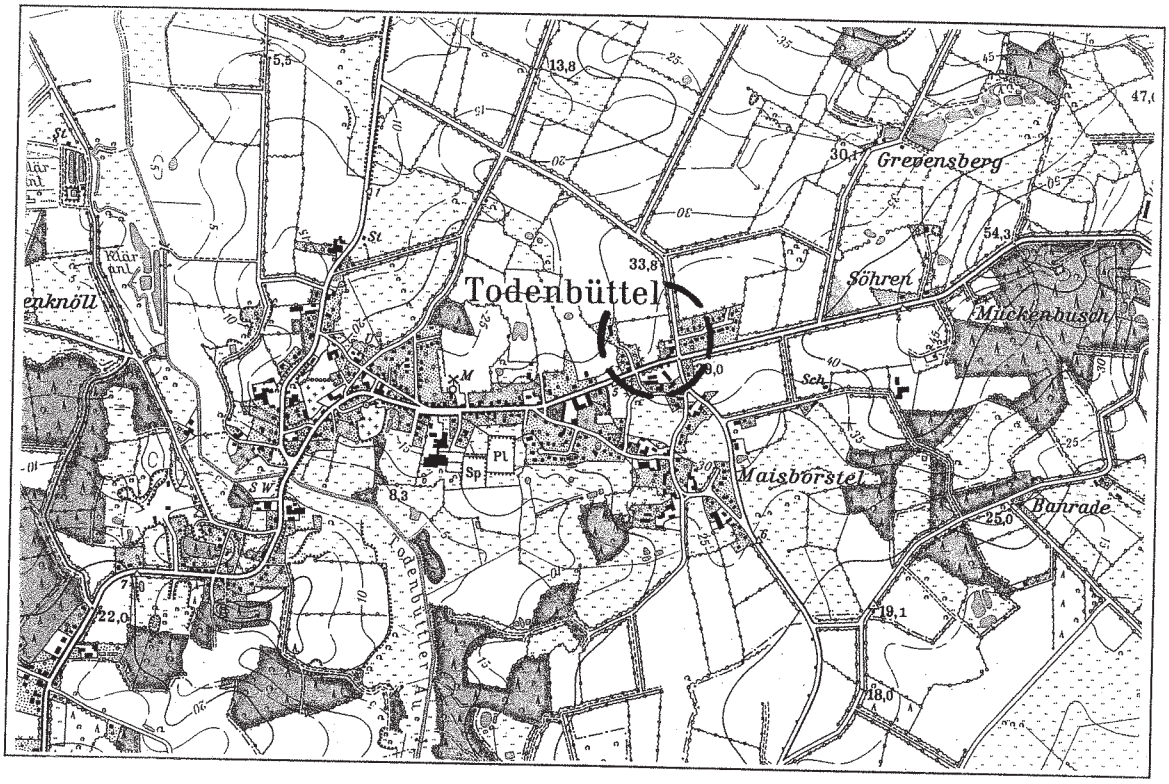
GEMEINDE TODENBÜTTEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „HAUINN“

FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH DER RANDBEBAUUNG DER STRASSE „HAUINN“, WESTLICH „HAUINN“ UND DER RANDBEBAUUNG „NORDRADE“, SÜDLICH UND ÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 16.12.2002 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 07.06.2002, red. ergänzt : 07.11.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.3 Landschaftsplan

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Städtebauliche Zielsetzungen

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

7. Immissionsschutz

8. Verkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks

Anlagen :

- „Städtebauliches Konzept“ zur Bebauungsplanung „Hauinn“ der Gemeinde Todenbüttel vom 03.05.2002 im Maßstab 1:500 bzw. als maßstäbliche Verkleinerung (1:1.000)
- „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hauinn“ der Gemeinde Todenbüttel vom 13.05.2002

Verfahrensübersicht

- [x] Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB
- [ ] Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- [ ] Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- [ ] TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- [ ] Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Todenbüttel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Bereich „Hauinn“ nördlich der vorhandenen Bebauung „Hauinn“ und westlich der Bebauung beiderseits „Nordrade“ sowie südlich und östlich der freien Landschaft beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von maximal drei großzügig geschnittenen Wohnbaugrundstücken in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung an den Straßen „Hauinn“ und „Nordrade“ für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Zugleich soll diese wohnbauliche Entwicklung zu einer Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes führen und die bestehende Bebauung an dieser Stelle in angemessener Form (Bebauungsdichte) in ihrer städtebaulichen Struktur ergänzen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages, „Landschaftsplanerische Begleitung“, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungszielen aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden.

Die tiefbautechnischen Belange werden im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Der von der Gemeindevertretung am 16.12.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 6 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 03.05.2002 (siehe Anlage der Begründung) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung in Verbindung mit der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden und Westen durch die freie Landschaft, im Westen durch die Straße „Hauinn" und die Randbebauung beiderseits der Straße „Nordrade" und im Süden durch die Randbebauung der Straße „Hauinn".

Der räumliche Geltungsbereich (s. Abb. 1, Seite 6) umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 0,67 ha, davon :

5.440 m²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.300 m²	Grünflächen, privat

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes und der zwischenzeitlich genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich einer hierzu erfolgten „Landschaftplanerischen Begleitung" die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hauinn" beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung im Bereich „Hauinn" am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Todenbüttel im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu schaffen.

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1999 und dem Behördengespräch vom 20.06.2001 auf, die zwischenzeitlich durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu den veränderten Planungszielen der Gemeinde Todenbüttel, auch für diesen Planbereich, konkretisiert worden sind.

Die Abweichungen von festgestellten Landschaftsplan wurden aus landschaftsplanerischer Sicht in Form einer „Landschaftsplanerischen Begleitung" im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und bewertet. Bezüglich des hier zur verbindlichen Überplanung anstehenden Plangebietes wurden keine landschaftsplanerischen Einschränkungen bzw. planerische Hinweise im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebracht.

