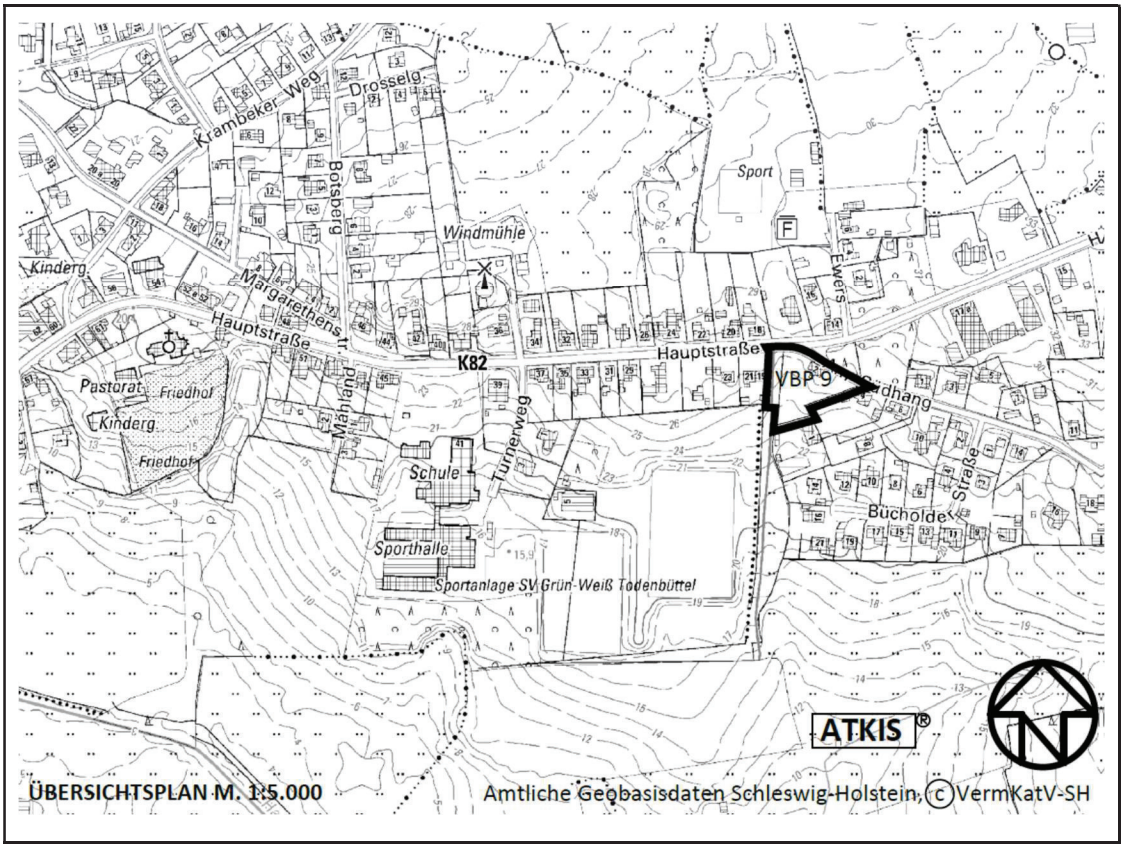
BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Todenbüttel

für das Gebiet

"Wohnanlage "Am Südhang" "- für das Grundstück "Am Südhang 2"



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: April 2021

Verfasser: Dipl.- Ing. Hermann Dirks
B.Sc. Martin Pooch
M.Sc. Freddy Prieto

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Grundsituation ... 2
2. Lage und Umfang des Plangebietes ... 2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen ... 2
4. Verkehrserschließung und -anbindung ... 5
5. Ruhender Verkehr ... 6
6. Naturschutz und Landschaftspflege ... 6
7. Artenschutz ... 6
8. Ver- und Entsorgung ... 7
8.1 Abwasserbeseitigung ... 7
8.1.1 Schmutzwasser ... 7
8.1.2 Niederschlagswasser ... 7
8.2 Wasser ... 7
8.3 Elektrizität ... 8
8.4 Gas ... 8
8.5 Abfallbeseitigung ... 8
8.6 Telekommunikation ... 8
8.7 Feuerlöscheinrichtungen ... 8
9. Denkmalschutz ... 8
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens ... 8
11. Flächenbilanz ... 9
12. Kosten ... 9
13. Quellen- und Literaturverzeichnis ... 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz ... 9

1. Planungsrechtliche Grundsituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Todenbüttel mit seinen Änderungen stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 als Mischgebiet - MI - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.
Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Todenbüttel wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,25 ha und befindet sich im östlich-zentralen Teil des vorhandenen Siedlungskörper der Gemeinde Todenbüttel im Nahbereich von Schule und Sportanlagen.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die „Hauptstraße (K 82) und unmittelbar anschließende vorhandene Baugrundstücke,
- im Westen durch wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie mittelbar vorhandene Sportflächen,
- im Süden durch primär wohnbaulich genutzte Grundstücke zwischen den Straßen „Am Moorholz“ und „Am Südhang“,
- im Osten durch vorhandene baulich genutzte Grundstücke zwischen der „Hauptstraße“ und der Straße „Am Südhang“.

Das Plangebiet weist im Norden eine Höhe von ca. 26 m NHN auf und fällt gleichmäßig um ca. 2 m nach Süden ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Gemeinde Todenbüttel insgesamt 1.007 Einwohner auf. Todenbüttel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mittelholstein mit Verwaltungssitz in Hohenwestedt.

In der Gemeinde Todenbüttel besteht seit Jahren eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnungen. Die Gemeinde bemüht sich, diese Nachfrage durch geeignete planerische Maßnahmen zu decken.

Das Plangebiet in zentraler Lage im Innenbereich stellt sich derzeit unbebaut dar; durch den Grundstückseigentümer, der auch Vorhabenträger des vorliegenden Bauleitplanes ist, wurde bereits vor geraumer Zeit die abgängige Bausubstanz zurückgebaut.
Die Gemeinde Todenbüttel hat ein erhebliches Interesse, das brachliegende Grundstück einer dem bevorzugten Standort innerhalb des Gemeindegebietes adäquaten Nachnutzung zuzuführen.
Aus diesem Grunde ist eine nutzungsmotivierte Standort-Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebietes entbehrlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von voraussichtlich 7 - 8 Wohneinheiten (WE) in 2 Gebäuden.

Das Baugrundstück Nr. 1 wird mit einem Wohngebäude mit insgesamt 6 WE bebaut; die Einfahrt erfolgt von der Straße „Am Südhang“. Die erforderliche Stellplatzanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen ist dementsprechend auf der Ostseite des Grundstückes angeordnet.

Auf dem Baugrundstück Nr. 2 entsteht ein klassisches „Einfamilienhaus“. Dieses Grundstück wird über die Straße „Am Moorholz“ erschlossen. Ob innerhalb dieses Gebäudes eine zweite autarke Wohneinheit entsteht wird während der Bauphase bedarfsgerecht kurzfristig durch den Vorhabenträger entschieden; diese Frage ist nicht planungsrelevant.

Planung und Verwertung der Bauflächen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes obliegt einem privaten Vorhabenträger als Partner der Gemeinde Todenbüttel.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch Anbindung der Baugrundstücke an die vorhandenen Straßen „Am Moorholz“ sowie „Am Südhang“.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA -** festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GRZ von 0,25** festgesetzt. Insgesamt kann somit ein für die vorhandenen umgebenden dörflich geprägten Siedlungsbereiche durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird -abgestimmt auf das geplante Vorhaben- mit **II** festgesetzt.

Zur Sicherung der skizzierten Bauformen wird für alle Baugrundstücke eine offene Bauweise -**o**- festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Die Baugrenzen orientieren sich weitgehend am Verlauf der Verkehrsflächen.

Die vorhandene Straße „Am Moorholz“ wird als festgesetzte **Straßenverkehrsfläche** Bestandteil der vorliegenden Planung, die somit alle Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweist.

