

Gemeinde Todenbüttel

Bebauungsplan Nr. 10 „Westerkamp“

für das Gebiet

„zwischen Hauptstr. 10 und 10 d im Norden, sowie zwischen Hauptstr. 5 und 15 im Süden und beidseitig angrenzend an die Bebauung Stutenweg“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 29.03.2022
Projekt-Nr.: 20021

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Todenbüttel
über das Amt Mittelholstein
Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 99 890 – 00, Fax: (0 48 35) 99 890 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	5
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	8
3.1	Art der Nutzung	8
3.2	Maß der Nutzung	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl von Wohnungen	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften	10
3.5	Grünordnung	10
3.5.1	Knicks	10
3.5.2	Hecken	11
3.5.3	Bäume	11
3.5.4	Gräben	12
3.5.5	Artenschutz	12
3.5.6	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	13
3.6	Denkmalschutz	14
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Störfallbetriebe	15
4.	Verkehrerschließung	15
5.	Technische Infrastruktur	17
5.1	Versorgung	17
5.2	Entsorgung	17
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	19
7.	Kosten der Planung	19
8.	Flächenbilanzierung	20
9.	Anlagen	21
9.1	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Immissionsschutz-Stellungnahme	
9.4	Bodengutachten	
9.5	Lageplan Entwässerungskonzept	
9.6	Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz	
9.7	2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung	

Gemeinde Todenbüttel

Bebauungsplan Nr. 10 „Westerkamp“

für das Gebiet

„zwischen Hauptstr. 10 und 10 d im Norden, sowie zwischen Hauptstr. 5 und 15 im Süden und beidseitig angrenzend an die Bebauung Stutenweg“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2,4 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Westerkamp“ befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Todenbüttel. Es schließt zwischen Hauptstraße 10 und 10 d sowie zwischen Hauptstraße 5 und 15 nördlich und südlich an die Hauptstraße an. Zudem befindet sich das Plangebiet östlich und westlich des Stutenweges.

Der Geltungsbereich besteht im Bereich der Hauptstraße und nördlich hiervon aus den Flurstücken 2/1, 169, 171 und 22 der Flur 5 der Gemarkung Maisborstel und Gemeinde Todenbüttel. Südlich der Hauptstraße ist das Flurstück 175 (Flur 4) enthalten, im Bereich des Stutenwegs und östlich des Stutenwegs zählen zudem die Flurstücke 15, 17/5 und 180 der Flur 4 der Gemarkung Maisborstel und Gemeinde Todenbüttel zum Plangebiet.

Das Plangebiet, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an. An den restlichen Grenzbereichen des Geltungsbereiches wird das Gebiet von zusammenhängender Bebauung der Gemeinde Todenbüttel umschlossen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Aus der im Januar 2020 abgeschlossenen Analyse der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Todenbüttel geht das Plangebiet als gemeindliche Entwicklungsfläche mit guter Eignung hervor. Umschlossen vom baulichen zusammenhängenden Gemeindegebiet plant die Gemeinde Todenbüttel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Hierfür soll ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 23 neuen Grundstücken entstehen und die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde decken.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Laut dem **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) liegt die Gemeinde Todenbüttel (Einwohner:innen: 1.032 – Stand 31.12.2020) im ländlichen Raum zwischen dem ländlichen Zentralort Hanerau-Hademarschen und dem Unterzentrum Hohenwestedt.

Nördlich der Gemeinde grenzt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an. Östlich und westlich befinden sich Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung. Im Westen des Gemeindegebietes verläuft eine Biotopverbundachse auf Landesebene. Südlich der Gemeinde verläuft eine Bahnstrecke. Östlich der Gemeinde ist eine bestehende oder planfestgestellte Leitungstrasse des Höchstspannungsnetzes verortet.

Der Entwurf LEP 2020 führt zudem zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden aus:

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen“ (Ziffer 3.6.1 (1) Entwurf LEP 2020).

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [...] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [...] neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1 (2) Entwurf LEP 2020).

Der **Regionalplan für den Planungsraum III** (RP 2000) aus dem Jahr 2000 weist der Gemeinde eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum zu. Gemeinden, die dies aufweisen, sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die anderen nicht zentralörtlichen Gemeinden und dabei die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte bewahren (vgl. Ziffer 6.2 (3) RP 2000). Damit einhergehend sollen diese ausreichend Wohnungsbau ermöglichen und sind somit nicht vollumfänglich an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gebunden (vgl. Ziffer 3.6.1 (2) LEP Entwurf 2020).