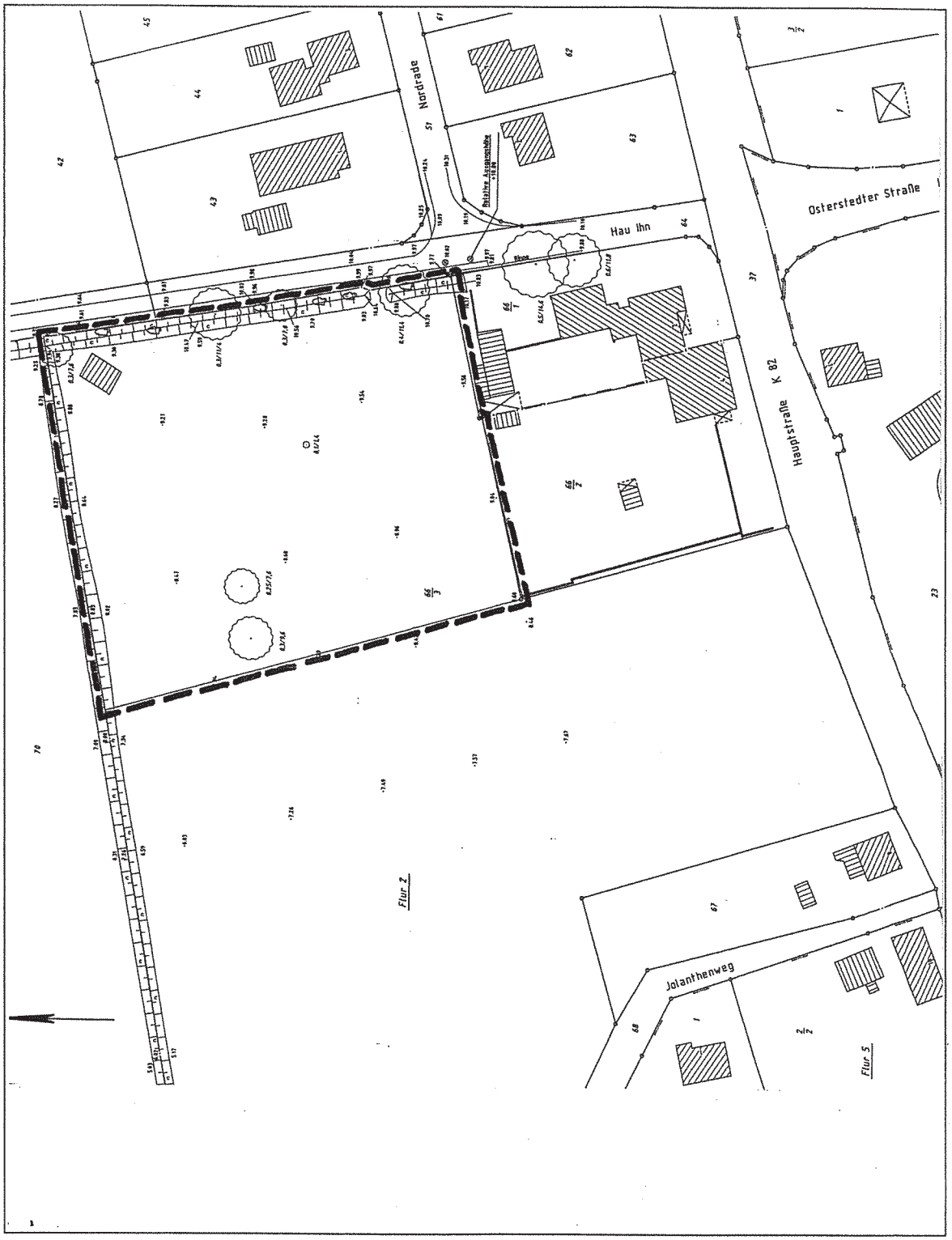


Abb. 1 : Abgrenzung und Lage des Plangebiets zur umgebenden vorhandenen Siedlungsstruktur auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes als amtliche Planunterlage vom 26.04.2002, unmaßstäblich

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hauinn“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den Darstellungen der zwischenzeitlich genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten werden.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sollen, soweit nicht innerhalb des Plangebietes gänzlich möglich, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus der gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto) nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ abgelöst und über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Todenbüttel und dem Eingriffsverursacher gesichert werden.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 6 gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 6 erst nach Rechtskraft der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998, kann die Gemeinde Todenbüttel für die geplante wohnbauliche Arrondierung entsprechend den bisherigen landesplanerischen Zielsetzungen von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Gemeinde Todenbüttel übernimmt nach den Zielen des Regionalplanes 2000, Planungsraum III, als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung die besondere Funktion einer Gemeinde im ländlichen Raum mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Todenbüttel aufgefordert, sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker zu entwickeln als die anderen nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte (hier: Hanerau-Hademarschen und Hohenwestedt) soll dabei gewahrt bleiben.

Hieraus ergibt sich für die Gemeinde Todenbüttel neben der Sicherung und Verbesserung der überörtlichen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen Versorgungsfunktion auch die Anforderung, geeignete Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf und auch darüber hinaus für die umliegende Region in angemes-

senen zeitlichen Streckungen auch im Rahmen der „Angebotsplanung" für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten. Die besondere Funktion der Gemeinde Todenbüttel beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in Bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 / 2015, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gemeindegebiet gebunden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses sehr kleinen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Darlegungen zu den Abweichungen vom Flächennutzungsplan im Rahmen einer „Landschaftsplanerischen Begleitung" zur Flächennutzungsplan-Änderung Rechnung getragen.

Entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur, die mit ihrer lockeren Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken noch den ländlichen Charakter und den direkten Bezug zur umgebenden freien Landschaft wiederspiegeln, werden für das Plangebiet Einschränkungen zur Bebauungsdichte dahin gehend getroffen, dass maximal 3 Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen von mindestens 1.000 m² bzw. 2.000 m² entstehen werden. Dies entspricht nicht nur der vorhandenen Siedlungsstruktur an dieser Stelle im Gemeindegebiet, sondern ermöglicht auch eine landschaftsgerechte Einbindung der Wohngebäude im Übergangsbereich in die freie Landschaft.

Auf Grundlage des Behördengesprächs vom 20.06.2001 und den behördlichen Abstimmungen sowie der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 30.09.2002 bestätigt, dass den gemeindlichen Planungsabsichten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich keine grundsätzlichen Bedenken entgegen stehen.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Bereich „Hauinn" am nordöstlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage werden erstmalige bzw. schwerere als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6 verbundenen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan wurden im Rahmen einer „Landschaftsplanerischen Begleitung" parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus fachlicher Sicht dargelegt, begründet und deren Kompensationsfähigkeit erläutert.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 6 eingebundenen landschaftsplanerischen Begleitung wurde im Zuge des gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das zu einer orts- und landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Wohngebäude in die örtlichen Gegebenheiten führen soll.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung" nicht berührt. Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagenen Gebiete vorhanden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes für den Bereich „Hauinn" durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen als Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden auf der privaten Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen durch den Eingriffsverursacher / Grundstückseigentümer selbst durchgeführt. Die Sicherung und Durchführung dieser grünordnerischen Maßnahmen und die Ablösung des Kompensationsdefizits von dem gemeindlichen Öko-Konto werden durch vertragliche Regelungen entsprechend der Maßgaben der „Landschaftsplanerischen Begleitung" gewährleistet.

Die teilweise flächenhafte Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung in den gemeindlichen Gremien und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgenommen. Grünordnerische Maßnahmen beschränken sich daher für das geplante Wohngebiet „Hauinn" vornehmlich auf den Schutz und die Entwicklungsfähigkeit der an den Plangebietsrändern vorhandenen Knicks sowie deren ökologische Aufwertung (naturnahe Grünfläche als Redder) und auf die Eingriffsminimierung und die Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes an dem westlichen Plangebietsrand.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,67 ha wird es innerhalb des Plangebiets zu einer möglichen Versiegelung von voraussichtlich ca. 1.720 m² durch die geplante Bebauung und Erschließung der Grundstücksflächen führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den siedlungsnahen und baulich vorgeprägten Bereich „Hauinn“ im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung und der Plangebietserschließung ein gemeinsames städtebauliches Konzept (s. Abb. 2, Seite 11) erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden mit der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die städtebaulichen, landschaftsplanerischen und erschließungstechnischen Vorgaben und Entwurfselemente Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 wie folgt berücksichtigt :

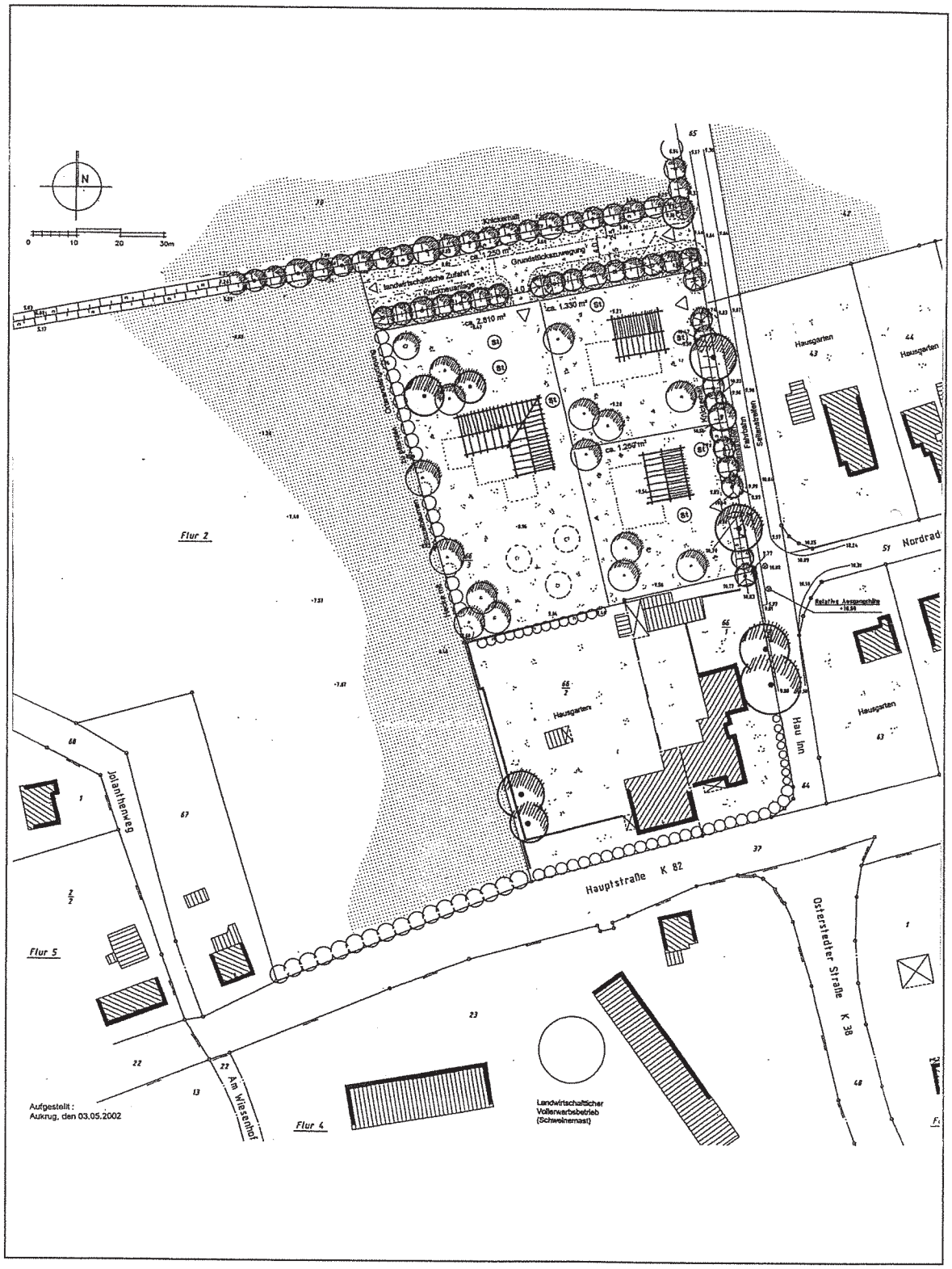


Abb. 2: „Städtebauliches Konzept“ zur Bebauungsplanung „Hauinn“ vom 03.05.2002 als Planungsgrundlage für die Bebauungsplan - Satzung, unmaßstäblich

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme (K 82) über die Gemeindestraße „Hauinn“
- Grundstücksbezogene Erschließung jeweils von der Straße „Hauinn“ aus unter Nutzung vorhandener Lücken im Knicknetz und Sicherstellung einer Zuwegung zu den westlich verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen
- Entwicklung einer dorf- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes an einem nach Westen offenen Hang
- Sicherung und Entwicklung von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung
- Erhaltung und Schaffung eines landschaftsgerechten großzügigen ländlichen Siedlungscharakters
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der plangebietsbegrenzenden Knicks mit Saumstreifen (Knickfreihaltezone)
