

BEGRÜNDUNG

Planstand: 3 Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Landschaftspflege
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Beschluß über die Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Anfang der 90er Jahre hat die Gemeinde Todendorf die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Neue Straße / Rübland betrieben. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt, um den dringenden kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken zu befriedigen. Die sechs neu geschaffenen Grundstücke wurden 1992/93 von der Gemeinde an Todendorfer Bauinteressenten vergeben. Dabei hat sich herausgestellt, daß die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde so groß ist, daß die Erforderlichkeit einer weiteren Schaffung von Baugrundstücken gesehen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen etwa 10 bis 12 Baugrundstücke entstehen. Dadurch soll der bekannte örtliche Baulandbedarf in der Gemeinde gedeckt werden.

b. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen das Flurstück 76/2 östlich der Straße Rübland und südlich der Straße Rönnsbaum. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie Rönnsbaum;
im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 76/3, 2,0 m parallel zur Flurstücksgrenze östlich des Flurstückes 76/2;
im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 76/6, 2,0 m parallel zur Flurstücksgrenze südlich des Flurstückes 76/2;
im Westen	Westliche Straßenbegrenzungslinie Rübland.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z. Zt. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,44 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der im Jahre 1960 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen 4 Änderungen. Der Bereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der 4. Änderung des F-Planes von Fläche für die Landwirtschaft in überwiegend Wohnbaufläche und ein Teilbereich gemischte Baufläche geändert. Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Arondierung des vorhandenen Baugebietes Neue Straße / Rübland dar. Durch die Abstufung von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet sollen im nördlichen Bereich entlang der Straße Rönnsbaum die bereits vorhandene gemischte Nutzungsstruktur erhalten und gefördert werden. Die überwiegende Wohnnutzung im Bereich Neue Straße wird in der neuen Bebauung entlang der Straße Rübland fortgeführt.

Nutzungen, die für die bestehende Ortsrandlage ortsplanerisch nicht sinnvoll erscheinen und von der Flächeninanspruchnahme und der Gestaltung in diesem Bereich nicht erwünscht sind, werden ausgeschlossen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise orientiert sich an dem benachbarten Gebäudebestand. Einzelhäuser, Doppelhäuser und die notwendigen Grenzabstände bilden einen harmonischen Rahmen, der auf die gegenüberliegende Straßenseite übertragen wird.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der großzügig geschnittenen überbaubaren Flächen zugelassen. Dadurch sollen gestalterische Beeinträchtigungen der Vorgartenbereiche und eine Betonung der Hauptgebäude vom Straßenraum aus, erreicht werden.

Eine Einschränkung der Größe der künftigen Baugrundstücke erscheint bezüglich eines Mindestmaßes erforderlich, um eine untypische, zu starke Verdichtung zu vermeiden. Dabei wird bei Grundstücksgrößen von mind. 550 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhaushälften auch eine finanzierbare Größenordnung zugelassen. Eine maximale Größe der Wohnbaugrundstücke erscheint erforderlich, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, und eine ausreichende Anzahl Wohnbaugrundstücke zu erreichen, damit der örtliche Bedarf befriedigt werden kann. Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen.

Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, eine lockere Einzelhausbebauung in dieser Ortsrandlage sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen können.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Entsprechend dem Charakter der Nachbarbebauung wird eine Gestaltungsfreiheit bezüglich Gebäudestellung und -form, Außenwand- und Detailausgestaltung zugelassen. Um dennoch einen einheitlichen Bezug herzustellen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung) vorgesehen. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, aber erreicht einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Regelungen zur Einfriedung werden vorgesehen, um den Straßenraum gestalterisch aufzuwerten.

b. Landschaftspflege

Das geplante Baugebiet grenzt im Osten und Süden direkt an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Zur sinnvollen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft wird auf der Ost- und Südseite des Baugebietes eine 3 m breite **Knickanpflanzung** (als Schlehen - Hasel - Knick) vorgesehen. Beiderseits dieses Knicks werden Knickrandstreifen in einer Breite von 2 m angeordnet, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Die Fläche für die Knickanpflanzung wird von der Gemeinde Todendorf erworben. Dadurch soll die fachgerechte Anlegung und Unterhaltung des Knicks sichergestellt werden.

Der **bestehende Knick** entlang der Straße Rübland wird nicht als zu erhalten vorgesehen. Durch die notwendigen zahlreichen Grundstückszufahrten und der Lage zwischen Straße und Baugrundstück wird die ökologische Bedeutung des Knicks stark reduziert. Die Wertigkeit des Knicks ist durch fehlende Unterhaltungsarbeiten auch als eher gering einzustufen. Der Knick besteht überwiegend aus Schlehen und Holunder und ist relativ artenarm. Die vorhandenen Überhälter sollen als Einzelbäume erhalten und in die Straßenraumplanung einbezogen werden. Ob eine Verschiebung des vorhandenen Knicks in Verbindung mit der Neuanlegung des hinteren Knicks wirtschaftlich vertretbar und ökologisch sinnvoll erscheint soll noch geprüft werden.

