

**GEMEINDE  
TODENDORF  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 -  
2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG**



**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung  
der Gemeinde Todendorf

Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	6 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	9 - 11
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 17
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	18 - 19
b) Ver- und Entsorgung .....	20 - 24
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	25 - 28
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....	29 - 35
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	36 - 40
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	41 - 43
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	44 - 45
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	46
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	47
10. Hinweise .....	48 - 50
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	51
b) Bisherige Planung .....	51
c) Neue Planung .....	51 - 52
12. Umweltbericht .....	53
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	54



Fachbeitrag zur Oberflächenwasser- Entsorgung  
Gemeinde Todendorf  
Oberflächenentwässerung im Bereich  
des Bebauungsplanes Nr. 6 (2. Änderung und Ergänzung)  
Stand: 30. November 2015

Ingenieurbüro Heidel  
Bergkoppel 16  
24220 Flintbek



Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 16. Juli 2015 bis zum 17. August 2015 einschließlich. Dies ist entsprechend bekannt gemacht im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 08. Juli 2015 sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land am 08. Juli 2015.

Mit Schreiben vom 25. Juni 2015. sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. August 2015.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2015 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Finanz-, Wege-, Bau- und Umweltausschuss.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2015 den Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2015 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. November 2015.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung wurden abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, die eine Überarbeitung und Ergänzung der Begründung ergaben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Oktober 2015 ist der Bebauungsplan Nr. 6 –2. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14. Dezember 2015 erneut abschließend gebilligt.



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung wird aufgestellt auf der Grundlage des Ursprungsflächennutzungsplanes, der mit Erlass des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. September 1960, Az.: IX/340 – 312/3-15.04 genehmigt wurde sowie insbesondere der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Schreiben des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten vom 04. Februar 2016, Az.: IV267-512.111-62.78 (11.Änd.), genehmigt wurde. Hierin sind die betreffenden Flächen entlang der Westseite der Hauptstraße (L 90) als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- dargestellt. Darüber hinaus ist im Westteil der Änderungsfläche eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenwasserkläranlage- dargestellt. Die vorliegende Planung berücksichtigt mit der flächengleichen Plangebietsabgrenzung somit den Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung. Von daher ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist zum Thema Planung der überwiegende nördliche Bereich des Plangebietes als Lagerfläche und der südliche Bereich an der Hauptstraße als Fläche für die Landwirtschaft –wechselfeuchtes Grünland- dargestellt. Tatsächlich handelt es sich im überwiegenden nördlichen Teil um intensivst genutzte Bauflächen mit zugehörigem Altbaubestand und großen bereits versiegelten Lagerflächen, die auch nach Süden über den seinerzeitigen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 hinausgehen. Lediglich am Südrand des Plangebietes handelt es sich um eine bestehende kleine Grünlandfläche.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. In ihm sind keine weiteren differenzierten Nutzungsvorgaben dargestellt.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen sowie landschafts-ökologischen Belange zu den in der Flächennutzungsplanänderung definierten städtebaulichen Ziele sind in dem Landschaftsplan der Gemeinde Todendorf aufgearbeitet.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß umfangreich topographisch ergänzt ist.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes dargestellt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung umfasst in der Gemarkung Todendorf, Flur 12 die Flurstücke 28/3, 127/4 und 125/4 ganz sowie 163/12 (Hauptstraße) teilweise und hat eine Gesamtgröße von ca. 27.025 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

<b>- Als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen-</b>		
mit einer Fläche von ca.		21.711 qm
davon SO 1	15.046 qm	
davon SO 2	6.665 qm	
<b>- Als Verkehrsfläche</b>		
mit einer Fläche von ca.		3.294 qm
davon vorhandene Verkehrsfläche L 90	2.890 qm	
davon Fußweg neu	404 qm	
<b>- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser -Regenwasserkläranlage-</b>		
mit einer Fläche von ca.		<u>2.020 qm</u>
		27.025 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 12 der Begründung eingestellt ist.

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes mit seinen jeweiligen Festsetzungsinhalten in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 11a dieser Begründung) wiedergegeben.

	<u>Gesamtgröße</u>
- als Sonstiges Sondergebiet	21.711 qm
- als öffentliche Verkehrsfläche	3.294 qm
- als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	<u>2.020 qm</u>
gesamt	27.025 qm

Aus der Aufstellung und Gliederung der Tabellen 11 b und 11 c ergeben sich nachfolgende vereinfachte Aufstellungen der bisher versiegelten Flächenanteile und der durch die Planung begründeten künftigen versiegelten Flächenanteile.

**aus Tabelle 11 b)**

bisher zulässige Vollversiegelung	12.154 qm
-----------------------------------	-----------

**aus Tabelle 11 c)**

künftig zulässige Teilversiegelung	81 qm
------------------------------------	-------

künftig zulässige Vollversiegelung	13.306 qm
------------------------------------	-----------

Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Teilversiegelung von 81 qm und der Vollversiegelung von 1.152 qm.

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergeben.

Bei den Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau von Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes sowie ergänzend im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundfläche mit nunmehr 8.180 qm der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der neu entwickelten Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit ca. 21.711 qm Grundstücksfläche. Die künftige Gesamtversiegelung einschließlich vorhandenen Bestandes beträgt demnach ca. 13.387 qm einschließlich 81 qm Teilversiegelung.

Bei Zugrundelegung dieses Flächenanteiles von zulässig 8.180 qm Grundfläche liegt das Ergebnis ca. 59 % unter dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.



entfällt, ist zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Abgrenzung gegenüber der L 90 eine angemessene Ersatzpflanzung als Laubholzhecke außerhalb der erforderlichen Sichtflächen vorgesehen.

Hierüber wird die angemessene landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes auf der Ostseite in die Landschaftsstruktur gesichert werden können.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der Hauptstraße (L 90) und der Lage des Sonstigen Sondergebietes, randlich außerhalb der Ortsdurchfahrt, ist von erheblichen Lärmbelastungen aus Verkehrslärm auszugehen. Die Entwicklung von aktiven Schallschutz entlang dieses Hauptverkehrszuges ist aufgrund der umfangreichen baulichen Vorbelastungen und dem erforderlichen Freihalten von relativ großen Sichtflächen städtebaulich nicht sinnvoll, weil hierüber keine hinreichende Lärmminimierung durch aktiven Schallschutz zu erwarten ist.

Bezogen auf die Belastungen aus dem künftigen Gewerbelärm ist innergebietlich mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu rechnen, die dem Lärmpegelbereich IV bzw. V entsprechen. Zum weiteren Schutz gegenüber dem südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbaugrundstück des Außenbereiches sind durch den hier vorhandenen Knick einschließlich Knickrandstreifen Abstände von ca. 9 m gegeben. Die südliche Baugrenze des Baufeldes 4 hält einen Abstand von 12 m zur Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand wird als ausreichend zur Minimierung der Belastungen angesehen, da der hier vorhandene Knick auf Dauer erhalten wird.

Die verkehrliche Anbindung der Bauflächen erfolgt nunmehr durch zwei deutlich voneinander abgesetzt liegenden Zufahrtnahmen. Im Norden verbleibt es bei der hier bereits vorhandenen Zufahrt. Im südlichen Teil wird eine neue Zufahrt eingerichtet, für die aufgrund von künftigen Schwerlastverkehr auch hinreichende Sichtflächen berücksichtigt sind. Darüber hinaus wird der von Norden her geführte Fußweg entlang der Westseite der Hauptstraße bis zum südlichen Plangebietsrand geführt.

Wenngleich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Stilllegung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes erheblich mit Altlasten belastet war, erfolgten zwischenzeitig bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Hierzu wird auf weitergehende Ausführungen unter Ziffer 7b „Nachsorgender Bodenschutz“ verwiesen.

Im Plangebiet wird eine Fläche von ca. 21.711 qm als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Hauptnutzung festgesetzt. Hierzu erfolgt eine zusätzliche Gliederung, über die insbesondere nur im Nordteil des Sonstigen Sondergebietes (SO 1) das vorübergehende Lagern und die Behandlung von Abfallstoffen zulässig sein sollen.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen nach § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO vorgenommen worden, bei der der überwiegende Nordteil der Bauflächen mit SO 1 und der kleinere Südteil mit SO 2 festgesetzt ist. Hierzu sind durch Text die besonderen zulässigen Nutzungen entsprechend strukturiert. Die Textziffer 1 wird zum besseren Nachvollzug der Gliederung nachfolgend wiedergegeben:

#### **Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB**

1. Die SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- dienen der Unterbringung entsprechender Betriebe. Alle Nutzungen sind nur in Verbindung mit den Betrieben zulässig und gliedern sich wie folgt:



erhöhen, an heutige Erfordernisse anzupassen und zu prüfen, inwieweit durch Erweiterung auch anfallendes Oberflächenwasser aus dem nördlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplan Nr. 9 gereinigt und eingeleitet werden kann.

Der angrenzende Bereich der Hauptstraße (L 90) einschließlich der Ergänzungsflächen zur Führung des künftigen Fußweges ist mit einer Fläche von ca. 3.294 qm als Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Strukturen festgesetzt.

Die überwiegende Fläche im Nordteil des Plangebietes (SO 1) war bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbau- und die südliche Erweiterungsfläche (SO 2) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für das Plangebiet liegen unterschiedliche Betroffenheiten zu Lärm, Staub und Baugrund- bzw. Bodenproblematiken vor.

Zu Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zu Staubproblematiken liegen Gutachten vor, zu denen unter Ziffer 5 –Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen- dieser Begründung näher eingegangen wird.

Zur Oberflächenentwässerung liegt der Fachbeitrag zur Oberflächenwasser-Entsorgung mit Datum vom 07. Oktober 2015 vor.

Zu der Altlastproblematik des ursprünglichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 sind zwischenzeitig umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu liegt ein Abschlussbericht, abgestimmt mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn, vor. Die hiernach verbleibenden Bodenproblematiken sind in der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang aufgearbeitet. Die noch verbleibenden Maßnahmen, wie z.B. der generelle Ausschluss einer Nutzung als Kinderspielfläche, werden auf geeignete Art und Weise gesichert, so dass hierzu nichts Weitergehendes zu beachten ist. Im Detail wird auf die Ausführungen unter Ziffer 7b –Nachsorgender Bodenschutz- der Begründung verwiesen.



Des Weiteren wird aus der Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein vom 15. Oktober 2014 nachfolgendes zitiert, was in der weitergehenden Planung zu beachten ist:

**„Zitat“**

1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über die nördlich gelegene vorhandene Zufahrt zur „Hauptstraße“, der Landesstraße 90 (L 90) zu erfolgen. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Plangebietes gem. der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) eine weitere Zufahrt zur L 90 vorgesehen.

Die vorgenannten Zufahrten sind bindend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festzusetzen.

2. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündungsbereiche der vorgenannten Zufahrten zum Plangebiet darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck erfolgen.
3. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Bau und den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrserschließung der SO-Gebietsfläche sind unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die hierfür erforderliche Sondernutzungserlaubnis bei dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehrs Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck zu beantragen.

Ich weise darauf hin, dass nach § 24 (3) StrWG auch die Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

4. In dem im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Sichtfeldern ist auf jegliche Bebauung und sichtbehindernde Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd zu verzichten sowie jede andere Handlung unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.
5. Für den an der freien Strecke der Landesstraße 90 (L 90) geplanten Geh- bzw. Fußweg ist ein Baulastvertrag mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abzuschließen. Hierzu sind rechtzeitig entsprechende prüffähige Planunterlagen dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck vorzulegen.



### **Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang verlegt bzw. eingerichtet, um den Grundsatz der Löschwasserversorgung zumindest teilweise sicher zu stellen. Durch die üblichen Trink- und Brauchwasserleitungen kann bereits eine durchschnittliche Löschwassermenge von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Darüber hinaus steht im Nahbereich an der Hauptstraße ein Löschwasserteich östlich der Hauptstraße zur Verfügung, für den eine Zufahrtnahme von der Hauptstraße her möglich ist.

Sofern in Teilbereichen Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt und, soweit möglich, im Zuge der Ausbaumaßnahmen für den Bereich der Hauptstraße umgesetzt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundsatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m<sup>3</sup>/h) gem. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701.400- und dem Arbeitsblatt DVGW-W 405 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten und sicherzustellen. Hierbei ist der § 123 Abs. 1 BauGB bei der Erschließung zu beachten.

Dies bedeutet, dass eine zusätzliche Löschwassermenge von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit vorgehalten werden muss. Sie ist soweit möglich aus dem bestehenden Regenwasserklärbecken im Plangebiet bzw. aus dem Löschteich an der Hauptstraße zu entnehmen. Hierzu sind Löschwasserentnahmestellen einzurichten, soweit diese noch nicht bestehen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Herstellung der Flächen für die Feuerwehr sind die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen und gemäß § 3(3) der LBO zu beachten.

Aus der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 08.09.2015, Fachbereich Brandschutz, wird nachfolgend zitiert:

#### **„Zitat“**

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Bebauung möglich, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen wird. Gem. § 5 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten und Bewegungsflächen schaffen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr –Fassung Februar 2007 – zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Die Anforderungen sollten für diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfüllt werden.

### **Elektrische Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.



**Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0 oder Direktdurchwahl 040/6366-1046, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn. (Siehe hierzu auch Ziffer 10) der Begründung)

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Von Seiten der Kabel Deutschland ist derzeit keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant. Sofern von Seiten der Gemeinde eine Versorgung des Gebietes mit Kabelanschluss gewünscht wird, ist hierfür eine zeitgerechte Kontaktaufnahme mit der Kabel Deutschland herbeizuführen, damit die baulichen Maßnahmen mit den künftigen Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GMBH (AWSH) sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Bei Bedarf ist sie unter der Service-Telefonnummer 0800/2974001 zu erreichen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich in dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes nicht um die Belange der Entsorgung von Hausmüll handelt, sondern hier um die Entsorgung von Gewerbeabfall, der durch die jeweiligen Betriebe in Eigenverantwortung zu regeln ist. Es sind jedoch an der nördlichen sowie südlichen Grundstückszufahrt je ein Müllgefäßstandplatz im Nahbereich der Hauptstraße festgesetzt.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch das bestehende Entsorgungsleitungssystem zum Klärwerk Todendorf der Gemeinde Todendorf hin sichergestellt. Die GEMEINDE ist Entsorgungsträger.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

**Oberflächenentwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser sowie das übrige, auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist zu fassen und in die vorhandene und mittelfristig zu erweiternde Regenwasserkläranlage einzuleiten. Hierzu liegt ein Fachbeitrag zur Oberflächenwasser-Entsorgung des Ingenieurbüros Heidel, Flintbek mit Datum vom 30. November 2015 vor, der Anlage der Begründung ist.

Plangebietsbezogen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das vorhandene Regenwasserleitungssystem auf dem Grundstück in Richtung der bereits bestehenden Regenwasserkläranlage. Hierbei ist zu beachten, dass die südlichen Erweiterungsflächen in dieses System mit einzubinden sind. Die Ableitung erfolgt durch Anschluss an ein im Westteil des Plangebietes vorhandenes Vorflutsystem in südwestlicher Richtung.



## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

### **Verkehrslärm und Gewerbelärm**

Das Plangebiet wird auf seiner Ostseite durch die Landesstraße 90 (Hauptstraße) berührt. Sie dient der Aufnahme des überörtlichen Durchgangsverkehrs sowie vorrangig der Aufnahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs der Ortslage Todendorf. Von ihr gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Da innerhalb der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes auch Wohnungen, Wohngebäude, Büros und Unterkünfte für Betriebsangehörige im Rahmen der Möglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung zugelassen werden sollen, sind diese auch vor dem Gewerbelärm in hinreichendem Umfang zu schützen.

Da das Plangebiet in unmittelbarer bzw. weiterer Umgebung von weiteren gewerblichen Nutzungen berührt ist, ist abzu prüfen, inwieweit durch Emissionskontingentierungen im Plangebiet die erforderlichen Verträglichkeiten innergebietlich wie auch außergebietlich sichergestellt werden können, um die betriebsnotwendigen mittelfristigen Erweiterungen ermöglichen zu können.

Mit Datum vom 16. Juni 2015 ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, vom Büro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargtheide erstellt, die mit der Entwurfsfassung Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden über die vorliegende Planung durch Planzeichen und Text sichergestellt. Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „8. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

„Zitat“

## **8. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **8.1 Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung wird ein Areal westlich der L 90 (Hauptstraße) mit einem Sonstigen Sondergebiet überplant. Mit dem Sonstigen Sondergebiet soll der Betrieb zweier Abbruchunternehmen planungsrechtlich abgesichert werden. Für das geplante Sonstige Sondergebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung von einem Schutzanspruch auszugehen, der einem Gewerbegebiet vergleichbar ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet und vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sicherzustellen. Außerdem sind die schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangebiets vor Verkehrslärm zu schützen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.



Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts geringfügig an der Fassade der Betriebsleiterwohnung zur Hauptstraße geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden im gesamten Bereich eingehalten.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von wenigen zusätzlichen Betriebsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen an den der Straßen zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

## 8.2 Festsetzungen

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

## Staubimmissionen

Für den Nordteil der künftigen Bauflächenbereiche und Lagerflächen (SO 1) ist aufgrund der künftigen Betriebsabläufe mit Staubimmissionen zu rechnen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Lagerung und Behandlung mineralischer ungefährlicher Abfälle bzw. Böden.

Hierzu ist mit Datum vom 30. März 2015 die Staubimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn durch das Büro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargteheide, erstellt, aus der nachfolgend zu Ziffer 7 zitiert wird:

„Zitat“

## 7. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung wird ein Areal westlich der L 90 (Hauptstraße) als Sonstiges Sondergebiet überplant. Mit dem Sonstigen Sondergebiet soll der Betrieb zweier Abbruchunternehmen planungsrechtlich abgesichert werden.