- Erhalt des schützenswerten und des zugleich orts- und landschaftsprägenden Großbaumbestandes, teilweise als Überhälter
- Neuanlage von linearen Grünstrukturen zur Vernetzung örtlicher Landschaftselemente auch unter den gestalterischen Gesichtspunkten von Blüte, Blattfärbung und Kronenausbildung („zur Bereicherung der Sinne“)
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ablösung für nicht ausgleichbare Eingriffe aus dem gemeindliche Öko-Konto in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers soweit es die Bodenverhältnisse es zu lassen bzw. Ableitung an das vorhandene Leitungssystems in der Straße „Hauinn“

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept wurden in dem gemeindlichen beschlossenen städtebaulichen Konzept (s. Abb. 2, Seite 11 und als Anlage der Begründung) planerisch umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 6 zu entwickeln.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes, wie bereits dargestellt, unter besonderer Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Erhalt der Knicks, des schützenswerten Baumbestandes, Ortsrandeingrünung, Neuentwicklung hochwertiger Biotope, Regelungen zur angemessenen Bebauungsdichte) und den örtlichen Gegebenheiten aus der äußeren Erschließung der Straße „Hauinn" mit Anbindung an die „Hauptstraße" (K 82) heraus möglichst behutsam in das gegliederte und kleinräumige Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Gerade der Erhalt der plangebietsbegrenzenden Knicks sowie die Weiterentwicklung des Knicknetzes und der Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes in Verbindung mit einer äußerst großzügig gewählten Grundstücksparzellierung führen zu einer maßstäblichen und dorftypischen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zu einer angemessenen Arrondierung der Bebauung im Bereich „Hauinn" / „Nordrade", die insgesamt eine Bereicherung für die Gemeinde Todenbüttel darstellen wird.

Ausgehend vom bereits beschriebenen Planungsansatz werden die drei Wohnbaugrundstücke von der Straße „Hauinn" aus über einzelne Grundstückszufahrten direkt erschlossen, wobei die bisherige landwirtschaftliche Zufahrt ebenso genutzt wird, wie eine im nördlichen Bereich neu anzulegende landwirtschaftliche Zufahrt auch für die Grundstückserschließung unter dem Gebot der Eingriffsminimierung herangezogen wird.

