

# Gemeinde Todendorf

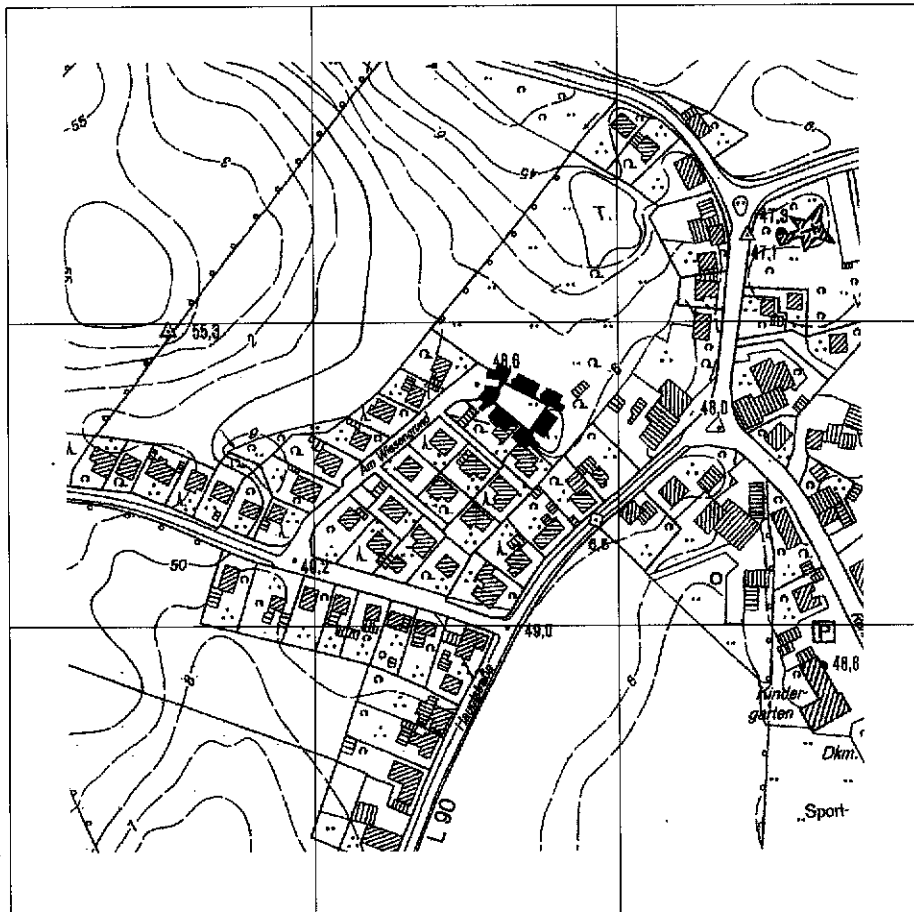
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung

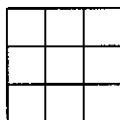
Gebiet: Am Wiesengrund, westlich Hauptstraße

### Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur *Detlev Stolzenberg*  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen.....3
  - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele .....3
  - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....3
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....3
  - 1.4. Plangebiet .....3
  - 1.5. Umweltbelange.....4
- 2. Planinhalt .....4
  - 2.1. Städtebau .....4
  - 2.2. Verkehrliche Erschließung .....4
  - 2.3. Immissionen .....4
- 3. Ver- und Entsorgung .....5
- 4. Kosten.....5
- 5. Naturschutz und Landschaftspflege .....5
- 6. Billigung der Begründung .....5

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Todendorf hat mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Änderung der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche in ein Baugrundstück betrieben. Inzwischen wurde das Flurstück abgeteilt. Die Festsetzungen stimmen nicht exakt mit den tatsächlichen Flurstücksgrenzen überein, so dass die Gemeinde in einer vereinfachten Änderung die notwendigen Anpassungen vornimmt. Inzwischen liegt weiterhin ein Bauantrag für das Grundstück vor. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und passt die Festsetzungen zur Gestaltung und Geschossflächenzahl entsprechend an.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt.