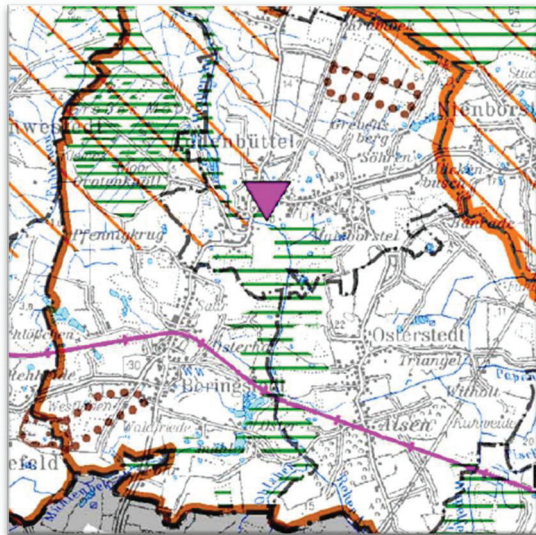


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Westlich sowie südlich der Gemeinde befinden sich Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Nordwestlich schließt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung an. Nordöstlich des Gemeindegebietes gelegen ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Der **Regionalplan für den Planungsraum II (Windenergie an Land)** von 2020 sieht 1,4 km südöstlich des Plangebietes sowie 3,8 km westlich des Plangebietes und der Gemeinde Vorranggebiete für die Windenergienutzung vor.

2.2 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II** aus dem Jahr 2020 zeigt, dass die Gemeinde umgeben ist vom Verbundsystem für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Dieses befindet sich auch entlang des westlich der Gemeinde fließenden Vorrangfließgewässers (Todenbütteler Au). Dieses Gewässer und eine sich nordwestlich der Gemeinde anschließende Fläche sind zudem als FFH-Gebiet charakterisiert. Westlich von Todenbüttel ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG in einer Größe von mehr als 20 ha vorzufinden. Zusätzlich befindet sich östlich und südlich des Gemeindegebietes ein Trinkwassergewinnungsgebiet.

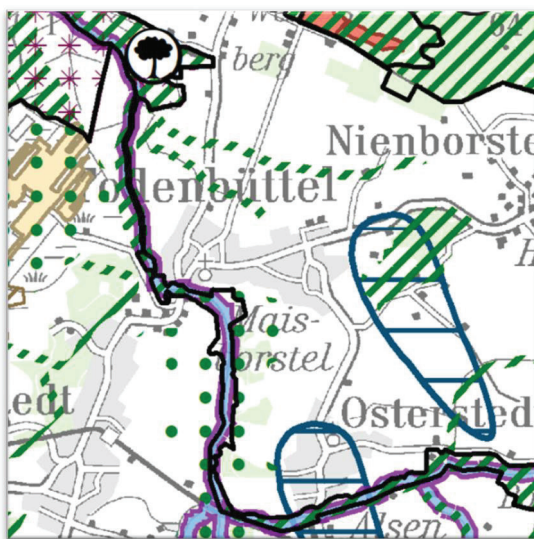


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Hauptkarte 1 (2020)

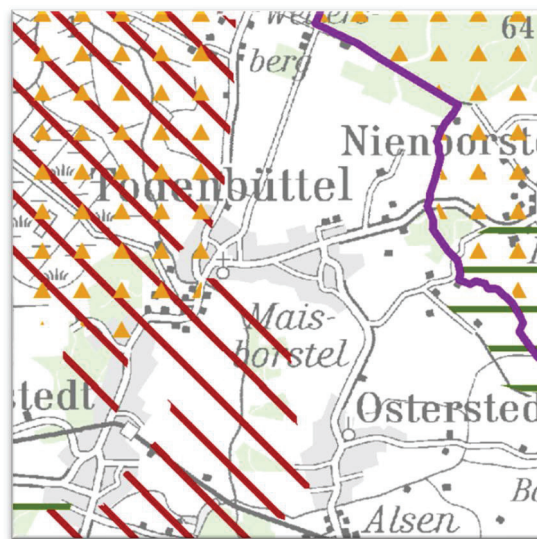


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Hauptkarte 2 (2020)

Wie bereits in Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans dargestellt, befindet sich entlang der Todenbütteler Au sowie weiterführend nordwestlich der Gemeinde ein FFH-Gebiet. Es handelt sich dabei um das Gebiet DE 1823-304 „Haaler Au“, dass das Schutzziel der Erhaltung des größtenteils naturnahen Flusssystems als Lebensraum von Bachneunaugen, Steinbeißer und anderen Klarwasserfischarten sowie kleineren Waldbeständen an den Talrändern und im Oberlauf verfolgt.

Bei dem nordöstlich der Gemeinde gelegenen Waldgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet DE 1823-301 „Wälder der nördlichen Itzehoeer Geest“. Hierbei steht die Erhaltung großräumiger naturnaher Laubwaldgebiete, naturgemäßer Grund- und Bodenwasserstände mit natürlich verlaufenden Waldbächen, unbeeinträchtigten Bodenstrukturen und intakten Feuchtbereichen im Fokus.

