

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß. § 6 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 1. Änderung

der Gemeinde Todenbüttel

1. Ziel der Planung

Der Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todenbüttel, der im Februar 2003 zur Rechtsverbindlichkeit gebracht wurde, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sportlerheimes. Diese Planung wurde zwischenzeitlich umgesetzt, das Gebäude ist vorhanden.

Der örtliche Sportverein „Grün-Weiß Todenbüttel“ ist in der Gemeinde seit vielen Jahren im Bereich Sport- und Freizeitaktivitäten erfolgreich tätig, entsprechende Angebote in 15 unterschiedlichen Sparten werden konstant gut angenommen. Durch die Lage der vorhandenen Sportanlagen und des zwischenzeitlich errichteten Sportlerheimes in zentraler Lage im unmittelbaren Anschluss an die Dörfergemeinschaftsschule wird der Ortskern nachhaltig belebt. Der Sportverein „Grün-Weiß Todenbüttel“ ist ständig bemüht, seine Angebotspalette nachfragekonform zu erweitern. Insbesondere im Bereich „Gesundheitsvorsorge“ ist entsprechendes Interesse besonders ausgeprägt. Der Verein beabsichtigt eine Ausweitung seines Angebotes im Bereich Gesundheitsvorsorge durch die Errichtung eines sog. „GesundheitsTreffs“ vorzunehmen und hierdurch einen weiteren Beitrag zur Stärkung der Dorfgemeinschaft zu leisten.

Die beste Platzierung für den neuen „GesundheitsTreff“ ist im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Sportlerheim zu sehen, durch die bereits vorhandene Erschließung und die Einbeziehung bereits vorhandener Funktionsräume kann die Umsetzung des Gesamtvorhabens wirtschaftlich dargestellt werden. Um eine effiziente Nutzung des „GesundheitsTreffs“ zu erreichen, ist seitens des Sportvereines bezüglich der künftigen Nutzung bereits ein Kooperationsvertrag mit der Gemeinde Todenbüttel, dem Kinder- und Jugendhaus Osterstedt, der Volkshochschule Todenbüttel, der Freiwilligen Feuerwehr Todenbüttel und der Theodor-Storm-Dörfergemeinschaftsschule in Todenbüttel geschlossen worden.

Die Gemeinde Todenbüttel entschloss sich, zur Umsetzung des Vorhabens die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todenbüttel zu schaffen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden in der PLANZEICHNUNG – TEIL A der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde abgestimmt auf den Gebäudebestand sowie auf das konkrete Bauvorhaben eine GR von 780 m² festgesetzt.

Festgesetzte Baugrenzen bilden ein „Baufenster“, das wiederum auf den Baubestand sowie auf das konkrete Bauvorhaben exakt abgestimmt ist.

An der Westseite des Plangebietes wurden vorhandene Gehölzstrukturen zu den anschließenden Wohnbaugrundstücken durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Zudem wurde an der Südseite des Plangebietes das Anpflanzen von drei Bäumen festgesetzt.

Ein vorhandener und zu erhaltender Knickabschnitt an der Nordwestseite des Gebietes wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Im TEXT - TEIL B des Bebauungsplanes wurden unter Pkt. 1 - Höhe baulicher Anlagen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut) wird mit 6,40 m - bezogen auf den an der Westseite des Plangebietes dargestellten Höhenbezugspunkt HP1 mit der Höhe 0,00 m - festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wurde mit 10,00 m - wieder bezogen auf den Höhenbezugspunkt HP1 - festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wurde eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung des vorhandenen sowie des geplanten Gebäudes auf Dauer sichergestellt.

Unter Pkt. 2 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden geeignete Regelungen zur Qualität der anzupflanzenden Bäume getroffen. Weiterhin wurden Regelungen zur Herstellung erforderlicher Erschließungsflächen getroffen. Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.