6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich folgende Veränderungen von Eingriffen in das Schutzgut Boden, sonstigen Vegetationsflächen, in vorhandenen Großgrünbestand als Einzelbäume innerhalb bisheriger Bauflächen sowie lineare Grünstrukturen als vorhandene durchgewachsene Nadelbaumhecke.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Neuordnung und Umstrukturierung bereits bisher festgesetzter Bauflächen des altbebauten Bereiches unter Ergänzung südlicher Erweiterungsflächen. Hierbei ergeben sich im Wesentlichen Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsflächen der südlichen Erweiterung derzeit überwiegend als Lagerfläche bzw. Grünland genutzt. Mit der Verlegung einer zweiten Zufahrt in den südlichen Plangebietsbereich erfolgt eine faktische Trennung des gesamten Plangebietes durch die Entwicklung eines GFL-Rechtes, das hiermit die Haupterschließung des gesamten Plangebietes übernimmt und eine notwendige Vernetzung mit einer westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sichert.

Zur Berücksichtigung hinreichender Sichtflächen dieser neuen Zufahrtnahme in die hier vorbeiführende Hauptstraße (L 90) ist eine andere Lage dieser Zufahrtnahme verkehrstechnisch vertretbar nicht zu entwickeln. Darüber hinaus ist es gemeindliches Ziel eine Fußwegführung entlang der Westseite der Hauptstraße bis zum südlichen Plangebietsrand zu sichern. Hierüber wird dann das vorliegende Plangebiet über das nördlich hinzukommende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 fußläufig an die südliche Ortslage Todendorf angebunden. Dies sind die grundlegenden Rahmenbedingungen.

Durch diese Umstrukturierungen und Neuentwicklungen erfolgt in begrenztem Umfang eine Reduzierung der bisherigen sonstigen Vegetationsflächen insbesondere in den südlich liegenden Erweiterungsflächen des hier bereits bestehenden Sonstigen Sondergebietes. Darüber hinaus entfallen insgesamt 7 Einzelbäume, die bereits jetzt teilweise innerhalb festgesetzter Bauflächen liegen bzw. für die Anlegung des Fußweges entfernt werden müssen. Gleichfalls wird entlang der Westseite der Hauptstraße eine durchgewachsene Nadelholzhecke entfernt, um hier den erforderlichen Fußweg anlegen zu können.

Nach den Tabellen 11b) und 11c) der Begründung ergeben sich mit der Neuplanung Veränderungen der Oberflächenversiegelung dahingehend, als dass eine Gesamtvollversiegelung von ca. 13.387 qm einschl. 81 qm Teilversiegelung entsteht. Aus dem bestehenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 / 1. Änderung ergibt sich eine bisher zulässige Vollversiegelung von ca. 12.154 qm; die Zunahme der Gesamtvollversiegelung beträgt somit 1.152 qm und die Gesamtteilversiegelung 81 qm. Diese zusätzliche Vollversiegelung resultiert im Wesentlichen aus den mit der vorliegenden Planung einbezogenen südlichen Erweiterungsflächen sowie den zusätzlichen Verkehrsflächen öffentlich bzw. privat.

Hierzu ist festzustellen, dass innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6 / 1. Änderung eine Gesamtversiegelung der Bauflächen bis 0,8 zulässig war und sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch unter Einbeziehung der Erweiterungsflächen nur noch eine Gesamtversiegelung von ca. 0,50 ergibt.

Mit der Entwicklung des Baufeldes 2 und der Neuanlage des Fußweges auf der Westseite der Hauptstraße ergibt sich der Fortfall von insgesamt 7 Einzelbäumen, die unter Ziffer 6b tabellarisch nach Art, Stamm- und Kronendurchmesser sowie ihrem erforderlichen Ausgleichsbedarf aufgelistet sind.



Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel mit Datum vom 29. April 2015 vor und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Aus ihr wird zu den Ziffern 6, 7 und 8 zitiert:

„Zitat“:

## 6 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

### 6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

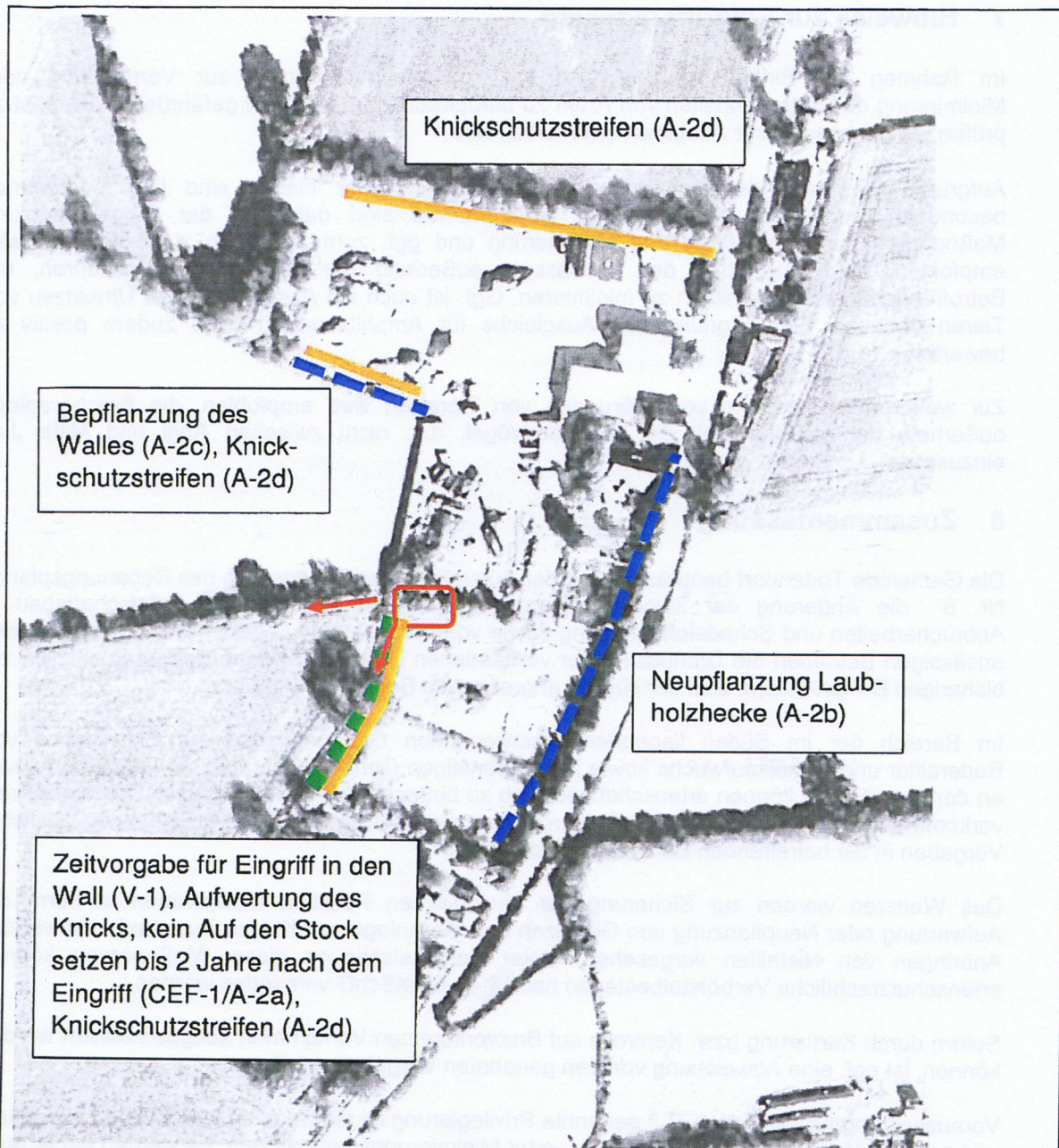
Zum Schutz von Haselmäusen wird eine Zeitvorgabe für den Eingriff in den von Westen in das Gebiet ragenden Knick erforderlich in Zusammenhang mit der Aufwertung des angrenzenden Knicks am Rand des Geltungsbereichs.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen (Gehölze, Ruderalflur) und Gewässer außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Tab. 3: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt/Gesetz		Vorgabe
<b>Einzelanforderungen:</b>		
Haselmaus		- Zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze auf dem von Westen in den Geltungsbereich ragenden Wall - Aufwertung des angrenzenden Knicks als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion und Verzicht auf das Auf den Stock setzen des Knicks bis 2 Jahre nach dem Eingriff
Ungefährdete der Gebäude	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Baumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gehölze	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Fällarbeiten / Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gewässer	Brutvögel	Eingriffe in Gewässer außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August, oder zuvor Ausschließen von besetzten Nestern
Ungefährdete der Ruderalflur	Brutvögel	Eingriffe (Abschieben der Vegetation) in die südliche brachliegende Fläche außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Mitte März und Ende August
<b>Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelanforderungen:</b>		<p><b>Maßnahme V-1:</b> Eingriffe in den von Westen in das Gebiet ragenden Wall wie folgt: Fällen der Gehölze (inkl. Brombeeren u.a. höhere Ruderalflur) im Oktober und Roden der Stubben / Abtragen des Walles 1-2 Wochen später, spätestens Mitte November oder erst wieder im darauffolgenden Mai.</p> <p>Aufwertung des angrenzenden Knicks (ca. 70 m) durch ergänzende Strauchpflanzungen vor dem Eingriff.</p> <p><b>Maßnahme V-2:</b> Eingriffe in Gehölze und Ruderalflur (Grünlandbrache) <u>nicht</u> zwischen Mitte März und Ende September</p> <p><b>Maßnahme V-3:</b> Eingriffe in Gewässer außerhalb der Brutzeit, d.h. <u>nicht</u> zwischen Anfang März und Ende August, oder zuvor Ausschluss von Brutvorkommen</p>





- Fällen zwischen 15.10. und 15.11., Roden einige Tage nach dem Fällen
- Ausweichen in angrenzende Knicks möglich
- Sicherung des Knicks (kein Auf den Stock setzen in den nächsten 2 Jahren) und Aufwertung durch zusätzliche Strauchpflanzungen
- Gehölzpflanzungen
- Knickschutzstreifen

Weitere Maßnahmen:

Bauzeitenregelung (V-2, V-3)

Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden (A-1)



Im Ostteil des Sonstigen Sondergebiets, südlich des hier vorhandenen baulichen Altbaubestandes, befindet sich eine Wasserfläche von ca. 75 qm innerhalb eines ursprünglichen kleinen Dammwildgatters an der L 90. Sie wurde in den letzten Jahren zur Kleintierhaltung für eine Enten- und Gänseaufzucht der seinerzeitigen Eigentümer genutzt. Somit handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des § 30 des BNatSchG.