Dem in der Gemeinde Todenbüttel an dieser Stelle vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, ist ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine orts- und gebietstypische Bauweise vorgesehen; dies auch im Hinblick und in Fortführung der bisherigen Maßnahmen zur Dorfentwicklung (⇒ örtliche Bauvorschriften). Der Grundstückszuschnitt und die geplanten Grundstücksgrößen der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine dem besonderen Standort und der Örtlichkeit angemessen großzügige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden soll.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 1.000 m² bzw. 2.000 m² sind in Verbindung mit der Lage der jeweiligen Grundstückserschließung derart gewählt, dass die Gebäudestellung aufgrund der Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung und der vorhandenen bzw. neu anzulegenden Landschaftselemente (Knicks) möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren frei gewählt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Erhalt der Knicks mit Saumstreifen und des Großbaumbestandes, Neuanlage eines Knicks zur Bildung eines Redders mit Saumbiotopen als private Grünfläche und Anlage von Gehölz- und Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen) vorgenommen, so dass eine sich den örtlichen Gegebenheiten harmonisch einfügende Wohnbebauung als neuer Ortsrand der Gemeinde Todenbüttel entstehen kann.

Aufgrund der Lage des Plangebiets auf einem nach Westen zur freien Landschaft offenen Hang sind die Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen und die Höhe baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften in angemessener Weise zu begrenzen.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es somit, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an diesem landschaftlich reizvollen und zur freien Landschaft nach Westen hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept (s. Abb. 2, Seite 11) als Grundlage für die Bebauungsplanung mit landschaftsplanerischer Begleitung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der vorgelegten Fassung grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Einzelbaukörper - Festsetzung“ und der Festsetzung einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße in Verbindung wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der Gestaltungskonzeption und eine den besonderen örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße „Hauinn“ und „Nordrade“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird ergänzt und in Bezug auf die baulichen Nebenanlagen dahin gehend konkretisiert, dass die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt wird.

Die Gemeindevertretung hat sich vor der TÖB-Beteiligung und der öffentlichen Auslegung in Verbindung mit vorangegangenen Bauleitplanverfahren sehr intensiv mit dieser Thematik auseinander gesetzt, um einerseits nicht übermäßig Flächen zu versiegeln und andererseits auch für die zukünftigen Bewohner eine ausreichende Grundfläche für die vorgenannten baulichen Anlagen zu ermöglichen. Gleichzeitig will man auch mit dieser gewissenhaften Prüfung späteren Änderungsverfahren vorbeugen.

Aufgrund entsprechender Hinweise im Rahmen anderer Bauleitpläne auf den Sinngehalt des § 14 BauNVO hat die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen, dass die Terrassen entsprechend der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung als „bauliche Anlagen" gewertet werden und von daher nicht zu den Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören, sondern auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen wären. Die Gemeindevertretung hat sich daher entschieden, nicht die jeweils festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) um den Flächenanteil für Terrassen (max. 30 m²) zu erhöhen, sondern hat, um Mißverständnissen entgegenwirken zu können, in dem Entwurf zum Bebauungsplan eine Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung hierfür festgesetzt und gleichzeitig die Grundfläche für bauliche Nebenanlagen entsprechend den angestrebten Grundstücksgrößen niedrig gehalten.

Somit ist nach Auffassung der Gemeindevertretung sicher- und klargestellt, dass keine falsche Auslegung durch die Neubewohner erfolgen kann (sollte) und eindeutig bestimmt ist, welche Grundflächen im Einzelnen zulässig sind. Für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten baulichen Anlagen sind innerhalb des Teilgebietes WA 2 150 m² und im Teilgebiet WA 1 250 m² gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Hierbei wird auch festgesetzt, dass die Grundstückserschließung des Teilgebietes WA 1 über die private Grünfläche hierauf nicht anzurechnen ist. In Abhängigkeit zu der gestaffelt festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kann somit eine aufgelockerte Bauweise gesichert werden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Beratungen zum Entwurf des Bebauungsplanes keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (ohne Staffelgeschoss und mit den Begrenzungen zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO und den Einschränkungen, die sich aus der Begrenzung der Wohneinheiten und der maximalen Wand- und Firsthöhe ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden kann. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern“ hat die Gemeindevertretung zur Vermeidung von „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäusern“ in den Bebauungsplan Festsetzungen derart aufgenommen, dass einerseits für die beiden Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss und andererseits eine Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Sinne eines „klassischen“ Einfamilienhauses getroffen worden ist, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der Gestaltungskonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert sein sollte.