Jeweils in ca. 1,3 km Entfernung nordöstlich und nordwestlich der Gemeinde gelegen befinden sich die zwei EU-Vogelschutzgebiete DE 1823-401 „Staatsforsten Barlohe“ und DE 1823-402 „Haaler Au-Niederung“. Sie zielen auf die Erhaltung mehrerer benachbarter Wälder mit alten Waldkernen und einer bedeutenden Brutvogelwelt sowie die Erhaltung einer ausgedehnten (Feucht-)Grünlandniederung ab.

In der Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans stellt sich westlich, nördlich und südlich der Gemeinde ein Gebiet dar, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 NatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Nordwestlich sowie nordöstlich befinden sich zudem Gebiete mit besonderer Erholungseignung. Östlich von Todenbüttel ist zudem ein Naturpark gemäß § 27 (1) BNatSchG i. V. m. § 16 LNatSchG gelegen.

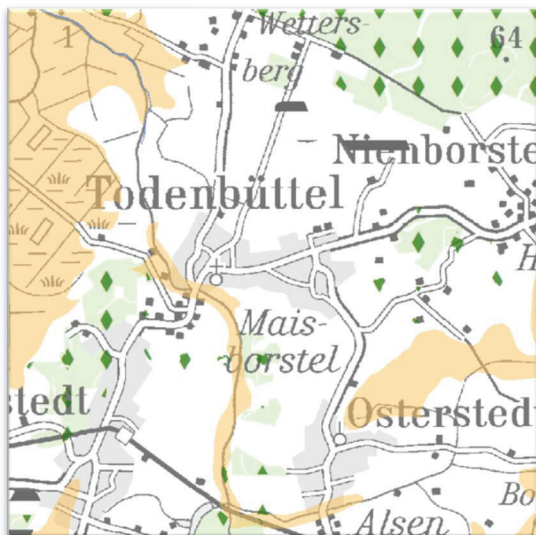


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II - Hauptkarte 3 (2020)

Die Hauptkarte 3 weist für ein Gebiet westlich der Gemeinde, den Bereich entlang der Todenbütteler Au sowie ein Gebiet südöstlich der Gemeinde das Vorkommen klimasensitiver Böden aus. Zudem wird nördlich des Gemeindegebietes ein oberflächennaher Rohstoff dargestellt. Auch Waldflächen sind um die Gemeinde herum vorhanden, vor allem nordöstlich der Gemeinde befindet sich eine große zusammenhängende Waldfläche.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Todenbüttel (1998)

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Todenbüttel aus dem Jahr 1998 weist das nördliche Plangebiet in seiner Bestandskarte als schwach mageres Grünland aus. Mittig auf der Fläche führt ein Knick entlang.

Die mittlere und östliche Fläche, angegliedert an den Stutenweg, sind als Grünland dargestellt. Zudem sind entlang des Stutenweges einzelne Laubbäume eingezeichnet.

In Richtung Süden sind im Bereich der Grundstücksgrenzen einzelne Laubbäume verzeichnet.

Das mit dem Landschaftsplan einhergehende Entwicklungskonzept definiert das nördliche

Plangebiet als extensive Grünlandnutzung. Die Fläche zwischen der Hauptstraße und dem Stutenweg ist zur Gestaltung des Ortsrandes vorgesehen.

Das Zielkonzept sieht für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme des Bereiches der nördlichen Flächen oberhalb des Knicks, eine Aufwertung der Siedlungsbereiche vor. Zudem soll eine Sicherung und Entwicklung von Übergängen zwischen bebauter und freier Landschaft stattfinden. Der Bereich nördlich des Knicks hat die Erhaltung und Entwicklung streckenweise naturnaher Fließgewässer mit begleitenden Hochstaudenfluren, Grünflächen und Gehölzen zum Ziel.

Die geplante Entwicklung auf des Plangebietes widerspricht dem Landschaftsplan nicht, jedoch werden die Zielaussagen des Landschaftsplanes räumlich weiterentwickelt.

Zur Sicherung der Übergänge zwischen bebauter und freier Landschaft sollen unterschiedliche Grünstrukturen das spätere Baugebiet zur Landschaft hin abgrenzen. In Abwägung des Bedarfs an Wohnbauland in Verbindung mit einem Mangel an entsprechenden Flächenalternativen (Erläuterungen hierzu in 2.4) sieht die Gemeinde eine teilweise Abweichung von Landschaftsplan bzw. Fortentwicklung der Aussagen des Landschaftsplans als vertretbar an.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße und dem Stutenweg als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Entlang der Straße Am Südhang ist der südliche Teil des Flurstücks 175 der Flur 4 der Gemarkung Maisborstel und Gemeinde Todenbüttel als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2002 wurde ein kleiner Bereich östlich der Hauptstraße 10 d sowie ein Gebiet östlich und westlich des Stutenweges als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf die geplante Realisierung des Wohngebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es ist beabsichtigt, diese Änderung auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB durchzuführen (siehe Anlage 9.5: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung).

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: 4.500 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 10 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Todenbüttel gilt als attraktiver Wohnstandort. Sowohl die infrastrukturelle Ausstattung sowie die landschaftliche Attraktivität tragen zu einer hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde, besonders für Familien, bei.

Der Gemeinde liegt eine umfangreiche Interessentenliste für die Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere Einfamilienhausgrundstücken, vor. Der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken stellt sich dabei als doppelt so hoch als die Anzahl der durch die Planung zu schaffenden Baugrundstücke dar. Dies war der Anlass zur Lokalisierung einer geeigneten Fläche zur Deckung des Bedarfs an Bauland.

Als Planungsziel der Bauleitplanung sieht das BauGB unter § 1 (5) Satz 3 neben anderen Zielen im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor. Für eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale sind in diesem Kontext Baulücken im unbeplanten Innenbereich sowie unbebaute Grundstücke innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen zu analysieren.

Vor diesem Hintergrund wurde im Januar 2020 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Todenbüttel (siehe 9.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale) aufgestellt. Diese sollte aufzeigen, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der

Innenentwicklung beansprucht werden können. Darüber hinaus wurden auch Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung zur baulichen Weiterentwicklung überprüft.

Hieraus ergaben sich 5 unbebaute Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zudem wurden 10 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich, die insgesamt noch durch landwirtschaftsnahe Nutzungen (Grünland, extensiv genutzter Rasen oder Kleintierhaltung) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen. Es wurden auch Leerstände oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden zwei Leerstände und eine Unternutzung festgestellt. Insgesamt wurden somit 18 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Die unbebauten Grundstücke innerhalb von Bebauungsplänen in der Gemeinde sind mittlerweile alle bebaut. Die Eigentümer von Baulücken im Gemeindegebiet wurden angeschrieben, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Im Ergebnis ist nur ein Eigentümer verkaufsbereit. Damit ist nur ein Grundstück mit einer Größe von ca. 1.750 m² marktverfügbar.

Für die unternutzten bzw. leerstehenden Grundstücke im Gemeindegebiet sind unterschiedliche Absichten vorhanden. Ein Grundstück ist nicht marktverfügbar. Für die beiden anderen Grundstücke ist die Umsetzung von Mehrfamilienhausbau bzw. Zweifamilienhausbau geplant.

Zur Deckung des wohnbaulichen Bedarfs bleibt der Gemeinde somit nur die Möglichkeit, eine Bebauung der in der Analyse aufgezeigten Entwicklungsflächen zu forcieren. Diese befinden sich entweder im Außenbereich oder stellen Außenbereichsinseln im Innenbereich dar. Die Flächen sind dem Lageplan Innenentwicklungspotenziale zu entnehmen.

Innerhalb des zusammenhängenden Gemeindegebietes befinden sich insgesamt acht mögliche Entwicklungsflächen, die auf den ersten Blick eine gute Eignung für eine bauliche Entwicklung vorweisen. Allerdings gibt es unterschiedliche Hemmnisse, die eine Entwicklung teilweise erschweren.

Die Flächen A und E können aufgrund ihrer geringen Größe nicht zu einer Deckung des Bedarfes an Wohnbauland beitragen. Zudem liegen sie außerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde.

Die Flächen G und M eignen sich aufgrund ihrer Lage und Größe grundsätzlich sehr gut für die Entwicklung eines Baugebietes. Allerdings sind die Eigentümer der Flächen nicht verkaufsbereit. Durch die mangelnde Marktverfügbarkeit ist eine Umsetzung von Wohnbebauung nicht möglich.

Die Fläche L ist zwar grundsätzlich gut geeignet, birgt aber auch viele Probleme in der Erschließung. Zum einen stellt sich der Einmündungsbereich zur Einfahrt in die mögliche Erschließungsstraße „Mähland“ sehr eng dar, sodass kein ausreichendes Sichtfeld sichergestellt werden kann. Zum anderen verläuft die Straße „Mähland“ mit einer beträchtlichen Steigung, was die Erschließung zusätzlich erschweren würde.

Die Fläche S im Osten des Gemeindegebietes eignet sich aufgrund der Lage am Siedlungsrand nicht für eine sinnvolle Erweiterung des Gemeindegebietes.

Aufgrund dieser vielfältigen Lagekriterien sowie mangelnder Verfügbarkeit hat sich die Gemeinde Todenbüttel zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland entsprechend des wohnbaulichen Bedarfs für die Entwicklung der Flächen N bzw. V entschieden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 im Dezember 2019 hat darüber hinaus den Bereich östlich der Fläche N sowie eine weitere Fläche östlich des Stutenweges mit aufgegriffen.

Das Plangebiet ist umgeben von umliegender Bebauung und erweitert damit sinnvoll das Gemeindegebiet. Es befindet sich in guter räumlicher Zuordnung zum Todenbütteler Ortszentrum mit der Schule, dem Kindergarten sowie unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes schafft somit eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Gemeindegebietes in Verbindung mit einer Stärkung des Siedlungskernes.

