist für das zulässige Obergeschoss die Einrichtung einer auf das Feuerwehrrätehaus bezogenen Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung zugeordnet. Hier ist der Standort für die Einrichtung eines neuen gemeindlichen Feuerwehrrätehauses vorgesehen. Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Darüber hinaus ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Möglichkeit zur Errichtung eines Glockenturmes mit bis zu 15 qm Grundfläche und einer Bauhöhe bis zu 10,0 m als zulässige Firsthöhe vorgesehen. Die städtebauliche Sicherung erfolgt nur über textliche Festsetzungen. Sie ist Standortoption für eine spätere Entscheidung der Gemeinde zur Präsentation der bei der Gemeinde verbliebenen Kirchenglocke der ehemaligen Kapelle an diesem Standort.

Für das bebaubare Baufeld 2 sind Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 10,0 m festgesetzt über die festgesetzte Bezugshöhe von + 46,50 m NN.

Die Bauweise ist für das Baufeld 2 als offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind auch erforderliche Ausnahmen der zulässigen Firsthöhen getroffen.

In dem Baufeld 2 ist die zulässige Grundfläche (GR) mit 780 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist für das Baufeld 2 bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO die festgesetzte Grundfläche (GR) um max. 50 % zusätzliche versiegelte Fläche überschritten werden darf. Darüber hinaus sind für die zusätzlichen Infrastrukturflächen der erforderlichen besonderen Stellplatzanlage der Umfahrt und der Einsatzausfahrt weitere zulässige Versiegelungen festgelegt, die mit bis zu 600 qm für die Anordnung von Feuerwehrstellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten und Rangierflächen sowie für die festgesetzte Umfahrt sowie Einsatzausfahrt mit einer weiteren zulässigen Versiegelungsfläche von 450 qm berücksichtigt.

Da innerhalb des Baufeldes 2 im zulässigen Obergeschoss auch schützenswerte Nutzungen in Form von 1 Wohnung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung mit bis zu 160 qm Geschossfläche nicht ausgeschlossen sein soll, sind passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, die eine Nutzungsverträglichkeit im erforderlichen Umfang sichern. Dies erfolgt durch Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text zur Berücksichtigung maßgeblicher Außenlärmpegel.

Hierbei ist der Bereich des Feuerwehrrätehauses einschließlich seiner zulässigen Wohnnutzung einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

**Aktiver und passiver Lärmschutz**

Für das Plangebiet sind zur Sicherung verträglicher Nutzungen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierbei ist auf der Ostseite der Einsatzausfahrt die Anordnung einer 1,6 m hohen Lärmschutzwand in mind. 14,0 m Länge vorgesehen zum Schutze des östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebäudes. Innergebietslich sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln für schützenswerte Nutzungen festgesetzt.



Darüber hinaus sind für die Bauflächen der Baufelder 1 und 2 weitere passive Schallschutzmaßnahmen zur Anordnung schallgedämmter Lüftungen für schützenswerte Nutzungen vorgesehen. Sie sind abgeleitet aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

### **Erschließungsstraße A**

Verkehrlich und infrastrukturell wird das Plangebiet durch die Neuanlage der Erschließungsstraße A erschlossen. Sie übernimmt mittel- bis langfristig auch Erschließungsfunktionen für eine mögliche Siedlungserweiterung östlich des Plangebietes. Weitergehendes wird unter Ziffer 4a) und b) ausgeführt.

### **Private Grünfläche – Gehölzbestand**

Die Private Grünfläche – Gehölzbestand –, in der Südostecke des Plangebietes gelegen und abgetrennt durch die Erschließungsstraße A von den nördlich liegenden Bauflächenbereichen, soll dem Erhalt des hier verbleibenden ausgelichteten vorhandenen Gehölzbestandes dienen. Hierzu ist der vorhandene Gehölzbestand eingemessen und als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Von Seiten des LLUR S-H, Untere Forstbehörde, ist in ihrer Stellungnahme vom 01.06.2018 mitgeteilt, dass es sich bei dem innerhalb des Plangebietes im südöstlichen Flächenbereich vorhandenen Gehölzbestand um eine im bebauten Gebiet gelegene kleinere Gehölzfläche handelt, die lediglich mit einzelnen Baumgruppen und Baumreihen bestockt ist und somit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Landeswaldgesetz nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gilt. Von daher bestehen auch forstbehördlicherseits keine Bedenken.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten der Gemeinde aufgrund des nicht unbeträchtlichen Einzelbaumverlustes in diesem Bereich geprüft ist, inwieweit zum Ausgleich ein kleineres Feldgehölz östlich abgesetzt des Plangebietes auf einer Maßnahmenfläche der Gemeinde an der Straße Rönnsbaum neu entwickelt und auf Dauer erhalten werden kann, im Zusammenwirken mit den übrigen hier bereits festgelegten Aufwertungs- und Erhaltungsmaßnahmen. Diese Fläche der möglichen Ausgleichsfläche für eine Gehölzneuanpflanzung bis ca. 1.000 qm ist Eigentum der Gemeinde.

### **Allgemein**

In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan sind die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von den übergeordneten Straßenzügen und der innergebietslichen Erschließungsstraße sowie von den außerhalb des Plangebietes befindlichen verschiedenartigen Nutzungen ermittelt und aufgearbeitet. Hierbei sind auch die innergebietslich sich ergebenden Beeinträchtigungen, insbesondere aus den einer gewerblichen Nutzung gleichzustellenden Auswirkungen des künftigen Feuerwehrgerätehauses aber auch mögliche Auswirkungen aus mittel- bis langfristig sich ergebenden Siedlungserweiterungen östlich des Plangebietes berücksichtigt und mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gesichert.

Mit der baulichen Umnutzung und Erweiterung des Plangebietes ergeben sich zum einen Verluste von Gebäudebestand, als dass das bisherige Kirchgrundstück mit seinem Kapellengebäude und zugehörigem Glockenturm abgebrochen und zum anderen umfangreicher Großgrünbestand bereits entfernt ist, um die notwendigen baulichen und sonstigen Strukturen in diesem begrenzten Plangebiet einbinden zu können. Hierfür ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die mit den möglichen Auswirkungen in der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang berücksichtigt wird und entsprechenden Ausgleich bzw. notwendige Maßnahmen festlegt. Darüber hinaus hat die Gemeinde den Gutachter zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit der Durchführung und Sicherung als biologische Begleitung beauftragt, um sicherstellen zu können, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf entsprechende Ausführungen unter Ziffer 5) und Ziffer 6a) bis 6c) der Begründung verwiesen. Weitere detaillierte Ausführungen zu besonderen Thematiken sind an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt.



### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### b) Maßnahmen des Klimaschutzes

##### **Regenerative Energieversorgung**

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Da das Plangebiet relativ klein ist wird eine mögliche Versorgung mit Wärme aus dem im Gemeindegebiet vorhandenen Holzhackschnitzelheizwerk an der Straße Rönnsbaum wirtschaftlich nicht vertretbar sein, insbesondere aufgrund der erforderlichen Länge der Versorgungsleitungen.

##### **Energieeffizienz**

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

##### **Geothermie**

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.

##### **Auswirkungen der innerörtlichen Nachverdichtung**

Durch die Entwicklung der Baufläche, von bisher Sondergebiet mit dem Kirchgrundstück in nunmehr Fläche für den Gemeinbedarf –Feuerwehr- sowie Mischgebiet einschließlich der neuen Erschließungsstraße A und der damit verbundenen deutlichen baulichen Verdichtung, insbesondere auch durch flächenhafte Infrastruktureinrichtungen, gegenüber dem bisherigen Bestand ergeben sich im Umkehrschluss auch negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen und dem damit verbundenen größeren Verlust vorhandener Einzelbäume, teilweise auch als Gehölzgruppen. Durch die hohe bauliche Verdichtung ist aber auch kein zusätzlicher Flächenverbrauch an anderen Stellen der Ortslage gegeben.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im Westen über die Hauptstraße (L 90) und im Norden über die Altenfelder Straße (L 296) erschlossen und angebunden. Sie dienen der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage und dieses Planbereiches.

Beide überregionalen Straßen befinden sich in einem hinreichenden Ausbauzustand. Der Ausbau der Hauptstraße ist jüngeren Datums und erfolgte in den Jahren 2013/2014.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Hauptstraße und der Altenfelder Straße sowie der künftigen Erschließungsstraße A sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert, dies betrifft auch die besonderen grundstücksbezogenen verkehrlichen Vernetzungen auf dem Grundstück der künftigen Feuerwehr mit seiner Umfahrt und der Einsatzausfahrt zur Altenfelder Straße hin.

Regelquerschnitte:

- a – a Hauptstraße vor Nr. 28a von West nach Ost**  
2,53 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 0,5 m Entwässerungsrinne, 1,5 m Fußweg =  
gesamt 10,53 m
- b – b Altenfelder Straße vor Nr. 1 von Nord nach Süd**  
1,25 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,25 m Randstreifen, 1,25 m Fußweg =  
gesamt 8,25 m
- c – c Altenfelder Straße vor Nr. 4 von Nord nach Süd**  
ca. 3,5 m Straßenbegleitgrün mit Straßenbäumen, 5,5 m Fahrbahn, ca. 4,7 m  
Straßenbegleitgrün = gesamt 13,7 m
- d – d Erschließungsstraße A von Nord nach Süd - Westteil**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,55 m Fußweg = gesamt 8,55 m
- d<sub>1</sub> – d<sub>1</sub> Erschließungsstraße A von Nord nach Süd – Ostteil**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen in  
Längsaufstellung, 2,55 m Fußweg = gesamt 10,55 m
- e – e Umfahrt auf Fläche für den Gemeinbedarf –Feuerwehr- (Südteil)**  
5,5 m Fahrbahn
- f – f Einsatzausfahrt Feuerwehr Richtung Altenfelder Straße (Nordteil)**  
6,5 m Fahrbahn

Für den Bereich des künftigen Feuerwehrgerätehauses ist ein besonderer Bedarf an Stellplätzen nur für die Nutzung durch die Feuerwehr zu entwickeln und zu sichern. Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze orientiert sich an die künftig bereitgestellten Einsatzfahrzeuge mit ihrer jeweiligen Belegung durch Einsatzkräfte. Die Gemeinde geht langfristig von bis zu drei Einsatzfahrzeugen aus, für die eine hinreichende Zahl von 27 der besonderen Feuerwehrstellplätze gesichert werden kann. Darüber hinaus werden in diesem Bereich auch die privat zu nutzenden Stellplätze (4) für die mögliche künftige Wohnnutzung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss des Feuerwehrgerätehauses bereitgestellt.



Weiter ist ein Angebot von Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Erschließungsstraße A als Parkplätze in Längsaufstellung auf der Südseite dieser neu anzulegenden Straße vorgesehen. Es ergeben sich somit insgesamt 5 Parkplätze in Längsaufstellung im Ostteil der Erschließungsstraße A.

Die Erschließungsstraße A hat zunächst nur eine Erschließungsfunktion für das Feuerwehrgerätehaus und für die beiden angebundenen Baugrundstücke des Mischgebietes. Eine direkte Grundstückszufahrtnahme zur Hauptstraße bzw. Altenfelder Straße ist nicht vorgesehen, insbesondere im Zusammenhang mit dem vorhandenen Lindenkranz entlang dieser Straßen. Es ist hierfür ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grundstückszugänge in wassergebundener Ausführung und einer max. Breite im Bereich der Kronentraufen des Lindenkranzes von 1,0 m sind zulässig.

In Bezug auf die Anbindung der Erschließungsstraße A an die Landesstraße 90 (Hauptstraße) sowie der Einsatzausfahrt des Grundstückes für die Feuerwehr zur Landestraße 296 (Altenfelder Straße) hin, wird auf das Erfordernis der planerischen Abstimmung der jeweiligen Einmündungsbereiche mit dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck, hingewiesen. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis zur hinreichenden Sicherung des Immissionsschutzes bezüglich der von den Landesstraßen ausgehenden Schallimmissionen. Die Abstimmungen werden zu gg. Zeit im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung der Planung durchgeführt. Zu den berücksichtigten Schallschutzfestsetzungen ist festzustellen, dass Prognosedaten der Verkehrsmengen für 2030/2035 berücksichtigt sind.

Der LBV S-H, Niederlassung Lübeck, teilt in seiner Stellungnahme vom 06.06.2018 folgendes mit:

**„Zitat“**

1. Die Anlegung der neuen Zufahrten von dem Grundstück zur Landesstraße 296 ist unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck, abzustimmen.
2. Die Einmündung der Erschließungsstraße „A“ in die Landesstraße 90 ist mit dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck, abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck, entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i. M. 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitte mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

3. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von den Landesstraßen 90 und 296 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

**„Zitat Ende“**



#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

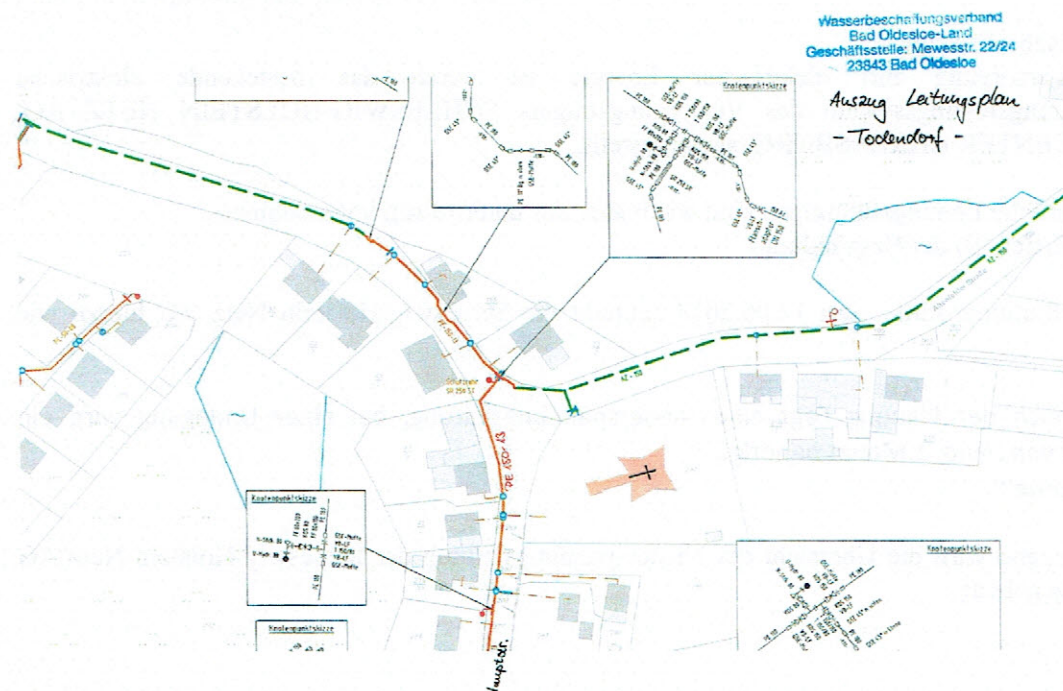
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist bereits entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße erschlossen. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige weitergehende Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen. Dies betrifft nicht den Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraße. Hierfür sind die erforderlichen Abstimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen zeitgerecht einzuholen.