Der Verkehrsraum soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu gestaltet werden. Dies ist in verkehrsberuhigter Form im Separationsprinzip beabsichtigt. Dazu sollen auch Grünelemente zur Gestaltung vorgesehen werden (siehe Gestaltungsplan). Um der Detailplanung nicht vorzugreifen werden Grünfestsetzungen für den Verkehrsraum noch nicht getroffen.

c. Erschließung

Das Plangebiet wird an seiner westlichen Seite durch die Straße **Rübland** erschlossen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes wird der **Ausbau** der Straße Rübland beabsichtigt. Dabei ist zu prüfen, ob die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen aufgrund der neuen Bebauung ausreichend dimensioniert und technisch einwandfrei sind.

Die Gemeinde strebt eine **verkehrsberuhigte Ausgestaltung** des Straßenraumes im Separationsprinzip an. Aufgrund der verkehrlichen Funktion dieser Straße soll nicht der Charakter einer Spielstraße vorgesehen werden. Durch Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Beruhigung des Kraftfahrzeugverkehrs erreicht. Gleichzeitig wird jedoch ein abgegrenzter Fußgängerbereich vorgesehen. Ein Gestaltungsvorschlag ist der Begründung beigelegt. Dies dient der Diskussion zwischen der Gemeindevertretung und den Bürgern. Eine Festlegung des Ausbaustandes erfolgt dadurch jedoch noch nicht. Eine Gestaltung als Spielstraße mit den entsprechenden Verkehrszeichen beabsichtigt die Gemeinde nicht. Im Rahmen der konkreten Ausbaugestaltung ist auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs Rücksicht zu nehmen.

Schallschutzmaßnahmen zur Straße Rönbaum (K37) werden aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz nicht erforderlich.

Die geplanten **A n p f l a n z u n g e n** zur freien Landschaft hin sollen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde erfolgen. Die Kosten für den Grunderwerb und die Bepflanzung sind auf die Erschließungskosten umzulegen.

Als **E r s c h l i e ß u n g s k o s t e n** werden überschlägig ermittelt:

Straßenbau	150.000,00 DM
Regenwasserkanalisation	40.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	10.000,00 DM
Bepflanzung mit Grunderwerb	180.000,00 DM
<hr/>	
Ingenieurhonorar, MWSt. und Abrundung	115.000,00 DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach Baugesetzbuch	495.000,00 DM
<hr/>	

Daraus ergibt sich ein **G e m e i n d e k o s t e n a n t e i l** (mind. 10%) in Höhe von 49.500,00 DM. Der Betrag wird im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 7.800 qm ergibt sich ein **E r s c h l i e ß u n g s a u f w a n d** umgelegt auf den qm Baugrundstück von ca. 63,00 DM/qm.

3. Ver- und Entsorgung

Die **W a s s e r v e r s o r g u n g** des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Todendorf sichergestellt. Die Versorgung erfolgt über die Brunnen in der Gemeinde Lasbek, OT Barkhorst.

Die **O b e r f l ä c h e n e n t w ä s s e r u n g** der Gemeinde Todendorf soll durch die Anlage eines neuen Rückhaltebeckens verbessert werden. Die Gemeinde hat entsprechende Fachuntersuchungen durchführen lassen und hat bereits eine Fläche nordöstlich der Straße Rönbaum erworben. Eine Ableitung des Oberflächenwassers von den Verkehrs- und Stellplatzflächen erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Leitungen in der Straße Rübland. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Im Rahmen der Planungen zum Regenrückhaltebecken ist die Zuleitung aus dem Baugebiet zu überprüfen.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, **D a c h f l ä c h e n w a s s e r** auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.

Die **S c h m u t z w a s s e r b e s e i t i g u n g** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Todendorf. Diese sind für den Anschluß dieses Baugebietes ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle der Schleswig in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

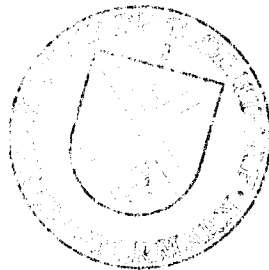
Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn - Lauenburg sichergestellt.

4. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 9. Nov. 1993 gebilligt.

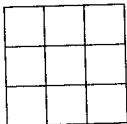
Todendorf, 11. Jan. 1994



Joachim Kuntze

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING. D. STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Gebiet: Östlich der Straße Rübland und südlich der Straße Rönnsbaum

GESTALTUNGSSKIZZE

ohne Maßstab