Als Gemeinde mit einer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion stellt die Gemeinde Todenbüttel einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar und hat die Funktion, sich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Hierbei darf sie über den für andere Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion geltenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 10 % hinauswachsen. Es existierten mit Stand vom 31.12.2020 nach dem Statistikamt Nord 498 Wohneinheiten in der Gemeinde Todenbüttel. Somit würden der Gemeinde mindestens 50 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 zur Verfügung stehen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet für die Umsetzung von Einfamilienhausbauten entstehen. Dementsprechend wird als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigem nicht störendem Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO ist auch aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten und im Hinblick auf den Mangel an Wohnbaugrundstücke im Plangebiet ausgeschlossen.

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitig liegenden Baugrenze errichtet werden dürfen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in fünf Teilbereiche. Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,3 entsprechend der Grundstücksgrößen in den Teilgebieten festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes maßgeblich. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung sind in Zweifelsfällen entscheidend.

Hinzu kommt die Festlegung, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,5 m über- oder unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen darf. Zur Sicherstellung der Entwässerung ist zudem im WA 1 eine minimale Sockelhöhe von 33,20 m ü. NHN sowie im WA 4 eine minimale Sockelhöhe von 32,0 m über NHN einzuhalten.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl von Wohnungen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden.

Im Plangebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und auch je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Zum öffentlichen Straßenraum wird dabei dort, wo es möglich ist, ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Im Bereich der beiden Wendeflächen wird teilweise ein kleinerer Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist überwiegend ein Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. zu bestehenden Knicks festgelegt. Im Anschluss an die Landschaft halten die Baugrenzen im Osten einen Abstand vom 8,0 m und im Norden einen Abstand von 12,0 m zur Plangebietsgrenze ein.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes werden durch den Bebauungsplan Nr. 10 örtliche Bauvorschriften vorgegeben. Hierbei sind die Außenwände der Hauptgebäude aus Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder zementgebundenen Fassadenplatten zu errichten. Für Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 25 % der Flächen darf hiervon abgewichen werden. Darüber hinaus sind Solar- oder Photovoltaikanlagen der Dachneigung anzupassen.

Um Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu verringern, sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund zu errichten.

Mit dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse einerseits sowie Hitzeperioden andererseits sind Stellplätze, Wege sowie Zufahrten in wasserdurchlässigem Material zu errichten. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten mit einer Größe über 0,25 m² sind nicht zulässig.

3.5 Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes definiert. Es handelt sich bei den Flächen überwiegend um mäßig artenreiches Grünland (GYy). Lediglich in einem kleinen Bereich südlich der Hauptstraße wurden inselartige Bereiche mit arten- und struktureichem mesophilem Dauergrünland (GMm) kartiert. Allerdings sind die Flächen in Summe kleiner als 1.000 m² und sind somit nicht als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen sowie der Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

Darüber hinaus ist im Plangebiet östlich der Planstraße B eine öffentliche Grünfläche geplant. Diese dient der Umsetzung eines Spielplatzes, über den zudem eine städtebauliche Verbindung der Planstraße B und des Stutenweges stattfinden soll.

3.5.1 Knicks

Der entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie südlich der Hauptstraße verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu den vorhandenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet.

Südlich der Hauptstraße muss der bestehende Knick auf einer Länge von 18,0 m für die Einfahrt in das südlich hiervon befindliche Gebiet durchbrochen werden. Zusätzlich dazu muss der in dem Gebiet nördlich der Hauptstraße befindliche Knick mit einer Länge von 144,0 m entfernt werden. Für die Knickbeseitigungen in Höhe von 162,0 m ist im Verhältnis von 1:2 ein Ausgleich in Höhe von 324 m Knick zu schaffen.

3.5.2 Hecken

Im Norden des Plangebietes ist zur Einbindung in das Landschaftsbild eine 3,0 m breite und ca. 110 m lange Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen. Dabei ist die Pflanzqualität für Sträucher (mind. 4-triebig) zu beachten.

Darüber hinaus ist entlang des Grundstücks Stutenweg Nr. 5 eine Hecke anzupflanzen. Auch westlich des Stutenweges ist die Pflanzung einer Hecke zur Abgrenzung von öffentlichem und privaten Raum vorgesehen.

Für die Neuanpflanzung der Hecken kann sich an der folgenden Auflistung von heimischen Bäumen und Sträuchern orientiert werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Wildapfel (*malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*).

3.5.3 Bäume

Im Osten des Plangebietes befinden sich drei Bäume, die aufgrund ihrer Größe als ortsbildprägend und somit erhaltenswert einzustufen sind. Darüber hinaus sind zur Gliederung des Straßenbildes sowie zur Abgrenzung von Flächen (in die Landschaft) durch den Bebauungsplan Standorte für Baumpflanzungen vorgegeben. Die neuanzupflanzenden Bäume sind als heimische und standortgerechte Bäume mit einer Pflanzqualität mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm sowie mindestens 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflege des Baumbestands ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Sollte es bei den zu erhaltenden Bäumen zu Abgängen kommen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Weiterhin wirken sich diese Baumpflanzungen positiv auf die Verdunstung von Niederschlagswasser aus und leisten somit einen positiven Beitrag für den Wasserhaushalt.