### 1.3. 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.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage am Ende der Straße Am Wiesengrund westlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 580 qm. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 39/9..
Im Südosten:	Nordwestliche Grenze des Flurstücks 39/58.
Im Südwesten:	Nordöstliche Grenze des Flurstücks 39/46.
Im Nordwesten:	Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Wiesengrund.

Das Plangebiet wurde ehemals als Kinderspielplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die Spielgeräte abgebaut.

### **1.5. Umweltbelange**

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB 2004 sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Städtebau**

Belange der städtebaulichen Ordnung sind durch die Planänderung nicht berührt, da das ausparzellierte Baugrundstück lediglich geringfügig von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes abweicht. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße Am Wiesengrund zum Feuerlöschteich ist nicht erforderlich, da ausreichende andere Zufahrtmöglichkeiten über angrenzende Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs bestehen. Eine Zufahrt zur Hauptstraße besteht ebenfalls.

In dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen der Planzeichnung zur Abgrenzung der Verkehrsfläche und der Grünfläche geringfügig an das ausparzellierte Grundstück angepasst. Außerdem entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Nach einem inzwischen vorliegenden Bauantrag entfallen außerdem die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Geschossflächenzahl. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Wiesengrund erschlossen. Die Gemeinde hat eine kleine Teilfläche der Verkehrsfläche abgeteilt und dem Baugrundstück zugeschlagen. Hiervon nicht berührt ist die vorhandene Wendeanlage, die in ihren Abmessungen einschließlich Überhang unverändert bleibt. Die Müllentsorgung wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **2.3. Immissionen**

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

### 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert. Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmelde-netzes 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.

### 4. Kosten

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

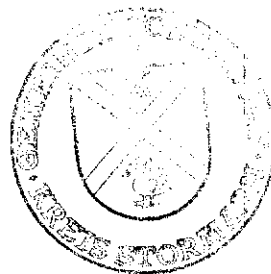
### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht be-rührt.