##### 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.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich sowohl in der Hauptstraße als auch in der Altenfelder Straße jeweils gegenüber der künftigen Baufläche Hauptleitungen in der Hauptstraße als PE 150er und in der Altenfelder Straße als AZ 150er befinden. Zu der vorhandenen Asbest-Zementleitung in der Altenfelder Straße ist zu beachten, dass diese empfindliche gegen Erschütterungen und Druck ist und dieses bei möglichen Erschließungsarbeiten im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen ist. Zum Nachvollzug der Leitungsführung wird der von Wasserbeschaffungsverband übermittelte Leitungsplan nachrichtlich wiedergegeben. Darüber hinaus bittet der Wasserbeschaffungsverband die Gemeinde zu prüfen, inwieweit bei notwendigen Erschließungsarbeiten eine gemeinsame Verlegung von Leitungen in einer Straßenkreuzung zu prüfen ist. Aus diesem Grunde ist der WBV Bad Oldesloe-Land frühzeitig in die Planung der baulichen Maßnahmen einzubinden. Dies ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang durch die Gemeinde sicherzustellen.

##### Leitungsplan Wasserbeschaffungsverband Bad Oldesloe-Land





**Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet, um den Grundsatz der Löschwasserversorgung zumindest teilweise sicher zu stellen. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und, soweit möglich, dies auch im Bereich der Erschließungsstraße A umgesetzt werden, da sie langfristig auch Erschließungsstraße für eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung östlich des Plangebietes sein soll.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundsatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m<sup>3</sup>/h) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu beachten.

Auf der Nordseite der Altenfelder Straße im Bereich der hier nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstelle befindet sich ein Löschwasserteich mit ständiger Wasserführung in einem Abstand von ca. 65 m zur Baufläche des Feuerwehrgerätehauses. Hierüber kann dann die erforderliche Wassermenge an Löschwasser bereitgestellt werden. Sofern noch keine Entnahmeeinrichtung für die Feuerwehr besteht, erscheint es sinnvoll, zeitgerecht eine derartige Einrichtung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer vorzunehmen.

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

**Elektrische Energie**

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

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. (siehe Ziffer 10) der Begründung).

In der Stellungnahme vom 12.06.2018 schreibt die Schleswig-Holstein Netz AG hierzu wie folgt:

„Zitat“

Im Bereich der Planung liegt eine Niederspannungsleitung, bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. 1 Monat benötigt.

„Zitat Ende“

Nachfolgend wird die Übersicht der Niederspannungsleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben:



### Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, NETZCENTER AHRENSBURG in den bereits vorhandenen, randlich des Plangebietes liegenden Straßen Hauptstraße und Altenfelder Straße 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 Ziffer 10) der Begründung).

In der Stellungnahme vom 12.06.2018 schreibt die Schleswig-Holstein Netz AG hierzu wie folgt:

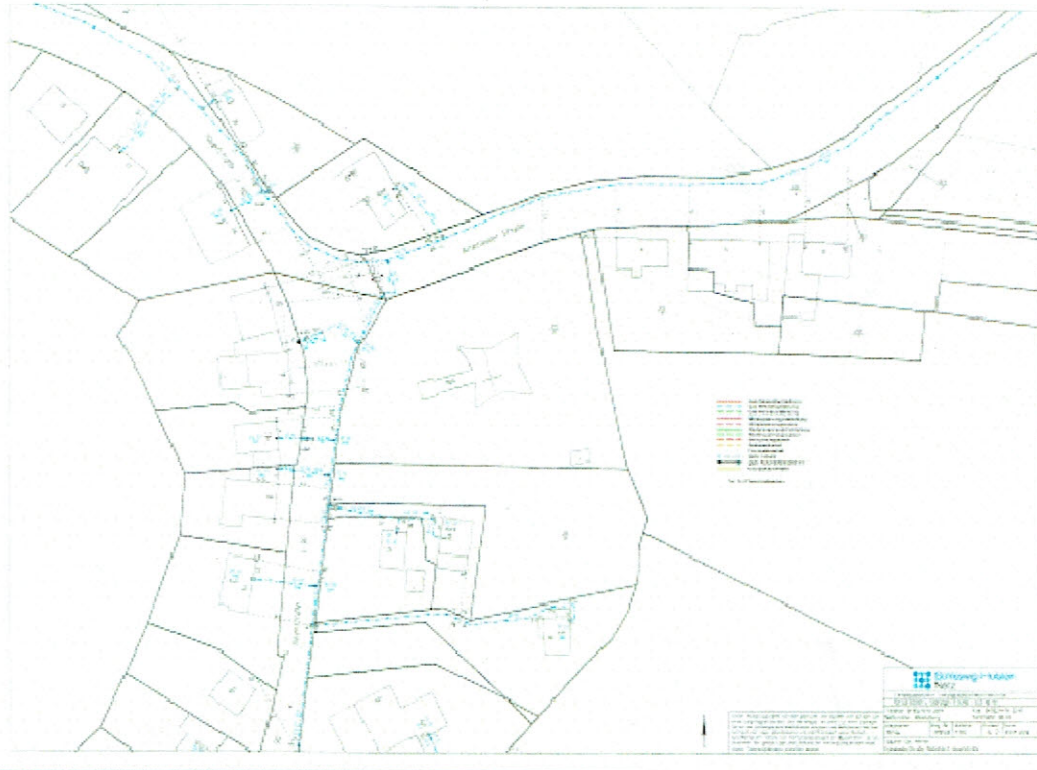
#### „Zitat“

Im Bereich der Planung liegt eine Gas-Hochdruckleitung sowie diverse Gas-Hausanschlüsse, bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. 6 Monaten benötigt.

#### „Zitat Ende“

Nachfolgend wird die Übersicht der Gas-Hochdruckleitung der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben





#### **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, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488-4720, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

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

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

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2018 folgendes mit:

#### **„Zitat“**

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Aussage dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.



Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

„Zitat Ende“

### **Breitbandversorgung**

In der Gemeinde Todendorf werden von dem Versorgungsträger VEREINIGTE STADTWERKE MEDIA GMBH, Kurzenlandkoppel 4 in 23896 Nüsse, Tel. 04541 / 807 807, erste Bereiche zur Breitbandnutzung versorgt. Dies betrifft auch das Plangebiet, für das eine Versorgung möglich ist.

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.

Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

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

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

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

### **Television**

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



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

Die Vodafone/Kabel Deutschland teilt in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2018 folgendes mit:

**„Zitat“**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  
Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

**„Zitat Ende“**

### **Abfallentsorgung**

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

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

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

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

Aufgrund der vorgesehenen verkehrlichen Infrastruktur kann die Müllentsorgung der Grundstücke über die Erschließungsstraße A und die Umfahrt mit umlegbaren Absperrpfosten bzw. Einsatzausfahrt innerhalb des Plangebiets in hinreichendem Maße gesichert werden, sodass keine besonderen Müllgefäßstandplätze einzurichten sind.

### **Abwasserbeseitigung**

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

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

**Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird für den Bereich des Plangebietes nach vorheriger Einleitung in bestehende Reinigungs- und Rückhaltesysteme großräumig in das Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste eingeleitet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die ergebende Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit ca. 3.176 qm gegenüber der bisherigen Versiegelung des Kirchengrundstückes eine begrenzte Verschärfung der Abfluss- und Rückhaltungsmengen ergeben. Hierzu wird auf den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag verwiesen, der Anlage der Begründung ist.

In diesem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag wird eine großräumigere Oberflächenentwässerungslösung beschrieben, als dass hierin vorgeschlagen wird, die bestehende Regenwasserklär- und Rückhalteinlage nördlich der Hauptstraße (L 90,) gegenüber dem Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 10a gelegen, im erforderlichen Umfang zu erweitern, um das gesamte anfallende Oberflächenwasser aus dem B-Plan Nr. 14 bis hin zu dieser Regenwasserkläranlage aufzunehmen.

In diesem Falle ist dann die vorhandene Retentionsfläche im Bereich des B-Planes Nr. 10 dem Grunde nach nicht mehr erforderlich und es könnten hier nach entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnissen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 städtebaulich durchgeführt werden. Die dort vorhandene Anlage soll daher erheblich erweitert werden. Dann vorwiegend als Retentionsraum mit bis zu ca. 3.500 qm zusätzlicher Fläche.

Zu der vorliegenden Planung nimmt die untere Wasserbehörde des Kreises Stormarn in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2018 wie folgt Stellung:

**„Zitat“**

Es bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist jedoch eine Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens an der Einleitstelle 24, so wie es der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag zum B-Plan vom 02./08.05.2018 beschreibt. Die hierfür erforderliche Fläche muss nachweislich zur Verfügung stehen.

**Hinweis:**

Die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte, über die von dem Anschluss des B-Plangebietes erforderliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens hinausgehende Planung einer zusätzlichen Erweiterung, ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

**„Zitat Ende“**

Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeinde Todendorf Eigentümerin der betreffenden Fläche an der Einleitstelle 24 ist. Der Hinweis zu künftigen Planungen wird zu gg. Zeit beachtet.



### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 wird auf seiner Westseite durch die Hauptstraße (L 90) und auf seiner Nordseite durch die Altenfelder Straße (L 296) unmittelbar berührt. Sie dienen der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage und fassen das Plangebiet randlich ein. Darüber hinaus ist die im Süden des Plangebietes geführte neue Erschließungsstraße A zu berücksichtigen. Sie übernimmt zunächst nur eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Mittel- bis langfristig ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass hierüber von Seiten der Gemeinde neue, vorwiegend wohnbauliche Siedlungsbereiche, auf der Ostseite angebunden werden. Von daher ist in den zu berücksichtigenden Belastungen auf der Erschließungsstraße A eine angemessene Anzahl, zumindest langfristig möglicher Wohnungen, aufzunehmen. Zur sichereren Seite hin sind bis zu 50 neue Wohnungen zu berücksichtigen.

Andere zu beachtende verkehrliche Belange sind nicht gegeben. Von diesen Straßen gehen aufgrund ihrer aktuellen Verkehrsbelastungen, aber auch zu berücksichtigende künftige Verkehrsbelastungen, schädliche Lärmimmissionen aus.

### **Lärm**

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Todendorf vom 24. April 2018 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus wohnbaulicher Nutzung, Gewerbelärm sowie Verkehrslärm aufgearbeitet einschließlich Einsatzausfahrten der Feuerwehr. Hierfür sind die künftigen Prognosebelastungen 2030/2035 zu Grunde gelegt. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „6.1. Begründung und 6.2 Festsetzungen“ zitiert.

### **„Zitat“**

#### **6.1 Begründung**

##### *a) Allgemeines*

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 soll ein Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus entwickelt und bereitgestellt werden, der die Errichtung eines ortsangemessenen Feuerwehrgerätehauses unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen einer derartigen Errichtung berücksichtigt. Ebenso sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung geschaffen werden.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Altenfelder Straße und östlich der Hauptstraße in der Gemeinde Todendorf. Im Westen des Plangeltungsbereichs ist eine Fläche für neue Bebauung mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die östlich liegende Fläche ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geplant. Auf dem zukünftigen Feuerwehrgerätehaus sollen in dem Obergeschoss 2 Wohnungen bereitgestellt werden. Der Schutzanspruch der Gemeinbedarfsfläche ist vergleichbar dem eines Mischgebiets.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs und der neu geplanten Erschließungsstraße untersucht.



Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist.

#### *b) Gewerbelärm*

Im östlichen Bereich ist der Bau eines Feuerwehrgerätehauses der freiwilligen Feuerwehr Todendorf geplant.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem Betrieb der freiwilligen Feuerwehr wurden die Beurteilungspegel tags und nachts getrennt ermittelt.

Einsätze der Feuerwehr dienen der Gefahrenabwehr und liegen nicht im Anwendungsbereich der TA Lärm. Daher ist der Einsatz von Feuerwehren nicht beurteilungsrelevant.

Der Übungsbetrieb der Feuerwehr findet etwa 4 Mal im Jahr am Gerätehaus statt und ist daher immissionsschutzrechtlich als ein seltenes Ereignis nach TA Lärm einzustufen und somit nicht gesondert zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,6 m und einer Länge von 14 m werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an allen Immissionsorten eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen ist festzustellen, dass im Tageszeitraum die Mindestabstände zu allen Immissionsorten eingehalten werden und somit dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Im Nachtzeitraum werden die Mindestabstände zu den Immissionsorten IO 2 bis IO 3, sowie IO A und IO B eingehalten. Lediglich am Immissionsort IO 1 ist eine Überschreitung der Spitzenpegel aus der beschleunigten Abfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht auszuschließen. Da eine beschleunigte Abfahrt nachts lediglich im Einsatzfall auftritt und die Abfahrten der Einsatzfahrzeuge zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit dienen, ist die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nicht weiter beurteilungsrelevant.

#### *c) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Straßenverkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf der Hauptstraße und der Altenfelder Straße berücksichtigt. Zudem wird die für den Gewerbelärm notwendige Lärmschutzwand von 1,6 m Höhe und 14 m Länge berücksichtigt.

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



Im vorliegenden Fall liegen entweder die Beurteilungspegel durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr an den maßgeblichen Immissionsorten unterhalb der jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte oder die Zunahmen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Somit ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine beurteilungsrelevanten Veränderungen, so dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

Aus der Errichtung der neuen Erschließungsstraße werden an den maßgeblichen Immissionsorten VIO 1 und VIO 6 bis VIO 9 die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten. Somit liegen keine Ansprüche „dem Grunde nach“ auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV vor.

Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereichs eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird im fast gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 24 m von der Mitte der Hauptstraße und der Altenfelder Straße eingehalten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte innerhalb der Baugrenzen im Tageszeitraum nicht zwingend notwendig. Im Nachtzeitraum können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie dem Obergeschoss aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