3.5.4 Gräben

Die im Plangebiet vorhandenen, nördlich der Hauptstraße entlang führenden, Gräben sind zu erhalten. Dies dient der Sicherung der Regenwasserentwässerung der Kreisstraße.

3.5.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.2 beigelegt ist. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen.

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des BNatSch-Gesetzes gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage 1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

Sind die Einzelbäume (Hainbuchen) an Ostrand des Geltungsbereiches zu fällen, so sind diese vor einer Fällung von fachkundigen Personen auf ein Vorkommen geschützter Käferarten zu untersuchen und bei positivem Befund ist das Benehmen der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen sowie eines Schuppens, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Bezüglich der Baufeldräumung wird darauf hingewiesen, zum Schutze von wildlebenden Tieren und Vögeln den oben genannten Schutzzeitraum ebenfalls zu berücksichtigen. Sind Gehölze oder Gebäude innerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und ist das Benehmen mit der UNB herzustellen.

Zum Schutz von Amphibien während der Bauphase ist ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung vom Planungsgebiet weg, entlang der Geltungsbereichsgrenzen zu errichten.

Der Zaun ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu errichten und nach Beendigung zu entfernen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.

3.5.6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von Wohnbauflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bestehende Gehölzstrukturen werden teilweise erhalten. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der bebaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe, eine anzulegende Hecke sowie Baumpflanzungen wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Durch die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.4.5 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, u. a. Knicks, sind hingegen weiterhin ausgleichspflichtig. Der Knick im Bereich nördlich der Hauptstraße sowie südlich der

Hauptstraße ist zum Zweck der Erschließung zu entfernen. Hierfür ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 zu erbringen.

	Knicklänge (m)	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich in m
Einfahrt Planstraße B	18	1 : 2	36
Knickentfernung nördlich der Hauptstraße	144	1 : 2	288
Gesamt	162		324

Tabelle 1: Erforderlicher Knickausgleich

Für die entfallenden Knicks ist in Summe ein Knickausgleich von 324 m erforderlich. Dieser wird der Gemeinde über die Firma ecodots im Naturraum Geest im Kreis Schleswig-Flensburg zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmenfläche kann auf dem Flurstück 2/2 der Flur 3 der Gemarkung Hüsby verortet werden. Die Genehmigung zur Knickbeseitigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Mail vom 22.11.2021 in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus ist im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich, beispielsweise für die Versiegelung des Bodens, notwendig.

3.6 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, d. h. es ist mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein sieht zudem im Plangebiet Anhaltspunkte, die das Auffinden eines Denkmals wahrscheinlich machen. Es sind somit nach § 14 DSchG archäologische Untersuchungen vor Ort zu unternehmen. Zeitlich ist hierfür der Zeitraum nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten vorgesehen. Eine vertragliche Regelung über die durchzuführenden Untersuchungen ist zwischen der Gemeinde und dem Archäologischen Landesamt vorgenommen worden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.7 Immissionsschutz

Südöstlich von Plangebiet befinden sich Windenergieanlagen-Standorte. Nur eine Anlage befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung, die anderen Anlagen orientieren sich von

dem Gemeindegebiet weg. Es ist hierdurch nicht mit beeinträchtigenden Immissionen in Form von Schall oder Schatten zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich entlang der Kreisstraße 82. Die Straße ist in der Verkehrsmengenkarte des Landes Schleswig-Holstein nicht aufgeführt. Zudem wird durch eine Anbauverbotszone hinreichender Abstand der Bebauung entsprechend der Umgebung sichergestellt, sodass mit Beeinträchtigungen durch Immissionen nicht zu rechnen ist.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße ein Handwerksbetrieb. Das dem Plangebiet zugeordnete Gebäude wird nach Auskunft des Betreibers als Lager genutzt. Ein Nachtbetrieb besteht nicht. LKW-Fahrten und sonstige wesentliche Betriebsaktivitäten finden Richtung Plangebiet nicht statt. Die Betriebsgebäude sind überwiegend in Richtung Plangebiet durch bereits vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Es ist in diesem Zusammenhang kein Konfliktpotenzial erkennbar.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren geruchsbedingte Immissionen anhand einer Ausbreitungsrechnung erfasst wurden (siehe Anlage 9.3 Immissionsschutz-Stellungnahme).

Zentrale Kenngröße der Richtlinie zur Bemessung von Gerüchen ist die sog. Geruchsstundenhäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Der Richtwert 0,10 für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein gibt an, dass an bis zu 10 % der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung auftritt.