### 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.08.2006 gebilligt.

Todendorf, 22. Sep. 2006



*Dr. Müller*  
Bürgermeister

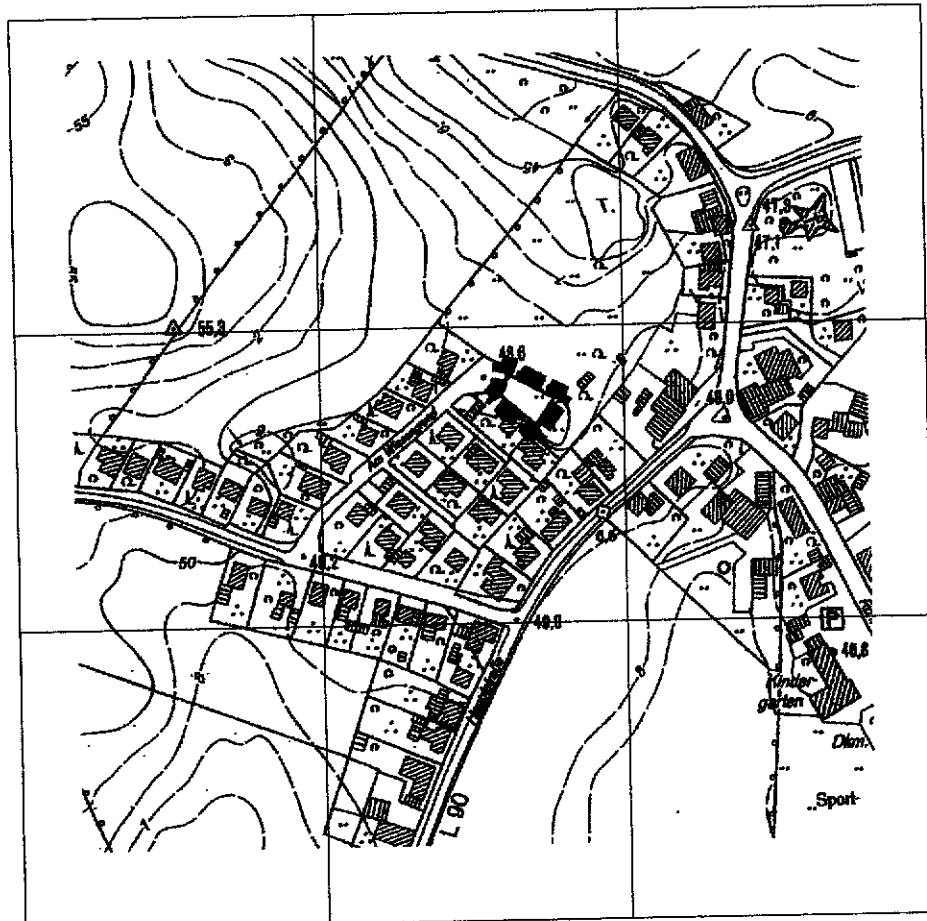
# Gemeinde Todendorf

Kreis Stormarn

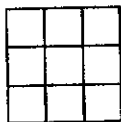
## Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung

Gebiet: Am Wiesengrund, westlich Hauptstraße

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [planlabor@t-online.de](mailto:planlabor@t-online.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Planinhalt

Die Gemeinde Todendorf hat mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Änderung der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche in ein Baugrundstück betrieben. Inzwischen wurde das Flurstück abgeteilt. Die Festsetzungen stimmen nicht exakt mit den tatsächlichen Flurstücksgrenzen überein, so dass die Gemeinde in einer vereinfachten Änderung die notwendigen Anpassungen vornimmt. Außerdem entfallen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Geschossflächenzahl.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

### Anregungen

### Entscheidung der Gemeinde

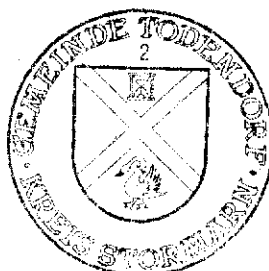
Es wird angeregt, die Dachneigung und die Geschossflächenzahl aus der bisherigen Festsetzung zu übernehmen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind aufgrund der damaligen Bewertung und Rechtsvorschriften getroffen worden. Nach der Baunutzungsverordnung 1990 ist eine Anrechnung der Dachgeschossflächen in eine Geschossflächenzahl nicht mehr vorgesehen. Für die eingeschossige Bebauung ist deshalb eine Geschossflächenzahl nicht mehr sinnvoll. Darüber hinaus sind engere Gestaltungsvorschriften nicht mehr gewünscht, um der individuellen Gestaltung mehr Spielraum zu geben. Nach der Landesbauordnung sind die erforderlichen Grenzabstände u. a. auch in Abhängigkeit von der Dachneigung und Gebäudehöhe auf dem eigenen Grundstück erforderlich. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind deshalb nicht zu erwarten. Mit der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus Sicht der Gemeinde die zulässige Gebäudehöhe ausreichend begrenzt.

## 4. Gründe für die Wahl des Planes

Die Gemeinde möchte die Festsetzungen für das Grundstück an die tatsächlichen Gegebenheiten anpassen. Darüber hinaus sind engere Gestaltungsvorschriften nicht mehr gewünscht, um der individuellen Gestaltung mehr Spielraum zu geben.

Todendorf, 2. OKT. 2006



*Dm*  
Bürgermeister

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN**

**Ämliche Bekanntmachung Amt Bargteheide-Land**

Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Todendorf für das Gebiet

**Am Wiesengrund, westlich Hauptstraße  
(siehe Übersichtsplan, gestrichelter Geltungsbereich)**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.08.2006 den Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Todendorf für das Gebiet:

**Am Wiesengrund, westlich Hauptstraße  
(siehe Übersichtsplan, gestrichelter Geltungsbereich)**

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 29.09.2006 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Bargteheide-Land, Eckhorst 34, 22941 Bargteheide, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. (§ 215 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

22941 Bargteheide, 25.09.2006

**Amt Bargteheide-Land  
Der Amtsvorsteher**

**Übersichtsplan**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 3, 2. vereinf. Änderung der Gemeinde Todendorf  
- ohne Maßstab -