Dies gilt auch bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m². Danach kann es nach Auskunft des Innenministeriums durchaus möglich sein, dass die Einliegerwohnung (z.B. im Dachgeschoss) eine Grundfläche von ca. 150 m² aufweist. Der Begriff der „untergeordneten Flächengröße“ steht in direkter Verbindung mit der jeweiligen Grundfläche als maßgebende Bezugsgröße. Je größer die Grundfläche, desto größer wird auch die Einliegerwohnung. Dies ist mit dem Begriff der „untergeordneten Flächengröße“ abgedeckt.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Gemeindevertretung zur Zeit nicht erforderlich; bleibt jedoch der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Höhe baulicher Anlagen stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Todenbüttel und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Wahrung der noch ländlich geprägten Ortsstruktur und zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte und ortstypische Bebauungsstruktur und in die offene Landschaft werden für die Wohnbauflächen örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Außenfassade usw.) und auf die

Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten läßt sich die Gemeindevertretung von der Sicherung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sieht sie eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hauinn“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der parallel erstellten „Landschaftsplanerischen Begleitung“ verbunden (siehe Anlage dieser Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv als Grünland / Pferdeweide genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen landschaftsplanerischen Begleitung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung und Einfügung des Neubaugebietes in die gewachsene Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und insbesondere in das Landschaftsbild
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Neubaugebietes mit direkter Anbindung an die der vorhandene Ortsstruktur über die Straße „Hauinn“
- Sicherung der vorhandenen Knicks und des schützenswerten Großbaumbestandes (Überhälter) innerhalb des Plangebietes durch Erhaltungsgebot auf den privaten Grundstücken und durch eine hierauf Rücksicht nehmende Grundstückserschließung und mögliche Parzellierung

- Anlage einer durchschnittlich 16,5 m breiten privaten Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Redder“ und „Naturnahe Grünfläche“ mit Neuanlage eines Knicks mit 2,5 m breiten Saumbiotopen
- Bereitstellung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen auf der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto) nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 in einer Flächengröße von 490 m²
- Anlage einer privaten Grundstückserschließung und zugleich einer landwirtschaftlichen Zuwegung innerhalb der privaten Grünfläche mit Vorgaben zum Versiegelungsgrad
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Heckenpflanzungen mit Einzelgehölzen am westlichen Plangebietsrand, von Einzelbäumen und als Gruppen auf den privaten Grundstücksflächen insbesondere zur freien Landschaft hin
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Gestaltungskonzeption und in der Bebauungsplan - Satzung
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe und für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hauinn" wird zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes, „Landschaftsplanerische Begleitung", erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße, die mit ca. 0,67 deutlich unter dem Orientierungswert von 2 ha liegt, ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG nicht erforderlich.

Die „Landschaftsplanerische Begleitung" stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wesentliche Elemente der „Landschaftsplanerischen Begleitung" sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung im Sinne einer „integrierten Bauleitplanung" als Gestaltungsideen in eine orts- und landschaftsverträgliche Gestaltungskonzeption eingeflossen. Die „Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Todenbüttel vom 13.05.2002" wird der Begründung des Bebauungsplanes zur näheren Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite können nach den gesetzlichen Möglichkeiten des BauGB auch außerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf sogenannten externen (Sammel-)Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, wenn durch die Gemeinde eine öffentlich-rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche für den Naturschutz nachgewiesen werden kann.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor Ort des Eingriffs bzw. im naturräumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 6 „Hauinn“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht vollständig aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf weitere größere und flächenhafte Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, auf der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche (Öko-Konto) im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht sinnvoll erscheint.

Daher wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde das bilanzierte Kompensationsdefizit vom 490 m² aus dem Ausgleichspool (Gemarkung Maisborstel, Flur 5, Flurstück 5 teilweise) ausgelöst. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 6 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ (Stand vom 13.05.2002) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto ca. € 3.500,-- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Darin sind nicht die Kosten für Maßnahmen zur Begrünung der privaten Grundstücke, zu Abzäunungen zu den Hausgrundstücken und Grünlandflächen und Kosten für Versickerungsanlagen enthalten

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das geplante allgemeine Wohngebiet und der Bebauungsplan Nr. 6 „Hauinn“ befinden sich im Einflussbereich des südlich der Hauptstraße (K 82) liegenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Vor Einleitung dieses förmlichen Bauleitplanverfahrens hat die Gemeindevertretung sich im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes über den sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung möglichen Konfliktbereich auseinander gesetzt.