Im Ergebnis stellt die Immissionsschutz-Stellungnahme die erwartete Geruchsstundenbelastung für das Plangebiet in einem Raster mit einer Kantenlänge von 16 m x 16 m dar. Die nach der GIRL zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % wird für das Plangebiet lediglich im Südosten des Gebietes überschritten. Da in diesem Bereich somit eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, wurde diese Fläche im Bebauungsplan als Fläche für die Entsorgung und somit als Standort für das benötigte Regenrückhaltebecken vorgesehen.

3.8 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße in Richtung Norden und Süden. Bei der Hauptstraße handelt es sich um die Kreisstraße 82 (K 82). Über diese ist das Plangebiet an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus

besteht die fußläufige Erreichbarkeit des westlich des Plangebiets befindlichen Ortszentrums der Gemeinde Todenbüttel.

Grundsätzlich gilt an der Kreisstraße außerhalb der gekennzeichneten Ortsdurchfahrt eine Anbauverbotszone von 15 m, gemessen ab Fahrbahnrand. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) ist eine Unterschreitung der Anbauverbotszone auf 10 m für die Planung vorgesehen.

Die Abweichung ist vertretbar, da die vorhandene Bebauung angrenzend an das Plangebiet bereits näher als 10,0 m an die Kreisstraße herangebaut wurde. Obwohl es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, schließt der Bebauungsplan an die bebauten Ortsteile an und befindet sich damit in einer innerörtlichen Lage. Von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht auszugehen.

Sowohl die Grenze der Ortsdurchfahrt wie auch die Anbauverbotszone, welche von Bebauung freizuhalten ist, sind in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus sind zudem Sichtfelder dargestellt, die ein sicheres Abbiegen an den Einmündungen sicherstellen sollen. Zufahrten zur Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt stellen eine Sondernutzung im Sinne der §§ 21 und 24 StrWG dar.

Die Bestandsstraßen Hauptstraße und Stutenweg sind als öffentliche Verkehrsflächen in der Planzeichnung dargestellt. Von der Hauptstraße gehen in Richtung Norden und Süden die Planstraßen A und B als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Verkehrsberuhigter Bereich“ ab. Diese münden jeweils in eine Wendeanlage gemäß RAST 06, die in ihrem Wendebereich Abstellanlagen für Müllbehälter vorsieht und in ihrer Größe auf die Befahrbarkeit mit einem drei-achsigen Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die Planstraße A weist eine Breite von insgesamt 8,0 m auf, die aus einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche sowie einem angeordneten Park- und Grünstreifen besteht. Auch die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B hat eine Breite von 5,50 m sowie seitliche Grünstreifen, die unter anderem auch der Unterbringung von Verkehrsbeleuchtung dienen sollen.

Angeordnet an die Wendemöglichkeiten der Planstraße A sind 4,25 m breite und relativ kurze Straßen, die eine Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Anschließend an die Planstraße B ist ein Stichweg in Richtung des Grundstücks Nr. 19 angeordnet sowie eine Zufahrtsmöglichkeit für den Anlieger Hauptstraße 13 vorgesehen.

Östlich des geplanten Spielplatzes sind fünf öffentliche Stellplätze vorgesehen. Zusammen mit den Stellplätzen in Straßenraum nördlich der Hauptstraße werden im Plangebiet insgesamt sieben öffentliche Stellplätze geschaffen. Zudem ist entlang des Spielplatzes eine weitere kleine Fläche übrig, die der Unterbringung von Versorgungsinfrastruktur beispielsweise mit Löschwasser dienen soll.

Von der Planstraße B aus verläuft südlich des Spielplatzes eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,0 m, welche den Anschluss an die Straße Stutenweg darstellt.

Der Stutenweg ist derzeit bis auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze von Hausnummer 5 ausgebaut. Zur Anbindung des verbindenden Fuß- und Radweges sowie zur Erschließung des Grundstücks Nr. 22 im Geltungsbereich des Plangebietes ist ein Ausbau der Straße um ca. 6,0 m notwendig. Die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten angrenzend an den Stutenweg stellt eine Anbindung des Grundstücks sicher und minimiert gleichzeitig den Ausbaubedarf der Straße.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz der Wasserversorgungsgenossenschaft Todenbüttel-Ort e.G. sichergestellt. Derzeit verlaufen Trinkwasserleitungen der Wasserversorgungsgenossenschaft durch das Plangebiet. Diese müssen im Zuge der Erschließung umgelegt werden. Hierfür sind im Nordwesten sowie Südwesten des Plangebietes Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers vorgesehen.

Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Die Aufstellung von Hydranten erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. In Absprache mit der Wasserversorgungsgenossenschaft Todenbüttel-Ort e.G. ist die Aufstellung von zwei neuen Hydranten (nördlich der Hauptstraße und östlich des Spielplatzes) geplant.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt voraussichtlich durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet alternativ mögliche gemeinschaftliche Energieversorgungskonzepte.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt auf Basis von § 156 ff. des Telekommunikationsgesetzes.