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



Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:500

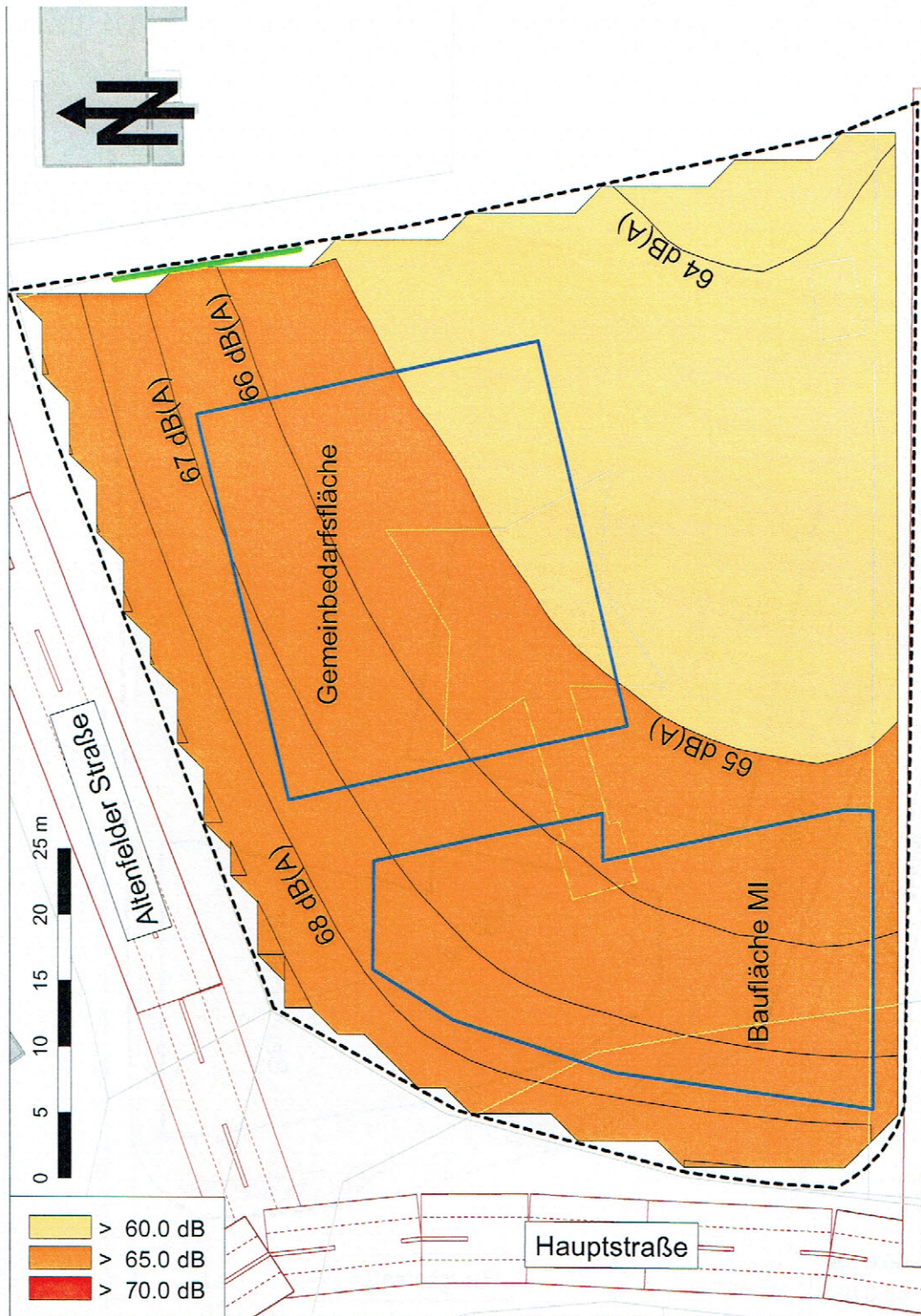
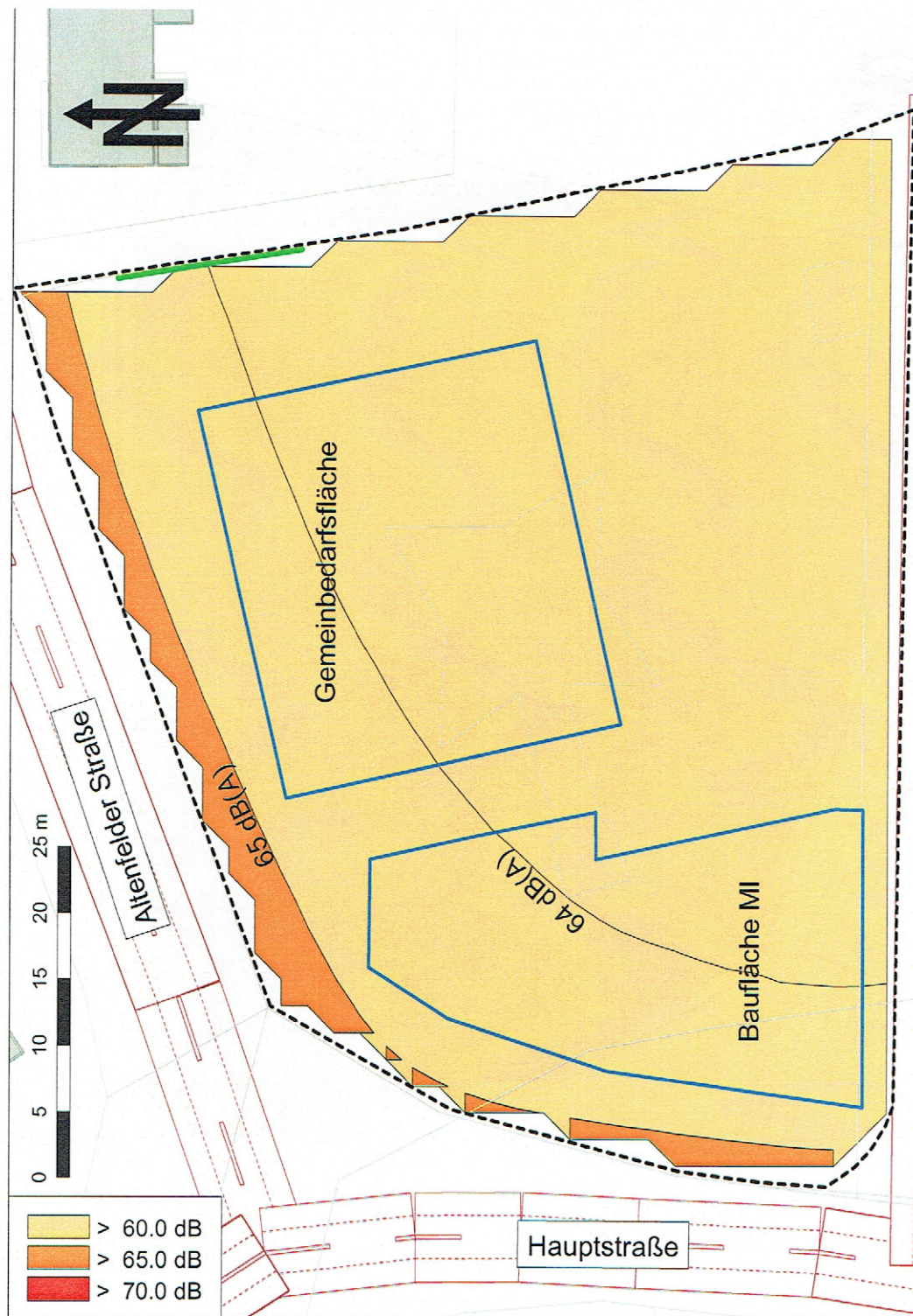




Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:500





Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Für die Außenwohnbereich kann festgestellt werden, dass innerhalb der Baugrenzen der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags innerhalb möglicher Außenwohnbereiche im ebenerdigen Bereich sowie in den Obergeschossen um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche können somit frei angeordnet werden.

## **6.2 Festsetzungen**

### *a) Schutz vor Gewerbelärm*

Zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs östlich der geplanten Feuerwehr ist eine Lärmschutzwand entsprechend der Planzeichnung mit einer Länge von 14 m und einer Höhe von 1,6 m festzusetzen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### *b) Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm):*

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neubauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neubauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

**„Zitat Ende“**



**Allgemein**

Die empfohlenen Festsetzungen zu „6.2 Festsetzungen“ aus der schalltechnischen Untersuchung sind vollständig in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung berücksichtigt, sodass nichts Weitergehendes zu beachten ist.

Zum Nachvollzug der Lage der erforderlichen Lärmschutzwand ist auf der Planunterlage ein entsprechender Detailausschnitt dargestellt, der sich unterhalb der Verfahrensvermerke befindet.

**Geruch**

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen im Nahbereich des Plangebietes, nördlich der Altenfelder Straße, nordöstlich abgesetzt gelegen, ist mit Datum vom 29. Januar 2013 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch das Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, erstellt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Hierüber ist das Gutachten bereits öffentlich zugänglich. Aus diesem Gutachten wird auszugsweise nachfolgend zitiert, um nachzuweisen, dass eine Betroffenheit des Plangebietes durch diesen Intensivtierhaltungsbetrieb an der Altenfelder Straße nicht gegeben ist.

Hierzu wird aus dem Gutachten aus dem Jahre 2013 zu Punkt 5.2.9 nachfolgend zitiert:

**„Zitat“**

**5.2.9 Ergebnisse und Beurteilung**

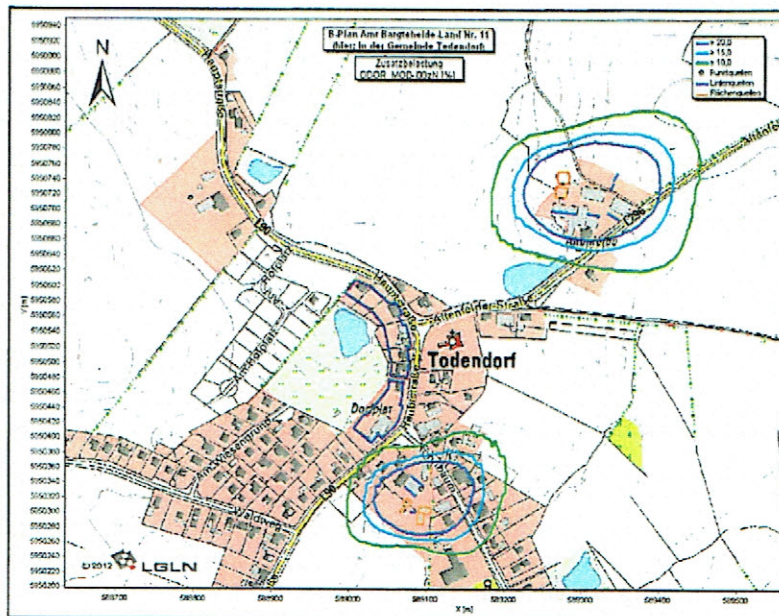
Nach der GIRL gelten die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Grundsätzlich gilt:

1. Gerüche aus der Tierhaltung sind nicht Ekel erregend.
2. Gerüche sind per se nicht gesundheitsschädlich, unabhängig von der Geruchskonzentration und Häufigkeit. Dauerhaft vorkommende Gerüche sind vom Menschen nicht wahrnehmbar.

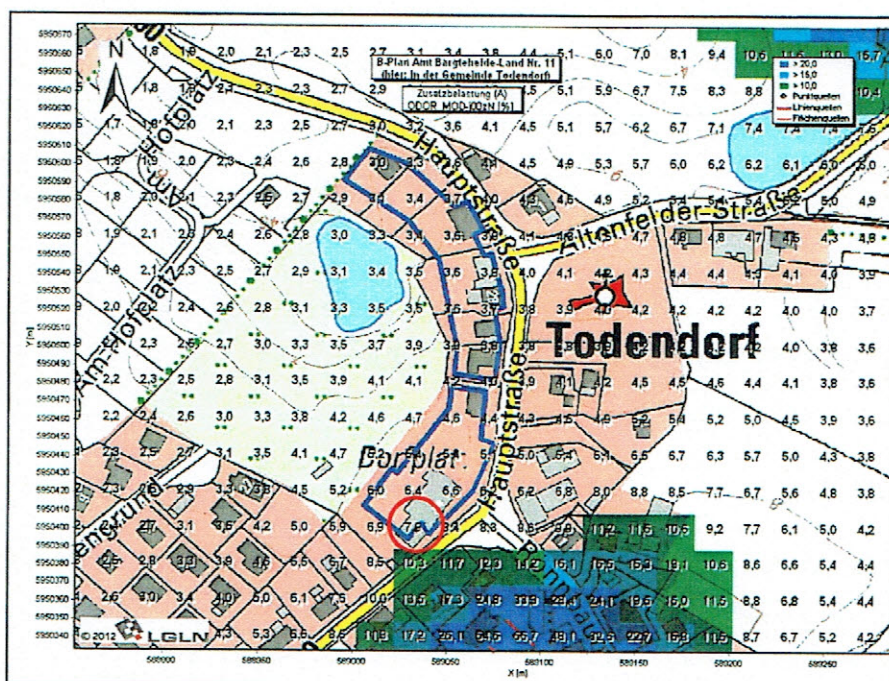
Durch die aktuell am Standort betriebene Tierhaltung der Betriebe Schacht und Burmeister kommt es im gesamten Bereich des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Todendorf zu keiner Überschreitung des Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit (siehe Abb. 6 bis 8, Seiten 22 und 23). Es kommt unter den gegebenen Annahmen zu einer maximalen Wahrnehmungshäufigkeit von 7,9 % der Jahresstunden im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 11 (siehe Abb.8, rot umrandet).

**„Zitat Ende“**





**Abb. 6: Darstellung der Isolinien der Geruchshäufigkeiten** 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 : ~8.000



**Abb. 8: Darstellung der belastungsrelevanten 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



Die vorstehenden Ergebnisse und Beurteilungen sowie die übernommenen Abbildungen 6 und 8 beziehen sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11, der auf der Westseite der Hauptstraße gegenüber dem vorliegenden Plangebiet liegt. Über die Abbildung 8 ist festzustellen, dass sich nach dem seinerzeitigen Gutachten innerhalb des Plangebietes von max. 4,5 % der Jahresstundenrate der Geruchswahrnehmung in der Südostecke und 3,9 % der Jahresstundenrate am westlichen Rand des Plangebietes eine relativ geringe Wahrnehmungshäufigkeit ergibt. Für Mischgebiete gilt die maximal zulässige Belastung mit 10 % der Jahresstundenrate, die hiernach im gesamten Plangebiet um noch mehr als die Hälfte unterschritten wird.

Unter Zugrundelegung dieses Ergebnisses geht die Gemeinde davon aus, dass dieses Gutachten aus dem Jahre 2013 auch heute noch für den vorliegenden Bebauungsplan angewandt werden kann und kein Bedarf für eine neuerliche Begutachtung begründbar ist, zumal sich keine wesentlichen Veränderungen der berücksichtigten Eingangsdaten insbesondere bezüglich des Tierbestandes ergeben haben.

Aufgrund der untergeordneten zulässigen Wohnnutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf –Feuerwehr– werden die Schutzanforderungen bezüglich der Wohnnutzung einem Mischgebiet für den Belang des Geruchs gleichgestellt.

Weitergehendes ist bezüglich der Geruchswahrnehmungen nicht zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 handelt es sich im Wesentlichen um den Bereich des bisherigen Kirchengrundstückes an der Ecke Hauptstraße/Altenfelder Straße im Norden der Ortslage Todendorf unter Einbeziehung der betreffenden Straßenabschnitte der Hauptstraße und der Altenfelder Straße. Die Fläche ist bisher nur mit der Kapelle und dem separaten Glockenturm sowie zugehöriger flächenhafter Nebenanlagen bebaut und war in unterschiedlicher Dichte mit Großgrün bestanden, der in der Südostecke einen geschlossenen Gehölzbestand darstellte, jedoch nicht Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist.

Die städtebaulichen Inhalte sind abgeleitet aus den Erfordernissen zur Standortsicherung für ein neues Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde. Hierbei soll auf dem bisherigen Kirchengrundstück im östlichen Bereich der Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus nebst zugehöriger, erforderlicher Feuerwehrstellplatzanlagen und erforderliche Umfahrten und Einsatzausfahrten einschließlich der dem Feuerwehrgerätehaus zugeordneten Wohnung als Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung entwickelt werden. In dem verbleibenden westlichen Teil ist die Entwicklung von 2 Baugrundstücken als Mischgebiet vorgesehen. Da mit der vorliegenden Planung auch eine langfristige Siedlungserweiterung in östlicher Richtung im Anschluss an das Plangebiet gesichert werden soll, ist die Anlage einer Erschließungsstraße in hinreichendem Querschnitt und angebunden an die Hauptstraße festgesetzt. Sie trennt den verbleibenden Gehölzbestand in der Südostecke von den nördlich liegenden Bauflächenbereichen ab.

Aufgrund der sich durch den hohen Versiegelungsanteil der künftigen Planung ergebenden Problematiken der Oberflächenentwässerung ist es vorgesehen, im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung die Oberflächenentwässerung in einem deutlich über das Plangebiet hinausgehenden Umfang neu zu ordnen. Hierfür ist am nördlichen Ortsausgang der Hauptstraße die hier vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteanlage vor der Einleitstelle 24 umfangreich zu erweitern, insbesondere für notwendigen Retentionsraum. Hierzu wird auf andere Stellen der Begründung mit weitergehenden Ausführungen verwiesen.

