

Erläuterungsbericht

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Todesfelde

Kreis Segeberg

für den Bereich

Teilfläche 1 „Nordwestlich der Straße „Hörn““, Teilfläche 2 „Nördlich der
„Meiereistraße““, Teilfläche 3 „Südlich der „Meiereistraße““, Teilfläche 4
„Südlich des „Kükelser Weges““



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23798 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04581 / 81520 FAX: 04581 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Todesfelde hat in ihrer Sitzung am 24. 1. 2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung umfasst folgende 4 Teilflächen:

Teilfläche 1 „Nordwestlich der Straße „Hörn““:

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Todesfelde weist den Bereich von Teilfläche 1 mit einer Größe von ca. 800 m² als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Tatsächlich handelt es sich aber um ein gewerblich genutztes Grundstück das mit einem Betriebsgebäude bebaut ist. Um die Erweiterung dieses bestehenden gewerblichen Betriebes zu ermöglichen, wird dieser Bereich als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Der Plangeltungsbereich der Teilfläche 1 liegt innerhalb der Trassen-Suchkorridore für die geplante A 20. Zurzeit entspricht die mögliche Linienführung bei Todesfelde der vom Land favorisierten Vorzugslinie. Nach dem aktuellen Zeitplan wird mit einer Linienfestlegung durch den Bund im Jahr 2002 gerechnet. Die Klärung von Detailfragen für ggf. erforderliche Lärmschutzeinrichtungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Planfeststellungsverfahren für die A 20.

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde Todesfelde sieht für die Fläche eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung vor. Es liegt eine landschaftsplanerische Stellungnahme zur Abweichung von den Ergebnissen des Landschaftsplanes vor, nach der die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

geändert
gem. GV-Beschl.
vom 10.12.02

Teilfläche 2 „Nördlich der „Meiereistraße““:

Der ca. 8500 m² große, im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die Fläche eignet sich eher für eine gewerbliche Nutzung, da sie z. T. im Einflussbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Intensivtierhaltung liegt.

Der sich innerhalb des nach VDI-Richtlinie Nr. 3471 einzuhaltenden Mindestabstandes zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung befindliche Teil der gewerblichen Fläche ist nur eingeschränkt nutzbar. Der Bereich ist auch im Fall einer Nutzung durch einen gewerblichen Betrieb für einen dauernden Aufenthalt von Menschen ungeeignet. Möglich ist hier allenfalls ein kurzfristiger Aufenthalt bzw. die Nutzung als Lagerfläche. Es werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Die östlich angrenzenden Grundstücke sind bereits durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt. Westlich der Teilfläche befindet sich außerdem ein im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur A 20 möglicher Tassenkorridor. Der Bereich würde also im Fall einer Verwirklichung dieser Trassenführung zwar nicht direkt aber indirekt beeinträchtigt werden. Konkrete Aussagen sind jedoch erst im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens möglich.

Der Landschaftsplan sieht an dieser Stelle ebenfalls eine bebaubare Fläche vor. Neu entstehende Siedlungsränder sind entsprechend in die Landschaft einzubinden.

geändert gem.
GV-Beschluss
vom 10.12.02

Teilfläche 3 „Südlich der „Meiereistraße““:

Um im Vorwege eventuell anstehende Konflikte mit der benachbarten Gewerbenutzung (Teilfläche 2) auszuschließen, wird der derzeit als Wohnbaufläche gekennzeichnete Bereich mit einer Größe von ca. 5700 m² in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Der Bereich würde außerdem wie Teilfläche 2 im Fall einer Verwirklichung der Trassenführung der geplanten A 20 zwar nicht direkt aber indirekt beeinträchtigt werden.

Auch hier weist der Landschaftsplan bereits eine bebaubare Fläche aus. Neue Siedlungsränder sind zur freien Landschaft hin einzugrünen, Baumpflanzungen innerhalb des geplanten Siedlungsbereiches sind im Rahmen der Grüngestaltung unbedingt erforderlich.

Teilfläche 4 „Südlich des „Kükeler Weges““:

Die ausgewiesene Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 8000 m² südlich des „Kükeler Weges“ wird in Richtung Süden um eine Tiefe von ca. 60 m, d. h. ca. 6000 m², erweitert.

