

**GEMEINDE  
TODENDORF  
KREIS STORMARN**



**Bildnachweis: ML-Planung Frühjahr 2018: Waldweg in Richtung Westen**

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 15  
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
der Gemeinde Todendorf

Gebiet: entlang Südseite Waldweg, westlich Waldweg Nr. 17 bis gegenüber  
Waldweg Nr. 22

<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 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung .....	10 - 13
b) Abprüfung nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.....	14 - 18
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes .....	19 - 22
b) Maßnahmen des Klimaschutzes .....	23
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	24
b) Ver- und Entsorgung .....	25 - 34
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	35 - 40
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	41 - 43
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	44 - 49
c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen.....	50 - 52
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	53 - 56
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	57
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	57
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	58 - 60
10. Hinweise .....	61 - 63
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung.....	64
b) Bisherige Planung § 34 BauGB und § 35 BauGB .....	65
c) Neue Planung .....	65 - 66
12. Flächennutzungsplan – 14. Änderung - durch Berichtigung .....	67
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	68

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15. Februar 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: entlang Südseite Waldweg, westlich Waldweg Nr. 17 bis gegenüber Waldweg Nr. 22, als Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 01. August 2018. im „Markt“ Bargteheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land am 01. August 2018.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Todendorf hat in ihrer Sitzung am 15. Februar 2018 beschlossen, das Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan als Reines Wohngebiet entwickelt werden soll und die künftige zulässige Grundfläche deutlich weniger als 10.000 qm beträgt und sich das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Altbebauung südlich des Waldweges anschließt, gilt § 13a Baugesetzbuch hierfür sinngemäß. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt, 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 § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2b) der Begründung aufgearbeitet.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. April 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 15 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.

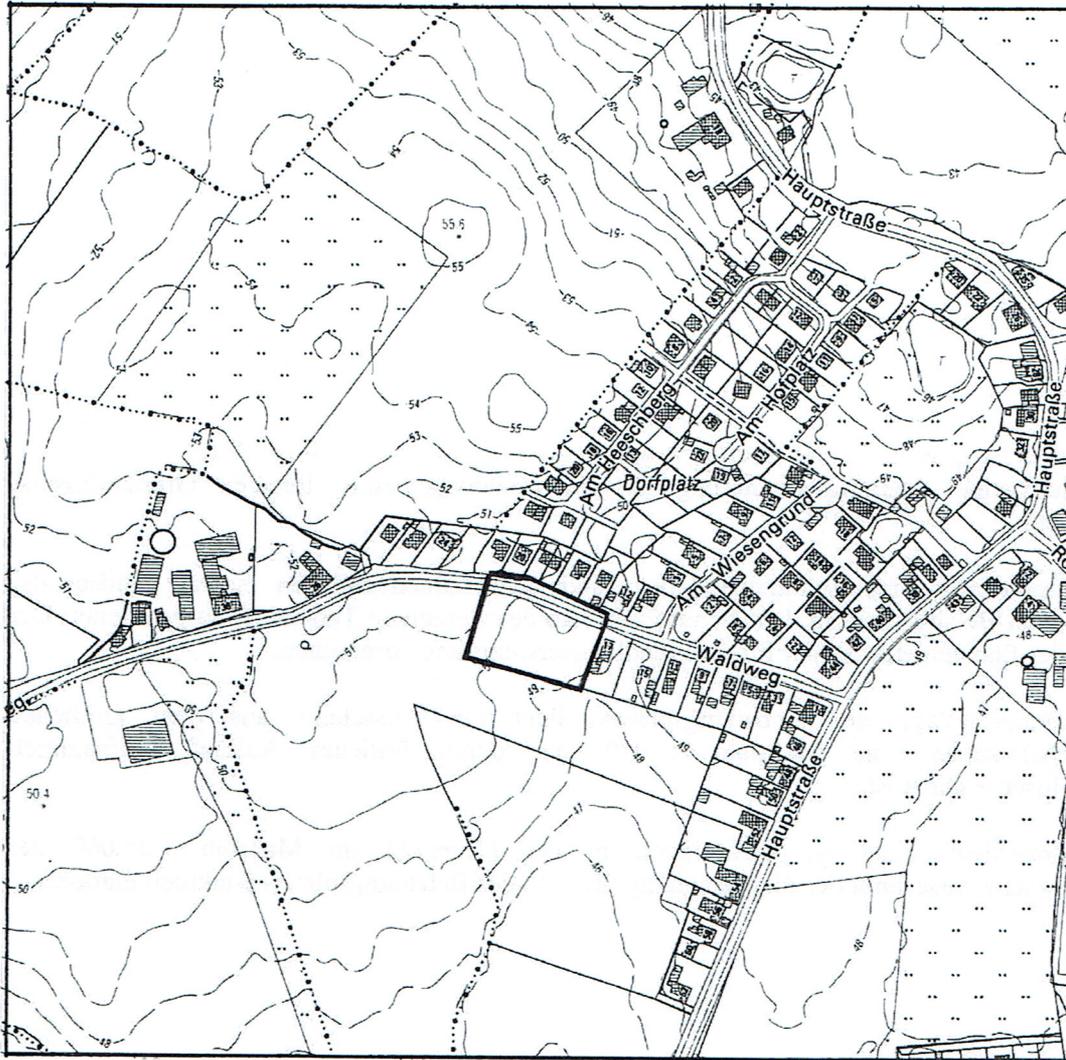
Mit Schreiben vom 27. Juli 2018 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlass sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21. September 2018.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 09. August 2018 bis zum 21. September 2018 einschließlich. Dies ist entsprechend am 01. August 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 01. August 2018.

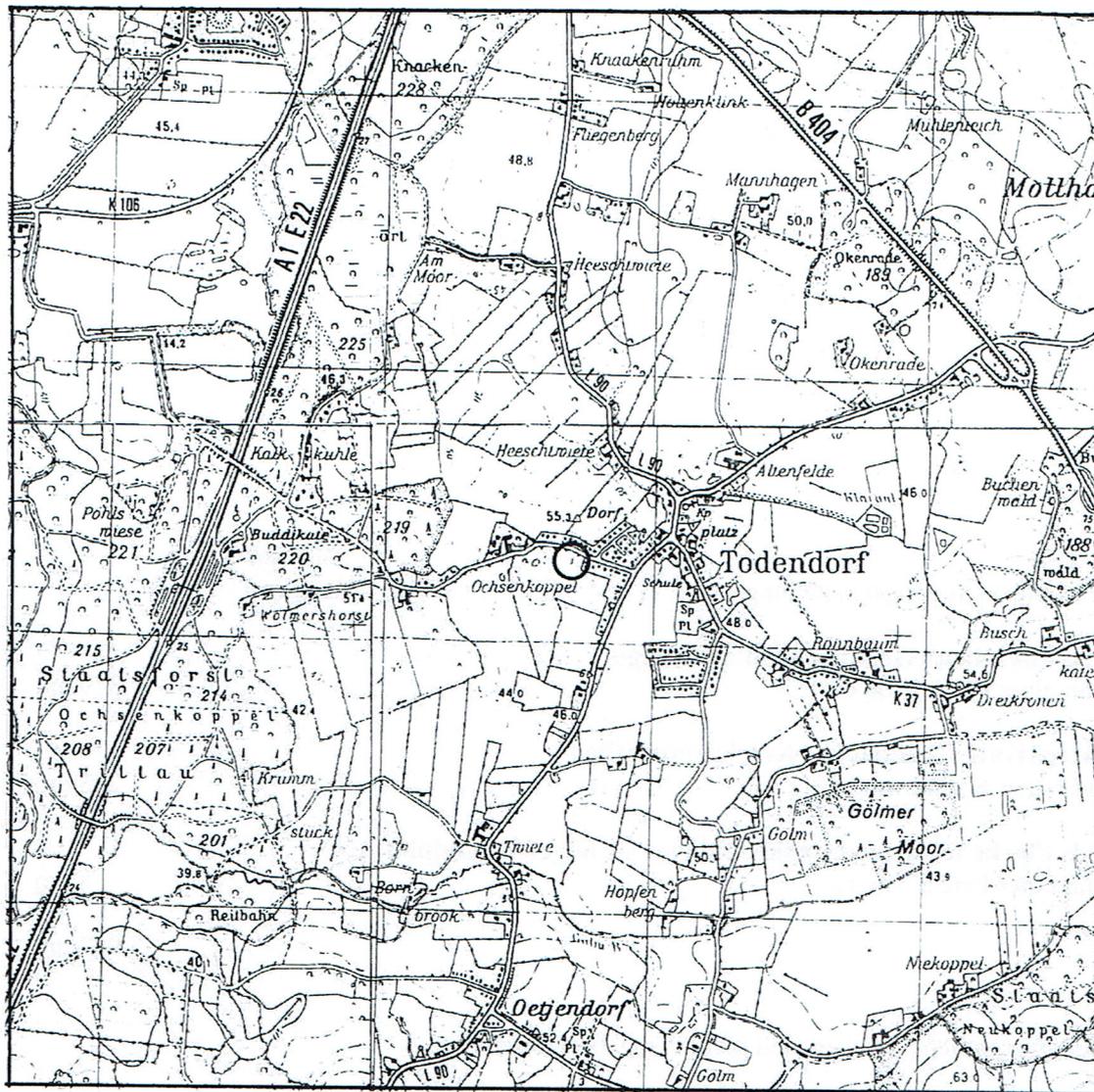
Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 09. August 2018 bis zum 21. September 2018 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 01. August 2018.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 5.000



Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächena) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Flächensicherung zur mittel- bis langfristigen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches westlich der Hauptstraße und südlich des Waldweges entwickelt werden.