Unter Würdigung der letzten Rechtsprechungen zu diesem Themenbereich und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im gesamten Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes geht die Gemeindevertretung davon aus, dass unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und aufgrund der in diesem Ortsteil durchaus noch landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur eine geringe Unterschreitung des halbierten Abstandsbereiches zu dem landwirtschaftlichen Betrieb möglich sein sollte.

Mit der, wie in der Bebauungsplan - Satzung dargelegt und festgesetzt, geplanten wohnbaulichen Arrondierung im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung im Bereich „Hauinn“ und „Nordrade“ wird der dörfliche Charakter nicht aufgelöst, sondern gerade durch die geringe Bebauungsdichte und lockere Gebäudestruktur in der vorhandenen Struktur sinnvoll ergänzt. Mit den sehr großzügigen Grundstücksgrößen kann in Verbindung mit der Gebäudestellung und der Grundrissgestaltung sowie mit der Anlage der Freiflächen auf den benachbarten landwirtschaftlichen reagiert werden und zudem mögliche Konflikte auf dem Grundstück selbst im Sinne des Rücksichtnahmegebots gemindert werden.

Die Gemeindevertretung geht unter Würdigung der landwirtschaftlichen Belange und den Darstellung der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes davon, dass die geplante wohnbauliche Arrondierung immissionsschutzrechtlichen Belangen nicht entgegen steht.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Hauinn“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit der „Hauptstraße“ (K 82) in Richtung Beringstedt (B 430) und in Richtung Jevenstedt / Rendsburg (B 77 / 205).

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt, wie bereits an anderer Stelle ausführlich dargelegt, über Einzelgrundstückszufahrten direkt von der Straße „Hauinn“ aus und für das Teilgebiet WA 1 über eine private Grünfläche mit entsprechender Festsetzung dieses untergeordneten Nutzungszweckes.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke erhalten durch eine entsprechende textliche Festsetzung jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m erhalten. Die Lage der drei Grundstückszufahrt ist in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von maximal 150 m² bzw. 250 m², die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis in der jeweiligen Bauanzeige.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straßen „Hauinn" und „Hauptstraße" (K 82) angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird angeschlossen an das vorhandene Leitungssystem der Gemeinde Todenbüttel im Bereich der „Hauptstraße" (K 82) mit Abgabe an die vorhandene Kanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Todenbüttel mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, innerhalb des Plangebietes kontrolliert gesammelt und dem Kanalnetz in der Straße „Hauinn" zugeführt.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der jeweiligen Grundstückserschließung zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln und am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Verkehrsstraße „Hauinn“ bereitzustellen.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Todenbüttel und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird kann nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen werden.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Hauptstraße“ (K 82) und „Hauinn“ vorhanden.

Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der Realisierung des jeweiligen Bauvorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch das beauftragte Ing.- Büro / Arch.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage erstellt.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die an den östlichen und nördlichen Plangebietsrändern vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Der östliche Knick wird in seiner gesamten Flächenlänge und Flächenausdehnung von den jeweiligen Grundstückseigentümern erworben und entsprechend dem aktuellen Knickerlass gepflegt. Dies wird den Grundstückserwerbern frühzeitig kundgetan.

Der nördlich vorhandene und neu anzulegende Knick innerhalb der privaten Grünfläche verbleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers des Teilgebietes WA 1 und wird entsprechend den Vorgaben aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung" angelegt und gepflegt. Diese Regelungen werden innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Todenbüttel und dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert.

Zu Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen aus der landschaftsplanerischen Begleitung wird für den östlichen Knick ein 2,0 m breiter Saumstreifen, in dem bauliche Nebenanlagen und sonstige Nutzungen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind, festgesetzt. Der nördliche Redder erhält durch die Anlage der privaten Grünfläche einen Saumstreifen von jeweils 2,5 m

Zudem werden die Knicks durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Todenbüttel, den 20. 02. 2003

GEMEINDE TODENBÜTTEL · KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -