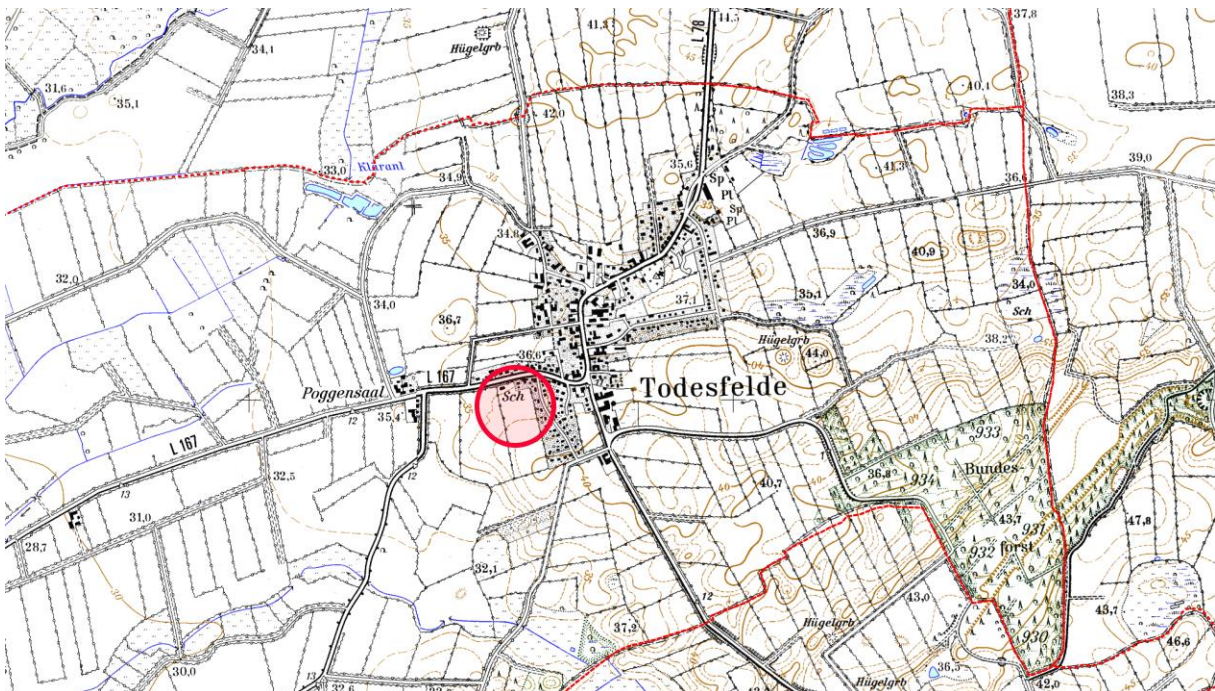


**Satzung der  
Gemeinde Todesfelde  
über den Bebauungsplan Nr. 5  
für das Gebiet  
“Südlich der westlichen Dorfstraße und westlich der Straße Fried-  
richshöh“**

---

**Begründung**

---



## Inhalt

### 1 Allgemeines

### 2 Lage und Umfang des Plangebietes

### 3 Planungsanlass und Planungsziele

### 4 Planungsinhalte

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

#### 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 5 Eingriffe, gesetzlich geschützte Biotop, besonderer Artenschutz

### 6 Verkehrlich Erschließung

### 7 Ver- und Entsorgung

### 8 Hinweise

#### Anlagen:

Baugrunduntersuchung, GBU Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz,  
13.07.2017

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Todesfelde hat in ihrer Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Südlich der westlichen Dorfstraße und westlich der Straße Friedrichshöh" beschlossen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung mit bis zu 16 Wohneinheiten vorbereitet und gesichert.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Dieser Planung gingen eine Baulückenerfassung und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes voraus, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Landschaftsplan (Brien-Wessels-Werning, 20.05.1999) stellt das Plangebiet als Fläche für die Wohnbauentwicklung dar.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße nahe des Ortsausganges Richtung Voßhöhlen im Ortsteil Todesfelde. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 20/2 und 21/1, beide Flur 12 in der Gemarkung Todesfelde. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,67 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des

neuen Wohngebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

### **3 Planungsanlass und Planungsziele**

Als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktionen hat sich Todesfelde in den letzten 15 Jahren wie auch zuvor kontinuierlich entwickelt. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre wurden in der Gemeinde jährlich 2,1 Wohnungen errichtet. Die beiden Bebauungspläne Nr. 2 (Rechtskraft 2002) und Nr. 4 (Rechtskraft 2003) sind seit längerem umgesetzt.