In nächster Zeit ist der Abbruch des Kirchengebäudes und des zugehörigen Glockenturmes sowie der flächenhaften Nebenanlagen vorgesehen. Zur Baufeldfreimachung ist bereits mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn umfangreicher Gehölzbestand auf dem Gesamtgrundstück entfernt worden, sodass derzeit auf dem Gesamtgrundstück die die Straßenzüge Hauptstraße und Altenfelder Straße begleitende Lindenreihe und der in der Südostecke verbleibende geschlossene Gehölzbestand noch vorhanden ist.

Das Plangebiet ist nur gering bewegt mit Höhen zwischen etwas über + 46 m NN bis auf etwas über + 47 m NN.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Entwicklung der Erschließungsstraße A in hinreichender Breite und mit ausreichendem Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung für gewerbliche Nutzungen ausgelegt, jedoch ohne am Ende liegender Wendeanlage, da diese für die derzeitige Planung zunächst noch nicht erforderlich ist.
- Südlich der Erschließungsstraße A wird der verbleibende ausgelichtete Gehölzbestand als private Grünfläche abgegrenzt. Der Gehölzbestand soll hier auf Dauer erhalten werden.
- Östlich der Hauptstraße (L 90) und nördlich der Erschließungsstraße A ist die Entwicklung von 2 Baugrundstücken als Mischgebiet mit baulichen Strukturen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße A, um hier den vorhandenen und verbleibenden Lindenkranz ohne wesentliche Beeinträchtigungen auf Dauer erhalten zu können.



- Östlich der vorgenannten Mischgebietsbauflächen und südlich der Altenfelder Straße ist der Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus mit zugehörigen flächenhaften Nebenanlagen und einer privaten verkehrlichen Vernetzung in Form einer Umfahrt von der Erschließungsstraße A nach Norden und dort übergehend in die Einsatzausfahrt der Feuerwehr. Die erforderlichen Flächen für insgesamt 27 Feuerwehrstellplätze sind an die Erschließungsstraße A bzw. an die Umfahrt angebunden. Von daher wird sichergestellt, dass keine unerwünschten Durchfahrten von der Erschließungsstraße A zur Altenfelder Straße möglich sind. Abgegrenzt werden die erforderlichen Feuerwehrstellplätze auf der Ostseite der Umfahrt durch eine Laubholzheckenneuanpflanzung. Da für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses im Obergeschoss auch eine Wohnnutzung dem Feuerwehrgerätehaus zugeordnet zulässig sein soll, sind die hierfür erforderlichen Stellplätze gesondert an der Nordseite der Erschließungsstraße A angeordnet.

Aufgrund der Kompaktheit der künftigen baulichen Anlagen und insbesondere der zugehörigen Infrastrukturf lächen ist für den Bereich des künftigen Feuerwehrgerätehauses von einer hohen Gesamtversiegelung auszugehen. Für den Bereich des Mischgebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche und deren zulässigen Überschreitung Gesamtversiegelungsanteile von ca. 53 %.

Von Seiten der Gemeinde ist abgeprüft, inwieweit östlich angrenzende Flächen, dargestellt im Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde, als wohnbauliche Siedlungserweiterung infrastrukturell an das bestehende Straßensystem angebunden werden kann. Aus diesem Grunde wird die Erschließungsstraße A bis an den östlichen Plangebietsrand geführt, um hierüber eine Erschließungsfunktion für diese langfristige Siedlungserweiterung übernehmen zu können. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und gesichert, als dass die künftig möglichen Wohneinheiten in der Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße A bereits jetzt berücksichtigt sind.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich ein Eingriff in die vorhandene Lindenreihe entlang der Hauptstraße, als dass hier 1 Linde im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße A bereits entfernt ist. Die übrigen vorhandenen Linden entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße werden auf Dauer erhalten. Hier sind Baumpflegemaßnahmen in Form von Totholzentrfernungen und Rückschnitten zur Verkehrssicherung in nächster Zeit vorgesehen. Zum Schutz der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Lindenreihe sind umfangreiche Nutzungs-einschränkungen festgesetzt.

Da das Plangebiet entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße durch die zu erhaltende Lindenbaumreihe eingefasst ist, besteht hier kein weiteres Erfordernis zum Aufbau von ortsbildprägenden Eingrünungen. Nach Süden und teilweise nach Osten ist das Plangebiet in ein vorhandenes Siedlungsgefüge eingebunden, sodass auch hier neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes in der Südostecke des Plangebietes keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind. Für die Feuerwehrstellplätze auf der Ostseite der Umfahrt ist zur Abgrenzung des Plangebietes das Anpflanzen einer einreihigen zu pflanzenden Laubholzhecke mit landschaftsgerechten Gehölzen von max. 3 Arten vorgesehen. Hierüber soll sich eine höhere baubestandene Gehölzkulisse als östliche Abgrenzung entwickeln, die dann die Einbindung der Bauflächen in den angrenzenden Landschaftsraum sicherstellt.

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

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen des Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehrrätehaus – zur umgebenden Altbebauung der hier vorhandenen bebauten Ortslage sind zur Höhenbegrenzung der künftigen, teilweise kompakten Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die festgesetzte Bezugshöhe von + 46,5 m NN und betragen als zulässige Firsthöhe dann + 10,0 m bzw. als Ausnahme auch + 11,0 m. Hiermit kann eine ortsangemessene Einbindung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen sichergestellt werden.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile. Hierüber kann dann auch eine zumindest teilweise städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere für das künftige Feuerwehrrätehaus als kompaktes Gebäude.

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



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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in dem bisher teilweise unbeplanten Innenbereich östlich der Hauptstraße (L 90) und südlich der Altenfelder Straße (L 296) ein besonderes Baugebiet verbindlich überplant zur Entwicklung eines Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Todendorf. Einbezogen ist die bisherige Fläche des Kirchengrundstückes mit seinem in der Südostecke befindlichen größeren Gehölzbestand und die westlich und nördlich vorbeiführenden Teile der jeweiligen Landesstraßen.

Planungsziel ist hier die Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Feuerwehrgerätehaus – zur Errichtung eines Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Todendorf einschließlich zugehöriger umfangreicher Infrastrukturflächen. Hierin eingebunden ist auch die Neuanlage einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hauptstraße und Führung nach Osten hin bis zu dem hier vorhandenen Plangebietsrand. Diese Erschließungsstraße hat zunächst nur eine Erschließungsfunktion für die künftigen Bauflächen des Plangebietes mit seinen beiden zusätzlichen Baugrundstücken als Mischgebiet. Langfristig soll hierüber aber auch eine wohnbauliche Siedlungserweiterung in östlicher Richtung an die Ortslage Todendorf angebunden werden. Ein vorhandener und aufgrund der besonderen Erfordernisse deutlich reduzierter Gehölzbestand in der Südostecke des Plangebietes wird auf der Grundlage einer privaten Grünfläche auf Dauer erhalten.

Wenngleich auch mit den vorgenommenen konzentrierten baulichen Verdichtungen und Versiegelungen ein deutlich größerer Anfall von Oberflächenwasser gegenüber dem bisherigen Kirchengrundstück gegeben ist, soll hierfür innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Regenwasserklär- und Rückhalteinlage gesichert werden. Vielmehr beabsichtigt die Gemeinde im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung eine großräumige Neuorganisation der Oberflächenentwässerung. Beginnend vom vorliegenden Plangebiet, unter Einbeziehung der potenziellen östlich liegenden Siedlungserweiterungsflächen, sollen über Ergänzungen von Leitungsführungen letztendlich die bereits vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteinlage am nördlichen Ortsausgang, an der Hauptstraße vor der Einleitstelle 24 gelegen, umfangreich erweitert werden mit voraussichtlich bis zu 3.500 qm zusätzlicher Retentionsflächen, um dann auch die bestehende Regenwasserrückhalteinlage als Retentionsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 hierin einbinden zu können. Dies betrifft dann auch die übrigen hier im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 zusammenkommenden Entwässerungsleitungen, sodass dann letztendlich nur noch eine einzige Einrichtung für den gesamten nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage vorgesehen ist.

Für den Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen Grundfläche von 780 qm für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses (Baufeld 2) und bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den Bereich der Bauflächen des Mischgebietes und unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Überschreitungen dieser zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO relativ große Flächen versiegelt werden, in die auch die übrigen öffentlichen und privaten versiegelten Infrastrukturflächen eingebunden sind. Innerhalb der verbleibenden privaten Grünfläche – Gehölzbestand – sind keine versiegelten Flächen vorgesehen.



Die geplante Erschließungsstraße A, teilweise am Südrand des Plangebietes liegend, ist in vollversiegelter Ausführung vorgesehen.

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

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die getroffenen und erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für den Bereich der Erschließungsstraße A, den Baugrundstücken des Mischgebietes und den Bauflächen und Nebenanlagen des künftigen Feuerwehrgerätehauses gemäß Tabelle 11c) mit 5.104 qm.

Mit Abzug der bereits bestehenden Teile der Landesstraßen 90 und 296 als vorhandene Verkehrsflächen und den bisherigen versiegelten Flächen des Kirchengrundstückes ergibt sich die geminderte Vollversiegelung mit:

Tabelle 11c) neue Planung mit	5.104,0 qm
Tabelle 11b) bisherige Planung mit	<u>./. 1.929,0 qm</u>
Zunahme der Vollversiegelung durch B-Plan Nr. 14	<u>3.175,8 qm</u>

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

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befanden sich insgesamt 70 erfasste und eingemessene Einzelbäume, teilweise als Baumreihe entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße, sowie an verschiedenen Stellen des bisherigen Kirchengrundstückes und insbesondere in seiner Südostecke als geschlossener Gehölzbestand. Sie sind in den nachfolgend wiedergegebenen Tabellen zusammengefasst mit ihrer Lage auf den betreffenden Flurstücken sowie der Art, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung. Darüber hinaus sind in diesen Tabellen aufgeführt die neue vorliegende Planung, untergliedert in vorhandenen Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume und bereits entfallende Einzelbäume im Zusammenhang mit der hierzu erteilten Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn, einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichserfordernisses als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Fällzeit.



## Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

Seite 1

## Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb Satzung § 34 BauG	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum mit/ohne Kronenrückschnitt	bereits entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzl. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
286	1	Kiefer	2 x 0,2	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	2	Linde	0,5	12,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	3	Birke	2 x 0,3	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	4	Birke	2 x 0,25	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	5	Birke	0,25	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	6	Erle	0,25	6,0	innerhalb	--	---	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	7	Birke	0,3	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	8	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	9	Birke	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	10	Birke	3 x 0,4	14,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	11	Birke	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	12	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	13	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	14	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	15	Birke	0,3	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	16	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	17	Birke	0,3	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	18	Linde	0,4	10,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
284	19	Birke	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	20	Birke	0,3	6,0	innerhalb	--	zu erhalten+ Kronen-Rs	--	--	--
105/4	21	Baum	0,4	10,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	22	Linde	0,5	12,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	23	Linde	0,5	12,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	24	Linde	0,5	12,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--



## Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

Seite 2

## Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb Satzung § 34 BauG	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum mit/ohne Kronenrückschnitt	bereits entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
284	25	Lebensb.	0,2	3,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	kein Ersatz	--
284	26	Lebensb.	0,2	3,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	kein Ersatz	--
284	27	Ahorn	0,3	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	28	Eiche	2 x 0,4	14,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	29	Eiche	0,7	16,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
284	30	Eiche	0,6	14,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	31	Ahorn	0,5	12,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	32	Erle	0,5	14,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	33	Eiche	0,5	12,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	34	Birke	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	35	Baum	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	36	Baum	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	37	Eiche	0,3	6,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	38	Baum	0,4	8,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	39	Ahorn	0,4	10,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	40	Buche	0,5	12,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	41	Buche	0,6	14,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	42	Buche	0,5	10,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	43	Buche	0,5	12,0	innerhalb	--	--	bereits entfallen	Feldgehölz	--
286	44	Birke	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	45	Buche	0,4	10,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	46	Buche	0,5	12,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	47	Buche	0,7	16,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
34	48	Baum	0,4	8,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--



## Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn

Seite 3

## Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb Satzung § 34 BauG	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum mit/ohne Kronenrückschnitt	bereits entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutz- Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
286	49	Baum	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	50	Buche	0,4	10,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	51	Birke	0,3	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	52	Birke	0,3	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	53	Baum	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	54	Birke	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	55	Buche	0,3	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	56	Buche	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	57	Baum	0,4	8,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	58	Baum	0,3	6,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
286	59	Ahorn	0,4	10,0	innerhalb	vorhanden	--	--	--	--
210/1	60	Baum	0,4	10,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
210/1	61	Baum	0,4	10,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	62	Linde	0,4	10,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	63	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
105/4	64	Linde	0,4	10,0	außerhalb	--	zu erhalten	--	--	--
105/4	65	Linde	0,4	10,0	außerhalb	--	zu erhalten	--	--	--
105/4	66	Linde	0,4	10,0	außerhalb	--	zu erhalten	--	--	--
105/4	67	Linde	0,3	8,0	außerhalb	--	zu erhalten	--	--	--
105/4	68	Linde	0,4	10,0	außerhalb	--	zu erhalten	--	--	--
282	69	Linde	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--
277	70	Eiche	0,7	16,0	außerhalb	vorhanden	--	--	--	--



Für diese vorstehend aufgeführten, bereits gefälltten Einzelbäume besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Ausgleichserfordernis für eine Gehölzneuanpflanzung mit mind. 1.000 qm Fläche. Sie ist als Ausgleich auf der gemeindeeigenen Fläche an der Straße Rönnsbaum vorgesehen. Hierüber ist eine Vernetzung mit dem hier bereits bestehenden kleineren Feldgehölz zur Landschaftsaufwertung möglich und kann darüber hinaus auch in die besonderen Maßnahmen der ökologischen Grundstücksaufwertung dieser Flächen eingebunden werden.

Die außergebietlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse können somit vollständig von Seiten der Gemeinde auf der vorhandenen gemeindlichen Fläche gesichert werden. Defizite verbleiben dann nicht. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind für die nächste Pflanzperiode vorgesehen.

Mit dem Anpflanzen der vorgesehene landschaftsgerechten Laubholzhecke zur Einfassung der geplanten Feuerwehrrastplatzanlage östlich der festgesetzten Umfahrt erfolgt zum einen eine innergebietliche Aufwertung aber auch eine Aufwertung und Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum, der nicht für die langfristig geplante Verlängerung der Erschließungsstraße A erforderlich ist. Diese beiden Bepflanzungsmaßnahmen werden der Aufwertung des Landschaftsraumes zugeordnet.