5.2 Entsorgung

Zur Prüfung der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Anlage 9.4), welches Auskunft über die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Dies hat ergeben, dass im Großteil des Plangebietes der Grundwasserstand oder das Vorkommen von Geschiebelehm für die Versickerung problematisch ist. Von den insgesamt acht vorgenommenen Bohrpunkten sind die Bodenverhältnisse nur bei einem Bohrpunkt für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden geeignet.

Hieraus ergibt sich in der Folge, dass das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Netz abgeleitet werden muss. Hierfür wird gemäß dem Lageplan des Entwässerungskonzeptes (s. Anlage 9.5) das Oberflächenwasser entlang der geplanten

Straßenverkehrsflächen in das Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes geführt und dort gedrosselt.

In Weiterentwicklung des ursprünglichen Konzepts ist vorgesehen, vom Rückhaltebecken aus, eine Leitung über das südlich angrenzende Privatgrundstück (Am Südhang 25) zu verlegen und dort in das bestehende öffentliche System ‚Am Südhang‘ einzuleiten. Die bestehende Vorflutleitung, die über die südlich anschließende landwirtschaftliche Fläche verläuft (Flurstück 75, Flur 5), wird im verrohrten Bereich vergrößert und dinglich gesichert. Über den Vorfluter wird das Niederschlagswasser der Todenbütteler Au zugeführt.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ (A-RW 1) erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass sich für die Kriterien „Versickerung“ und „Verdunstung“ eine deutliche Schädigung des Wasserhaushalts ergibt (s. Anlage 9.6 Bewertung des Wasserhaushalts). Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet sowie des örtlichen Bodenaufbaus ist eine Versickerung nur bedingt in einem kleinen Teil des Plangebietes möglich.

Die Gemeinde plant zur Begünstigung der Versickerung, die öffentlichen Parkflächen in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Zudem gibt eine textliche Festsetzung die Verwendung wasserdurchlässigen Materials auch für die privaten Stellplätze, Wege und Zufahrten vor.

Die Verdunstung wird durch die Pflanzung von insgesamt 26 Bäumen Plangebiet verbessert. Auch Heckenpflanzungen tragen in diesem Kontext positiv der Verdunstung bei. Von einer Vorgabe zur Umsetzung von Gründächern in Plangebiet sieht die Gemeinde ab, damit die Nutzungsmöglichkeit solarer Strahlungsenergie für die Grundstückseigentümer besonders im Kontext der Bindung an das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz möglich bleibt.

Beim Kriterium „Abfluss“ kommt es nach Definition der A-RW 1 zu einer extremen Schädigung des Wasserhaushalts. Aufgrund der Herstellung des Regenrückhaltebeckens kann eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des anfallende Niederschlagswassers sichergestellt werden. Die Drosselabflussspende wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgelegt, wodurch keine weitere lokale oder regionale Überprüfung des Vorfluters notwendig wird.

Für die Baugrundstücke 19 und 20 wird für eine sichere Ableitung des Regen- und Schmutzwassers über die Grundstückskaufverträge sichergestellt, dass die RW- und SW-Schachtdeckel eine Höhe von höchstens 31,90 m über NHN aufweisen, um Rückstapuprobleme zu vermeiden.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserkanäle an das Leitungsnetz angebunden. Abweichend vom ursprünglichen (anliegenden) Entwässerungskonzept wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes schmutzwassertechnisch an den in der Hauptstraße verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Freigefälle.

Der Anschluss des südlichen Teils des Plangebietes an die bestehende Kanalisation erfolgt weiterhin in der Straße Stutenweg. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine Pumpstation an der Bücholder Straße der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch Satzung geregelt. Im Anschluss an die Wendeanlagen der Planstraßen A und B sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten. Die Hinterlieger sind kaufvertraglich zu verpflichten, die Abfallbehälter am Abholtag zu den Sammelstellen zu bringen. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern. Diese sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Kreisstraße im Eigentum der Gemeinde Todenbüttel.

Die Gemeinde wird notwendige Leitungstrassen innerhalb und außerhalb des Plangebietes für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung grundbuchlich sichern.

7. Kosten der Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Kostenschätzung für die notwendige Erschließung vorgenommen.

Mit folgenden Erschließungskosten ist überschlägig bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu rechnen. Aufgrund von Beschaffungsschwierigkeiten und starker Preisschwankungen wurde ein Zuschlag von 20 % berücksichtigt.

9. Anlagen

9.1 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Todenbüttel – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 25.08.2021

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 10, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 21.06.2021

9.3 Immissionsschutz-Stellungnahme

Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Blekendorf, Stand: 09.11.2020

9.4 Bodengutachten

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn, Stand: 06.11.2020

9.5 Lageplan Entwässerungskonzept

Lageplan Entwässerungskonzept, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, Stand: 14.10.2021

9.6 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz - Fachbeitrag nach A-RW 1, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek, Stand: 05.08.2021

9.7 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 17.11.2021