Die Fläche ist als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung wird die Fläche als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Fläche ist als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Für die Fläche des Kleintierhaltungsgewässers (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist die Fläche als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

In der Bebauungsplanung der Fläche ist die Fläche als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Fläche ist als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Fläche ist als Kleintierhaltungsgewässer (KtGW) gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu klassifizieren und ist als Kleintierhaltungsgewässer in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.



Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die voll- bzw. teilversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis:

**Ausgleichsbedarf** aus zusätzlicher Voll- bzw. Teilversiegelung:

aus Vollversiegelung 1.152 qm x 0,5 =	576,0 qm
aus Teilversiegelung: 81 qm x 0,3 =	24,3 qm
rein rechnerischer Gesamtausgleichsbedarf	ca. 600,3 qm

gerundet ~ 600 qm

**Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes:**

keine Ausgleichsfläche nach § 9(1)20 BauGB

**Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme von 600 qm abzubuchen von sonstigen Ausgleichsflächen der Gemeinde. Diese stehen bereits jetzt im ausreichenden Umfang zur Verfügung, so dass der Ausgleich vollständig gesichert ist.

Für die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes sowie der Sicherung der Flächen für die Neuanlegung eines Fußweges als öffentliche verkehrliche Infrastruktur ergibt sich auf der Westseite der Hauptstraße ein Eingriff in die hier vorhandene Nadelbaumhecke in einer Länge von ca. 162 lfdm als vollständige Entfernung dieser nicht landschaftsgerechten linearen Eingrünung.

Für diese zu entfernende nicht landschaftsgerechte Nadelbaumhecke ist die Neuanlage einer standortgerechten Laubholzhecke westlich außerhalb der erforderlichen Sichtflächen für den Einmündungsbereich des GFL-Rechtes vorgesehen. Hier kann eine zweireihige landschaftsgerechte Laubholzhecke mit einer Mindestlänge von ca. 148 m Länge entwickelt werden. Damit wird der angenommene Ausgleichsfaktor der nicht landschaftsgerechten Nadelbaumhecke von 1 : 0,8 im erforderlichen Umfang eingehalten.

Mit den getroffenen Maßnahmen, dem Anpflanzen einer landschaftsgerechten Laubholzhecke außerhalb der festgesetzten Sichtflächen, stehen als Ausgleichsmaßnahme insgesamt ca. 148 lfdm zur Verfügung. Damit kann die ermittelte erforderliche Ausgleichslänge von ca. 130 lfdm Laubholzhecke vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 18 lfdm Laubholzheckenneuanlage. Dieser Überschuss wird als Aufwertung des Landschaftsraumes bewertet, so dass kein Restguthaben an Laubholzheckenneuanlage mehr besteht.

Für die neu anzulegende Laubholzhecke ist mit nachfolgend aufgeführten Kosten zu rechnen.

Pflanzfläche auf SO 1 und SO 2	0,00 €
Laubholzheckenneuanlage im Plangebiet (148 lfdm)	3.700,00 €

Für die vorgesehene Entfernung der Nadelbaumhecke sowie Aufschüttungen und Abgrabungen für Teile der Bauflächen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung war am südlichen Plangebietsrand die Neuanlage eines Knicks, seinerzeit als besonderer Landschaftsbestandteil zu bezeichnen, vorgesehen, jedoch zu keinem Zeitpunkt angepflanzt. Hierfür besteht ein weiterer Ausgleichsbedarf, als dass dieser nicht angelegte Knick mit ca. 76 lfdm Länge nunmehr im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen ist, also



Künftig entfallende Einzelbäume im Plangebiet sowie deren Ausgleich:

Bezeichnung	Stamm- durchmesser	/ Kronen- durchmesser	/ Stamm- umfang	Ausgleich
Nr. 1 Ahorn	0,3 m	10,0 m	0,95 m	1 Baum
Nr. 2 Buche	0,3 m	8,0 m	0,95 m	1 Baum
Nr. 3 Buche	0,3 m	8,0 m	0,95 m	1 Baum
Nr. 4 Buche	0,3 m	8,0 m	0,95 m	1 Baum
Nr. 5 Buche	0,3 m	8,0 m	0,95 m	1 Baum
Nr. 6 Eiche	0,4 m	6,0 m	1,26 m	2 Bäume
Nr. 7 Kastanie	5 x 0,2 m	7,0 m	1,26 m	2 Bäume
<b>Ausgleichserfordernis:</b>				<b>9 Bäume</b>

Da es sich bei der Nr. 7 um eine Kastanie mit insgesamt 5 beieinander stehende Stämme handelt, wird ein Zuschlag von einem weiteren Baum als Ausgleich berücksichtigt.

Der Ausgleich erfolgt durch Neuanpflanzung von insgesamt 9 landschaftsgerechte Einzelbäumen auf den festgesetzten Flächen der anbaufreien Strecke außerhalb der Laubholzheckenneuanpflanzung. Er wird somit vollständig innerhalb des Plangebietes gesichert.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit abschätzbar, in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet	0,00 €
2. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichsflächen der Gemeinde	7.700,00 €
3. Neuanpflanzung Laubholzhecke	3.700,00 €
4. Neuanpflanzung Einzelbäume	2.700,00 €
5. Ablösung Knick bei unteren Naturschutzbehörde Krs. Stormarn	4.940,00 €
	<u>19.040,00 €</u>
+ 19 % MwSt. zu Pos. 3 + 4	<u>1.216,00 €</u>
	<u>20.256,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen der vorhandenen gemeindlichen Ausgleichsflächen bzw. mit der Ablösung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 18, 19 und 20 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

#### - zu Textziffer 18

Die Knickrandstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.



## 7. Bodenschutz

## a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen. Hier werden gebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet.

Legende	nördlich Altbebauung	westlich Altbebauung	südliche Erweiterung	Bemerkung
Naturräumliche Gliederung	Hügelland	Hügelland	Hügelland	gleicher Naturraum
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	gering 10 <sup>er</sup> - 25 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	besonders hoch 90 <sup>er</sup> Perzentil und gering 10 <sup>er</sup> - 25 <sup>er</sup> Perzentil	keine
Bodenkundliche Feuchtestufe	stark frisch	schwach trocken	mittelfeucht und mittelfrisch	keine
Nährstoffverfüg- barkeit im eff. Wurzelraum	gering 10 <sup>er</sup> - 25 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	höher 75 <sup>er</sup> – 90 <sup>er</sup> Perzentil und besonders gering ≤ 10 <sup>er</sup> Perzentil	keine
Bodenwasseraus- tausch	höher 75 <sup>er</sup> – 90 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil und höher 75 <sup>er</sup> – 90 <sup>er</sup> Perzentil	keine
natürliche Ertrags- fähigkeit	mittel	mittel	mittel und gering	keine
Landschaftsschutz- gebiet	außerhalb	außerhalb	teilweise innerhalb	Entlassung aus dem Landschafts- schutz ist erfolgt

