

# GEMEINDE TODENBÜTTEL

## 1. (vereinfachte) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „EWERS“

FÜR DEN BEREICH :

ÖSTLICH DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES,  
NÖRDLICH DER BEBAUUNG „EWERS“ HAUS-NR. 4,  
SÜDLICH UND WESTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT

### BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :

Gemeindevertretung vom 26.09.2005

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser :

BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 22.06.2005 und gemeindliche Gesamtabwägung vom 26.09.2005

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Inhalte der Planänderung
6. Immissionsschutz
7. Ver- und Entsorgung
8. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Rahmen dieses Änderungsverfahrens
9. Nachrichtliche Übernahme
  - 9.1 Knick

---

### Anmerkung :

Die Fachgutachten des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5, wie aufgelistet, behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit *(und werden mit diesem Änderungsverfahren nicht erneut verschickt)*.

- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“ der Gemeinde Todenbüttel vom 26.10.2001
- „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“ der Gemeinde Todenbüttel vom 05.12.2001, ergänzt am 13.05.2002

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 13 Nr. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB-Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB i. V.m. § 13 Nr. 3 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ wollte die Gemeinde Todenbüttel an zentraler Stelle im Orte neue Wohnbaugrundstücke für den örtlichen Bedarf bereitstellen. Eine Realisierung des rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 5 konnte aufgrund der sehr geringen Nachfrage und unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung seitens der Gemeinde nicht vollzogen werden.

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 will die Gemeindevertretung nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau eines Wohngebäudes an das bestehende Wohngebäude Haus-Nr. 6 schaffen. Da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht von einem Anbau an dem bestehenden Wohngebäude, sondern von einem eigenständigen Wohngebäude in offener Bauweise ausgegangen und somit auch keine abweichende Bauweise festgesetzt worden war, sind nunmehr hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zugleich ist die Verlegung der auf der Grundstücksgrenze verlaufenden Frischwasserleitung sicherzustellen.

Das bisher ausserhalb des Ursprungs-Bebauungsplanes gelegene Grundstück Ewers Haus-Nr. 6 wird mit diesem Änderungsverfahren aufgrund des baulichen und funktionalen Zusammenhangs mit den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die städtebauliche Grundkonzeption, die dem Ursprungs-Bebauungsplan zugrunde liegt, nicht berührt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die zur Realisierung des Bauvorhabens in dem Teilgebiet WA 1b in Verbindung mit dem bestehenden Wohngebäude Haus - Nr. 6 festgesetzt werden sollen, berühren nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung, da keine nachhaltigen Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen über das bisherige Maß mit diesem Änderungsverfahren verbunden sind.

Die von der Gemeindevertretung am 26.09.2005 als Satzung in der endgültigen Fassung beschlossene 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beinhaltet die Ergebnisse aus den Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB redaktionell ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Mit Einführung des EAG Bau zum 20.07.2004 haben sich die Rechtsgrundlagen des BauGB teilweise geändert. Dieses Änderungsverfahren wird nach den ab dem 20.07.2004 geltenden Rechtsvorschriften des BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurden durch die Gemeindevertretung vor Durchführung der Beteiligungsverfahren geprüft und keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, 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.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst das bisherige Teilgebiet WA 1b mit der östlich direkt anschließenden Grünfläche und das südlich davon gelegene bebaute Grundstück Ewers Haus - Nr. 6 im straßenzugewandten Bereich.

### **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 die Aufstellung einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ewers“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau an das vorhandene Wohngebäude Haus-Nr. 6 innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 zu schaffen.

#### **4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Mit Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem vereinfachten Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

#### **4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

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.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht berührt, da mit der Erweiterung als Anbau eines vorhandenen Wohngebäudes die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht berührt wird.

Die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H hat auf die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme verzichtet, da durch dieses vereinfachte Änderungsverfahren landesplanerische Belange nicht betroffen sind.

#### **4.3 Landschaftsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Todenbüttel gilt als festgestellt.

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Teilgebiet WA 1b des Ursprungs-Bebauungsplanes und der Einbeziehung des vorhandenen Wohngebäudes Haus-Nr. 6 werden gegenüber der Ursprungsfassung keine zusätzlichen Flächen im Aussenbereich in Anspruch genommen.

Die Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und der Landschaftsplanung bleiben unverändert.

#### **4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)**

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

### **5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

#### Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das bisherige Teilgebiet WA 1b dahingehend geändert, dass bei der Berechnung der maximal höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) auch das vorhandene Wohngebäude Haus-Nr. 6 einbezogen wird. Die höchstzulässige Grundfläche bezieht sich daher auf beide Gebäude.

