



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
4.	Ver- und Entsorgung	5
5.	Kosten	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.	Billigung der Begründung	6

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Todendorf ist am Wendeplatz der Straße Am Wiesengrund eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Das Baugebiet ist in den 70er Jahren bebaut worden. Der Kinderspielplatz wird heute nicht mehr genutzt. Die Gemeinde sieht städtebaulich keine Notwendigkeit mehr für diesen Platz, da sich die Altersstruktur im Gebiet verändert hat. Das Grundstück soll analog zur angrenzenden Bebauung nunmehr als Baugrundstück ausweisen werden.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich des Plangebietes ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

## d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage am Ende der Straße Am Wiesengrund westlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,16 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordosten: Nordöstliche Grenze des Flurstücks 39/10.

Im Südosten: Nordwestliche Grenze der Flurstücke 215/39 u. 214/34.

Im Südwesten: Nordöstliche Grenze der Flurstücke 39/46 u. 39/11.

Im Nordwesten: Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Wiesengrund.

---

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde bislang als Kinderspielplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die Spielgeräte abgebaut. Im Süden befindet sich ein Feuerlöschteich. Um den Teich sind Laubbäume vorhanden. Der Teich ist eingezäunt. Eine Feuerwehrezufahrt zur Hauptstraße besteht.

## **2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der ehemalige Spielplatz einer Bebauung zugeführt. Da der Spielplatz seit längerem nicht mehr genutzt wurde, sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit, die gemeindeeigene Fläche in Wert zu setzen. Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an, zumal der östlich angrenzende Bereich auch für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Spielmöglichkeiten für Kinder werden nach Bedarf in einem Neubaugebiet näher überprüft.

## **3. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch Festsetzungen analog zur angrenzenden Bebauung. Das Baugrundstück wird auf den nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt und ist ca. 510 qm groß. Der baumbestandene Teich im Süden wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25b BauGB belegt und damit im Bestand gesichert. Die Zuwegung zum Teich erfolgt über eine Feuerwehrezufahrt zur Straße Am Wiesengrund. Eine Zufahrt zur Hauptstraße besteht ebenfalls.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in dieser Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da die angrenzenden Grundstücke bebaut sind und damit ein Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorgegeben ist. In diesem Punkt ist der Bebauungsplan nicht abschließend qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet stellt sich nach den vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet dar. Im Ursprungsplan ist die Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zur angrenzenden Bebauung mit festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen bei zulässiger eingeschossiger Bebauung beschrieben. Da angrenzend nur Einzelhäuser entstanden sind, wird zur Einfügung der Neubebauung in den Bestand hier eine entsprechende Festsetzung getroffen. Die für das angrenzende Baugebiet im Ursprungsplan getroffenen Gestaltungsfestsetzungen werden übernommen, um insgesamt ein homogenes Siedlungsbild zu erhalten.

### **b. Immissionen/Emissionen**

Immissionen aus Verkehrslärm sind für das Baugebiet aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße nicht zu erwarten. Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht bekannt.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Wiesengrund erschlossen. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich. Die Gasversorgung erfolgt über Heingas. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

#### **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die übergeordneten naturschutzfachlichen Planungsvorgaben werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach dem Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, liegt kein Eingriffssachverhalt vor, wenn bereits geplante Bereiche überplant werden und dadurch kein zusätzlicher Eingriff initiiert wird. Die Änderung der ehemaligen Fläche für einen Kinderspielplatz in ein Baugrundstück stellt jedoch einen Eingriffssachverhalt dar, da vorher keine nennenswerten Vollversiegelungen zulässig waren.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass neben dem Schutzgut Boden die anderen Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, im Rahmen der Bebauungsplanänderung in einer überschlägigen Kurzform ab. Der erforderliche Ausgleich soll ebenfalls nicht separat, sondern bei der nächsten Aufstellung eines Bebauungsplanes mit abgegolten werden. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Im Bestand präsentiert sich die Eingriffsfläche als Freifläche innerhalb bestehender Bebauung; die Kinderspielgeräte sind bereits abgebaut worden. Biotope, Knicks oder sonstige schützenswerte Bereiche kommen nicht vor. Der südöstlich angrenzende Feuerlöschteich mit seinen umgebenden Gehölzstrukturen wird in der Änderung des Bebauungsplanes als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für Vegetationsstrukturen festgesetzt. Die Eingriffsfläche betrifft das künftige Baugrundstück mit einer Größe von rund 510 qm.

Auf der Fläche wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von ebenfalls 0,3 zugelassen. Die maximal mögliche Vollversiegelung beträgt folglich 153 qm und die zusätzlich mögliche Versiegelung ca. 77 qm. Für Vollversiegelung beträgt der Bilanzierungsfaktor gem. o. g. Erlass 0,5 und für zusätzliche Versiegelung, sofern wasserdurchlässig festgesetzt, 0,3. Wasserdurchlässige Beläge sind nicht festgesetzt, so dass eine Bilanzierung überschlägig von 230 qm  $(153 + 77) \times 0,5 = 115$  qm Ausgleich ausgehen kann. Die Gemeinde wird den Ausgleich durch sonstige geeignete Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf einer gemeindeeigenen Fläche erbringen.

Überschlägig werden pro fertigem qm Ausgleichsfläche im Kreis Stormarn etwa 2,60 EUR fällig, so dass der für die Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Ausgleich (115 qm) mit Kosten von rd. 300,00 EUR zu benennen ist. Auf eine Zuordnung des Ausgleichs wird verzichtet, da die Gemeinde Flächeneigentümer ist und den Ausgleich eigenverantwortlich bei nächster Gelegenheit nachweisen wird.

Private Verkehrsflächen sollen nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen soll über die Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Kontrolldränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

## 7. Billigung der Begründung

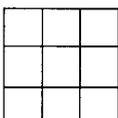
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.12.2004 gebilligt.

Todendorf, 16. FEB. 2005



  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER