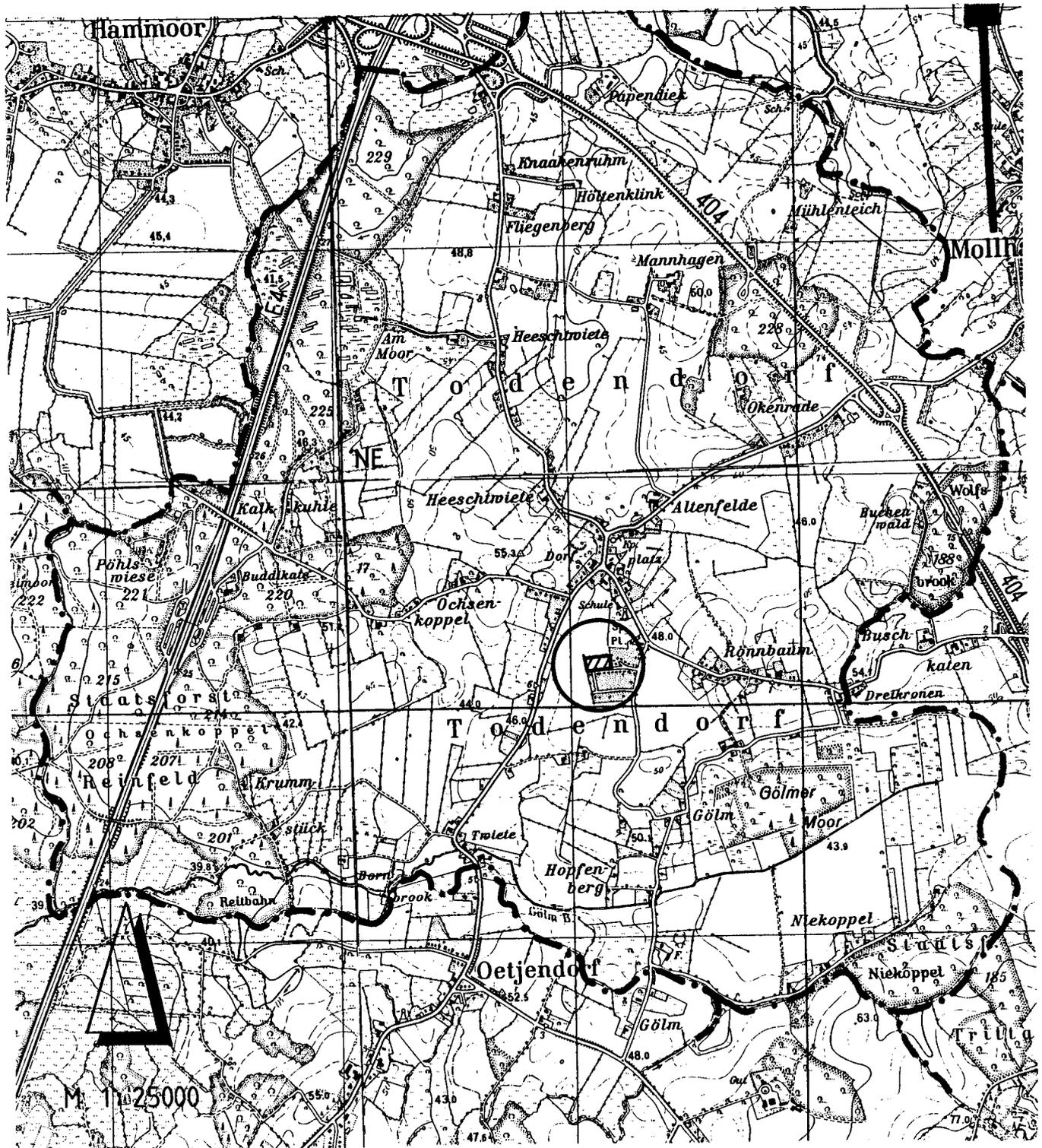


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4
DER GEMEINDE TODENDORF



Gemeinde Todendorf
Kreis Stormarn

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Todendorf

Gebiet: nördlich Neue Straße, südwestlich des Sportplatzes

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im wesentlichen in einem Teilbereich des Flurstückes 38/4 und innerhalb des Flurstückes 59/23. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Flurstückes 38/4, im Süden durch die Neue Straße und das Flurstück 59/23, im Westen durch das Flurstück 165/1 und im Osten durch das Flurstück 45/6.

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Todendorf gilt der im Jahre 1960 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen 3 Änderungen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes läuft die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umwandelt.

Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 6 neue Baugrundstücke zur Deckung des in der Gemeinde Todendorf bestehenden örtlichen Baulandbedarfes entstehen. Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt, die Flächen im Bebauungsplan Nr. 4 aufzukaufen, um dadurch die Vergabe der Wohnbaugrundstücke an Todendorfer Bürger zu sichern.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Arrondierung des Baugebietes Neue Straße dar. Das vorhandene Baugebiet ist im wesentlichen geprägt durch Einfamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise und einheitlicher Gestaltung.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes soll sich in der Art (WA) und dem Maß (GRZ 0,2) der baulichen Nutzung, der offenen Bauweise und der vorgegebenen Gestaltung (geneigte Dächer, Außenwandgestaltung mit rotem Sichtmauerwerk) anpassen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Westen an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Zur sinnvollen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft wird auf der Nord- und Westseite des Baugebietes ein 6 m breiter neu anzupflanzender Knick bzw. eine 3 m breite Strauchbepflanzung festgesetzt. Vorgesehen sind Laubgehölze des Schlehen-Hasel-Knicks bzw. heimische Laubgehölze. Entlang der Neuen Straße wird im Interesse einer ansprechenden Straßenraumgestaltung die Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. der Erhalt der vorhandenen Bäume festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick) werden von der Gemeinde Todendorf erworben. Dadurch soll die fachgerechte Anpflanzung und Unterhaltung sichergestellt werden.

Immissionsschutz:

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des vorhandenen Sportplatzes. Aus dem der Begründung beigefügten Lärmgutachten des TÜV Norddeutschland ist ersichtlich, daß sich durch den Sportbetrieb auf der vorhandenen Sportanlage in der nordöstlichen Ecke des geplanten Baugebietes eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes für WA-Gebiet (55 dB(A)) ergibt. In den Teilen des geplanten Baugebietes, die weiter als 50 m von der südwestlichen Ecke des vorhandenen Sportplatzes entfernt sind, wird der Richtwert für WA-Gebiet eingehalten.

In dem TÜV-Gutachten wurde auch eine Erweiterung der Sportanlage berücksichtigt. Diese Erweiterung der vorhandenen Sportanlage ist nicht mehr beabsichtigt.

Im TÜV-Gutachten werden die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI-Hinweise) berücksichtigt, die einen 6 dB-Zuschlag an Sonn- und Feiertagen empfehlen. Die Anwendung der LAI-Hinweise hat im vorliegenden Fall zur Folge, daß der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für WA-Gebiet bei Sportbetrieb während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen im gesamten Bereich des geplanten Baugebietes überschritten wird. Die inzwischen in Kraft getretene 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) vom 18. 7. 1991 sieht die Berücksichtigung der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen nur vor, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - errichtet waren, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen soll, wenn die Immissionsricht-

werte an den jeweiligen Immissionsorten um weniger als 5 dB(A) überschritten werden (§ 5 Abs. 4). Aus dem Lärmgutachten geht hervor, daß eine Überschreitung von 5 dB(A) lediglich in geringen Bereichen des B-Plan-Gebietes erfolgt (am Immissionsort I 1). An den übrigen Immissionsorten besteht keine Pegelüberschreitung bzw. eine geringere als 5 dB(A). Nach dieser Regelung sollte auch für den Trainingsbetrieb an Werktagen während der Ruhezeiten von einer Einschränkung der Betriebszeiten abgesehen werden. Die tatsächliche Nutzung der Sportanlage in Todendorf bleibt unter dem zulässigen Rahmen, den die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung vorgibt. Die Gemeinde als Eigentümerin des Sportplatzes stellt sicher, daß die Nutzung folgende Zeiten nicht überschreitet:

Samstags Durchführung von maximal 3 Spielen;
sonntags Durchführung von maximal 2 Spielen;
Trainingsbetrieb werktags an zwei Abenden bis maximal 22.00 Uhr.

Eine Lautsprecheranlage ist auf der Sportanlage nicht im Gebrauch. Die Sportanlagenbeleuchtung ist so auszurichten, daß eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke nicht erfolgt.

Zur räumlichen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen dient die nördliche Bepflanzung entlang des Plangebietes. Ebenso wird durch eine geringfügige Staffelung der überbaubaren Flächen im östlichen Planbereich eine Vergrößerung des Abstandes schutzbedürftiger Nutzungen zum Sportplatz erreicht. Die ebenfalls schutzwürdigen Außenbereiche werden aufgrund der Ausrichtung zur abgewandten südlichen bzw. südwestlichen Seite zum einen durch die Bebauung und zum anderen durch den größeren Abstand vor Immissionen des Sportplatzes geschützt.

Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet wird an seiner südlichen Seite durch die vorhandene Neue Straße erschlossen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes wird der Ausbau der Neuen Straße mit Anlegung eines 1,5 m breiten Gehweges und einer ggf. erforderlichen Fahrbahndecke beabsichtigt. Dabei ist zu prüfen, ob die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen aufgrund der neuen Bebauung erneuert bzw. ergänzt werden müssen.

Die geplanten Anpflanzungen zur freien Landschaft hin sollen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde erfolgen. Die Kosten für Grunderwerb und Bepflanzung sind auf die Erschließungskosten umzulegen. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze sollen durch Verbundpflaster neu gestaltet werden. Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist zu ergänzen.

Als Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt:

Straßenbau	93.000,00 DM
Regenwasserkanalisation	35.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	7.500,00 DM
Bepflanzung mit Grunderwerb	<u>145.000,00 DM</u>
	280.500,00 DM
	=====

Daraus ergibt sich ein Gemeindegostenanteil in Höhe von ca. 35.000,00 DM.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Gemeinde Lasbek, OT Barkhorst.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das in der Neuen Straße befindliche Entsorgungsleitungssystem zu dem Klärteich in der Gemeinde Todendorf sichergestellt.

Die bestehenden Vorflutssysteme zur Oberflächenentwässerung sind im Bereich der Gemeinde Todendorf überlastet. Die vorgesehene Vorflut, der Schulgraben, kann ohne entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung keine Entwässerungsfunktionen für zusätzliche Baugebiete erfüllen.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Todendorf wird zur Zeit durch das Ingenieurbüro Heidel & Groth untersucht. Die nach den Berechnungen des Ingenieurbüros erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sollen durchgeführt werden. Dabei ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens östlich der Straße Rönbaum gegenüber des Sportplatzes beabsichtigt. Die Gemeinde führt zur Zeit Verhandlungen mit dem Grundeigentümer einer geeigneten Fläche. Nach Konkretisierung der Planung werden Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband Süderbeste sowie der Wasserbehörde des Kreises Stormarn durchgeführt. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechende Flächen ausgewiesen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung Todendorf in ihrer Sitzung am 15.6.92 gebilligt.

Todendorf, den 21. JULI 1992

aufgestellt: 14 JULI 1992

(Siegel)
Bürgermeister