Die Ausweisung ist aufgrund mangelnder wohnbaulicher Erweiterungsmöglichkeiten in der Gemeinde erforderlich. Die ursprünglich für eine wohnbauliche Nutzung mit ca. 16 Bauplätzen ausgewiesenen Teilflächen 2 und 3 werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einer gewerblichen bzw. gemischten Nutzung zugeführt. Die Zahl der wohnbaulich nutzbaren Grundstücke wird dadurch stark eingeschränkt.

Die Bebauung von Teilfläche 4 sowie dafür erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des sich im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 geregelt. Der Landschaftsplan sieht im Hinblick auf diese Erweiterung bezüglich einer Tiefe von ca. 15 m ebenfalls eine bauliche Entwicklung vor. Im Anschluss daran ist jedoch eine ackerbauliche Fläche dargestellt. Zur vorliegenden Abweichung der 1. Flächennutzungsplanänderung von den Vorgaben des Landschaftsplanes befindet sich eine entsprechende landschaftsplanerische Stellungnahme in der Anlage.

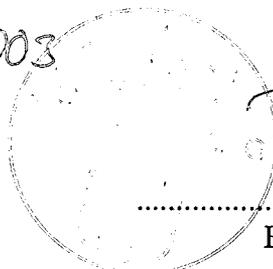
Im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben gem. dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden durch die Umwidmungen bzw. Neuausweisungen der Teilflächen 1 bis 4 insgesamt keine Möglichkeiten für die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen.

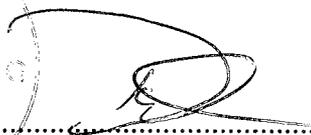
Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch Gemeinschaftsanlagen, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Klärtechanlage, die entsprechend erweitert wird.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.09.02 gebilligt.

Gemeinde Todesfelde, den 30.01.2003

Siegel




Bürgermeister

Landschaftspflegerische Stellungnahme
zur 1. Abweichung des Flächennutzungsplanes vom
Landschaftsplan Todesfelde



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD GEBERGER, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170
Stadtplanung.gabel@freenet.de

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todesfelde ergeben sich für die Ausweisung von zwei geplanten Bauflächen (1. Änderung Flächennutzungsplan Teilfläche 1 und 4) Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Teilfläche 1 (1. Änderung Flächennutzungsplan)

Für den ca. 800 m² großen Bereich der ersten Abweichung (1. Änderung Flächennutzungsplan Teilfläche 1) weist der Landschaftsplan für den entsprechend gekennzeichneten Bereich eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung (siehe Abb. 1) aus. Tatsächlich handelt es sich aber um ein gewerblich genutztes Grundstück, das mit einem Betriebsgebäude bebaut ist.

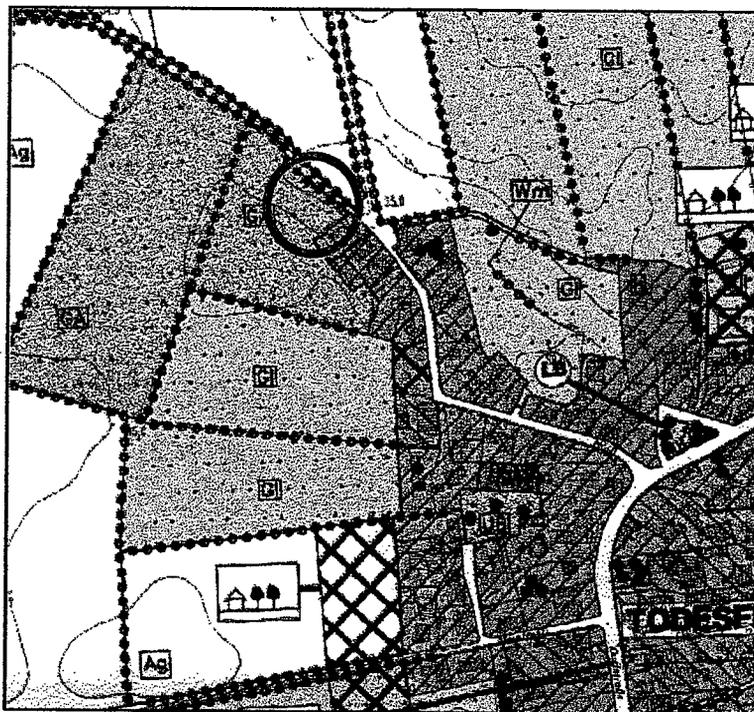


Abb. 1: Landschaftsplan der Gemeinde Todesfelde (unmaßstäblich)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gekennzeichnete Fläche als gemischte Baufläche festgesetzt.

Der im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Eingriff ist an dieser Stelle unvermeidbar. Es handelt sich um eine Fläche für eine Betriebserweiterung. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Fläche des bestehenden Betriebes mit Erweiterungsabsichten. Eine räumliche Trennung beider Bereiche ist nicht nur aus wirtschaftlicher sondern auch aus ökologischen Gründen (längere Transport- und Verarbeitungswege usw.) von Nachteil.

Grundlage für die für die landschaftspflegerische Stellungnahme erforderliche Bestandserhebung und Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf die geplante Nutzungsausweisung im markierten Gebiet (siehe Abb. 1) sind der Landschaftsplan sowie aus einer Ortsbesichtigung gewonnene Informationen.

Beim Schutzgut Boden handelt es sich um einen sandigen Bereich. Er besitzt bezüglich der Bodenfunktionen keine hohen Bewertungen. Ein Teilbereich ist durch die vorhandene Betriebshalle versiegelt.

Für das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind ebenfalls keine zu beachtenden Aspekte festzustellen. Hohe Grundwasserstände sind nicht nachzuweisen, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut Klima/Luft definiert sich hier über ein Acker-Wiesenklima mit Einflüssen durch Grünstrukturelemente. Die geplante Nutzungsausweisung umfaßt eine aus geländeklimatischer Sicht sehr kleine Fläche. Grünstrukturelemente werden nicht beeinträchtigt.

Da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, sind im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt hier keine große Bedeutung. Der Bereich ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie den Siedlungsrand geprägt.

Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt auf der Ebene des Bauantrages.

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen für die Abweichung der Teilfläche 1 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Landschaftsplan keine Bedenken.

Teilfläche 4 (1. Änderung Flächennutzungsplan)

Der Bereich der zweiten Abweichung (1. Änderung Flächennutzungsplan Teilfläche 4) ist im Landschaftsplan (siehe Abb. 2) als ackerbaulich genutzte Fläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen Streifen von ca. 45 m Breite im Anschluß an den im Landschaftsplan als bauliche Entwicklungsfläche gekennzeichneten Bereich. Die Fläche der Abweichung umfaßt eine Größe von ca. 4500 m².

Die Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abb. 3).

Die Ausweisung der Fläche ist, wie im Erläuterungsbericht zur 1. Flächennutzungsplanänderung dargelegt, aufgrund mangelnder wohnbaulicher Erweiterungsmöglichkeiten in der Gemeinde erforderlich. Die ursprünglich für eine wohnbauliche Nutzung ausgewiesenen Teilflächen 2 und 3 werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einer gewerblichen bzw. gemischten Nutzung zugeführt. Die Zahl der wohnbaulich nutzbaren Grundstücke wird dadurch stark eingeschränkt.

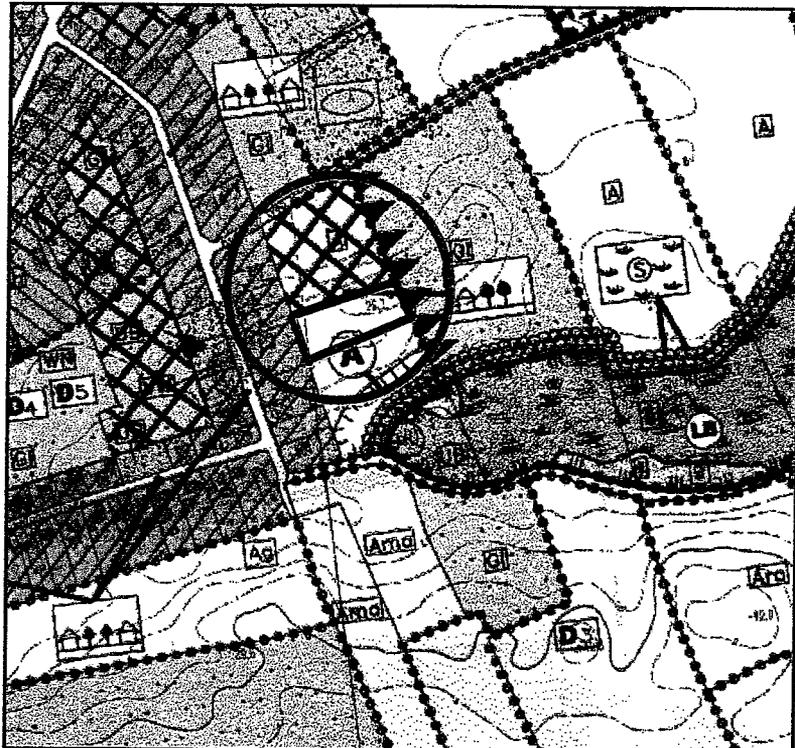


Abb. 2: Landschaftsplan der Gemeinde Todesfelde (unmaßstäblich)

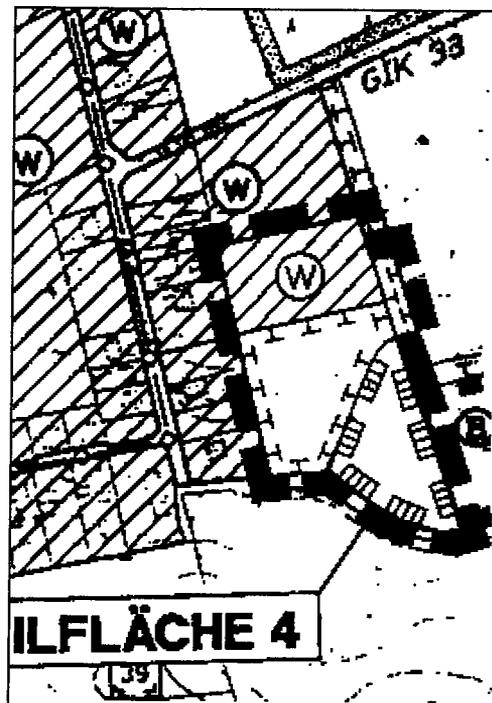


Abb. 3: 1. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Todesfelde
- Teilfläche 4 - (unmaßstäblich)

Ebenfalls Grundlage für die für die landschaftspflegerische Stellungnahme erforderliche Bestandserhebung und Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf die geplante

Nutzungsausweisung im markierten Gebiet (siehe Abb. 2) sind der Landschaftsplan sowie aus einer Ortsbesichtigung gewonnene Informationen.

Die Bodenart läßt sich nach Reichsbodenschätzung als anlehmiger Sand (SI) einschätzen. Seitens des Schutzgutes Boden sind daher im Hinblick auf die Bodenfunktionen durch die Nutzungsänderung keine hoch bewertbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, Hinweise auf einen hohen Grundwasserstand liegen nicht vor. Das Schutzgut Wasser wird kaum beeinträchtigt.

Ein Acker-Wiesenklima mit Einflüssen durch Grünstrukturelemente prägen im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft das Gebiet der Abweichung. Grünstrukturelemente mit geländeklimatischer Funktion werden durch die geänderte Nutzungsausweisung nicht negativ beeinflusst. Der Flächenverlust liegt in einer geländeklimatisch wenig relevanten Dimension.

Da es sich bei dem Gebiet um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt, sind im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten. Südwestlich dieses Bereiches befindet sich jedoch ein Moorkomplex (siehe Abb. 2).

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine mittlere Bedeutung. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Acker-Grünland-Knick-Landschaft, bestehende Bebauung mit Einfamilienhäuser sowie kleinere gewerbliche Betriebe. Die Kuppenlage stellt hier eine Besonderheit dar. Der „harte“ Übergang zwischen bestehender Bebauung und ackerbaulich genutzter Fläche stellt gemäß Landschaftsplan einen Konfliktbereich dar.

Die bauliche Realisierung der Teilfläche 4 erfolgt zwar im Rahmen des sich inklusive landschaftspflegerischem Fachbeitrag derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4. Bereits auf Flächennutzungsplanebene wird jedoch, um der besonderen Lage dieser Fläche (Moornähe, Kuppenlage, Grenzlage zur bestehenden Bebauung) Rechnung zu tragen an das Gebiet unmittelbar angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Sie befindet sich auch im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Ausweisung dieser Hangfläche bietet die Möglichkeit, im Rahmen des Bebauungsplanes, detaillierte grünplanerische Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes im Bereich der Kuppenlage vorzunehmen. Durch die aufgrund des Vorhabens erforderliche Ersatzfläche kann der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Bereich im Hinblick auf die Schaffung von im Landschaftsplan dargestellten Pufferzonen zum empfindlichen Moorkörper entsprechend umgewandelt werden. Auch kann auf die Weise die im Landschaftsplan dargestellte, im ökologischen sowie landschaftsästhetischem Sinne bestehende Konfliktsituation zwischen vorhandener Bebauung und landwirtschaftlich genutzten Fläche gelöst werden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen daher für die Abweichung der Teilfläche 4 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Landschaftsplan keine Bedenken.