In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken gegeben. Vielfach waren es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur, die gute Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes schätzen. Für die Gemeinde ergab sich die Notwendigkeit eines bauleitplanerischen Tätigwerdens, um Bauflächen vorzuhalten und anbieten zu können.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wurde zur Vorbereitung auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Baulückenerfassung für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Von den 22 ermittelten Baulücken stehen innerhalb der nächsten 15 Jahre 9 zur Verfügung.

Übergeordnetes Planungsziel ist die kurzfristige Schaffung von Wohnraum mittels einer beschleunigten vorbereitenden Bauleitplanung. Mit der Planung werden bis zu 16 großzügig geschnittene Grundstücke planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet, womit ein Teil des vorhandenen Bedarfs gedeckt werden kann.

### **4 Planungsinhalte**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben einer Wohnnutzung sind auch Nutzungen zugelassen wie die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Handwerksbetriebe. Mit dieser Nutzungsmöglichkeit sollen auch Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen.

Im Plangebiet sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der von ihnen verursachten Emissionen im Hinblick auf die Wohnruhe als nicht verträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies erlaubt bei großzügig geschnittenen Grundstücken eine Grundstücksausnutzung, die auch eine altengerechte, oft eingeschossige und verhältnismäßig flächige Bebauung ermöglicht und mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild hier im Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt. Mit der Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit wird der allgemeinen Abforderung an flächensparendes Bauen Rechnung getragen.

#### **4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes und allgemein der Ortstypik Todesfeldes entspricht. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Situation der Umgebung ein. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen

#### **4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es gibt bei den Neubauten in der Gemeinde zwar auch einige kleinere Grundstücke, vorrangig wird die Ortschaft jedoch von Einzelhäusern auf größeren Grundstücken geprägt. Der Grünflächenanteil dieser Grundstücke ist in der Regel hoch, was eine besondere Wohnqualität und ein ansprechendes Ortsbild bewirkt. Um die zukünftigen Grundstücke des Plangebietes an diese Gegebenheit anzupassen und um an der Grenze zur freien Landschaft einen lockeren Übergang zu sichern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 m<sup>2</sup>.

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedelungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt, um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, verträgliches Maß zu begrenzen. Je Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft strahlen. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand der benachbarten Bebauung und auch an den Farben der freien Landschaft.

#### **4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Funktionsverluste an den westlich und östlich der Baugrundstücke verlaufenden Knicks zu vermeiden, wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher – auch baugenehmigungsfreier – Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens bzw. des Wasserhaushaltes wird die Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt und die Vollversiegelung befestigter Flächen ausgeschlossen.

Für eine Belebung des Ortsbildes ist in jedem Vorgarten ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

### **5 Eingriffe, gesetzlich geschützte Biotope, besonderer Artenschutz**

**Eingriffe:** Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, allgemeine Arten und Biotope sowie Landschaftsbild gelten in den Fällen der §§ 13a und 13 b BauGB nicht als Eingriff. Da im rechtlichen Sinn keine Eingriffe stattfinden, erübrigt sich die Abarbeitung der (allgemeinen) Eingriffsregelung einschl. Bestandsaufnahme, Bewertung, Konfliktanalyse, Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ und durch die Anlage der Erschließungsstraße eine Neuversiegelung von bis zu 8.300 m<sup>2</sup> möglich und die bauliche Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein würde das Landschaftsbild verändern. Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig, weshalb auf eine detaillierte Bilanzierung verzichtet wird.

**Besonderer Biotopschutz:** Westlich und östlich der künftigen Baugrundstücke sowie östlich der Erschließungsstraße verlaufen Knicks, die nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehören. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt noch erheblich beeinträchtigt werden. Die Qualität der beiden Knickstrecken ist unterschiedlich. Zur konkreten Bestimmung der Lage der Knicks und der Qualität der Hochstämme und Überhälter wurde das Plangebiet vermessen.

Der Knick auf der Westseite besitzt einen gut ausgeprägten Wall mit geschlossener Krautschicht. Der Gehölzbewuchs ist dicht und durchgängig. Der westliche Knick wurde im Frühjahr 2017 auf den Stock gesetzt, dabei wurden mehrere Einzelstämme belassen, um sie als Überhälter zu entwickeln. Es gibt heute 2 Überhälter im Sinne der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Erlass MELUR vom 20.01.2017“ (Eiche StU 1,19 m, Eiche StU 1,10 m). Der Knick auf der Ostseite besitzt einen wenig ausgeprägten Wall mit geschlossener Krautschicht und ist auf Teilabschnitten gärtnerisch überformt. Der Gehölzbewuchs ist tlw. spärlich und nicht durchgängig. Es gibt heute 3 Überhälter im Sinne der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz; Erlass vom 20.01.2017“ (Eiche StU 1,89 m, Eiche StU 1,26 m, Pappel StU 1,10 m).