Die bisher im Ursprungs-Bebauungsplan für das Teilgebiet WA 1b festgesetzte höchstzulässige Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> wird durch den geplanten Anbau nicht überschritten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen :

Die überbaubare Fläche des bisherigen Teilgebiets WA 1b wird dahingehend geändert, dass nunmehr eine zusammenhängende überbaubare Fläche mit dem vorhandenen Wohngebäude Haus-Nr. 6 festgesetzt wird, um somit die grundstücksübergreifende Bebauung (vgl. Abb. 1, Seite 6) in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise und Eintragung einer entsprechenden Baulast planungsrechtlich gewährleisten zu können.

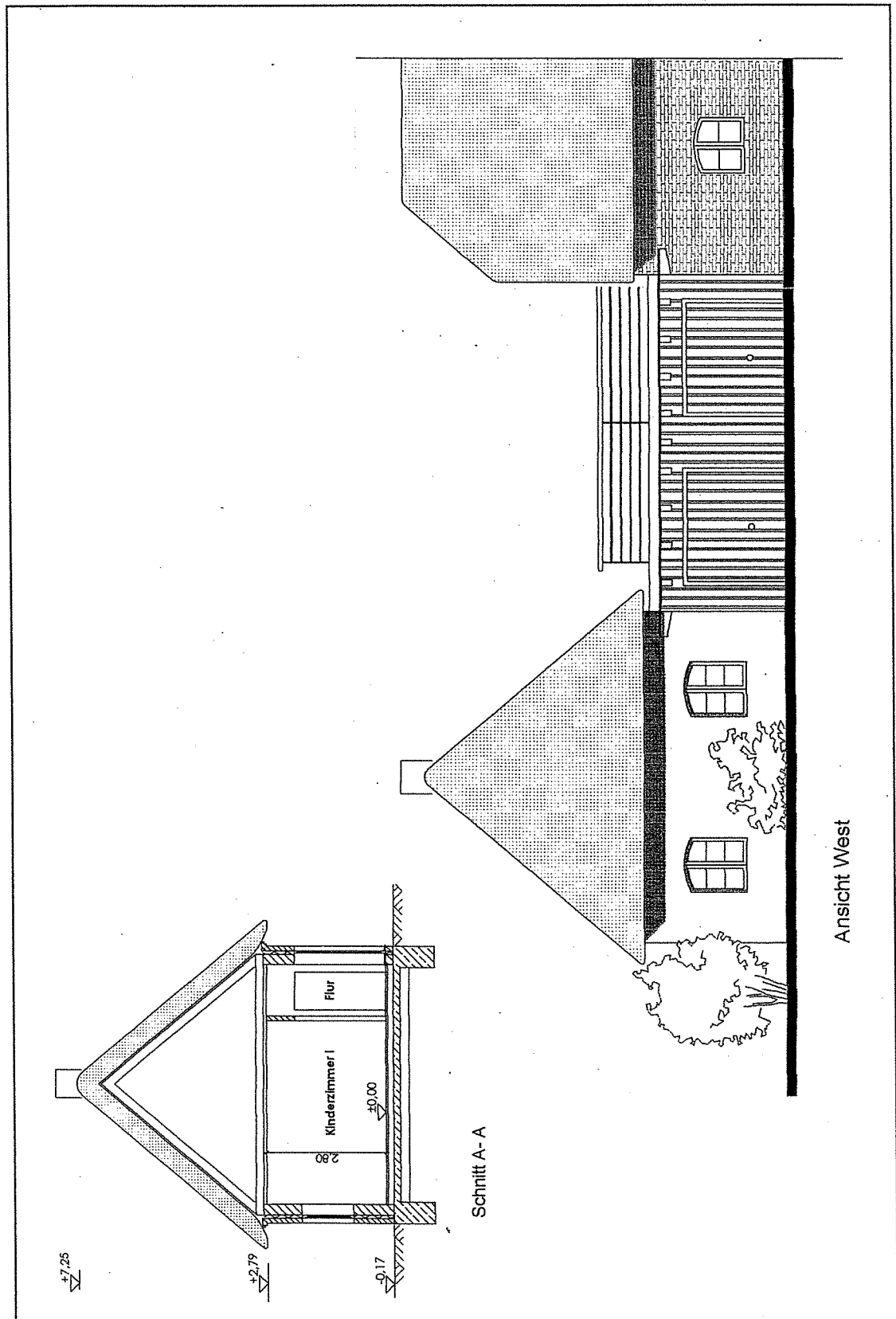


Abb. 1 : Ansicht des geplanten Anbaus an das vorhandene Wohngebäude mit Doppelgarage Ewers Haus-Nr. 6 und Schnitt durch den geplanten Anbau entsprechend den Bauantragsunterlagen vom 10.09.2004

Mit der Zusammenfassung der überbaubaren Flächen des Teilgebiets WA 1b mit dem vorhandenen Wohngebäude einschließlich Doppelgarage entfällt auch das bisher an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Leitungsrecht.