Insgesamt waren alle getroffenen Festsetzungen geeignet, das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich zu unterlagern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todenbüttel wurden die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 wurde durch die **PLANUNGSGRUPPE DIRKS** eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Einschätzung der Umweltsituation und der Lebensraumpotenziale wurde im März 2017 eine Begutachtung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Die detaillierte Darstellung der Umweltsituation und die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form eines Umweltberichtes ein Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Todenbüttel.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde verschiedene umweltbezogene Hinweise bzw. Bedenken vorgebracht.

Der Fachdienst Umwelt (Untere Naturschutzbehörde) des Kreises Rendsburg-Eckernförde machte in seiner Stellungnahme auf Unklarheiten hinsichtlich der Beschreibung besonders geschützter Bestandteile und Biotope im Rahmen des Umweltberichtes aufmerksam. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, das Kapitel 7.2.2 wurde entsprechend redaktionell angepasst.

Weiterhin wies der Fachdienst Umwelt darauf hin, dass die Planzeichnung nicht eindeutig lesbar ist und die Bemaßung fehle. Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Planzeichnung entsprach der Planzeichenverordnung; ein Nachbesserungsbedarf bestand nicht.

Außerdem wies die Naturschutzbehörde auf Unklarheiten hinsichtlich der Bezeichnung des Ökokontos hin. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, das Kapitel 7.5 wurde redaktionell angepasst. Außerdem wurden ergänzende Informationen zum Knickökokonto gefordert. Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt, da die vorhandenen Aussagen in der Begründung als ausreichend erachtet wurden.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Fachdienst Umwelt verschiedene Hinweise getätigt. Dabei wurde bereits auf die formalen Darstellungen in der Planzeichnung und Unklarheiten hinsichtlich der Ökokonten hingewiesen. Darüber hinaus wurde auf eine fehlende Gehölzaufnahme aufmerksam gemacht, dieser Hinweis wurde bereits im Rahmen der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Unterlagen wurden dementsprechend ergänzt. Außerdem hat der Fachdienst angeregt, hinsichtlich der geplanten Arten und der Pflanzqualitäten der Laubbaumanpflanzungen konkrete Informationen zu geben. Dieser Hinweis wurde ebenfalls im Rahmen der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Bebauungsplanunterlagen wurden dementsprechend ergänzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von der unteren Bodenschutzbehörde auf verschiedene gesetzliche Vorschriften hinsichtlich des Umgangs mit dem Boden hingewiesen. Es wurde angeregt einen Hinweis auf diese Vorschriften in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Hinweis wurde berücksichtigt, dass Kapitel 7.5 Vermeidungsmaßnahmen und Verringerungsmaßnahmen wurde entsprechend fortgeschrieben.

Des Weiteren wurde von der Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück, nach heutigem Kenntnisstand, keine Altlasten befinden. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und der Umweltbericht im Kapitel 7.3.2 Schutzgut Boden dementsprechend ergänzt.

Von der Unteren Wasserbehörde wurde angeregt, dass die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erfolgen sollte und es wurde darauf hingewiesen,

dass entsprechende Rigolen- oder Schachtversickerungen von der Wasserbehörde genehmigt werden müssen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Bevölkerung wurde durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 28.04.2017 über die Planung unterrichtet und zur Beteiligung am Verfahren aufgerufen. Die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.2017 bis zum 27.11.2017.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch die Bürger keine Hinweise und Bedenken zur Planung vorgebracht.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte schriftlich am 19.04.2017.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Anschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 23.10.2017 bis zum 27.11.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2017 über die Auslegung informiert und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der IHK Kiel, und der Deutschen Telekom Technik GmbH Hinweise zur Planung vorgetragen.

Von Seiten des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurden von verschiedenen Fachdiensten Hinweise zur Planung vorgetragen.

Zu allererst wies der Fachdienst Regionalentwicklung auf seine Stellungnahme vom 17.05.2017 hin und machte darauf aufmerksam, dass die darin enthaltenen Hinweise nicht berücksichtigt wurden. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt. Die Gemeinde Todenbüttel hat über die eingegangenen Hinweise beraten und diese, soweit relevant, in der Planung berücksichtigt.

Der Fachdienst Regionalentwicklung wies in seiner Stellungnahme auf Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Höhen und der entsprechenden Höhenbezugspunkte hin. Insbesondere auf die Hanglage des Plangebietes und dadurch eventuell notwendigen Bodenaushub zur Umsetzung der Planung wurde hingewiesen. Dieser Hinweis war bereits berücksichtigt. Die festgesetzten Höhen waren auf das Vorhaben abgestimmt. Die Begründung enthält einen entsprechenden Hinweis auf das geplante Gebäudeteil. Außerdem wurde auf die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung hingewiesen. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell angepasst.

Von Seiten des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalschutz wurde darauf hingewiesen, dass die Eignung der schmalen Erschließungsstraße „Turnerweg“ überprüft werden sollte. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Da das zu erwartende Verkehrsaufkommen

sehr gering ist, wurden die vorhandenen verkehrlichen Verhältnisse als ausreichend erachtet.

Des Weiteren wurde auf mögliche Immissionen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hingewiesen. Dieser Hinweis wurde ebenfalls berücksichtigt, da das Verkehrsaufkommen sehr gering ist, sind keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten.

Außerdem wurde seitens des Kreises auf die vorhanden Stellplatzsituation hingewiesen und bezweifelt, dass diese ausreichend dimensioniert ist. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass die Stellplatzsituation für den Status Quo ausreichend ist. Der zusätzliche Stellplatzbedarf, der durch den neuen Nutzungsschwerpunkt entsteht, tritt zu völlig anderen Zeiten auf, sodass eine Mehrfachnutzung der vorhandenen Stellplätze wahrscheinlich ist. Generell soll der Stellplatzbedarf aber im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Seitens des Kreises wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Hier wurde angeregt, dass zur Verdeutlichung des Planungszieles, hinsichtlich der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, eine textliche Festsetzung ergänzt werden soll. Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt, da eine Verdeutlichung des Planungszieles nicht notwendig war.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Bauweise getroffen hat, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfallen sollen. Seitens des Kreises wurde auf eine fehlende städtebauliche Begründung dieser Veränderung hingewiesen. Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Begründung wurde um entsprechende Passagen ergänzt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im ursprünglichen Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten des Schulverbandes vorhanden war. Seitens des Kreises wurde hierfür eine städtebauliche Begründung gefordert. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Seitens der IHK Kiel wurde darauf hingewiesen, dass durch die Ansiedlung des GesundheitsTreffs keine Konkurrenz zu gewerblichen Gesundheitsdiensten entstehen darf. Dieser Hinweis wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass mit einer ortsansässigen Physiotherapiepraxis bereits Kooperationsgespräche geführt wurden und dass die spezifische Ausrichtung des GesundheitsTreffs eine direkte Konkurrenzsituation ausgeschlossen ist.

Das archäologische Landesamt hat in seiner Stellungnahme auf den § 15 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. In diesem Paragraphen ist geregelt, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt, unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen hat. Dies gilt sowohl für den Eigentümer des Grundstückes als auch für den Leiter der Bauarbeiten. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Telekom Technik GmbH hat in Ihrer Stellungnahme auf die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer unterirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen hingewiesen. Ein Verbot von oberirdischen Leitungen sei nicht zulässig, da die Richtlinien für eine Trassenführung gem. § 68 TKG bundeseinheitlich geregelt sind. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde betonte aber ihren Wunsch nach einer unterirdischen Trassenführung. Ein Widerspruch zu geltenden Gesetzen lag hingegen nicht vor, da der in der Begründung enthaltene Hinweis einen informellen Charakter hat.

5. Abwägung von Planungsalternativen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind Planungsalternativen zu prüfen und eine Abwägung zwischen anderen in Betracht kommenden Planungsalternativen vorzunehmen.

Da es sich beim vorliegenden Projekt um eine Standorterweiterung des örtlichen Sportvereines handelte, kam nur ein Standort im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Strukturen in Frage.