Um den Knick und die Überhälter vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird im Bereich der Baugrundstücke ein Knickschutzstreifen von 5 m zum Knickwallfuß festgesetzt, der von Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten ist. Einzelne Überhälter ragen mit ihren Kronen in die Baugrenzen hinein, so dass ein Rückschnitt in einzelnen Bereichen ggf. erforderlich wird. Da nach den Durchführungsbestimmungen ein fachgerechtes Einkürzen der Krone um max. 20 % zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass es in den Fällen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Im Straßenraum der Haupteerschließungsstraße beträgt der Abstand des Gehweges zum Knickwallfuß entsprechend dem Regelabstand lt. Durchführungsbestimmungen.

Für die Erschließung des Plangebietes sind Knickrodungen unvermeidbar. Die lt. Knickerlass erforderliche Kompensation für die Knickrodungen berechnet sich wie folgt:

Bedarf:

Aufweitung der Einmündung in die Dorfstraße von 8 auf 25 m	= 17 m
nördliche Einmündung der Ringstraße in die Erschließungsstraße	= 12 m
südliche Einmündung der Ringstraße in die Erschließungsstraße	= 8 m
Zufahrt zu der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche	= <u>6 m</u>
	43 m

Ausgleich/Ersatz im Verhältnis 1:2 ergibt einen **Kompensationsbedarf von 86 m** Knickneuanlage. Dieser wird wie folgt erbracht:



Inanspruchnahme des bei der Landwirtschaftskammer geführten Ökokontos „Lau, Kisdorf“. Die Knickneuanlage erfolgt auf dem Grundstück ABC (ggf. mit Luftbild). Eine vertragliche Vereinbarung wurde geschlossen.



### **Artenschutz:**

Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks.

Der Gehölzbewuchs ist Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf einen Habitatverlust mit dem Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Nach Beendigung der Bauphase und der Anlage der Gärten, werden diese von den Arten schnell angenommen und besiedelt. Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung von Grünstrukturen kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es nicht zu Tötungen einzelner Individuen kommt. Zur Vermeidung von Tötungen sind alle Knickrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. durchzuführen. Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven Nutzung ausgeschlossen.

Vorkommen höhlenbrütender Vogel- und Fledermausarten können im Gebiet in den Überhängen nicht sicher ausgeschlossen werden. Da in diese jedoch nicht eingegriffen wird, sind keine Tötungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Die gleiche Annahme trifft für das Vorkommen von Haselmäusen zu. In den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank sind keine Vorkommen nachgewie-



sen. Bei den Ortsbesichtigungen im Zuge der Knickaufnahmen wurden weder Kobel noch Nester gefunden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass bei Beachtung der beschriebenen Vorgehensweise die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Dorfstraße. Der erste Abschnitt ab der Einmündung erhält eine Breite von 11,80 m einschließlich eines Fußweges, einer schmalen Bankette und einer Sickermulde für das Oberflächenwasser. Der zweite Abschnitt, die Ringstraße innerhalb der Wohnbauflächen, erhält eine Breite von 6,50 m und wird als gemischte Verkehrsfläche angelegt. Im Bereich der Einmündung ist jeweils ein Versickerungsbecken vorgesehen. Die Zufahrt zu der südlich gelegenen Ackerfläche wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Dorfstraße angeschlossen. Das Leitungssystem und die Kläranlage verfügen über ausreichende Kapazitäten für die gesicherte Entsorgung des Schmutzwassers.

Der Boden ist lt. Baugrundgutachten ausreichend sickertfähig. Entsprechend wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken verbindlich festgesetzt. Das Straßenwasser soll ebenfalls versickert werden.

Gemäß § 2 des Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Die im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. angegebene Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden stellt den Grundschutz für das Plangebiet. Die Löschwasserversorgung wird über im Plangebiet neu anzulegende Bohrbrunnen gesichert (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie nach Damsdorf/Tensfeld.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Archäologischer Denkmalschutz**

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

### **8.2 Grundwasserschutz**

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **8.3 Naturschutz**

Die naturschutzrechtliche Genehmigung für die Knickdurchbrüche ist rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **8.4 Brandschutz**

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

---

Gemeinde Todesfelde  
Der Bürgermeister

Todesfelde, den

---

(Bürgermeister)