Die Frischwasserleitung wird vor Realisierung des Vorhabens im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger und der Gemeinde Todenbüttel an den nördlichen Plangebietsrand verlegt und durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsunternehmens gesichert.

#### Mindestgrundstücksgröße :

Mit der 1. vereinfachten Änderung und dem geplanten Bauvorhaben, das entsprechend planungsrechtlich abgesichert wird, kann innerhalb des Teilgebiets WA 1b auf die Mindestgrundstücksgröße verzichtet werden, da eine Teilung der Grundstücke innerhalb der nunmehr festgesetzten überbaubaren Flächen für ein weiteres Wohnbaugrundstück nicht möglich ist.

#### Bauweise :

Mit der grundstücksübergreifenden Bebauung auf zwei Flurstücken ist für den geplanten Anbau eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe auf die südliche Grundstücksgrenze anbauen zu müssen.

#### Örtliche Bauvorschriften :

Entsprechend dem vorhandenen Wohngebäude und dem in gleicher Weise geplanten Anbau (vgl. Abb.1) sind die sonst im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Dachneigung und Dachform sowie die textlichen Vorschriften zu Dächern angepasst worden. Da das Vorhaben innerhalb des Teilgebiets WA 1b seinen direkten Bezug zu dem vorhandenen Wohngebäude Haus - Nr. 6 hat, sind die örtliche Bauvorschriften für den übrigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes somit nicht berührt.

#### Eingriffsbilanzierung :

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden keine zusätzlichen Eingriffe im Aussenbereich ermöglicht bzw. wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des bisher geltenden Teilgebiets WA 1b nicht überschritten, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 wurden für den Planbereich, soweit bodenrechtlich relevant, in diese Änderung übernommen. Ansonsten behalten die Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 5 ihre Rechtskraft.

Ein entsprechender Hinweis auf die erfolgten Änderungen (gegenüber der Ursprungsfassung) ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## 6. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet und der Bebauungsplan Nr. 5 „Ewers“ befinden sich im Einflussbereich der westlich des Feuerwehrgerätehauses gelegenen Tennisplätze.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass auch bei einer tagszeitlich uneingeschränkten Nutzung der drei Außenspielfelder die Richtwerte der 18. BImSchV mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse eingehalten werden können. Bezug hierbei ist die Einwirkung auf eine obere Wohnebene (Dachgeschoss).

Da mit der 1. vereinfachten Änderung die städtebauliche Grundkonzeption nicht verändert wird und sich das Bauvorhaben an die vorgegebene Plangebietserschließung hält und somit keine nachhaltigen Veränderungen in der Beurteilungssituation eintreten, geht die Gemeindevertretung weiterhin davon aus, dass dem geplanten Bauvorhaben innerhalb des Teilgebiets WA 1b auch weiterhin keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens des Staatlichen Umweltamtes Kiel diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das geplante Bauvorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Wohngebäudes Haus-Nr. 6, soweit erforderlich, angeschlossen.

Die heute über das Flurstück nördlich der vorhandenen Bebauung „Ewers“ Haus-Nr. 6 führende Frischwasserleitung wurde im Vorfeld der Realisierung des geplanten Anbaus an das Haus-Nr. 6 an den nördlichen Rand (ausserhalb) des jetzigen Teilgebiets WA 1b verlegt.

Entsprechend den Anforderungen des Versorgungsunternehmens ist ein 3,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe z.B. durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.

## 8. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Rahmen dieses Änderungsverfahrens

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit der Straße „Ewers“ für das Grundstück Haus-Nr. 6 vorhanden.

Sollten ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen mit der Realisierung des geplanten Vorhabens erforderlich werden, werden diese im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Antragsteller nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt.



## 9. Nachrichtliche Übernahme

### 9.1 Knick (§ 15b LNatSchG)

Die am südöstlichen und am östlichen Plangebietsrand vorhandene Knickabschnitte (mittig auf Grundstücksgrenze) sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knickabschnitte werden durch den Grundstückseigentümer entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben fachgerecht gepflegt.

Die Knickabschnitte liegen innerhalb einer privaten Grünfläche und werden zudem durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knickabschnitte nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Todenbüttel, den *08.12.2005*



*W. Kordy*  
.....  
- Bürgermeister -