Wesentliches Ziel ist die Sicherung einer angemessenen Straßenanbindung an geeigneter Stelle zur künftigen Vernetzung des Waldweges auch mit den südlich liegenden potenziellen Siedlungsflächen bis hin zu dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung -. Dieses Siedlungsgefüge ist im Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde als Bereich 16 südlich des Waldweges und bis hin zum vorgenannten Bebauungsplan als Bereich 15 bezeichnet. Hierbei ist insbesondere auch die Nutzungsverträglichkeit dieser künftigen Wohnbauflächen mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben, westlich abgesetzt am Waldweg gelegen, sicherzustellen.

Die Gemeindevertretung Todendorf hat in ihrer Sitzung am 13. April 2015 die Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes beschlossen. Für diese informelle Planung der Gemeinde ist in Anlehnung an den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingeleitet und durchgeführt worden. Die Beteiligungsverfahren hierzu sind abgeschlossen. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Juli 2015 und der Ausfertigung des Siedlungsentwicklungskonzeptes am 03. September 2015 durch den Bürgermeister liegt es in seiner endgültigen Fassung vor.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in ortsintegrierter Lage südlich des Waldweges, ist bisher unbebaut und Teil dargestellter Wohnbauflächen des gemeindlichen Siedlungsentwicklungskonzeptes. Die erforderliche Abprüfung zur Zulässigkeit der Aufstellung nach § 13b BauGB erfolgt nachfolgend unter Ziffer 2b der Begründung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen eine erforderliche Vernetzung der künftigen Siedlungsflächen südlich des Waldweges und westlich der Hauptstraße mit Verbindung des bereits bestehenden Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung gesichert werden. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des weiterhin bestehenden örtlichen Bedarfs der Gemeinde vorgesehen.

Die Struktur des Plangebietes ist abgeleitet aus bereits vorliegenden Strukturplänen des bisher unbebauten Bereiches südlich des Waldweges und westlich der Hauptstraße. Hierüber kann dann im Zuge weiterer Planungen eine schlüssige Vernetzung der notwendigen Infrastrukturen gesichert werden.

Da die Bauflächenentwicklung einschließlich der neuen verkehrlichen Infrastruktur auf intensiv genutzten Ackerflächen vorgesehen ist, ergeben sich letztendlich nur Eingriffe in die vorhandenen jüngeren Knickstrukturen, südlich entlang des Waldweges, als dass hier zwei Knickdurchbrüche erforderlich sein werden. Aufgrund des damit verbundenen Funktionsverlustes eines Teiles der Knickstrukturen ist ein Ausgleich durch Neuanlage eines Knicks auf dem Flurstück 23/2 südwestlich, geringfügig abgesetzt des Plangebietes, vorgesehen. Die Gemeinde wird diese Neuanpflanzung der Knickstrukturen einvernehmlich mit dem Grundeigentümer durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die durchzuführenden Maßnahmen der Knickneuanlage sicherstellen, so dass hierfür dann kein weiterer Ausgleichsbedarf für den Funktionsverlust des Knicks bzw. der Knickentfernungen sowie Knickversetzungen verbleibt.

Für die durch die vorliegende Planung begründeten neuen Oberflächenversiegelungen erfolgt nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB kein Ausgleich. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch im erforderlichen Umfang gesichert, soweit sie erforderlich sind.

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

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

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung –, sowohl mit seinem wohnbaulichen als auch mit seinem gewerblichen Teil, sich in der baulichen Umsetzung befindet und derzeit die Erschließungsarbeiten abgeschlossen werden konnten. Hierzu liegt bereits eine Gebäudeerrichtung sowie mehrere Grundstücksverkäufe bzw. Grundstücksreservierungen vor, sodass hier der Gemeinde aktuell nur noch 4 Wohneinheiten für wohnbauliche Zwecke und 5 Wohneinheiten im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zur Verfügung stehen. Aufgrund des immer noch aktuell bestehenden Wohnbaulandbedarfes geht die Gemeinde davon aus, dass zeitnah zumindest sämtliche Baugrundstücke im wohnbaulichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - an Baulandbewerber verkauft werden können. Auch für den gewerblich nutzbaren Bereich liegen entsprechende Bewerbungen von privater Seite vor.

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

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
b) Abprüfung nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 soll ein Standort zur weiteren Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs entwickelt und in diesem Zusammenhang auch verkehrliche Infrastrukturen zur mittel- bis langfristigen Vernetzung dieses künftigen Siedlungsbereiches südlich des Waldweges und westlich der Hauptstraße bereitgestellt werden.

Hierbei wird der Bereich der Bauflächen als Reines Wohngebiet entwickelt, um die Anforderungen des § 13b BauGB zu erfüllen. Die übrigen Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen ortsübliche Vorgaben bisheriger Planungen der Gemeinde und werden an die Umgebungsnutzung, insbesondere zum aktuellen Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung, angepasst. Die hieraus resultierende Nutzungsdichte gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Altbebauung wird als vertretbar angesehen, weil sich hierüber indirekt ein geringerer Flächenbedarf ergibt.

Neben dem Erfordernis zur Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße, als Erschließungsstraße A, ist gegenüber der östlich liegenden Altbebauung die Anordnung einer trennenden öffentlichen Grünfläche vorgesehen, um auch hierüber eine Nutzungsverträglichkeit zu sichern.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB, um als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt.

- Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus Teilen des Flurstückes 23/2, einer landwirtschaftlichen Ackerfläche und zwei weiteren Flurstücken des Bereiches der nördlich vorbeiführenden Straße Waldweg zusammen. Im Bereich des einbezogenen angrenzenden Waldweges sind die verkehrlichen Vernetzungen mit der Erschließungsstraße A und der privaten Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgesehen. Es wird nunmehr mit vier ortsangemessenen Baugrundstücken als Reines Wohngebiet auf den bisher unbebauten Ackerflächen entwickelt. Den verbleibenden Knickstrukturen wird auf der Südseite eine private Grünfläche – Knickrandstreifen - als Schutzfläche zugeordnet. Die Bauflächen des Reinen Wohngebietes selbst werden an der Süd- und Westseite durch die Neuanlage einer landschaftsgerechten Laubholzhecke eingefasst, um hierüber eine angemessene Einbindung in die verbleibende Landschaftsstruktur zu sichern.
- Unter Berücksichtigung der Flächenanteile beträgt die Gesamtgröße des Plangebietes mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ca. 5.902 qm.

**Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm nach § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche der vier Baugrundstücke des Reinen Wohngebietes. Darüber hinaus ist auch die öffentliche verkehrliche Vernetzung der Erschließungsstraße A und die private verkehrliche Vernetzung des festgesetzten GFL-Rechtes berücksichtigt. Innerhalb der privaten Grünfläche des Knickrandstreifens mit Knick und der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- sind dann keine Versiegelungen vorgesehen. Für den künftigen baulichen Bestand des Reinen Wohngebietes ergeben sich nachfolgende Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche, die nachfolgend aufgelistet ist.

- Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 15 in der erneuten Entwurfsfassung ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 5.902 qm und für den Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung - eine Plangebietsgröße von ca. 3.559 qm, also eine Gesamtgröße beider Bebauungspläne von ca. 9.461 qm.

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

- **Zulässige Grundfläche**

Bebauungsplan Nr. 15

Reines Wohngebiet (WR)

Grundstücke 1 bis 4

GR = 3.508 qm x 0,3 =

1.052,4 qm

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung –

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundstück 1, 2 und 3

2.193 qm x 0,3 =

657,9 qm

zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne

1.710,3 qm

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

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

Bebauungsplan Nr. 15

Reines Wohngebiet (WR) Grundstücke 1 bis 4 –

GR = 3.508 qm x 0,3 =

1.052,4 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

3.508 qm x 0,3 x 0,75 =

789,3 qm

GFL-Recht 4,0 m breit

153,0 qm

Erschließungsstraße A

605,0 qm

Müllgefäßstandplätze

8,0 qm

Bebauungsplan Nr. 10 – 2. Änderung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundstück 1, 2 und 3

2.193 qm x 0,3 =

657,9 qm

zulässige Überschreitung (75 %)

2.193 qm x 0,3 x 0,75 =

493,4 qm

Leitungsrecht auf Grundstück 2 und 3

119,0 qm x 0,0

0,0 qm

GFL-Recht für Grundstück 1 auf privater Grünfläche - Parkanlage

17,5 qm x 1,0

17,5 qm

zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitungen  
und sonstiger Versiegelungen für beide Bebauungspläne

3.776,5 qm

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

- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt und gesichert werden.
- Mit den stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen der Parkanlage und der privaten Grünfläche des Knickrandstreifens ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes, insbesondere für die Fauna.

Für die erforderlichen Knickdurchbrüche zur verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße „A“ und der Privaterschließung des GFL-Rechtes sowie die erforderliche Knickverschiebung vor dem Baugrundstück Nr. 1 ist dies gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund dieser städtebaulichen Erfordernisse durch die vorliegende Planung ein Funktionsverlust der Knickstrukturen als Biotop zwischen dem Altbaugrundstück Waldweg Nr. 17 und der Westseite des anzubindenden GFL-Rechtes ergibt.

Hierfür soll im Einvernehmen mit dem privaten Grundstückseigentümer auf dem Flurstück 23/2 als Ausgleich eine Knickneuanlage erfolgen entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 25/11. Diese ebenerdige Knickneuanlage mit 3,0 m Breite, zweireihig zu bepflanzen, hat dann eine Gesamtlänge von ca. 88 lfdm. Zum Nachvollzug dieser Maßnahmen ist in der Planzeichnung außerhalb des festgesetzten Plangebietes an der betreffenden Stelle die Knickneuanlage als Darstellung ohne Normcharakter wiedergegeben mit entsprechendem Zuordnungshinweis.

Die Erschließungsstraße A wird im ortsüblichen Querschnitt mit auf der Ostseite liegendem einseitigem Fußweg entwickelt. Da im Bereich des Waldweges keine Flächen für das Parken von Fahrzeugen aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht mehr neu entwickelt werden können, ist hier bereits im Einmündungsbereich die Anordnung von bis zu sechs Parkplätzen in Längsaufstellung mit zugeordnetem Randstreifen auf der Westseite der Erschließungsstraße A vorgesehen.

Die festgesetzte Erschließungsstraße „A“ mit dem angrenzenden Parkstreifen in Längsaufstellung sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche – Parkanlage – dient zunächst nur zur Flächensicherung zugunsten der Gemeinde Todendorf. Ein tatsächlicher Ausbau ist erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt vorgesehen, da die Ableitung des hieraus anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der topographischen Verhältnisse hierfür nur nach Süden hin erfolgen kann. Um sicherzustellen, dass sich hieraus keine unlösbaren Erschließungsproblematiken ergeben, wird für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von einer textlichen Festsetzung nach § 9 (Abs. 2) Ziffer 2 BauGB Gebrauch gemacht und bestimmt, dass die festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen der Erschließungsstraße „A“, des Parkstreifens und der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – unzulässig sind, bis über weitere Planungen der Gemeinde eine Ableitung und Rückhaltung der anfallenden Oberflächenwasser mit Anschluss an das vorhandene Leitungssystem im Plangebiet des in der baulichen Umsetzung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung – möglich ist.

Von Seiten der Gemeinde sind im Zusammenhang mit der Erstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes seinerzeit Strukturpläne für den Bereich südlich des Waldweges und westlich rückwärtig der Hauptstraße bis hin zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung – entwickelt, über die nachvollzogen werden kann, dass durch die vorstehenden Aussagen die hieraus abgeleitete textliche Festsetzung möglich ist. Zum Nachvollzug ist als Anlage eine Montage der Strukturpläne und der Planzeichnung der Bebauungspläne wiedergegeben. In diesen Strukturplänen ist zunächst beispielhaft nördlich des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung – der Standort einer Regenwasserkläranlage dargestellt. Im Zuge der künftigen verbindlichen Überplanungen dieses Bereiches bis hin zum Waldweg ist diese künftige erforderliche Regenwasserkläranlage dann hinreichend zu dimensionieren bezüglich ihrer Lage und des dann künftig erforderlichen Rückhaltevolumens, in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Die Gemeinde wird dies zu gg. Zeit im erforderlichen Umfang sicherstellen, sodass sich dann keine unvertretbaren Defizite ergeben.

Im Übrigen ist es vorgesehen, die neu anzulegenden Leitungen größer zu dimensionieren, um hierüber innergebietlich eine begrenzte Pufferung des Oberflächenwassers sichern zu können. (Weitergehendes auch unter Ziffer 4b) – Oberflächenentwässerung – der Begründung.) Für den wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag ist darüber hinaus eine Übersicht erstellt, in der die Oberflächenentwässerungssituation vom Plangebiet bis hin zur vorhandenen Regenwasserklär- und Rückhalteinlage nördlich der Hauptstraße (L90) an der Einleitstelle 24 des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste dargestellt ist, mit weitergehenden Hinweisen auch nach Süden hin für den derzeit nicht zulässigen Bereich der Erschließungsstraße A mit Nebeneinrichtungen und der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage –.

Für die sich ergebende Zunahme der Oberflächenversiegelung erfolgt nach § 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB **kein** Ausgleich.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan sind die das Plangebiet berührenden Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Straße Waldweg und der innergebietlichen Erschließungsstraße A, einschließlich zu berücksichtigender Verkehrsanteile im Zusammenhang mit den künftig vorgesehenen Siedlungserweiterungen südlich des Waldweges, ermittelt und aufgearbeitet. Hierbei sind für den Waldweg aktuelle Verkehrsmengendaten auf der Grundlage einer elektronischen Erfassung berücksichtigt und auf den Prognosehorizont 2030/2035 hochgerechnet. Die erforderlichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gesichert.

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus Geruchsbelastungen, westlich abgesetzt liegender landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungen wird auf die vorliegende Immissionsschutz-Stellungnahme zu Gerüchen zurückgegriffen, in dem auch hinreichende mögliche Betriebserweiterungen als Grundbelastung berücksichtigt sind. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes nicht unvertretbar durch Geruchsbelastungen beeinträchtigt ist. Weitergehendes zu den Geruchsbelastungen wird unter Ziffer 5 der Begründung ausgeführt.

Aufgrund der Veränderungen durch die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die mit den möglichen Auswirkungen in der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang berücksichtigt wird. Die sich ergebenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden gleichfalls unter Ziffer 6c) der Begründung beschrieben. Dies gilt auch für die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen, wie sie für die Maßnahmen der öffentliche Grünfläche –Parkanlage- als auch der festgesetzten privaten Grünfläche –Knickrandstreifen- vorgesehen sind.

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.

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

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 15 werden durch den bestehenden Waldweg direkt erschlossen. Der Waldweg dient hier der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage und des Plangebietes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird darüber hinaus die erforderliche Erschließungsstraße „A“ in einem hinreichenden Querschnitt entwickelt und planungsrechtlich gesichert. Ein Ausbau ist erst vorgesehen, wenn die Voraussetzungen der betreffenden textlichen Festsetzung nach § 9 (2)2 BauGB eingetreten sind.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit des Waldweges sowie der künftigen Erschließungsstraße „A“ sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert.

**Regelquerschnitte:**

- a – a Waldweg vor Nr. 17 von Nord nach Süd**  
1,75 m Fußweg, 7,5 m Fahrbahn, 2,0 m befestigter wassergebundener Randstreifen =  
gesamt 11,25 m
- b – b Waldweg vor Nr. 22 von Nord nach Süd**  
1,0 m Straßenbegleitgrün, 2,4 m Fußweg, 4,8 m Fahrbahn, 0,5 m Muldenrinne, 1,0  
Knickrandstreifen = gesamt 9,7 m
- c – c Erschließungsstraße „A“ von West nach Ost**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,0 m Fahrbahn  
2,5 m Fußweg = 11,0 m
- d – d GFL-Recht zwischen Grundstück Nr. 1 und Nr. 4**  
4,0 m GFL-Recht

Weiter ist ein Angebot von Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Erschließungsstraße „A“ als Parkplätze in Längsaufstellung auf der Westseite dieser neu anzulegenden Straße vorgesehen. Es ergeben sich somit insgesamt 6 Parkplätze in Längsaufstellung.