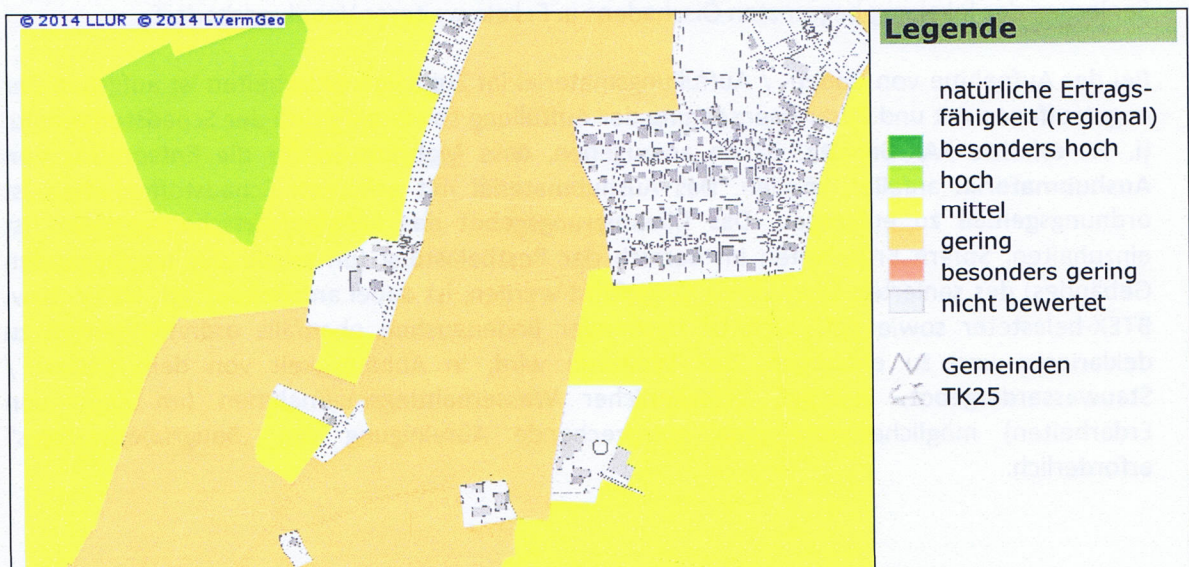
In Auswertung vorstehender Tabelle und des nachfolgenden Kartenmaterials und dem Sachverhalt, dass es in dem Plangebiet überwiegend um die Wiedernutzbarmachung bereits durch einen Bebauungsplan gesicherte Bauflächen handelt ist festzustellen, dass aus dieser Sicht von Seiten der Gemeinde kein Erfordernis besteht eine weitergehende vertiefende Bewertung anderer potenzieller Siedlungsflächen vorzunehmen. Für die Wiedernutzbarmachung der Bauflächen ergibt sich keine Alternative.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.

Darüber hinaus ist auf das vorliegende Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde hinzuweisen, welches zwischenzeitig in der endgültigen Fassung seit dem 03. September 2015 vorliegt.

Auf der Grundlage dieses Siedlungsentwicklungskonzeptes ist über die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, die den vorliegenden Standort der Planung auch aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes bestätigt.







Da das untersuchte Grundstück langjährig gewerblich genutzt wurde, und trotz der nach unserer Erfahrung gewählten und in der Regel ausreichenden Aufschlussdichte, handelt es sich um systembedingt punktuelle Erkundungen des Untergrundes. Abweichungen vom angetroffenen Untergrundaufbau / der angetroffenen, lokalen Schadstoff(rest)belastung sind daher generell nicht auszuschließen.

Die hiernach verbliebenen Belastungen können auf geeignete Art und Weise, wie z.B. weiterer Bodenaustausch bzw. Festsetzungen zum Nutzungsausschluss oder städtebauliche Verträge geregelt und gesichert werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Ergänzend wird von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn in der Stellungnahme vom 08. September 2015 nachfolgendes mitgeteilt:

„Zitat“

**Zum Standort Hauptstraße 64 in 22965 Todendorf**

Es liegen jetzt drei Gutachten zur Hauptstraße 64 in Todendorf vor:

- /1/ Fa. DEKRA (18.10.12): „Sachverständigen Gutachten zur Ermittlung der Entsorgungs-/ Verwertungskosten von Boden-/ Bauschuttmassen und Restbetriebsmittel und orientierende Altlastenabklärung“.
- /2/ Fa. IJT (01.06.15) „Sanierungsbericht, Hauptstraße 64.“ am 09.02.15 gesendet.
- /3/ Fa. BGU (17.02.15): „Hauptstraße 64 in Todendorf, Zusammenfassende Beurteilung des Altlastenverdachts.“

Dem Fazit des zusammenfassenden Gutachens (/3/, S.16), dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist, wurde zugestimmt. Das Grundstück wurde als Fläche der Kategorie A2 archiviert.



9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Erschließungskosten, die sich nur auf die Anlegung der vorgesehenen Fußwegführung entlang des Plangebietes bezieht. Die voraussichtlichen Kostenanteile in Richtung Ortslage Todendorf sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 aufgearbeitet.

A. Grunderwerb			
1. Fußweg auf Fläche L 90		0,00 €	
2. Fußweg auf Privatgrundstück		<u>10.100,00 €</u>	
		10.100,00 €	10.100,00 €
B. Verkehrsfläche			
1. Fußweg auf Fläche L 90			
a. Fußweg		13.460,00 €	
b. Straßenbegleitgrün		1.950,00 €	
2. Fußweg auf Privatgrundstück			
a. Fußweg		<u>27.950,00 €</u>	
		43.360,00 €	43.360,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40%)			
1. Fußweg auf Fläche L 90			
		0,00 €	
2. Fußweg auf Privatgrundstück			
c. Sickermulden		<u>16.500,00 €</u>	
		16.500,00 €	16.500,00 €
D. Straßenbeleuchtung			
1. Fußweg auf Fläche L 90 und			
2. Fußweg auf Privatgrundstück		<u>18.900,00 €</u>	
		18.900,00 €	18.900,00 €
			88.860,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %			<u>18.140,00 €</u>
			<u>107.000,00 €</u>

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Diese Kosten trägt allein die Gemeinde Todendorf. Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2015 bzw. folgenden Haushalten bereit zu stellen.



### ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich am Dorfgemeinschaftshaus an der Straße Rönnsbaum eine Bushaltestelle. Diese ist fußläufig über den künftig auf der Westseite der Hauptstraße verlaufenden Fußweg zu erreichen.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen ab der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System eingebunden werden wird.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

### Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen.

Zu Gerüchen ist festzustellen, dass derzeit von keinen unververtretbaren Beeinträchtigungen auszugehen ist.

### Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 01. Juli 2015 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

#### „Zitat“

Im Nahbereich sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	SO 1	SO 2	Verkehrsflächen vorhanden	Verkehrsflächen neu	Regenwasserkläranlage	gesamt
28/3	9.213 qm	9.213 qm	7.193 qm	-	-	-	2.020 qm	9.213 qm
127/4	12.362 qm	12.362 qm	7.853 qm	4.189 qm	-	320 qm	-	12.362 qm
125/45	2.560 qm	2.560 qm	-	2.476 qm	-	84 qm	-	2.560 qm
163/12 tlw.		2.890 qm	-	-	2.890 qm	-	-	2.890 qm
<b>gesamt</b>		<b>27.025 qm</b>	<b>15.046 qm</b>	<b>6.665 qm</b>	<b>2.890 qm</b>	<b>404 qm</b>	<b>2.020 qm</b>	<b>27.025 qm</b>

## b) Bisherige Planung – Bebauungsplan Nr. 6 / 1. Änderung sowie Außenbereichsgrundstück

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
28/3	9.213 qm	9.213 qm	RRB 2.020 qm SO 7.193 qm	-  5.754 qm	-  5.754 qm
127/4	12.362 qm	8.000 qm	SO	6.400 qm	6.400 qm
125/45	2.560 qm	-		-	-
163/12 tlw.		-		-	-
<b>gesamt</b>				<b>12.154 qm</b>	<b>12.154 qm</b>

## c) Neue Planung

Baufeld	Nutzung	zulässige GR	zulässige Überschreitung bis 50 % vollversiegelt	Gesamtvollversiegelt	Gesamteilversiegelt
Baufeld 1	SO 1	900 qm	450 qm	1.350 qm	-
Baufeld 2	SO 1	2.480 qm	1.240 qm	3.720 qm	-
Baufeld 3	SO 1	1.100 qm	550 qm	1.650 qm	-
Lagerfläche		2.100 qm	-	2.100 qm	-
Stellplatz		580 qm	-	580 qm	-
GF/GFL-R.		468 qm	-	468 qm	-
Containerpl.		560 qm	-	560 qm	-
Baufeld 4	SO 2	1.600 qm	800 qm	2.400 qm	-
Fußweg		403 qm	-	322 qm	81 qm
Hauptstraße	Fußweg			156 qm	
<b>gesamt</b>				<b>13.306 qm</b>	<b>81 qm</b>



12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.



# **GEMEINDE TODENDORF KREIS STORMARN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 6 2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG**

### **BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12 HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XXIV**

Stand: September 2014; Juni 2015; Okt. 2015; Febr. 2016



## 12. Umweltbericht

### a) Einleitung

#### a.) **Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 hat das ortsplanerische Ziel im Süden der Ortslage Todendorf, abgesetzt gegenüber dem derzeitigen Ortsrand, vorhandene Bauflächen eines Sonstigen Sondergebiets mit der bisherigen Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbau- wieder nutzbar zu machen und die gewerbliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- für zwei bereits hierher verlegte Betriebe zu sichern. Hierin eingebunden ist auch eine geringfügige südliche Erweiterung des bisher festgesetzten Sonstigen Sondergebiets, um betriebsnotwendige Entwicklungen zu ermöglichen.

Die überwiegende Fläche im Nordteil des Plangebiets war bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbau- und die südliche Erweiterungsfläche war bisher unbeplanter Außenbereich.

Das Plangebiet ist derzeit nur an seiner Süd-, Nord- und teilweise Westseite durch vorhandene Knickstrukturen begrenzt. Entlang der Ostseite dieses Gebietes befinden sich lineare Grünstrukturen außerhalb der derzeit bestehenden Bereiche der Altbebauung.

Zur Erschließung dieses Sonstigen Sondergebietes bestehen derzeit zwei direkte Zufahrten von der Hauptstraße (L 90) her, die sich in der Nordostecke des Plangebietes befinden. Mit der vorliegenden Planung ist die Verlegung einer Zufahrt nach Süden hin vorgesehen, um hierüber eine Entzerrung der grundstücksbezogenen Verkehrsabläufe zu ermöglichen.

Da aufgrund der zu sichernden verkehrlichen Belange im Einmündungsbereich der nach Süden zu verlegenden 2. Zufahrtnahme der hier vorhandene Grünbestand künftig entfällt, sind erforderliche Ersatzpflanzungen außerhalb der erforderlichen Sichtflächen vorzunehmen. Hierüber wird eine angemessene Einbindung des Plangebietes in die Landschaftsstruktur gesichert werden können.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der Hauptstraße (L 90) und der Lage des Sonstigen Sondergebietes, randlich außerhalb der Ortsdurchfahrt, ist von erheblichen Lärmbelastungen aus Verkehrslärm auszugehen. Die Entwicklung von aktivem Schallschutz entlang dieses Hauptverkehrszuges ist aufgrund der umfangreichen baulichen Vorbelastungen städtebaulich nicht sinnvoll, weil keine hinreichende Lärmminimierung durch aktiven Schallschutz zu erwarten ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 21.711 qm als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen-, als Verkehrsfläche ca. 3.294 qm sowie eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserkläranlage- mit einer Größe von ca. 2.020 qm.

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes ist darüber hinaus nach zulässigen Nutzungen strukturell gegliedert, als dass auf den nördlichen Bauflächen (SO 1) folgende Nutzungen zulässig sind:

Im SO-Gebiet mit dem Index 1 (SO 1) sind zulässig:

- Betriebe des Bauhauptgewerbes als  
Hochbau, Tiefbau, Abbruch, Schadstoffsanierung, Entkernung, Sanierung, Schlosserei,  
Garten- und Landschaftsbau, Metallbau



Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung mit der bisherigen Zweckbestimmung keine grundlegenden Eingriffe innerhalb der bisherigen Flächenabgrenzung ergeben. Lediglich für den Bereich der südlichen Ergänzung der Bauflächen ergeben sich durch die Umnutzung der hier als Grünland bzw. Lagerfläche genutzten Bereiche Eingriffe in den Boden. Zur verkehrlichen Anbindung und Entflechtung der Verkehrsabläufe ist das Entfernen von linearem Grünbestand entlang der Westseite der L 90 erforderlich. Hierfür sind in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Aufgrund des vorübergehenden Lagerns und der Behandlung von ungefährlichen und gefährlichen Abfallstoffen ist auch eine Betroffenheit nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz gegeben. Dies wird durch das Erfordernis von einzuholenden Genehmigungen im erforderlichen Umfang beachtet.

### **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan Planungsraum I**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung und dem hierin festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- kommt die Gemeinde ihrem ortsplanerischen Ziel auf Wiedernutzbarmachung bestehender gewerblich nutzbarer Bauflächen nach. Für die am Standort bereits bestehenden Betriebe soll eine enge Eingrenzung der künftig zulässigen Nutzungen erfolgen.

Dieses nunmehr geplante Sonstige Sondergebiet verfügt über zwei bestehende Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die Landesstraße 90 (Hauptstraße) südlich der Ortslage Todendorf. Wie bisher ergibt sich somit eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung bezüglich der bestehenden und künftigen Arbeitsplätze.

Nach der Plankarte des Regionalplanes I liegt das Plangebiet randlich nördlich des hier die Ortslage Todendorf umfassenden regionalen Grünzuges. Darüber hinaus liegt es am nordöstlichen Rand des Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz bezogen auf das Wasserwerk Großhansdorf. Andere Vorgaben des Regionalplanes bestehen hier nicht. Die Gemeinde liegt im die Stadt Hamburg umgebenden Ordnungsraum.

Die Gemeinde erfüllt somit sowohl die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 als auch aus dem Regionalplan Planungsraum I, als dass Bauflächen für örtliche gewerbliche Bedarfe bereitgestellt werden.

Auf eine weitergehende Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für das Plangebiet wird verzichtet.



Weiter ist zu beachten, dass das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt.

Zu den bestehenden FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet südlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-352 „Rehbrook“ liegt. Zum FFH-Gebiet Rehbrook besteht ein Abstand von ca. 4,7 km, südöstlich abgesetzt des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 2328-381 „NSG Kranika“ in einem Abstand von ca. 4,5 km und westlich das FFH-Gebiet 2227-351 „nördlich Tiergarten“ in einem Abstand von ca. 2 km.

Da zwischen dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „nördlich Tiergarten“ die BAB A1 liegt, ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit dieses Teiles des FFH-Gebietes nicht gegeben ist. Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem westlich der Ortslage Todendorf liegenden Waldgebieten um die Kalkkuhle und die Ochsenkoppel beidseitig der A1.

Für die deutlich abgesetzt liegenden FFH-Gebiete Rehbrook und Kranika lässt sich keine Betroffenheit herleiten.

### **Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Todendorf besteht der Landschaftsplan seit dem Jahr 2000. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11 -Planung-, entwickelt, die sich auf die großräumige Siedlungsentwicklung der Gemeinde beziehen.

Für den überwiegenden nördlichen Teil des Plangebietes ist im Landschaftsplan eine Lagerfläche als südliche Fortsetzung einer umfangreichen Siedlungsentwicklungsfläche westlich der Hauptstraße und südlich rückwärtig des Waldweges dargestellt. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen südlichen Ergänzungsflächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen mit der seinerzeit erfassten Nutzung als wechselfeuchtes Grünland dargestellt. Tatsächlich stellen sich diese Bereiche jedoch im nördlichen Teil als Lagerfläche und im südlichen Teil als normales Grünland dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Planung zur Wiedernutzbarmachung besonderer gewerblicher Bauflächen zulässig ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die im Landschaftsplan dargestellten Knickstrukturen bzw. randlichen Grüneinfassung auch künftig erhalten bzw. umstrukturiert werden.

Von daher wird das Erfordernis zu einer Fortschreibung des Landschaftsplanes von Seiten der Gemeinde nicht gesehen, zumal mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 dieser Bereich einer umfangreichen baulichen Nutzung zugeführt und hierüber mittelfristig auch eine direkte Vernetzung mit der bestehenden Ortslage Todendorf gesichert wird.



**b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern****Schutzgut Mensch**

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier örtlich abgesetzt ein bestehendes Sonstiges Sondergebiet einer anderen Zweckbestimmung zugeführt wird, um hierüber eine Wiedernutzbarmachung dieser besonderen gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen unter Einbeziehung einer kleineren südlich liegenden Erweiterungsfläche.

Mit dieser Umnutzung und Neufestlegung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes auf der Westseite der Hauptstraße (L 90) ergeben sich Problematiken möglicher Lärm-, Geruch- sowie Staubbeeinträchtigungen innergebietlich sowie zu den hieran angrenzenden Wohnbaugrundstücken von Außenliegern.

Zur Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnis inhaltlich berücksichtigt ist. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zu den Betriebsabläufen, insbesondere der Lagerung und Behandlung der Abfallstoffe, liegt eine Staubimmissionsprognose vor, die gleichfalls als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Durch die Wiedernutzbarmachung dieser besonderen gewerblichen Bauflächen mit entsprechenden Angeboten von Arbeitsplätzen und der wohnbaulichen Nutzung der Ortslage Todendorf werden diese beiden Belange, wie bisher über die bestehenden Funktionen der Ortslage, auf relativ kurzem Wege zusammen geführt.

Zu den Geruchswahrnehmungen aus im Umgebungsbereich liegenden Intensivtierhaltungen wird auf das Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 zurückgegriffen, aus dem abzuleiten ist, dass aufgrund der Ortsabgesetztheit des Plangebietes es durch den vorhandenen Tierbestand der bewerteten landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu einer Überschreitung der hier anzusetzenden Grenzwerte für Geruch bei gewerblicher Nutzung in Höhe von 15 % der Jahresstunden kommt. Vielmehr ist ein Ergebnis für das Plangebiet mit deutlich unter 10 % der Jahresstundenrate als Geruchswahrnehmung zu rechnen, dies bezieht sich auch auf die übrigen landwirtschaftlichen Tierhaltungen in der weiteren Umgebung am Waldweg sowie östlich abgesetzt des Plangebietes.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität für die gewerbliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz nur außerhalb des Plangebietes selbst möglich sein wird, da keine wesentlichen Freiflächen, die eine derartige Nutzung zulassen, einbezogen sind.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planungen ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

**Bewertung**

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus sukzessiven Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben, die nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden können. Sie sind für das Sonstige Sondergebiet mit der besonderen gewerblichen Nutzung als ortsüblich entlang eines übergeordneten Hauptverkehrszuges anzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund geringer Entwicklungslängen kein aktiver Lärmschutz als Lärmschutzwand bzw. -wand möglich ist.



ist davon auszugehen, dass die verbindenden Landschaftselemente zum einen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und zum anderen eine lineare Vernetzung wie bisher ermöglichen.

Die randlichen Grünelemente verbinden einen relativ strukturreichen Lebensraum außerhalb des Plangebietes und erfüllen unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieses Bereiches ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst und ist vielfältig nur frühestens im Bereich der randlichen Knickstrukturen vorhanden. Das Plangebiet selbst ist geprägt von gewerblich intensiv genutzten Flächen.

Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie Landschaft, wobei von einem hohen Störfaktor auszugehen ist bedingt durch die bereits bestehende intensive gewerbliche Nutzung. Da auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einer intensiven Bewirtschaftung unterliegen, ist mit einer deutlich geringeren Vielfalt der Fauna in den flächenhaften Bereichen des Plangebietes bzw. den angrenzenden Nutzflächen zu rechnen.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung zurückgegriffen; sie ist Anlage der Begründung. In dieser Untersuchung liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des bereits umfangreich vorhandenen Baubestandes sowie den angrenzenden Wohnbaugrundstücken des Außenbereiches können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen. In den Überhängen der vorhandenen Knickstrukturen können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. In den randlichen Knickstrukturen und deren Fortsetzungen außerhalb des Plangebietes können auch Haselmäuse vorkommen. Von daher werden diesen Knickstrukturen angemessene Schutzstreifen zugeordnet und durch randliches nachpflanzen von Sträuchern werden diese entsprechend aufgewertet.

Die einzelnen alten Bäume als Überhänger bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen der Knicks als Flugstraßen nutzen. Die randlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Ackerflächen bzw. Grünlandflächen mit ihren vielfältigen Landschaftsstrukturen sind gleichfalls Lebensräume für Vögel, Insekten und sonstige Arten.

### **Bewertung**

Durch den Bebauungsplan werden dem Grunde nach nur in den südlichen Erweiterungsflächen Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber den bisherigen relativ störungsfreien Lagerflächen bzw. Grünlandflächen nunmehr bauliche Entwicklungen herangeführt werden, wie sie schon im Altbestand vorhanden sind.

Mit der erforderlichen Entfernung des nicht landschaftsgerechten linearen Grünbestandes entlang der Westseite der Hauptstraße ist mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Durch das Nachpflanzen einer landschaftsgerechten linearen Eingrünung außerhalb der Sichtflächen der Grundstückszufahrt kann zumindest eine Minimierung der Eingriffe erreicht werden.

Mit dem Sonstigen Sondergebiet und der vorgesehenen Änderung der Zweckbestimmung werden die bereits vorhandenen Bau- und Lagerflächen wie bisher einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies schließt auch die Erweiterungsflächen mit ein. Für die vorhandene Regenwasserrückhaltung soll eine Erweiterung ermöglicht werden, wobei die



Minimierung der Eingriffe, als dass in diesen relativ großen Bereichen das gefasste und zu reinigende Wasser zumindest einer Verdunstung zugeführt wird.

### **Bewertung**

Die Durchführung und Realisierung der Planung im Plangebiet führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen zusätzlichen Oberflächenversiegelung im Sonstigen Sondergebiet. Es kommt somit zu einer weiteren negativen Veränderung des Kleinklimas. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden Knickstrukturen sowie der Ersatzpflanzung einer Laubholzhecke werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Veränderungen in diesem randlich ergänzten, bereits bestehenden besonderen gewerblichen Siedlungsbereich wird, bezogen auf die Ergänzungsflächen, von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen umfangreichen Altbebauung und der jeweils angrenzenden wohnbaulichen Altbebauung als typischer gewerblicher Siedlungsbereich dar. Es handelt sich demnach überwiegend um bereits bestehende, großflächig versiegelte gewerbliche Bauflächen mit intensiver Nutzung und randlich teilweise einfassender wohnbaulicher Nutzung im Außenbereich.

Für die Bauflächen selbst werden randlich die vorhandenen prägenden Knicks mit ihren Überhängen im Süden, Norden und Westen als wichtiges lineares Grünelement erhalten. Hiernach besteht kein weiteres Erfordernis für die Schaffung neuer angemessener Übergangsbereiche in die freie Landschaft hinein.

Die mit der Planung einhergehende südliche Erweiterung der gewerblichen Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig auch Siedlungsstrukturen gewerblicher Nutzungen errichtet werden. Sie überschreiten jedoch nicht den vorhandenen Siedlungsraum. Die neuen Bauflächen werden, wie die vorhandene Altbebauung, durch die vorhandenen randlichen Grünstrukturen eingebunden. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen gegenüber den umfangreich vorhandenen gewerblichen Bauten entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen festgesetzt, die der Topographie des Geländes folgen.

### **Bewertung**

Durch die vorliegende Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei der bisherige Ortsrand geringfügig nach Süden hin entwickelt wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks und der Ergänzungspflanzung als Laubholzhecke wird auch diese neue südliche Ergänzungsfläche wie bisher in die freie Landschaft eingebunden ohne zusätzliche Übergangsbereiche. Darüber hinaus werden die neu entstehenden gewerblichen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes an die vorhandene Altbausubstanz dieser besonderen gewerblichen Nutzung angebunden. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklungen kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen südlichen Ergänzungsflächen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die mögliche Umsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9.



**rein rechnerischer Ausgleichsbedarf**

aus Teilversiegelung: $81 \text{ qm} \times 0,3 =$	24,3 qm
aus Vollversiegelung: $1.152 \text{ qm} \times 0,5 =$	<u>576,0 qm</u>
rein rechnerischer Gesamtausgleichsbedarf	ca. 600,3 qm

gerundet ~ 600 qm

Hiernach ist festzustellen, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür werden entsprechende Flächen bereitgestellt.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Durch die im Plangebiet vornehmlich herrschende mittlere bis geringere Leistungsfähigkeit der betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für den Boden auszugehen.

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer im Sinne des § 30 BNatSchG vorhanden, jedoch unmittelbar westlich randlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer im Sinne des § 30 BNatSchG. Es ist mit ca. 20 qm bis 25 qm Wasserfläche relativ klein und durch Knickstrukturen eingefasst und mit der umgebenden Landschaft entsprechend vernetzt. Darüber hinaus wird es durch die hier bereits vorhandene Regenwasserkläranlage deutlich gegenüber den östlich liegenden Flächen des Sonstigen Sondergebietes gepuffert.

Im Ostteil des Sonstigen Sondergebiets, südlich des hier vorhandenen baulichen Altbaubestandes, befindet sich eine Wasserfläche von ca. 75 qm innerhalb eines ursprünglichen kleinen Dammwildgatters an der L 90. Sie wurde in den letzten Jahren zur Kleintierhaltung für eine Enten- und Gänseaufzucht der seinerzeitigen Eigentümer genutzt. Somit handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des § 30 des BNatSchG.

Das anfallende Regenwasser der gewerblichen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes wird gefasst und der bereits vorhandenen Regenwasserkläranlage zugeleitet.

Die weitere Ableitung erfolgt dann über das östlich der Regenwasserrückhaltung verlaufende Regenwassersiel von Norden her kommend in das übergeordnete Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnaus.

Es ist auch vorgesehen anfallendes Oberflächenwasser aus dem nördlich liegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 aufzunehmen und zu reinigen. Dies ist jedoch einer besonderen Planung vorbehalten. Hierüber kann die Regenwasserrückhaltung und –reinigung wesentlich effektiver gestaltet werden.

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird gefasst und über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Hauptstraße dem gemeindlichen Klärwerk östlich abgesetzt der Ortslage Todendorf zugeleitet.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren soweit erforderlich zeitgerecht durchzuführen.



Für Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den hierzu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung zur Wiedernutzbarmachung vorhandener Gewerbeflächen letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Bauflächen einschließlich erforderlicher Ergänzungen zur Deckung des bestehenden örtlichen gewerblichen Baulandbedarfs hier angesiedelter Betriebe zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

### **b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der auch künftig zu erhaltenden und durch Nachpflanzungen aufzuwertenden Knickstrukturen südlich, nördlich und westlich des Plangebietes erfolgt eine begrenzte Minimierung. Eine Verbesserung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ist jedoch nicht gegeben.

Eine Vernetzung mit den übrigen vorhandenen und zu erhaltenden linearen Grünstrukturen mit den umgebenen Grünstrukturen der angrenzenden Flächen kann jedoch gesichert werden.

Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion, einem Totalverlust von Grünland bzw. einem Verlust von schon genutzten Lagerflächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung und die Einbeziehung der südlichen Ergänzungsflächen des Sonstigen Sondergebietes in einem begrenzten Umfang verändert, als dass der bisherige Ortsrand des hier bereits bestehenden Sonstigen Sondergebietes sich nach Süden hin verlagert, jedoch nicht über die wohnbauliche Altbebauung im Süden und Osten hinaus. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Gebäudestrukturen entwickelt, die sich nicht in die vorhandene Struktur der bestehenden gewerblich genutzten Flächen sowie der angrenzenden wohnbaulichen Altbebauung an der Hauptstraße einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da die vorhandenen linearen randlichen Eingrünungen im Süden, im Norden und fast durchgehend im Westen erhalten und im Zuge der Grundstücksgestaltung auch ergänzt werden. Dies bezieht sich auch auf den Erhalt der bestehenden und aufzuwertenden Knicks.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Plangebiet verbleibt es in diesem Fall bei intensiv gewerblich genutzten Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes sowie bei Lagerflächen bzw. Grünlandnutzung im Bereich der südlich angrenzenden Ergänzungsflächen.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte auf den Grünlandflächen bleibt erhalten.



Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichserfordernisse und Ausgleichsleistungen, innergebietslich sowie außergebietslich, als Ersatzmaßnahme wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind. Dies gilt auch für die erforderliche Ablösung der nicht angepflanzten Knickstrukturen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung bei der uNB des Kreises Stormarn. Der Gemeinde stehen derartige Ausgleichspotenziale nicht zur Verfügung.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung werden mit dem Bebauungsplan gesichert, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben. Die Gemeinde hat hierzu städtebauliche Verträge mit den Grundstückeigentümern bzw. Grundstücksnutzern rechtsverbindlich abgeschlossen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist es vorgesehen die verschiedenen Betriebsbereiche durch zweireihige lineare Laubholzheckenanpflanzungen zu gliedern und zu strukturieren. Da diese jedoch überwiegend auch in künftig überbaubaren Flächen liegen werden, sind sie nur als zusätzliche Minimierungsmaßnahmen zu bewerten. Eine vorausschauende Bilanzierung erfolgt nicht.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zum inhaltlichen Nachvollzug die Ausführungen zu den Ziffern 6, 7 und 8, wie bereits in der Begründung aufgeführt, auch hier nachfolgend zitiert:

„Zitat“:

## 6 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

### 6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Zum Schutz von Haselmäusen wird eine Zeitvorgabe für den Eingriff in den von Westen in das Gebiet ragenden Knick erforderlich in Zusammenhang mit der Aufwertung des angrenzenden Knicks am Rand des Geltungsbereichs.

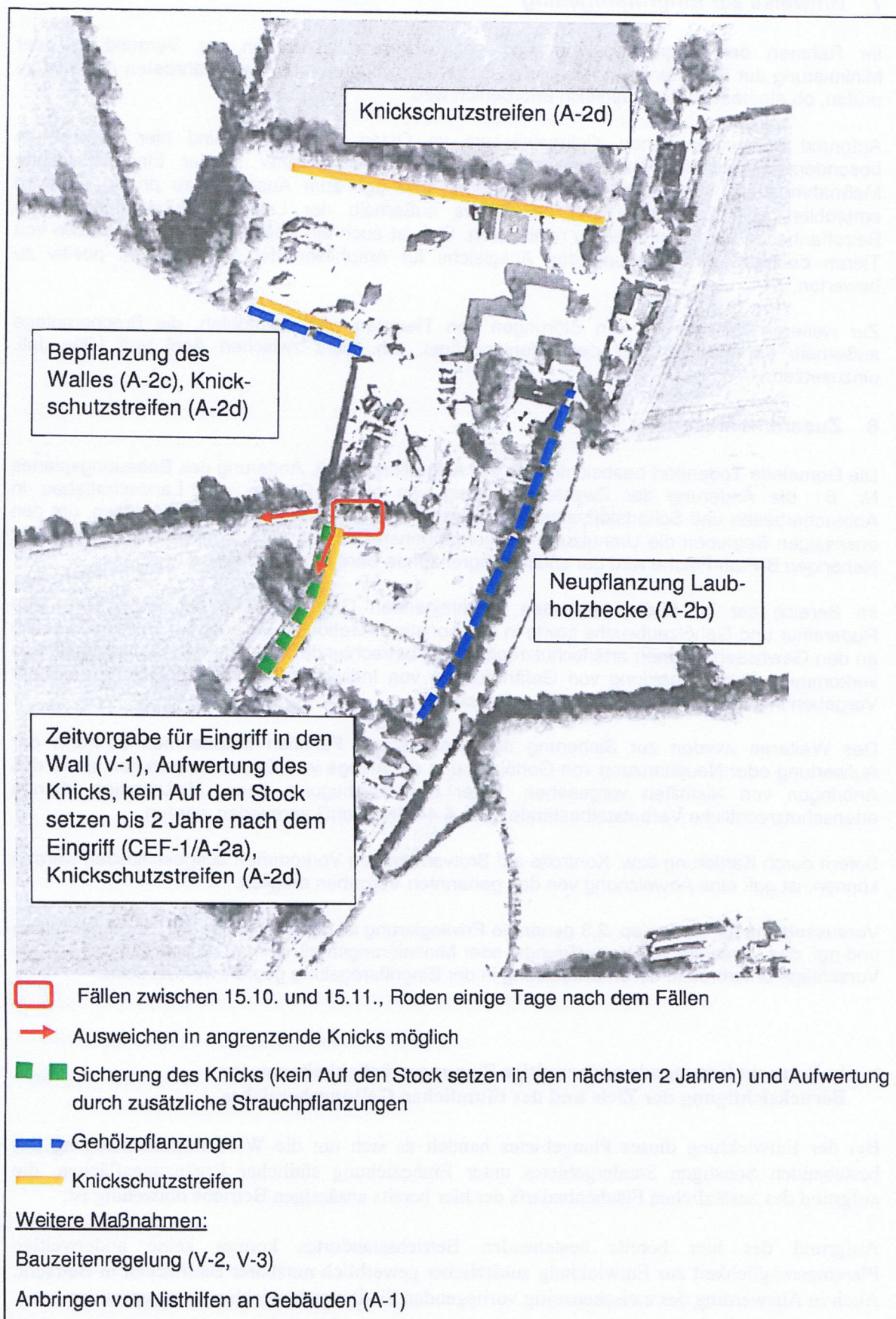
Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen (Gehölze, Ruderalflur) und Gewässer außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Tab. 3: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt/Gesetz		Vorgabe
<b>Einzelefordernisse:</b>		
Haselmaus		- Zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze auf dem von Westen in den Geltungsbereich ragenden Wall - Aufwertung des angrenzenden Knicks als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion und Verzicht auf das Auf den Stock setzen des Knicks bis 2 Jahre nach dem Eingriff
Ungefährdete der Gebäude	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Baumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gehölze	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Fällarbeiten / Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gewässer	Brutvögel	Eingriffe in Gewässer außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August, oder zuvor Ausschließen von besetzten Nestern



In folgender Abbildung werden die Maßnahmen räumlich zugeordnet.





Gemeinde ist festzustellen, dass an keiner anderen Stelle des Gemeindegebietes geeignetere Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Betriebsansiedlung gegeben sind. Ausschlaggebend für das Beibehalten dieses Standortes ist der Sachverhalt, als dass mit der vorliegenden Planung eine Wiedernutzbarmachung bereits bisher gewerblich nutzbarer Bauflächen vorgenommen wird.

Diese besondere gewerbliche Siedlungsentwicklung einschließlich der Erweiterungen erforderte für die südlichen Ergänzungsflächen ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz. Mit der 3. Kreisverordnung vom 09.12.2015 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 13.02.1973“ erfolgte die Entlassung der südlichen Ergänzungsflächen aus dem Landschaftsschutz.

Infrastrukturell können die südlichen Erweiterungsflächen an die vorhandenen Strukturen des bestehenden Sonstigen Sondergebietes angebunden werden, so dass sich hierfür kein wesentlicher zusätzlicher Aufwand ergibt mit Ausnahme einer betriebsnotwendigen Verlegung einer zweiten Zufahrt im südlichen Bereich des Plangebietes.

### **c) Zusätzliche Angaben**

#### **c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

#### **c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Die mögliche Überwachung ist an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Bepflanzungsmaßnahmen und das Freihalten der Schutzflächen entlang der Knicks von unzulässigen Beeinträchtigungen.

### **d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung liegen südlich abgesetzt der Ortslage Todendorf, westlich der Hauptstraße und umfassen eine Fläche von ca. 27.025 qm vorwiegend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- und untergeordnet als Verkehrsfläche sowie als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserkläranlage-. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a der Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel in diesem bereits bestehenden besonderen gewerblichen Siedlungsbereich Bauflächen für den örtlichen Bedarf der hier bereits angesiedelten Betriebe bereit zu stellen und hierüber eine langfristige Wiedernutzbarmachung dieser Flächen zu ermöglichen. Es ist somit nur noch eine Bedarfsplanung und keine Angebotsplanung, weil sie im Zuge der vorliegenden Planung auf die besonderen Anforderungen der hier bestehenden Betriebe und deren künftigen Entwicklung zugeschnitten worden ist.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Wiedernutzbarmachung der bereits bestehenden besonderen gewerblichen Bauflächen unter Einbeziehung südlicher Erweiterungen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die im Nahbereich der angrenzenden L 90 (Hauptstraße) auch als erheblich zu bezeichnen sind. Weiter bestehen im begrenzten Umfang



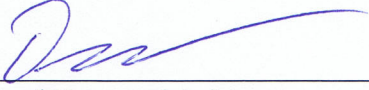
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche, der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2015 sowie erneut am 14. Dezember 2015.

Todendorf, den 14. März 2016



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2014; Juni 2015; Okt. 2015; Febr. 2016