Es sind folgende Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innergebietlich ist das Anpflanzen einer 1,0 m breiten Laubholzhecke zur Einfassung der Feuerwehrrastplatzanlage vorgesehen. Die Bepflanzung ist einreihig aus standortgerechten Laubgehölzen aus max. 3 Arten, gemäß der empfohlenen Pflanzliste, vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
- An der Straße Rönnsbaum ist auf der hier vorhandenen gemeindeeigenen Fläche mit bereits vorhandenen ökologischen Aufwertungen das Anpflanzen eines neuen Feldgehölzes mit mind. 1.000 qm vorgesehen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb des festgesetzten Straßenbegleitgrüns, südlich der Erschließungsstraße A und östlich der privaten Grünfläche – Gehölzbestand –, sind zwei standortgerechte Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Darüber hinaus sind stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des künftigen Gebäudebestandes des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	rein rechnerisches	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB
Zunahme der Vollversiegelung	Ausgleichserfordernis:	erfolgt kein Ausgleich
ca. 3.175,8 qm	3.176 qm x 0,5 = 1.588 qm	

#### **Minimierungsmaßnahmen:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Minimierungsmaßnahmen</u>
östliche Feuerwehrrastplatzanlage: Neuanlage einer Laubholzhecke einreihig gepflanzt	36 lfdm. landschaftsgerechte einreihige Laubholzhecke
Neuanpflanzung von 2 Straßenbäumen	Neuanpflanzung von 2 Straßenbäumen in Straßen- begleitgrün südlich Erschließungsstraße A und östlich private Grünfläche- Gehölzbestand-



**stadttökologische Aufwertungsmaßnahmen:**Bezeichnung

künftiger Gebäudebestand:

Feuerwehrgerätehaus

Aufwertungsmaßnahmen

Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen sowie Quartierskästen für bzw. als: Mauersegler; Nischenbrüterkästen, Höhlenbrüterkästen, Fledermaus-spaltenkästen, Sperlingskoloniekästen

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen neuen bzw. ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen hinreichend Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung dieser Landschaftsstruktur innergebietslich wie auch außergebietslich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar aufgrund der hohen kompakten Strukturen innerhalb des Plangebietes. Die prägenden linearen Großbaumstrukturen entlang der Hauptstraße und der Altenfelder Straße werden gesichert und erhalten. Die stadttökologischen Aufwertungsmaßnahmen am künftigen Feuerwehrgerätehaus sind als freiwillige Maßnahme vorgesehen und werden durch die Gemeinde als Eigentümerin des künftigen Feuerwehrgerätehauses im erforderlichen Umfang gesichert.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14 gesichert, sodass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben. Soweit erforderlich ist auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung insbesondere des Erhalts der Lindenreihe entlang der Hauptstraße vorgesehen.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrigen Gehölz- und Strauchbestand nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Die vorgesehenen Baumpflegemaßnahmen berühren diesen Sachverhalt nicht. Die Gemeinde wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gg. Zeit auf den vorbezeichneten Flächen bei Umsetzung der Planung durchführen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und den weitergehenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in die noch zu erweiternde und zu ertüchtigende Regenwasserklär- und Rückhalteanlage im Norden des Gemeindegebietes an der L 90 kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit betroffen, in die Kostenschätzung mit ein.



1. Artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Gehölzneuanpflanzung außerhalb des Plangebietes	
a) Grunderwerb für die Fläche des Feldgehölzes	
1.000 qm x 5,00 €/qm =	5.000,00 €
b) Neuanpflanzung Feldgehölz	
1.000 qm x 20,00 €/qm =	20.000,00 €
2. Bepflanzungsmaßnahmen innergebietslich	
a) landschaftsgerechte Laubholzhecke entlang Feuerwehrstellplatzanlage	
36 lfdm. x 20,00 €/lfdm. =	720,00 €
b) Anpflanzen von 2 Straßenbäumen auf Straßenbegleitgrün an Erschließungsstraße A	
2 x 350,00 €/Stck. =	700,00 €
	26.420,00 €
MwSt. 19 % auf Ziffer 1b) und 2a) und 2b)	4.069,80 €
	<u>30.489,80 €</u>

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

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 33 und 34 sind nachfolgende Hinweise zu beachten.

#### - zu Textziffer 33

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Straßenbäume auf der Fläche des Straßenbegleitgrüns ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen.

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 cm bis 150 cm als Pflanzgut zu verwenden.

#### - zu Textziffer 34

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubholzhecke ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen: Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rotbuche (*Fagus*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Die Bepflanzung ist einreihig vorzunehmen mit einem Abstand der Pflanzen von höchstens 0,5 m.

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

**Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand, 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.**

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

## Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

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

**Allgemeine Hinweise:**

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

Zur weiteren stadtoökologischen Aufwertung sind innerhalb des Plangebietes an dem künftigen Gebäude der Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehrgerätehaus – innerhalb des Baufeldes 2 auf freiwilliger Basis nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten:

Pro Gebäude sind als Höchstgrenze zu veranschlagen:

- fachgerechtes Anbringen von 3 Nistkästen für Mauersegler auf der Außenfassade des Gebäudes in einer Höhe von + 7,0 m OKG und mehr
- fachgerechtes Anbringen von 1 Nischenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 2 Höhlenbrüterkästen am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 1 Fledermausspaltenkasten am künftigen Gebäudebestand
- fachgerechtes Anbringen von 1 Sperlingskoloniekasten am künftigen Gebäudebestand

Bei der Durchführung der vorstehend empfohlenen stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen sind zunächst die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen und die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen dann als ergänzende Maßnahmen, soweit dies aus artenschutzrechtlichen Gründen vertretbar ist, vorzunehmen.



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

Im Plangebiet sowie im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche, die in unterschiedlichen Tiefen als intensiv genutzte Grundstücksbereiche bewertet werden können. Das zentrale Plangebiet mit den beiden Flurstücken 284 und 286 ist jedoch nur bisher mit dem Kirchengebäude und dem separaten Glockenturm bebaut und durch befestigte Wegeführungen mit den angrenzenden Straßen und der bestehenden Stellplatzanlage vernetzt.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 20. April 2018 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind einzelne Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage.

Die faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zur Ziffer „7 und 8“ zitiert.

„Zitat“

**7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

Der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf ist in nachfolgender Tabelle 3 zusammengefasst dargestellt.

Neben den Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse sind im vorliegenden Fall ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse (Verschluss der Quartiere in der Kirche vor der sommerlichen Aktivitätsphase oder Negativnachweis) möglich. Auch ergibt sich ein Bedarf an artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Neupflanzungen von Bäumen) für Vögel und an einem vorgezogenen Quartiersersatz für Fledermäuse.

Tab. 1: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>
	<u>Maßnahme AV-1:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 29. Februar des Folgejahres.
	<u>Maßnahme AV-2:</u> Verschluss/Entfernen der Quartiermöglichkeiten an der Kirche sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 29. Februar des Folgejahres. Vor Beginn der Abrisszeiten ist über eine Kontrolle (Biologe) nachzuweisen, dass keine Tiere den Kirchturm nutzen. Bei einem Negativnachweis entfallen die zeitliche Vorgabe und ein Verschließen der Öffnungen an der Kirche.
	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
	<u>keine</u>
	<b>Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
Vogelarten	<u>Maßnahme CEF-1:</u> <u>Ersatzquartiere an Gebäuden:</u> Vor Beginn des Rückbaus der Kirche und vor Beginn der sommerlichen Aktivitätsphase ist die potenzielle Wochenstube innerhalb des Kirchturms im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es sind drei Fledermaus-Spalten- oder Höhlenquartiere im nahen Umfeld der Planfläche anzubringen und mindestens 20 Jahre fachgerecht zu warten. <u>Ersatzquartiere in Bäumen:</u> Vor Beginn der einsetzenden sommerlichen Aktivitätsphase ist die potenzielle Wochenstube innerhalb des Feldgehölzes im Verhältnis 1:5 auszugleichen. Es sind fünf Fledermaus-Spalten- oder Höhlenquartiere im räumlichen Zusammenhang der Planfläche anzubringen und mindestens 20 Jahre fachgerecht zu warten.
	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b>
	<u>Maßnahme AV-3:</u> <u>Bauzeitenregelung:</u> Eingriffe in Gehölze (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Abschieben von Boden, sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.)) sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.
	<u>Maßnahme AV-4:</u> <u>Bauzeitenregelung Weißstorch:</u> Abrissarbeiten an der Kirche werden außerhalb der Hauptlegezeit des Weißstorchs durchgeführt, also <u>nicht</u> zwischen April und Anfang Juni.
	<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
	<u>Maßnahme AA-1:</u> <u>Gehölzausgleich:</u> Pflanzungen von geeigneten, heimischen Laubbäumen im räumlichen Zusammenhang mit der Planfläche, dauerhafte Sicherung, <u>Flächengröße ca. 1.000 m<sup>2</sup></u> (1:1 zum Gehölzeingriff).
Vogelarten	<u>Maßnahme AA-2:</u> <u>Ersatzquartiere:</u> Anbringung von <u>mindestens 10 Nistkästen</u> für Höhlenbrüter und Nischenbrüter im räumlichen Zusammenhang mit der Planfläche. Sicherung/Wartung für mindestens 20 Jahre. Anbringung im südlichen zu erhaltenden Feldgehölz wird empfohlen.
	<b>Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b>
	<u>Keine</u>



## 8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Todendorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung eines Feuerwehrgerätehauses als Fläche für den Gemeinbedarf sowie für eine zusätzliche Nutzung durch Wohnanlagen zu schaffen.

Durch den B-Plan wird der Rückbau der Kirche sowie die Entfernung von 31 Einzelbäumen und von Gestaltungsgrün erforderlich.

In den Gehölzen sind v.a. im südlichen Feldgehölz einzelne Brutplätze von Vögeln möglich. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich und aufgrund des Umfangs und der Bedeutung des Gehölzes für lokale Populationen ein Gehölzausgleich von 1:1 bezogen auf die Flächengröße erforderlich. Es sind ferner Ersatzquartiere für Höhlenbrüter und Nischenbrüter in Form von mindestens 10 Nistkästen anzubringen, um den Verlust von Höhlenbäumen auszugleichen.

Für den Weißstorch ist eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren ebenfalls erforderlich.

Auch für Fledermäuse stellt das Feldgehölz potenzielle Tagesquartiere bzw. mit mehreren Höhlen im räumlichen Zusammenhang eine Wochenstube dar, die im Verhältnis 1:5 mit geeigneten Fledermausspaltenkästen im räumlichen Zusammenhang auszugleichen ist.

Die Kirche weist am Kirchturm Strukturen auf, die potenziell als Sommerquartier/Wochenstube für Zwerg- und Mückenfledermaus geeignet und genutzt werden können. Die Öffnungen im Kirchturm sind vor der einsetzenden sommerlichen Aktivitätsphase durch eine Folie verdichtet worden (bereits umgesetzte Vermeidungsmaßnahme AV-2).

Zudem ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Schaffung von Spaltenquartieren für die Arten) erforderlich. Wochenstuben an Gebäuden werden im Verhältnis 1:3 ausgeglichen. Die Maßnahme ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren und räumlich festzulegen.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass das Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt wird, können die Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse entfallen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und des vorgezogenen Ausgleichs kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

„Zitat Ende“

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

### Allgemein zum Artenschutz

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

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

*Die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Eingriffe in Bestandsgebäude sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.*

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

*Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleiche sind über textliche Festsetzungen bzw. sonstige Regelungen im erforderlichen Umfang gesichert.*

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist von Seiten der Gemeinde ein Fachbüro mit der biologischen Begleitung beauftragt. Hierüber soll von Seiten der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Maßnahmen art- und zeitgerecht umgesetzt werden, ggf. auch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

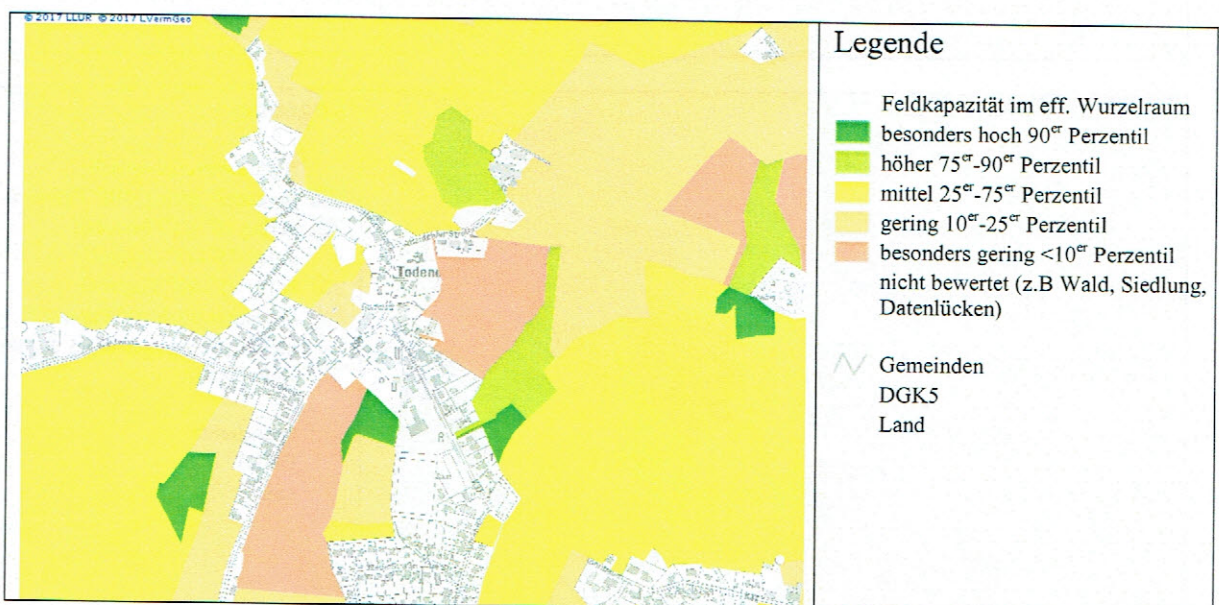
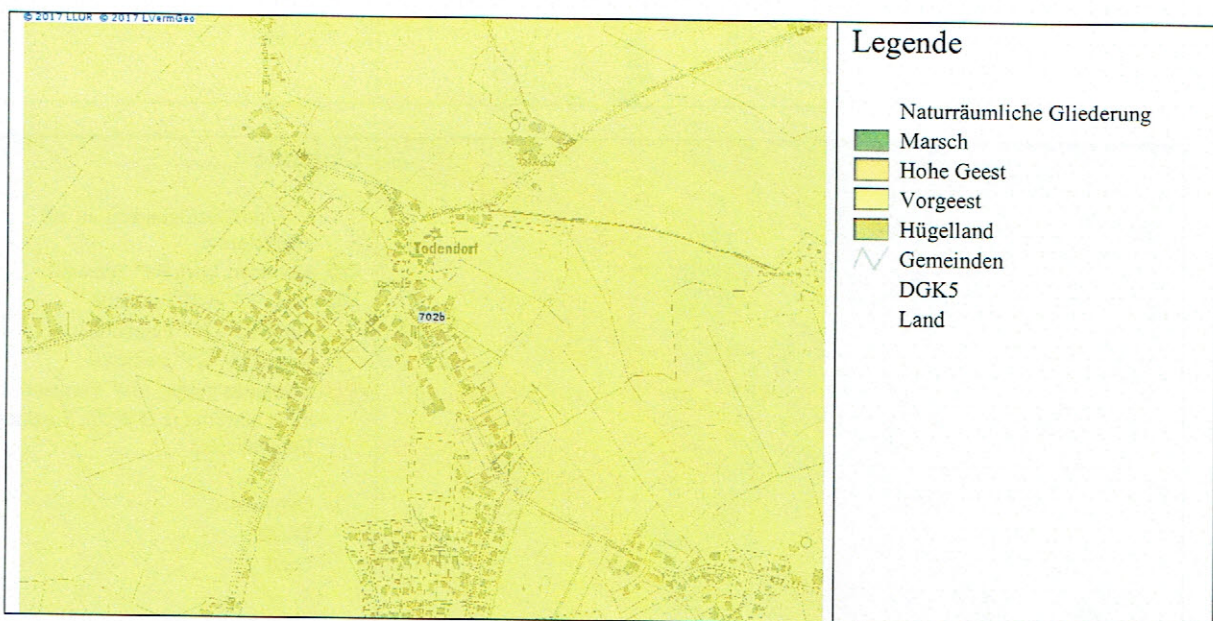


## 7. Bodenschutz

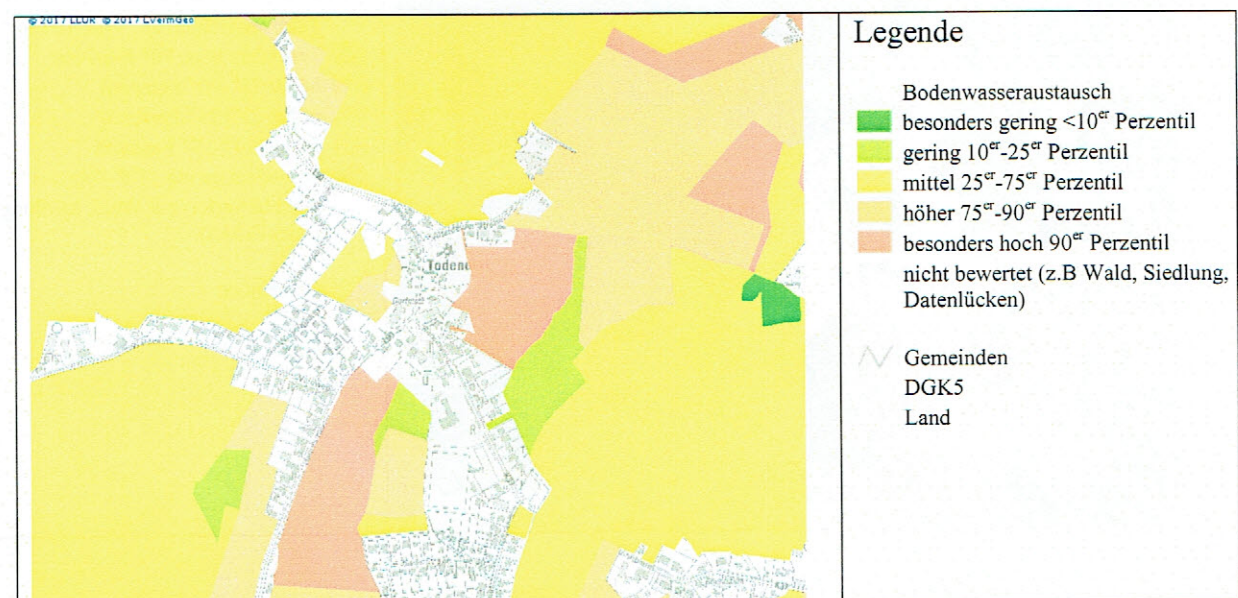
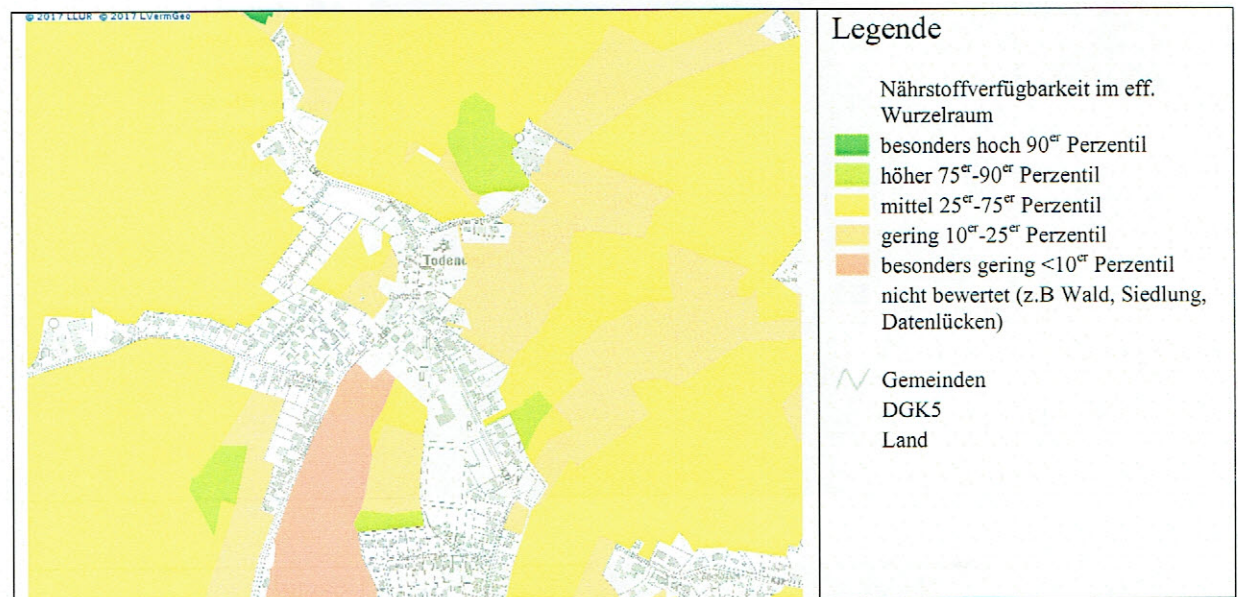
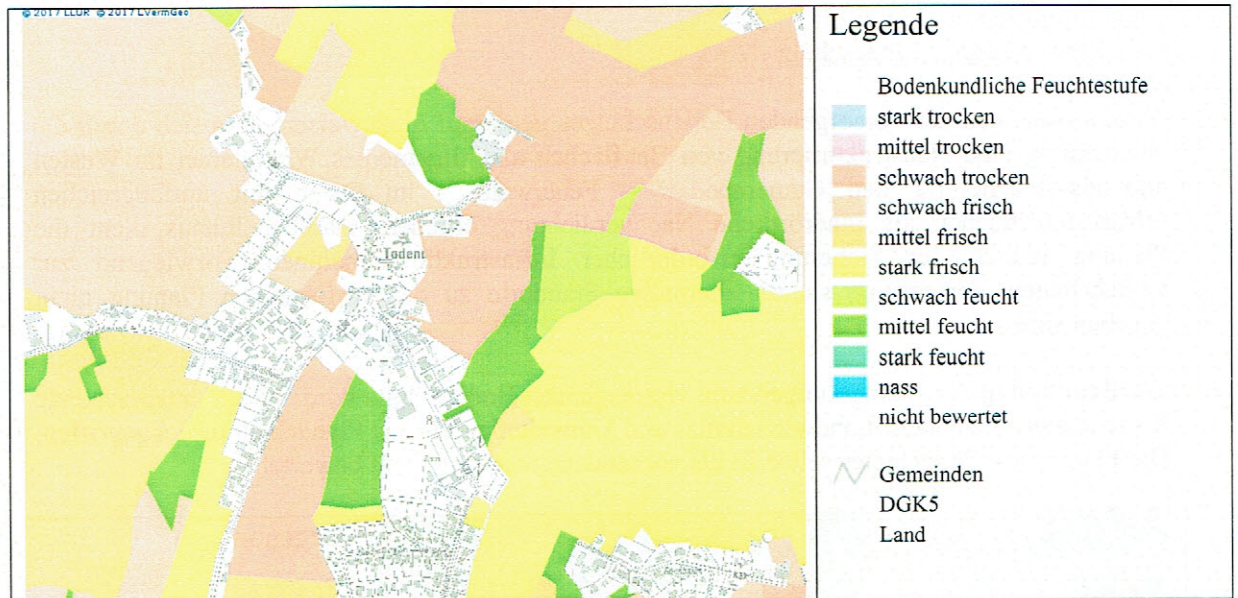
### a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung eine Neustrukturierung von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet im Westen und als Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – im Osten mit umfangreichen Infrastrukturf lächen als innerörtliche Nachverdichtung ergeben. Darüber hinaus dient die Planung jedoch der Sicherung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen, vorwiegend zur verkehrlichen Vernetzung, sodass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

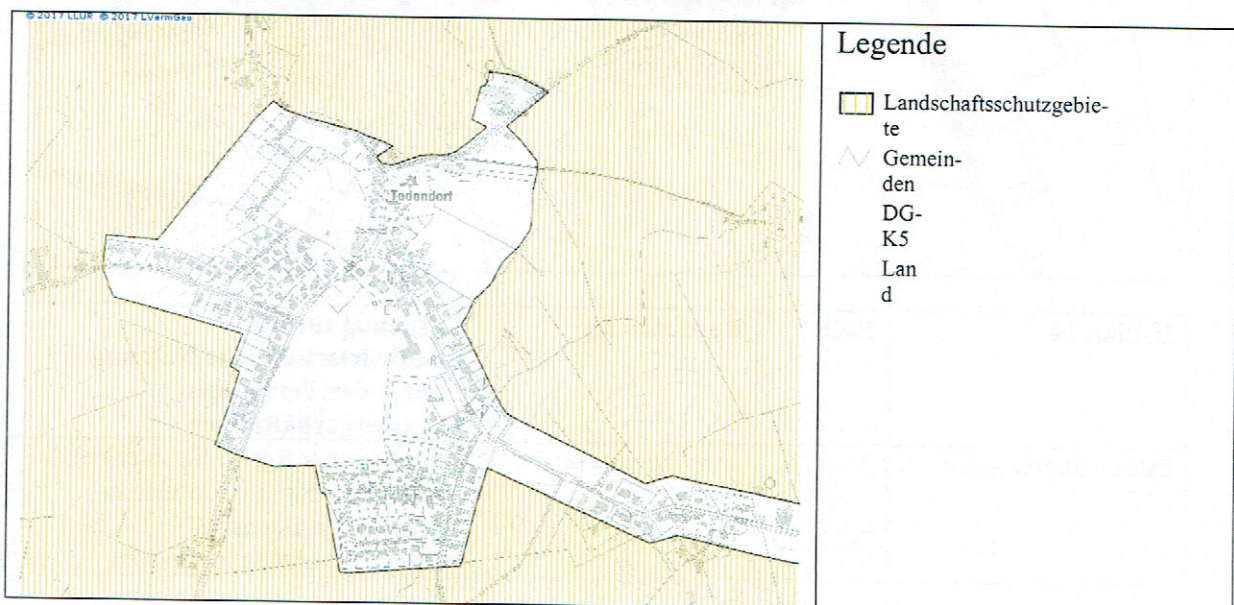
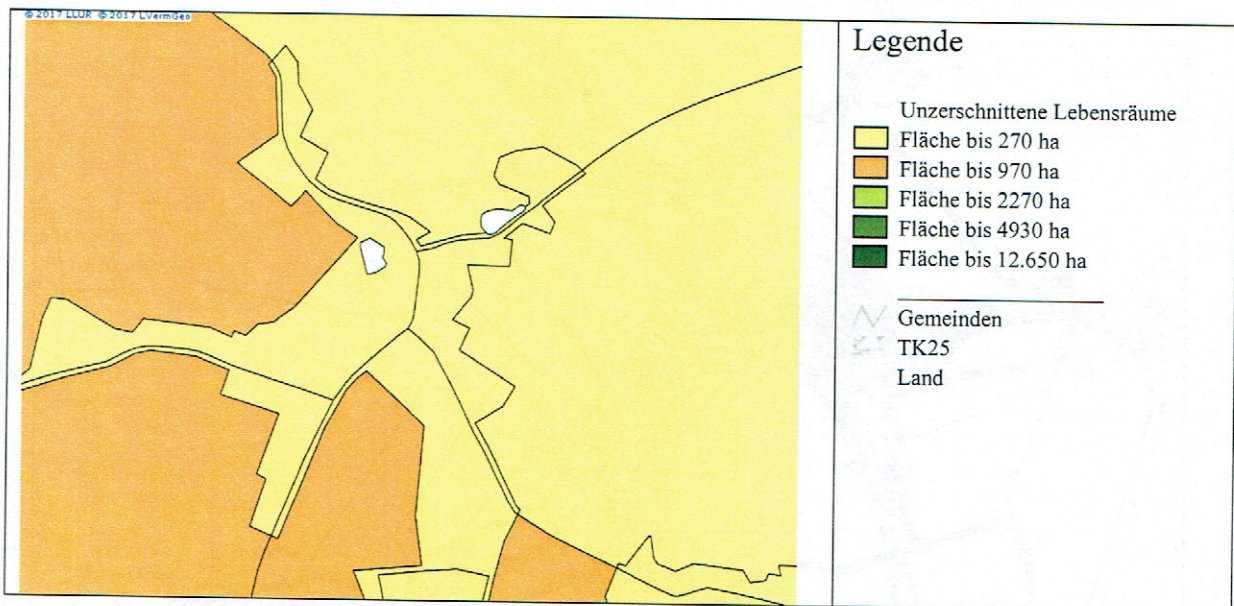
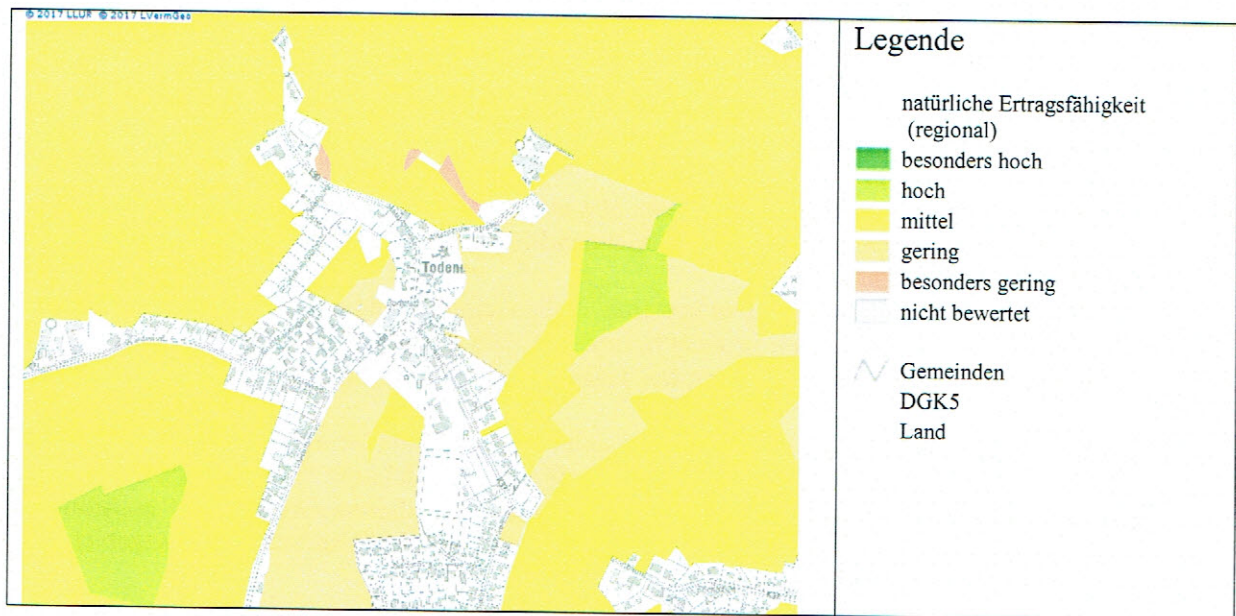
Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen. Die Fläche des Plangebietes selbst ist als vorhandene Siedlung nicht bewertet.









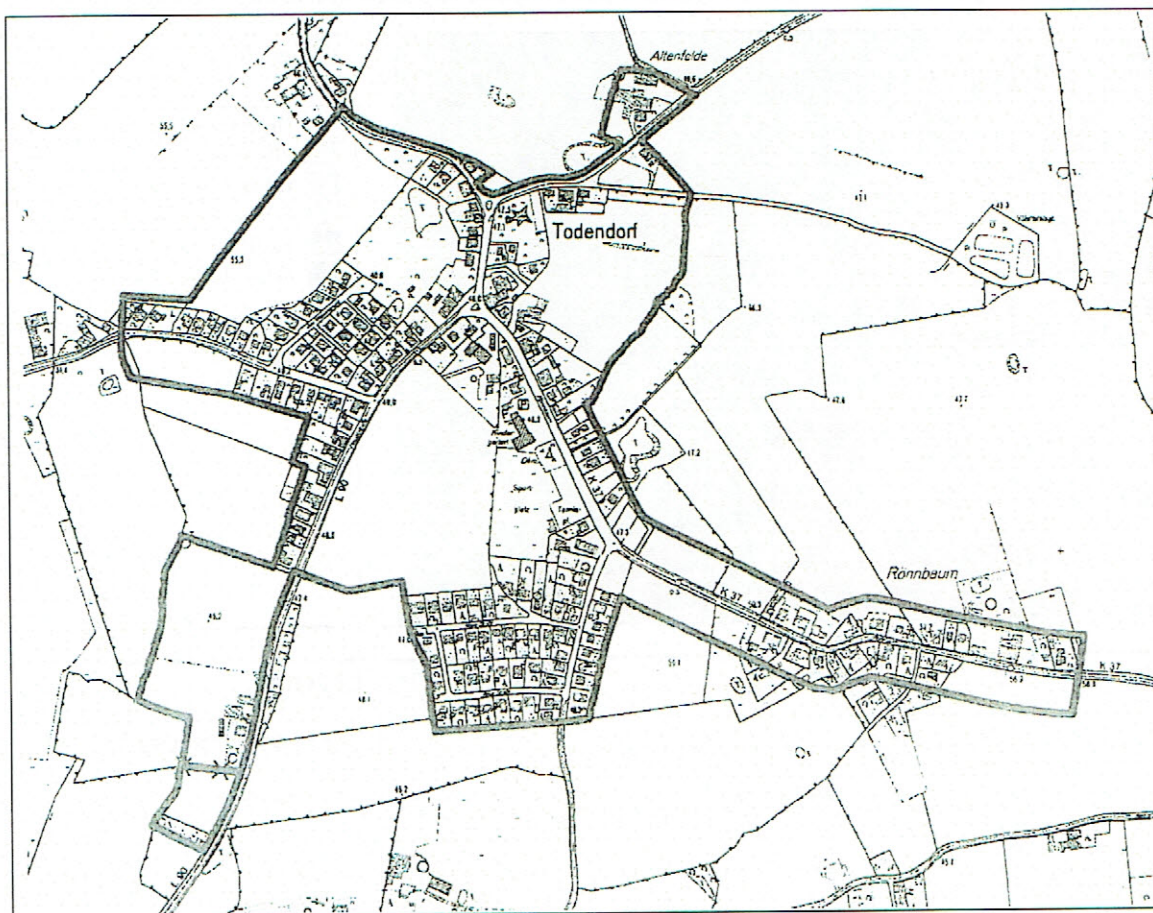




Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung dem ostholsteinischem Hügel- und Seenland zuzuordnen

Die Auswertung hat folgendes Ergebnis:

- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist nicht bewertet, östlich angrenzend besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist nicht bewertet, östlich angrenzend schwach trocken.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist nicht bewertet, östlich angrenzend gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- Der Bodenwasseraustausch ist nicht bewertet, östlich angrenzend besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist nicht bewertet, östlich angrenzend gering
- Der Bereich liegt mit seinen unbebauten Teilen in unzerschnittenen Lebensräumen mit einer Fläche bis zu 270 ha.
- Der Katausschnitt zum Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde stellt nicht mehr den aktuellen Stand dar. Vielmehr sind im Bereich der Hauptstraße in Richtung Ötjendorf zwischenzeitig weitere Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen. Aus diesem Grunde wird nachfolgend ein Kartenschausschnitt mit Umgrenzung des aktuell geltenden Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Todendorf wiedergegeben.



B-Plan 14	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
östlich angrenzend	3	schwach trocken	für Acker geeignet, für intensive Ackernutzung im Sommer zu trocken, für intensive Grünlandnutzung zu trocken



7. Bodenschutzb) Nachsorgender Bodenschutz außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist nicht von Flächen mit nachsorgendem Bodenschutz unmittelbar betroffen. Gleichwohl befindet sich westlich des Plangebietes, auf der Westseite der Hauptstraße, das Grundstück Hauptstraße Nr. 28, das Altlastverdachtsfläche ist. Hierzu sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, der die Altbebauung auf der Westseite der Hauptstraße umfasste, entsprechende Maßnahmen durchgeführt als historische Erkundung und orientierende Untersuchung mit dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan Nr. 11 das Grundstück Hauptstraße 28 entsprechend § 9 Abs. 5 gekennzeichnet worden ist und bei einer Umnutzung der derzeitigen Nutzung als Gewerbebrache noch bestimmte festgelegte Maßnahmen durchzuführen sind.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes und den baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Hauptstraße das Plangebiet nicht von Auswirkungen betroffen ist.

Zum Nachvollzug dieses Sachverhaltes wird der gesamte betreffende Teil der Begründung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 zum Grundstück Hauptstraße Nr. 28 in kursiver Schrift nachfolgend wiedergegeben

*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 Bargtheide-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.

**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.*

***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.*

**Für das Grundstück Hauptstraße Nr. 28 hat sich bis dato keine Veränderung des seinerzeitigen Nutzungszustandes ergeben.**



## 7. Bodenschutz

### c) Besondere Hinweise zu Baugrundverhältnissen

Bereits zum Neubau des Kirchengrundstückes mit seiner Kapelle und dem separat stehenden Glockenturm waren der Gemeinde Todendorf die besonderen problematischen Bodenverhältnisse des Grundstückes bekannt. Für diese hier befindlichen kirchlichen Gebäude, die nunmehr zum Abriss vorgesehen sind, sind seinerzeit Pfahlgründungen durchgeführt worden.

Für die nunmehr eingeleiteten Planungen zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit seinen umfangreichen Infrastrukturf lächen als Fahrgassen bzw. Feuerwehrstellplatzanlagen, der Erschließungsstraße A mit einer langfristigen Erschließungsfunktion auch für künftige östlich liegende neue Siedlungsbereiche sowie den beiden entwickelten Baugrundstücken des Mischgebietes entlang der Hauptstraße besteht das Erfordernis einer umfangreichen detaillierten Baugrunderkundung mit individuellen Gründungsempfehlungen für die verschiedenen geplanten Maßnahmen.

Hierzu liegt mit Datum vom 10.05.2018 die erforderliche Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung des Ing. Büro für Geotechnik, Dipl.-Ing- Torsten Pöhler, Döchelsdorf, vor, aus der nachfolgend die voranstehende Zusammenfassung als Zitat wiedergegeben wird. Diese Zusammenfassung ist somit nur eine kurzgefasste orientierende Beschreibung. Für die Vorbereitungen und Planungen der künftigen baulichen Maßnahmen sind daher insbesondere die betreffenden Ausführungen in diesem Gutachten zu beachten. Ggf. sind hierzu auch weitere Fachplaner für einzelne Maßnahmen hinzuzuziehen.

#### **“Zitat“**

##### **1. Zusammenfassung**

Die aufgefüllten Böden und die gewachsenen, organischen Bodenbildungen (Torf, Torfmudde und Mudde) bilden nicht als Baugrund geeigneten Böden, die für das **Feuerwehrgerätehaus** besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich machen.

Als Gründungssystem wird für das Feuerwehrgerätehaus eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen.

Für eine Tiefgründung auf Pfählen können als Pfahlsystem wegen der vorhandenen Nachbarbebauung nur erschütterungsfrei herzustellende Pfähle zugelassen werden, von Rammpfählen jeglicher Art wird generell abgeraten.

Als Pfahlsystem können Schraubpfähle vom Typ Atlas oder ein vergleichbares System gewählt werden.

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

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

Für eine **nichtunterkellerte Gebäudeplanung** auf den **östlich** des Feuerwehrgerätehauses **liegenden Grundstücken** wird als Gründungssystem eine Brunnengründung vorgeschlagen, bei der eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich wird.



Bei einer **unterkellerten Gebäudeplanung** auf den **östlich** des Feuerwehrgerätehauses **liegenden Grundstücken** werden die nicht tragfähigen Schichten voraussichtlich durch den Aushub der Kellerbaugrube entfernt. Für die Gründung werden daher keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Der Aushub der Kellerbaugrube muss allerdings im Schutz einer Grundwasserabsenkung erfolgen. Für die Grundwasserabsenkung wird eine geschlossene Wasserhaltung (z. B. Kleinfilteranlage im Vakuumbetrieb) erforderlich.

Die Kellergeschosse sind insgesamt als auftriebsichere, wasserundurchlässige Konstruktion auszubilden.

Eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Die erforderliche Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus der Verkehrsflächen beträgt für die Belastungsklassen Bk1,0 d = 70 cm.

Für Straßen der kleineren Belastungsklasse Bk0,3 kann die Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus um 10 cm verringert werden.

Bei Zuordnung der Straße zu den höheren Belastungsklassen Bk10,0 bis Bk100 muss die Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus um 5 cm vergrößert werden.

Es wird empfohlen unterhalb des Planums ein Bodenaustausch in einer Dicke von mindestens 50 cm zur Verbesserung der im Planum anstehenden Böden anzuordnen. Als Austauschmaterial können verdichtungsfähige Sande oder Kiessande der Bodengruppen SU, SE, SW, GU oder GW lagenweise verdichtet eingebaut werden. Als Verdichtungsanforderung ist ein Verdichtungsgrad  $D_{Pr} \geq 100\%$  zu gewährleisten.

Die anstehenden Böden neigen unter Wassereinfluss und dynamischer Beanspruchung zum Aufweichen. Die im Aushubplanum anstehenden Böden dürfen daher nur vorsichtig betreten und nicht befahren werden.

Auf der Baustelle ist eine offene Wasserhaltung zur Fassung von Tag-, Schicht- und Stauwasserzuflüssen vorzuhalten. Bei Aushubarbeiten bis in die grundwasserführenden Sande wird eine geschlossene Wasserhaltung (z. B. Kleinfilteranlage im Vakuumbetrieb) erforderlich.  
**„Zitat Ende“**

#### **Allgemein**

Die Gemeinde geht davon aus, dass bei Beachtung des Inhaltes des Gutachtens nichts Weitergehendes zu beachten ist.



### 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 §§ 45ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85ff BauGB) eingeleitet.

Die Gemeinde ist ab dem 01. Februar 2018 Eigentümerin der Flächen des Plangebietes (Flurstücke 284 und 286). Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Eine sehr kleine Teilfläche des Flurstückes 220/1 ist durch einen langfristigen Mietvertrag zu Gunsten der Gemeinde Todendorf zur Errichtung von Feuerwehrstellplätzen und erforderlichen Verkehrsflächen gesichert.

Zu der geplanten Erweiterung der bestehenden Regenwasserkläranlage auf der Nordseite der Hauptstraße (L 90) vor der Einleitstelle 24 ist darauf hinzuweisen, dass die erforderliche Erweiterungsfläche für die Regenwasserkläranlage und für einen erheblich größeren neuen Retentionsraum sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Damit kann die Forderung der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn in der Stellungnahme vom 20.06.2018 im erforderlichen Umfang gesichert werden.

Es kann somit von einer gesicherten Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht ausgegangen werden.

Bodenordnende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind somit an dieser Stelle nicht erforderlich.



### 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen und hinreichend leistungsfähigen Straßen Hauptstraße (L 90) und Altenfelder Straße (L 296) erschlossen. Zur innergebietslichen Erschließung, aber auch zur verkehrlichen Anbindung möglicher östlich der Ortslage vorgesehenen Siedlungserweiterungen ist die Neuanlage der Erschließungsstraße A in einem hinreichend breiten Ausbauquerschnitt vorgesehen. Diese neu anzulegende Erschließungsstraße A erhält zunächst nur eine Erschließungsfunktion für das vorliegende Plangebiet, als dass hierüber der Bereich des künftigen Feuerwehrgerätehauses mit seinen zugehörigen besonderen Feuerwehrrstellplätzen an die Hauptstraße angebunden wird. Da darüber hinaus dann auf dem Grundstück der Feuerwehr selbst am Ostrand des Plangebietes eine Umfahrt und im nördlichen Teil eine Einsatzausfahrt mit Anbindung an die Altenfelder Straße vorgesehen ist, besteht zunächst kein Bedarf zur Anlage einer Wendeanlage. Diese wird erst im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Siedlungserweiterung nach Osten hin erforderlich und soll dann über die Verlängerung der Erschließungsstraße A in diesem künftigen Siedlungsbereich festgelegt werden.

Die Erschließungsstraße A hat somit aktuell eine Erschließungsfunktion für den Standort der Feuerwehr und der beiden entwickelten Grundstücke des Mischgebietes langfristig dann auch eine Erschließungsfunktion für eine mögliche östliche Siedlungserweiterung.

Es ergeben sich hierdurch folgende Erschließungskosten. Zum einen für die öffentliche Erschließung mit der Erschließungsstraße A und zum anderen mit den privaten Erschließungseinrichtungen des künftigen Feuerwehrgerätehausstandortes mit seinen besonderen Feuerwehrrstellplätzen und der zugehörigen Umfahrt und Einsatzausfahrt.

#### **I. Erschließungskosten:**

##### **A. Grunderwerb**

1. Erschließungsstraße „A“		
747 qm x 72,50 €/qm =	54.157,50 €	
1a. Erschließungsstraße A – Verlängerung		
43 qm x 20,00 €/qm =	860,00 €	
2. Parkstreifen in Erschließungsstraße „A“		
69 qm x 72,50 €/qm =	5.002,50 €	
3. Straßenbegleitgrün – Verlängerung „A“		
55 qm x 20,00 €/qm =	<u>1.100,00 €</u>	
	61.120,00 €	61.120,00 €

##### **B. Verkehrsfläche**

1. Erschließungsstraße „A“		
747 qm x 88,00 €/qm =	65.736,00 €	
1a. Erschließungsstraße A – Verlängerung		
43 qm x 88,00 €/qm =	3.784,00 €	
1b. Einmündungstrompete		
22 qm x 88,00 €/qm =	1.936,00 €	
2. Parkstreifen in Erschließungsstraße „A“		
69 qm x 88,00 €/qm =	6.072,00 €	
3. Straßenbegleitgrün – Verlängerung „A“		
55 qm x 40,00 €/qm =	<u>2.200,00 €</u>	
	79.728,00 €	<u>79.728,00 €</u>
	Übertrag	140.848,00 €



Übertrag 140.848,00 €

## C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Erschließungsstraße „A“		
90 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,4	10.080,00 €	
4. Leitungsrecht auf Fläche für den Gemeinbedarf		
Richtung Altenfelder Straße		
60 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,4 =	6.720,00 €	
5. Leitung in Altenfelder Straße		
40 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,4 =	4.480,00 €	
6. anteilige Erweiterung RKL + RRK an L90		
pauschal 50.000,00 € x 0,4 =	<u>20.000,00 €</u>	
	41.280,00 €	41.280,00 €

## D. Straßenbeleuchtung

1. Erschließungsstraße „A“		
3 x 3.000,00 €/Stck	<u>9.000,00 €</u>	
	9.000,00 €	9.000,00 €

## E. Straßenbäume

1a. Erschließungsstraße „A“ - Verlängerung		
2 Stück x 350,00 €/Stck.	<u>700,00 €</u>	
	700,00 €	<u>700,00 €</u>
		191.828,00 €
		<u>38.172,00 €</u>
		<u>230.000,00 €</u>

Planung und Abrundung ca. 20 %

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

23.000,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2018 und folgenden Haushalten bereit zu stellen.

## F. Schmutzwasser

1. Erschließungsstraße „A“		
100 lfdm x 380,00 €/lfdm	<u>38.000,00 €</u>	
	38.000,00 €	38.000,00 €

## G. Oberflächenentwässerung (60%)

1. Erschließungsstraße „A“		
90 lfdm x 280,00 €/lfdm x 0,6 =	15.120,00 €	
4. Leitungsrecht auf Fläche für den Gemeinbedarf		
Richtung Altenfelder Straße		
60 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,6 =	10.080,00 €	
5. Leitung in Altenfelder Straße		
40 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,6 =	6.720,00 €	
6. anteilige Erweiterung RKL + RRK an L90		
pauschal 50.000,00 € x 0,6 =	<u>30.000,00 €</u>	
	61.920,00 €	<u>61.920,00 €</u>
	Übertrag	99.920,00 €



		Übertrag	99.920,00 €
H. Wasserversorgung			
1. Erschließungsstraße „A“			
100 lfdm x 135,00 €/lfdm	<u>13.500,00 €</u>		
	13.500,00 €		13.500,00 €
I. Gasversorgung			
1. Erschließungsstraße „A“			
100 lfdm. x 110,00 €/lfdm	<u>11.000,00 €</u>		
	11.000,00 €		<u>11.000,00 €</u>
			124.420,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %			<u>25.580,00 €</u>
			<u>150.000,00 €</u>

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.

Nachfolgend werden die Kosten der privaten Erschließungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf –Feuerwehr-, für die Feuerwehrstellplatzanlage 1 und 2, die Umfahrt und die Einsatzausfahrt sowie die Stellplätze für die der Feuerwehr zugeordneten Dienstwohnung/Hausmeisterwohnung/Betriebsleiterwohnung ermittelt.

## II. Private Erschließungen:

### Stellplatzanlage 1:

Befestigung	
431 qm x 69,00 €/qm	29.739,00 €
Entwässerung	
30 lfdm. x 230,00 €/lfdm	6.900,00 €

### Stellplatzanlage 2:

Befestigung	
133 qm x 69,00 €/qm =	9.177,00 €
Umfahrt – Befestigung	
254 qm x 69,00 €/qm =	17.526,00 €
Entwässerung	
45 lfdm. x 230,00 €/lfdm. =	10.350,00 €
Einsatzausfahrt – befestigt	
184 qm x 69,00 €/qm =	12.696,00 €
Einmündungstrompete – befestigt	
51 qm x 69,00 €/qm =	3.519,00 €
Entwässerung	
35 lfdm. x 230,00 €/lfdm. =	8.050,00 €
Stellplätze (4) an Erschließungsstraße A	
60 qm x 69,00 €/qm =	<u>4.140,00 €</u>
	102.097,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>20.903,00 €</u>
	<u>123.000,00 €</u>



## 10. Hinweise

### **Elektrische Energie**

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

### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090 oder E-Mail: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com), gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

### **Television**

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

### **Grundwasser**

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



**Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in der Stellungnahme vom 17.05.2018 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen. Hierzu wird nachfolgend aus der Stellungnahme zitiert:

**„Zitat“**

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 Kulturgut und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**„Zitat Ende“****ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich eine Bushaltestelle direkt gegenüber der Einsatzausfahrt des Feuerwehrgerätehauses an der Altenfelder Straße (L 296) und eine weitere im Bereich des Mehrzweckhauses an der Straße Rönnsbaum.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen mit der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen weitere Verbindungsmöglichkeiten mit anderen Buslinien in die weitere Region und darüber hinaus sogar bis Hamburg. Mit der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ergeben sich weitere Verbindungsmöglichkeiten regional aber auch überregional, 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 (S4) eingebunden werden wird. Hier steht auch ein umfangreiches Angebot an P+R-Parkplätzen, vorwiegend auf der Ostseite der Bahnstrecke gelegen.

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

**Starkregenereignisse**

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



**Kulturdenkmale**

Die Doppeleiche (Hauptstraße/Altenfelder Straße) ist gem. § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal eingetragen. In der Planzeichnung ist dieser Baum entsprechend als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege S-H wird in der Stellungnahme vom 21.06.2018 mitgeteilt, dass es vorgesehen war, die Kapelle unter Denkmalschutz zu stellen. Bezogen auf die vorangegangene Entwicklung und Planung sowie der bereits erfolgten Entwidmung der Kapelle durch die Kirchenleitung und der Entfernung der originalen liturgischen Ausstattung wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege von einer Unterschutzstellung abgesehen. Denkmalspflegerische Bedenken sind daher von Seiten des Landesamtes nunmehr nicht zu formulieren.

## 11. Tabellarische Zusammenstellung

## a) Flächenermittlung/ Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	MI I ED 0,3	Fl. für den Gemeinbedarf – Feuerwehr-	Verkehrsfläche vorhanden einschl. Seitenflä.	Verkehrsfläche -neu-	Verkehrsfläche -neu- Straßenbegleitgrün	private Grünfläche -Gehölzbestand-	gesamt
284	3.808 qm	3.808 qm	1.232 qm	2.575 qm	---	1 qm	---	---	3.808 qm
286	2.156 qm	2.156 qm	99 qm	153 qm	---	815 qm	---	1.089 qm	2.156 qm
277 tlw.	1.832 qm	625 qm	---	---	625 qm	---	---	---	625 qm
287	2 qm	2 qm	---	---	2 qm	---	---	---	2 qm
285	6 qm	6 qm	---	---	6 qm	---	---	---	6 qm
283	2 qm	2 qm	---	---	2 qm	---	---	---	2 qm
282 tlw.	20.398 qm	55 qm	---	---	55 qm	---	---	---	55 qm
105/4 tlw.	2.952 qm	842 qm	---	---	842 qm	---	---	---	842 qm
220/1 tlw.	18.117 qm	267 qm	---	169 qm	---	43 qm	55 qm	---	267 qm
<b>gesamt</b>		<b>7.763 qm</b>	<b>1.331 qm</b>	<b>2.897 qm</b>	<b>1.532 qm</b>	<b>859 qm</b>	<b>55 qm</b>	<b>1.089 qm</b>	<b>7.763 qm</b>

## b) Bisherige Planung – Bebauungsplan Nr. 12; Satzung nach § 34 BauGB; unbeplanter Außenbereich

(zum Nachvollzug siehe Ziffer 1b) der Begründung)

mit Berücksichtigung der Entsiegelungen durch den Abbruch des Kirchengebäudes mit seinen Nebenanlagen

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vollversiegelt	gesamt vollversiegelt
284	3.808 qm	3.808 qm	Stellplätze - 278 qm Weg - 29 qm Hauptweg - 50 qm Vorplatz - 83 qm Kirchengebäude mit Glockenturm - 275 qm	278 qm 29 qm 50 qm 83 qm 275 qm	278 qm 29 qm 50 qm 83 qm 275 qm
286	2.156 qm	2.156 qm	Grünfläche mit Gehölz. - 2.156 qm	---	---
<b>Zwischensumme</b>					<b>715 qm</b>
277 tlw.	1.832 qm	625 qm	Fahrbahn - 383 qm Fuß- u. Radweg - 168 qm Verkehrinsel und Randstreifen - 74 qm	---	383 qm 168 qm ---
287	2 qm	2 qm	Fußweg - 2 qm	---	2 qm
285	6 qm	6 qm	Fußweg - 6 qm	---	6 qm
283	2 qm	2 qm	Fußweg - 2 qm	---	2 qm
282 tlw.	20.398 qm	55 qm	Fahrbahn - 47 qm Fußweg - 5 qm Randstreifen - 3 qm	---	47 qm 5 qm 3 qm
105/4 tlw.	2.952 qm	842 qm	Fahrbahn - 362 qm Fußweg - 239 qm Randstreifen - 241 qm	---	362 qm 239 qm ---
220/1 tlw.	18.117 qm	267 qm	Fl. f.d. Landwirtsch. 267 qm	---	---
<b>gesamt</b>					<b>1.929 qm</b>

Von den vorstehend ermittelten Flächen werden durch den Abbruch des Kirchengebäudes mit seinen Nebenanlagen zunächst insgesamt 715 qm entsiegelt auf den Flurstücken 284 und 286, sodass in versiegelten Bestandsflächen nur noch 1.214 qm verbleiben. Diese Flächen beziehen sich auf den Bereich der angrenzenden Hauptstraße und Altenfelder Straße.



## c) Neue Planung

Flurstück	Nutzung	zulässige GR	zulässige Überschreitung 50 % / 75% vollversiegelt	Gesamt- vollversiegelt
284	MI GRZ 0,3 1.232 qm GFL 61 qm Fl.f.d. Gemeinbedarf -Feuerwehr- 1.759 qm Baufeld 1 (+ 50 %) GR = 780 qm Stellplatz z.G. -Feuerwehr- 391 qm Stellplätze 27 qm Umfahrt 214 qm Einsatzausfahrt 184 qm Erschließungsstr. A 1 qm	369,6 qm --- --- 780,0 qm --- --- --- --- ---	277,2 qm --- --- 390,0 qm --- --- --- ---	646,8 qm 61,0 qm --- 1.170,0 qm 391,0 qm 27,0 qm 214,0 qm 184,0 qm 1,0 qm
286	MI GRZ 0,3 99 qm GFL 14 qm Fl.f.d. Gemeinbedarf -Feuerwehr- 40 qm Stellplatz z.G. -Feuerwehr- 40 qm Stellplätze 33 qm Umfahrt 40 qm Erschließungsstr. A 815 qm priv. Grünfläche -Gehölzbestand- 1.089 qm	29,7 qm --- --- --- --- --- --- ---	22,3 qm --- --- --- --- --- ---	52,0 qm 14,0 qm --- 40,0 qm 33,0 qm 40,0 qm 815,0 qm ---
220/1 tlw.	Fl.f.d. Gemeinbedarf -Feuerwehr- 169 qm Stellplätze 133 qm Laubholzhecke –neu- 36 qm Erschließungsstr. A 43 qm Straßenbegleitgrün 55 qm	--- --- --- --- --- --- ---	--- --- --- --- ---	--- 133,0 qm --- 43,0 qm ---
277 tlw.	Fahrbahn 383 qm Fuß- u. Radweg 152 qm Verkehrsinsel und Randstreifen 74 qm Fahrbahn –neu- 16 qm	--- --- --- --- ---	--- --- --- ---	383,0 qm 152,0 qm --- 16,0 qm
Übertrag		1.179,3 qm	689,5 qm	4.415,8 qm

Übertrag		1.179,3 qm	689,5 qm	4.415,8 qm
287	Fußweg 2 qm	---	---	2,0 qm
285	Fahrbahn – neu 6 qm	---	---	6,0 qm
283	Fußweg 2 qm	---	---	2,0 qm
282 tlw.	Fahrbahn 47 qm	---	---	47,0 qm
	Fußweg 5 qm	---	---	5,0 qm
	Randstreifen 3 qm	---	---	---
105/4 tlw.	Fahrbahn 36,2 qm	---	---	362,0 qm
	Fußweg 214 qm	---	---	214,0 qm
	Randstreifen 215 qm	---	---	---
	Einsatzausfahrt 51 qm	---	---	51,0 qm
<b>gesamt</b>		1.179,3 qm	689,5 qm	<b>5.104,8 qm</b>

Künftige Vollversiegelung	5.104,8 qm
bisherige Vollversiegelung	<u>./. 1.929,0 qm</u>
Zunahme der Vollversiegelung durch den B-Plan Nr. 14	3.175,8 qm

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf:

$3.175,8 \text{ qm} \times 0,5 = 1.587,9 \text{ qm}$

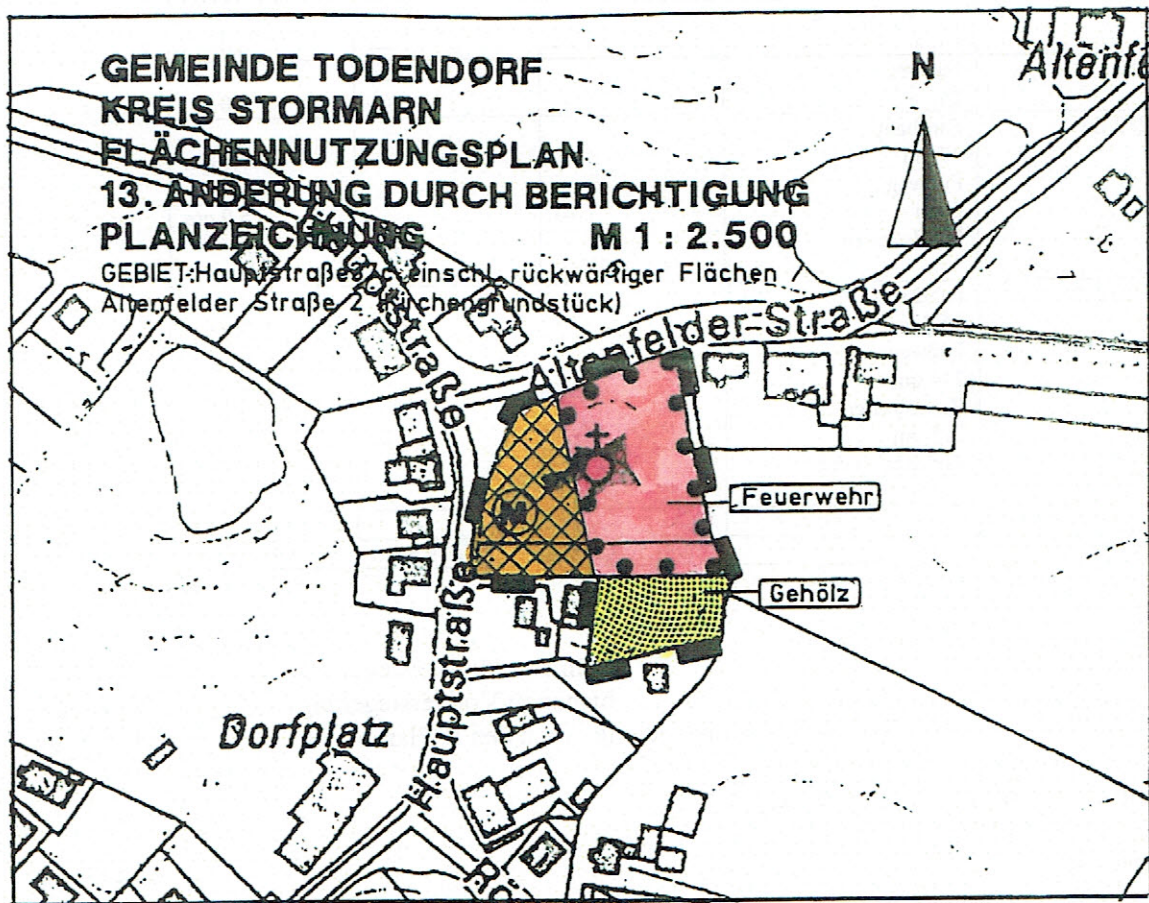
**gerundet**





~ 1.588 qm

Aufgrund des § 13a BauGB erfolgt kein Ausgleich.



## 12. Flächennutzungsplan – 13. Änderung- durch Berichtigung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. DARSTELLUNGEN</b>		
	<b>BAUFLÄCHEN</b> Gemischte Baufläche gemäß § 1(1)2 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr	§ 5(2)2 BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche -Gehölzbestand-	§ 5(2)5 BauGB
	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung	

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gebiet: Hauptstraße 37c einschl. rückwärtiger Flächen/Altenfelder Straße 2 (Kirchengrundstück), der Gemeinde Todendorf, wurde von der Gemeindevertretung Todendorf gebilligt in ihrer Sitzung am 09. Juli 2018.



Todendorf, den 09. Aug. 2018

  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: August 2018