Zwischen dem Baugrundstück Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt aufgrund der im Text fixierten unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten durch Nebennutzungen eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandene Flurstücksbezeichnung, entfallende Gebäudestrukturen sowie Ordnungsnummern der geplanten Baugrundstücke Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorhandenen Erschließungsflächen sind für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.
Tankstellen verursachen zudem störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Unter **Pkt. 1.2** wird weitergehend geregelt, dass die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen innerhalb des Baugrundstückes Nr. 1 bis zu 50 v.H. der Gesamtgrundstücksfläche und innerhalb des Baugrundstückes Nr. 2 bis zu 40 v.H. der Gesamtgrundstücksfläche allgemein zulässig ist (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Diese Regelung ist in den Details des konkreten Bauprojekt begründet.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für beide Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird basierend auf dem konkreten Bauvorhaben für beide Baugrundstücke auf 9,5 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt.
Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Unter **Pkt. 3** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Als Regelung für die **Vorgartengestaltung** wird festgesetzt, dass Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.
Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt; die Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Steingärten dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgende Punkte hin:

„Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.
<u>Altlasten</u>
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 02/2021) keine Altablagerungen und keine Altstandorte.
Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche an-getroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.“

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers als Partner der Gemeinde Todenbüttel.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die vorhandenen Straßen „Hauptstraße“ (K 82) im Norden des Plangebietes sowie über die Straßen „Am Moorholz“ im Westen und „Am Südhang“ des Plangeltungsbereiches.

Eine weitergehende innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

5. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst 2 Baugrundstücke; erwartet wird eine Ausnutzung des Gebietes durch 3 - 4 WE. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der folgende Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Am 09.07.2020 wurde das Plangebiet begangen. Die Fläche umfasst ca. 0,25 ha und weist eine aufwachsende Vegetation von Strauch- und Gehölzstrukturen (dom. Brombeeren) sowie vegetationslose Bereiche auf. Im nördlichen Bereich befanden sich Baumaterialien eines abgerissenen Hauses, die zukünftig noch entfernt werden sollen (2020 erfolgt). Im westlichen und nördlichen Bereich waren Sträucher wie Haselbüsche, Holunder und Brombeerbüsche zu finden. An der südöstlichen und südlichen Grenze des Plangebiets wuchsen Sträuchern wie Haselbusch, Traubenkirsche, Sternmagnolie und wolliger Schneeball, sowie ein kleiner Baum (Ahorn).

Für den Bebauungsplan Nr. 9 werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung sind die Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung von Vorgärtenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.
Mit Hilfe der Festsetzungen wird dem aktuellen und stetig steigenden Trend zur Anlegung von Kies- und Steinflächen entgegnet, der sich negativ auf den Naturhaushalt auswirkt. Zum einen geht bei der Anlage von Kies- und Steinflächen potentieller Teillebensraum für die Tier und Pflanzenwelt verloren, zum anderen erhitzen sich „Steingärten“ im Vergleich zu naturnahen Grünflächen stärker, was sich negativ auf kleinklimatische Funktionen auswirkt. Darüber hinaus wird der Wasserhaushalt gestört, insbesondere wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verwendet werden.

7. Artenschutz

Im gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird gem. § 44 BnatSchG geprüft, ob durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel

artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangebiet vorkommen können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:
„Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel für das Gebiet „Wohnanlage "Am Südhang" "- für das Grundstück "Am Südhang 2“ hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien potentiell betroffen sein können.
Durch die erfolgte Potentialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung für Bodenbrüter keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden. Die zu erfolgenden Bautätigkeiten sind somit in der Zeit vom 16.08 bis zum 28./29.2 durchzuführen. Falls die Arbeiten nicht außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten erfolgen können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4) vorzusehen.
Die geplante Entfernung der Strauch- und Gehölzstrukturen im Plangebiet hat insgesamt gem.
§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10 bis zum letzten Tag im Februar und somit außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen.
Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Todenbüttel werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Form der Bauzeitenregelung (Bodenbrüter und Gehölzfreibrüter) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtline sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst“.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

8.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

8.1.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

8.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.
Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

11. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 0,21	84,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,04	16,0
Gesamt	ca. 0,25	100

12. Kosten

Der Gemeinde Todenbüttel entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem privaten Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Todenbüttel, den

- Bürgermeister -

GEMEINDE TODENBÜTTEL · KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

13. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE TODENBÜTTEL (2001): Flächennutzungsplan der Gemeinde Todenbüttel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum III. Schleswig-Holstein Mitte. Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018