Übersicht mit Lage des nicht eingemessenen Kleingewässers westlich des Plangebietes:





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 sind von dem Versorgungsträger VEREINIGTE STADTWERKE MEDIA GMBH, Kurzenlandkoppel 4 in 23896 Nusse, Tel. 04541 / 807 807, große Bereiche mit Breitbandnutzung versorgt. Dies betrifft auch das Plangebiet im Bereich des Waldweges.

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

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

**Oberflächenentwässerung**

Die Maßnahmen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes sind in unterschiedlicher Art vorgesehen. Für den Bereich des Waldweges mit zugehörigen Knickstrukturen und Einbeziehung der Bauflächen des Reinen Wohngebietes (Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 4) wird teilweise neu gefasst und in bestehende Leitungssysteme des Waldweges eingeleitet und hierüber durch die Straße Am Wiesengrund nach Norden hin geführt.

Das anfallende Oberflächenwasser für den Bereich der Erschließungsstraße „A“ mit dem westlich angeordneten Parkstreifen in Längsaufstellung sowie der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – kann aufgrund der topographischen Geländesituation nicht in das bestehende Leitungssystem des Waldweges eingeleitet werden und ist somit nach Süden hin in Richtung des sich in der baulichen Umsetzung befindlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung – zu führen.

Da mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – zunächst nur eine Flächensicherung und eine bauliche Umsetzung erst im Zusammenhang mit weiteren Planungen der Gemeinde zwischen dem bestehenden Plangebiet und dem Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - vorgesehen ist, kann hierfür zum ggw. Zeitpunkt die Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht nicht gesichert werden.

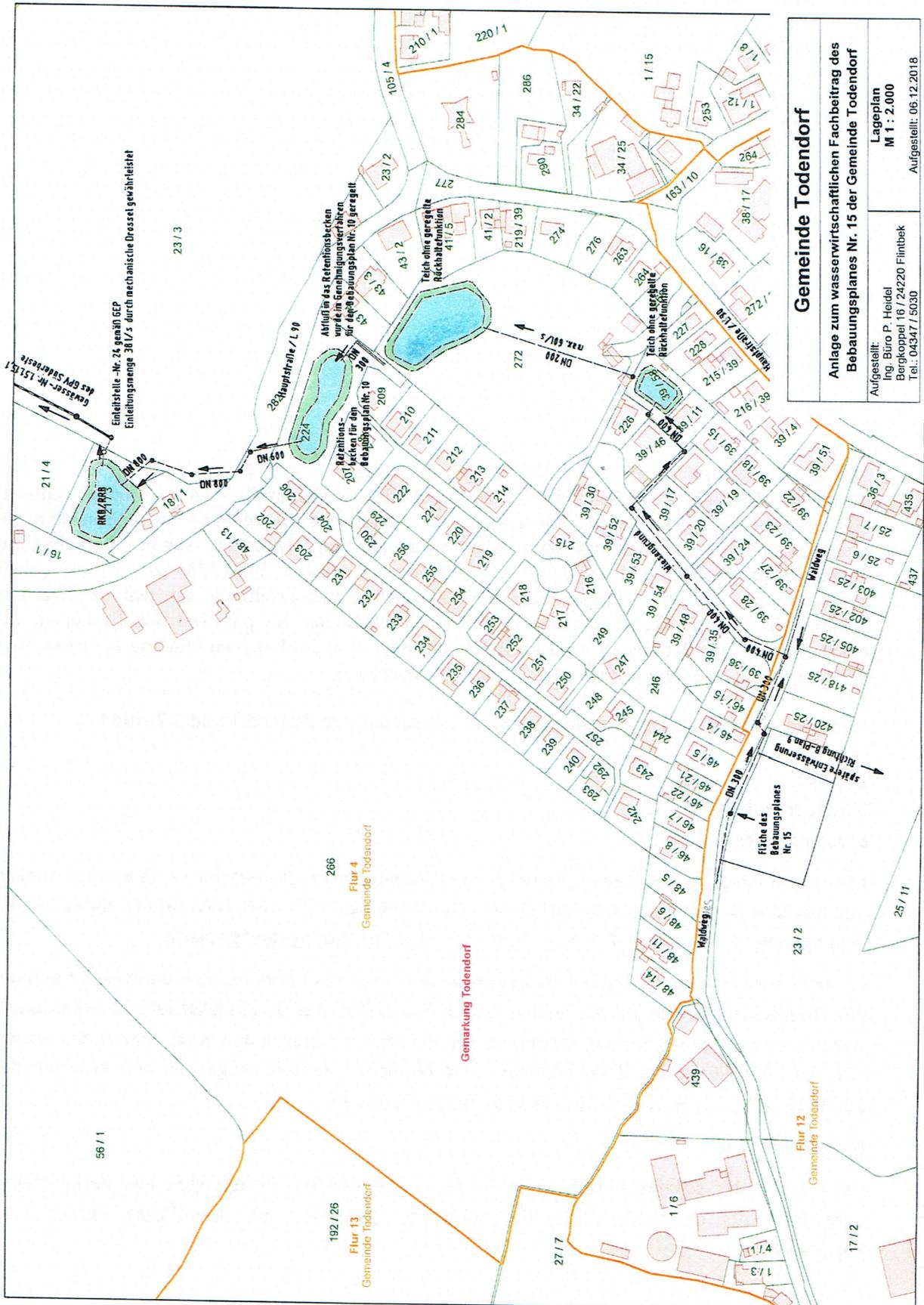
Aus diesem Grunde hat die Gemeinde bestimmt, dass eine Festsetzung nach § 9(2)2 BauGB aufzunehmen ist, nach der die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zunächst unzulässig sind, bis durch weitere Planungen in der Gemeinde südlich des Plangebietes eine Ableitung und Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers möglich wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass zunächst kein Nachweis zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers für diesen Bereich des Plangebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde hat hierzu für den betreffenden, bisher nicht verbindlich überplanten Bereich bereits zwei Strukturpläne erstellen lassen, die eine mögliche in sich schlüssige Siedlungserweiterung zwischen der Südseite des Waldweges und dem Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung – darstellen. Sie sind in einem ALK-Auszug dieses Bereiches zusammenmontiert. Hiernach kann im Zuge künftiger Siedlungserweiterungen der südlichen Ortslage Todendorfs dann zu gg. Zeit ein entsprechender Nachweis der Erschließungssicherung aus wasserrechtlicher Sicht erarbeitet werden.

In diesen Strukturplänen ist zunächst beispielhaft nördlich des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung – der Standort einer Regenwasserkläranlage dargestellt. Im Zuge der künftigen verbindlichen Überplanungen dieses Bereiches bis hin zum Waldweg ist diese künftige erforderliche Regenwasserkläranlage dann hinreichend zu dimensionieren bezüglich ihrer Lage und des dann künftig erforderlichen Rückhaltevolumens, in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn. Die Gemeinde wird dies zu gg. Zeit im erforderlichen Umfang sicherstellen, sodass sich dann keine unververtretbaren Defizite ergeben.

Zu dieser Problematik der unterschiedlich vorgesehenen Oberflächenentwässerungen wird auch auf den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag, insbesondere mit seinen zusätzlichen Erläuterungen des Ing. Büros Heidel vom 19. Februar 2019, der Anlage der Begründung ist, verwiesen. Hierüber kann aus Sicht der Gemeinde sichergestellt werden, dass für beide Ableitungsmaßnahmen zu gg. Zeit die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen beantragt werden können.

Übersichtsplan aus wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag



<b>Gemeinde Todendorf</b>	
<b>Anlage zum wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Todendorf</b>	
Aufgestellt: Ing. Büro P. Heidel Bergkoppel 16 / 24220 Flintbek Tel. 04347 / 5030	Lageplan M 1 : 2.000 Aufgestellt: 06.12.2018

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) auf dem Waldweg wurden auf Grundlage einer aktuellen Erhebung der Verkehrsbelastungen mit Radarzählgeräten ermittelt. Diese Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

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

Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. aufgrund der geringen Zunahmen nicht weiter beurteilungsrelevant.

Aus der Errichtung der neuen Erschließungsstraße werden an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten. Somit liegen keine Ansprüche „dem Grunde nach“ auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV vor.

Innerhalb des Plangebietes werden im Tageszeitraum innerhalb der Baugrenzen die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags fast überall und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert für reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen überall eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für reine Wohngebiete nachts wird innerhalb der Baugrenzen fast überall eingehalten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht erreicht.

Die Aufwendungen zur Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entlang des Waldwegs stehen aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte innerhalb der Baugrenzen tags und nachts außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Die Errichtung von aktivem Lärmschutz ist somit nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können 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 der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Bis zu einem Abstand von ca. 45 m zur Straßenmitte der Straße Waldweg ergeben sich Beurteilungspegel größer 45 dB(A). Zum Schutz der Nachtruhe sind innerhalb der Grundstücke 1 und 4 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 maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

**„Zitat Ende“**

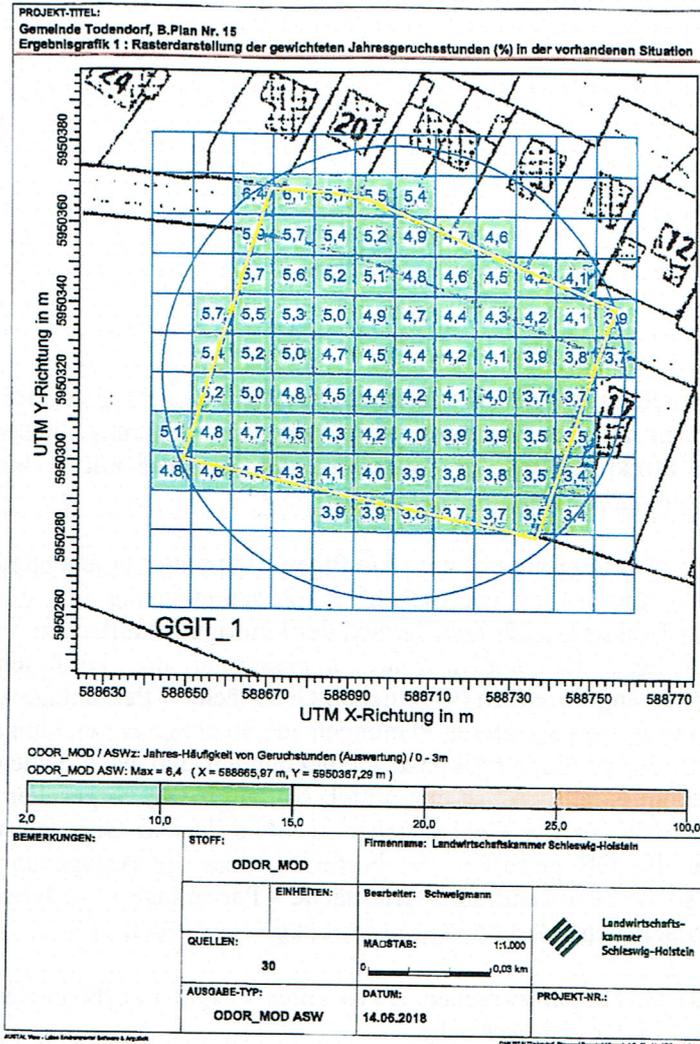
### **Allgemein**

Die empfohlenen Festsetzungen zu 5.2 Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung sind vollständig in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Weitergehendes ist nicht zu beachten. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

### **Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung**

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung im Plangebiet führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen. Das Plangebiet ist hiervon an seiner Süd- und Westseite durch Ackerflächen betroffen.“

Wie aus der Ergebnisdarstellung 1 zu entnehmen ist, liegen die zu erwartenden belästigungsrelevanten Kennwerte in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Todendorf zwischen 0,035 und 0,064 bzw. 3,5 und 6,4 Prozent. Somit wird der Immissionswert für Wohnhäuser in einem Wohngebiet sehr deutlich eingehalten. Gegenüber dem Vorhaben bestehen daher aus Sicht der GIRL keine Bedenken.



„Zitat Ende“

**Allgemein:**

In der vorstehenden Rasterdarstellung der gewichteten Jahresgeruchsstunden ist festzustellen, dass max. 5,7 % der Jahresstunden mit Geruchswahrnehmungen im Bereich der künftigen Bauflächen des Reinen Wohngebietes zu rechnen ist. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter der zulässigen Grenze von 10 % der Jahresstunden der Geruchswahrnehmung für Wohngebiete, auch für Reine Wohngebiete.

- Zur Abgrenzung der neu entstehenden Bauflächen ist eine Einfassung an der Süd- und Westseite durch eine landschaftsgerechte Laubholzheckenneuanpflanzung vorgesehen, um hier ein Mindestmaß einer Eingrünung sicherzustellen.

Für den Bereich des Reinen Wohngebietes ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung Gesamtversiegelungsanteile von ca. 53 %.

Von Seiten der Gemeinde ist abgeprüft, inwieweit südlich angrenzende Flächen, dargestellt im Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde, als wohnbauliche Siedlungserweiterung infrastrukturell an das bestehende Straßensystem des Waldweges bzw. der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung angebunden werden können. Aus diesem Grunde wird die Erschließungsstraße „A“ bis an den südlichen 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 der südlichen Erweiterungsflächen in der Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße A bereits jetzt berücksichtigt sind.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich Eingriffe in den vorhandenen Knick jüngerer Zeitstellung entlang der Südseite des Waldweges, als dass hier zum einen ein Knickdurchbruch zur Anbindung der Erschließungsstraße „A“ erforderlich ist und darüber hinaus ein weiterer Knickdurchbruch zur Anbindung des festgesetzten GFL-Rechtes mit den seitlich angeordneten Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen. Dies führt dazu, dass zumindest für den Knickteil zwischen diesen beiden Knickdurchbrüchen von einem Funktionsverlust als Biotop auszugehen. Dies ist so mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn so abgestimmt. Die Eingriffe in die Knickstrukturen bedürfen jedoch der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Im Einvernehmen mit einem privaten Grundeigentümer ist es vorgesehen im Nahbereich als Ausgleich für die Eingriffe in die Knickstruktur südlich des Waldweges eine Knickneuanlage mit ca. 88 m Länge entlang einer bestehenden Flurstücksgrenze vorzunehmen und diese Knickneuanlage auf Dauer als Ausgleich zu sichern. Hierbei sollen auch Teile der zu entfernenden Knickstrukturen in den neu anzulegenden Knick integriert werden. Auch dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gemeinde wird die Neuanlage des Knicks sowie dessen dauerhaften Erhalt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer absichern.

Nach Norden und nach Osten ist das Plangebiet in ein vorhandenes Siedlungsgefüge eingebunden, sodass auch hier neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes der verbleibenden Knickstrukturen keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind. Für den Bereich der Bauflächen des Reinen Wohngebietes ist zur Abgrenzung des Plangebietes das Anpflanzen einer zweireihig zu pflanzenden Laubholzhecke mit landschaftsgerechten Gehölzen von max. 3 Arten vorgesehen. Hierüber soll eine höhere baumbestandene Gehölzkulisse als südliche und westliche Abgrenzung entwickeln werden, die dann die Einbindung der Bauflächen in den angrenzenden ausgeräumten Landschaftsraum sicherstellt.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage-, als Pufferfläche zwischen der östlich liegenden Altbebauung und der Erschließungsstraße „A“ sowie den beiden am Nordrand liegenden Knickrandstreifen, sind stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung von Blühwiesen in diesen Grünbereichen vorgesehen, abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag.

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.

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in dem bisher unbeplanten Außenbereich, südlich des Waldweges und westlich des Altbaugrundstückes Waldweg Nr. 17, ein besonderes Baugebiet zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB zur Entwicklung von Wohnbauflächen für den weiterhin bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarf verbindlich überplant. Zur Berücksichtigung der Anforderungen des § 13b BauGB ist hier die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes vorgesehen.

Planungsziel ist die Entwicklung von Bauflächen als Reines Wohngebiet. Hierin eingebunden ist auch die Neuanlage einer Erschließungsstraße mit Anbindung an den Waldweg und Führung nach Süden hin bis zu dem hier vorhandenen Plangebietsrand. Diese Erschließungsstraße hat keine Erschließungsfunktion für die künftigen Bauflächen des Plangebietes mit seinen vier zusätzlichen Baugrundstücken als Reines Wohngebiet. Langfristig soll über die Erschließungsstraße „A“ eine wohnbauliche Siedlungserweiterung in südlicher Richtung bis hin zu dem in der baulichen Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - angebunden werden. Für den vorhandenen Knick jüngerer Datums, südlich des Waldweges, ergeben sich hiernach insgesamt zwei Knickdurchbrüche unterschiedlicher Breite, die zur erforderlichen infrastrukturellen Vernetzung erforderlich sind. Die verbleibenden Knickteile, bisher auf privatem Grund liegend, werden mit der vorliegenden Planung dem Bereich der öffentlichen Straße Waldweg zugeordnet.

Wenngleich auch mit der vorgenommenen baulichen Verdichtung und Versiegelung ein deutlich größerer Anfall von Oberflächenwasser gegeben ist, soll hierfür innerhalb des Plangebietes keine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Regenwasserklär- und Rückhalteanlage gesichert werden. Vielmehr beabsichtigt die Gemeinde im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung für den Bereich der Bauflächen eine Anbindung an das Oberflächenentwässerungssystem des Waldweges mit Ableitung nach Norden hin. Für den Bereich der zu einem späteren Zeitpunkt umzusetzenden Erschließungsstraße „A“ sowie der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage - soll dann eine Ableitung des Oberflächenwassers im Zusammenhang mit Siedlungserweiterungen in südlicher Richtung erfolgen. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Leitungs- und Rückhaltungssystem für die zusätzlichen Oberflächenwasser nach Norden hin hinreichend leistungsfähig ist. Hierfür ist dann eine Anhebung der Anstauhöhe im bestehenden Regenwasserrückhaltebecken des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wiesengrund“ um 0,07 m vorgesehen, um die erforderlichen Mehrmengen aufnehmen und rückhalten zu können.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den Bereich der Bauflächen des Reinen Wohngebietes und unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung dieser zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO relativ große Flächen versiegelt werden. Innerhalb der verbleibenden öffentlichen Grünfläche - Parkanlage- und der privaten Grünflächen der Knickrandstreifen sind keine versiegelten Flächen vorgesehen.

Die geplante Erschließungsstraße „A“, am Ostrand des Plangebietes liegend, ist in vollversiegelter Ausführung vorgesehen, wird jedoch zu einem deutlich späteren Zeitpunkt ausgebaut.

**Minimierungsmaßnahmen:**Bezeichnung

Neuanpflanzung von 4 Straßenbäumen

Minimierungsmaßnahmen

Neuanpflanzung von 4 Straßenbäumen in öffentlicher Grünfläche –Parkanlage- östlich Erschließungsstraße „A“

südlich u. westlich des Reinen Wohngebietes:

Neuanlage einer Laubholzhecke

zweireihig versetzt gepflanzt

120 lfdm. landschaftsgerechte zweireihige versetzt gepflanzte Laubholzhecke aus max. 3 Arten

**stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen:**Bezeichnung

öffentliche Grünfläche –Parkanlage-

Entwicklung von Blühwiesen

Aufwertungsmaßnahmen

379 qm als Blühwiese durch Ansaat besonderer Saadmischungen und deutlich späterer Mahd.

Knickrandstreifen

Entwicklung von Blühwiesen

248 qm Knickrandstreifen als Blühwiese durch Ansaat besonderer Saadmischungen und deutlich späterer Mahd.

**Freiwillige stadtökologische Aufwertungsmaßnahmen durch künftige Grundstückseigentümer:**

künftiger Gebäudebestand

Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen bzw. Quartierskästen für bzw. als: Mauersegler; Nischenbrüterkästen, Höhlenbrüterkästen, Fledermauspaltenkästen, Sperlingskoloniekästen

**Ausgleichsmaßnahme –außergebietlich-:**Bezeichnung

Knickneuanlage

Ausgleichserfordernis

91 lfdm Knickneuanlage

Ausgleichsleistung

Neuanlage eines zweireihigen ebenerdigen Knicks in 3,0 m Breite, 88,0 m Länge mit Verwendung von Knickteilen aus Knickverschiebung bzw. Knickentfernung

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den vorstehend beschriebenen neuen bzw. ergänzenden Bepflanzungsmaßnahmen hinreichend Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung dieser Landschaftsstruktur innergebietlich wie auch außergebietlich getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich und auch nicht umsetzbar aufgrund der kompakten Strukturen innerhalb des Plangebietes. Die verbleibenden Knickteile, auch mit Funktionsverlust als Biotop, entlang der Südseite des Waldweges werden gesichert und erhalten. Die stadtökologischen Aufwertungsmaßnahmen am künftigen Gebäudebestand sind als freiwillige Maßnahme der Grundstückseigentümer vorgesehen.

**- zu Textziffer 23:**

Der zu versetzende Knick vor dem Baugrundstück 1 erhält eine Grundbreite von mind. 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mind. 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone 1,5 m, Böschung 1:1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für den zu verschiebenden Knick ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

**- zu Textziffer 24:**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Straßenbäume auf der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage– 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 25:**

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 zweireihig versetzt vorzunehmen mit einem Abstand der Pflanzen von höchstens 0,5 m.

Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art. Für Mäharbeiten und zur Unterhaltung und Pflege ist ein Begehen sowie Befahren zulässig.

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

**Knickneuanpflanzung außerhalb des Plangebietes:**

Der neu anzulegende Knick außerhalb des Plangebietes erhält eine Grundbreite von 3,0 m und ist ebenerdig anzulegen. Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

## 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. Südlich des Waldweges nach Osten hin zur Hauptstraße ist der Bereich in einer Bauzeile altbebaut. Nördlich des Plangebietes liegt der umfangreiche altbebaute Siedlungsbereich entlang des Waldweges und der Straße Am Wiesengrund. Das Plangebiet fügt sich im Sinne des § 13b BauGB an diesen bestehenden Ortsrand an. Südlich und Westlich des Plangebietes sind intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden. Das Plangebiet selbst ist zum Waldweg mit einem Knick jüngerer Datums abgegrenzt und selbst Teil dieser größeren ausgeräumten Ackerfläche.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna und Flora im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Geuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 02. Juli 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 Ausgleiche vorgegeben. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt, auch durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

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 artenschutzrechtliche Prüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zu Ziffer „7 und 8“ zitiert.

„Zitat“

### **7. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

Der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Neben den Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse sind im vorliegenden Fall keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Ein Bedarf an artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Neupflanzungen von Bäumen) ergibt sich nicht.

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

**„Zitat Ende“**

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

**Allgemein zum Artenschutz**

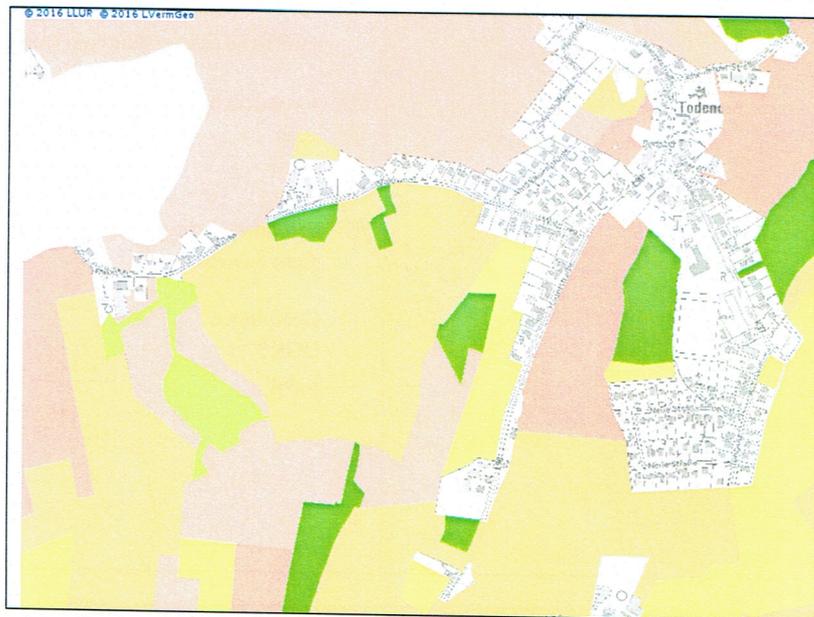
Es sind weiter die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und 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 Wegebeleuchtungen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.**

Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind über textliche Festsetzungen im erforderlichen Umfang gesichert.

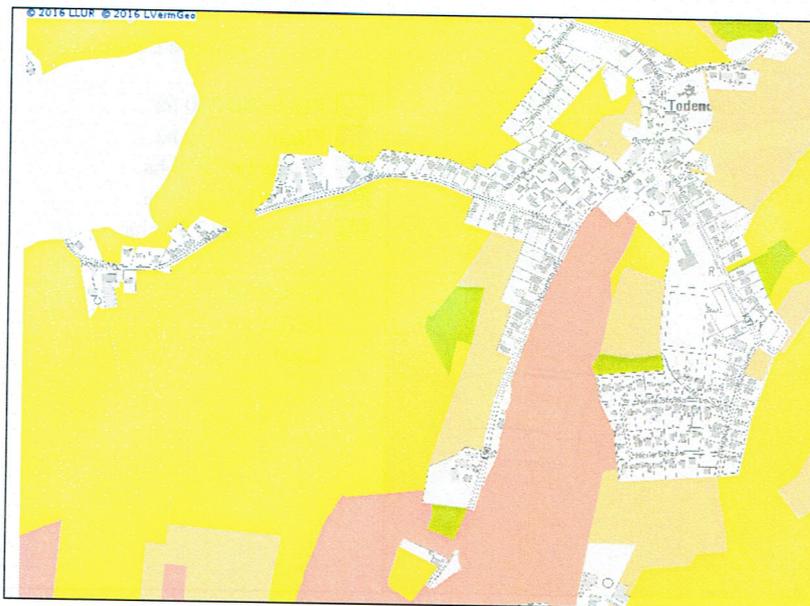


**Legende**

Bodenkundliche Feuchtestufe

- stark trocken
- mittel trocken
- schwach trocken
- schwach frisch
- mittel frisch
- stark frisch
- schwach feucht
- mittel feucht
- stark feucht
- nass
- nicht bewertet

- ∇ Gemeinden
- DGK5
- Land

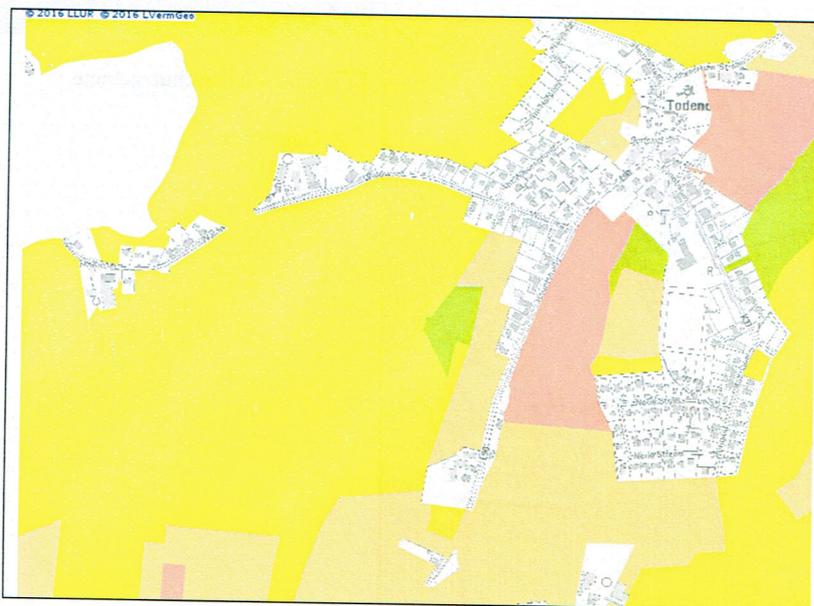


**Legende**

Nährstoffverfügbarkeit  
im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

- ∇ Gemeinden
- DGK5
- Land



**Legende**

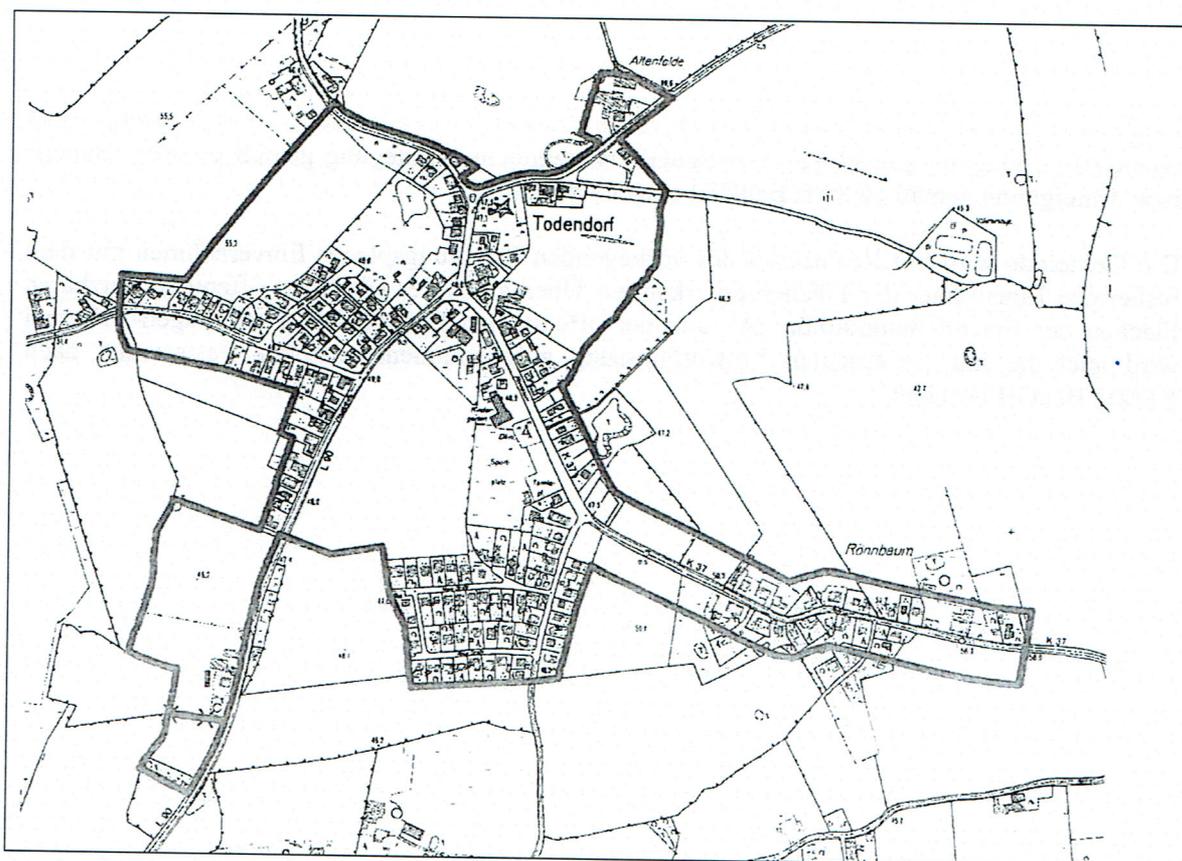
Bodenwasseraustausch

- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

- ∇ Gemeinden
- DGK5
- Land

Die Auswertung hat folgendes Ergebnis:

- Der Planbereich ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung der Hohen Geest „702b“ zuzuordnen.
- Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist als mittel mit 25er-75er Perzentil eingestuft.
- Die bodenkundliche Feuchtestufe ist mit mittel frisch eingestuft.
- Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist als mittel mit 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil eingestuft.
- Der Bodenwasseraustausch ist als mittel mit 25er-75er Perzentil eingestuft.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als mittel eingestuft.
- Der Bereich liegt in unzerschnittenen Lebensräumen mit einer Fläche bis zu 970 ha.
- Der Kartenausschnitt zum Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde stellt nicht mehr den aktuellen Stand dar. Vielmehr sind im Bereich der Hauptstraße in Richtung Ötjendorf zwischenzeitlich weitere Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen. Aus diesem Grunde wird nachfolgend ein Kartenschausschnitt mit Umgrenzung des aktuell geltenden Landschaftsschutzgebietes in der Gemeinde Todendorf wiedergegeben.



In Auswertung vorstehender Tabelle und des nachfolgenden Kartenmaterials sowie dem Ergebnis der Bewertung der möglichen Siedlungserweiterungsflächen im Zusammenhang mit dem Siedlungsentwicklungskonzept ist festzustellen, dass aus dieser Sicht von Seiten der Gemeinde kein Erfordernis besteht, eine weitergehende vertiefende Bewertung anderer potenzieller Siedlungsflächen vorzunehmen. Für das Plangebiet ergibt sich keine aktuelle Alternative.

**Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)**

B-Plan 15	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
insgesamt	4	schwach frisch	für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken

### 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Das Plangebiet ist durch die vorhandene und hinreichend leistungsfähige Straße Waldweg an seiner Nordseite erschlossen. Zur innergebietlichen Erschließung aber auch zur verkehrlichen Anbindung möglicher südlich des Waldweges vorgesehenen Siedlungserweiterungen ist die Neuanlage der Erschließungsstraße „A“ in einem hinreichend breiten Ausbauquerschnitt vorgesehen, einschließlich seitlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung. Als Abstandsfläche zur östlich liegenden Altbebauung ist darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage - in einer Mindestbreite von 8,0 m geplant, in der die die Erschließungsstraße „A“ begleitende Straßenbäume gepflanzt werden sollen.

Diese neu anzulegende Erschließungsstraße „A“ erhält zunächst für die gleichfalls geplanten Bauflächen des Reinen Wohngebietes keine Erschließungsfunktion. Zunächst ist nur eine Flächensicherung für diese öffentlichen Anlagen vorgesehen, da die Wohnbauflächen zentral über eine Privaterschließung als GFL-Recht an den Waldweg angebunden werden. Erst im Zusammenhang mit mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungen der Gemeinde in diesem Bereich südlich des Waldweges und westlich der Hauptstraße, vorgegeben durch das gemeindliche Siedlungsentwicklungskonzept, wird die Erschließungsstraße „A“ dann eine Erschließungsfunktion übernehmen, über die dann auch eine Vernetzung nach Süden hin bis zu dem in der baulichen Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung -. Voraussetzung hierfür ist, dass dann durch weitere Planungen der Gemeinde die Ableitung und Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers nach Süden möglich ist und in diesem Zusammenhang die getroffene Festsetzung nach § 9(2)2 BauGB nicht mehr greift. Aus diesem Grunde besteht zunächst kein Bedarf für eine Wendeanlage am südlichen Ende der Erschließungsstraße „A“. Diese wird erst im Zusammenhang mit einer planungsrechtlichen Siedlungserweiterung nach Süden hin erfolgen und soll dann über die Verlängerung der Erschließungsstraße A in diesem künftigen Siedlungsbereich festgelegt werden.

Zum Nachvollzug wird auf die Anlage zu dieser Begründung, einer vorliegenden Montage von Strukturplänen und der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung, verwiesen.

Es ergeben sich hierdurch folgende Erschließungskosten, zum einen für die öffentliche Erschließung mit Erschließungsstraße „A“ und zum anderen der privaten Erschließungseinrichtung des festgesetzten GFL-Rechtes.

#### **I. Öffentliche Erschließungen:**

##### A. Grunderwerb

1. Erschließungsstraße „A“ 608 qm x 5,00 €/qm =	3.040,00 €	3.040,00 €
--	------------	------------

##### B. Verkehrsfläche

1. Erschließungsstraße „A“ 608 qm x 88,00 €/qm =	53.504,00 €	53.504,00 €
---	-------------	-------------

##### C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Erschließungsstraße „A“ 82 lfdm. x 280,00 €/lfdm. x 0,4 =	9.184,00 €	<u>9.184,00 €</u>
---	------------	-------------------

Übertrag 65.728,00 €

Hierbei ergeben sich auch ggf. Anschlussbeiträge gemäß den Regelungen der betroffenen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger.

Zusammenstellung:

Erschließungskosten zu „A“ bis „E“	88.000,00 €	
Erschließungskosten zu „F“ bis „I“	<u>75.000,00 €</u>	
		<u>163.000,00 €</u>

Nachfolgend werden die Kosten der privaten Erschließung des GFL-Rechtes im Bereich des Reinen Wohngebietes ermittelt.

## II. Private Erschließung:

GFL-Recht:

Befestigung

145 qm x 69,00 €/qm = 10.005,00 €

Müllgefäßstandplatz

8 qm x 69,00 €/qm = 552,00 €

Oberflächenentwässerung (100 %)

45 lfdm. x 230,00 €/lfdm. = 10.350,00 €

Schmutzwasser

45 lfdm. x 330,00€/lfdm. = 14.850,00 €

Wasserversorgung

45 lfdm. x 135,00 €/lfdm. = 6.075,00 €

Gasversorgung

45 lfdm. x 110,00 €/lfdm. = 4.950,00 €

46.782,00 €

46.782,00 €

46.782,00 €

Planung und Abrundung ca. 20 %

9.218,00 €

56.000,00 €

Die Kosten zur Anlage und zum Erhalt der öffentlichen Grünfläche, der Neuanlage der Knickrandstreifen sowie zum Knickaustgleich und dessen teilweisen Funktionsverlust sind an anderer Stelle in der Begründung ermittelt und aufgeführt.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

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

### **Starkregenereignisse**

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

### **Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 31. Juli 2018 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

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

#### **„Zitat“**

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

#### **„Zitat Ende“**

### **Landschaftsschutz**

Mit Bekanntmachung vom 24. Dezember 2015 ist die 3. Kreisverordnung zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 13. Februar 1973“ bekannt gemacht als derzeit letzte Änderung.

Auf der nachfolgenden Seite wird die aktuelle Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Todendorf für den Umgebungsbereich des Plangebietes wiedergegeben.

11. Tabellarische Zusammenstellungen  
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WR; II; E/D; 0,3/0,6; FH = 10,0	Verkehrsfläche vorhanden (Waldweg), Fahrbahn	Verkehrsfläche vorhanden (Waldweg), Fußweg	Verkehrsfläche vorhanden (Waldweg), Straßenbegleitgrün	Verkehrsfläche vorhanden (Waldweg), Knick vorhanden	Verkehrsfläche vorhanden Zufahrt GFL-Recht	Verkehrsfläche neu (Erschl.str.A) mit Parkstreifen	Fläche für Gemeinschaftsanlagen -Müllgefäßstandplätze	öffentliche Grünfläche Parkanlage	private Grünfläche Knickrandstreifen	gesamt
162/3 tlw.	6.141 qm	708 qm	---	339 qm	266 qm	100 qm	---	---	3 qm	---	---	---	708 qm
23/4 tlw.	1.006 qm	492 qm	---	118 qm	---	---	275 qm	19 qm	72 qm	8 qm	---	---	492 qm
23/2 tlw.	53.585 qm	4.702 qm	3.508 qm	---	---	---	37 qm	---	530 qm	---	379 qm	248 qm	4.702 qm
<b>gesamt</b>		<b>5.902 qm</b>	<b>3.508 qm</b>	<b>457 qm</b>	<b>266 qm</b>	<b>100 qm</b>	<b>312 qm</b>	<b>19 qm</b>	<b>605 qm</b>	<b>8 qm</b>	<b>379 qm</b>	<b>248 qm</b>	<b>5.902 qm</b>

Überlagernde Festsetzungen:

überlagerndes GFL-Recht auf den Flurstücken 23/4 und 23/2 : 153 qm  
überlagernde Laubholzheckenueanpflanzung auf Flurstück 23/2: 242 qm

Hieraus resultiert folgendes Ausgleichserfordernis, das im Nahbereich westlich des Plangebietes ausgeglichen werden wird:

Knickentfernung – Erschließungsstraße A	20 lfdm x 2 = 40 lfdm
Knickentfernung – GFL-Recht	7 lfdm x 2 = 14 lfdm
Funktionsverlust	37 lfdm x 1 = 37 lfdm
Gesamtausgleichserfordernis	91 lfdm

Der Knickaustgleich erfolgt südwestlich abgesetzt des Plangebietes auf dem Flurstück 23/2 entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 25/11. Hier ist als Ausgleich die Neuanlage eines zweireihigen, ebenerdigen Knicks in 3,0 m Breite und 88,0 m Länge unter Verwendung von Knickteilen des Knicks am Waldweg vorgesehen. Die Gemeinde wird diese Ausgleichsmaßnahme im erforderlichen Umfang auf Dauer sicherstellen wie z.B. mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer..

Zum Nachvollzug der in den vorstehenden Tabellen verwendeten Flächengrößen bzw. Flächenanteilen wurde auf den „Teilungsentwurf 1“, Plan Nr. 3, des Vermessungsbüros Sprick & Wachsmuth in Ahrensburg vom 02.05.2018 zurückgegriffen. Dieser Teilungsentwurf 1 wird nachfolgend wiedergegeben.



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB , Gebiet: entlang Südseite Waldweg, westlich Waldweg Nr. 17 bis gegenüber Waldweg Nr. 22, der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 07. Februar 2019.

Todendorf, den 02. April 2019



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: März 2019

