

Inhalt:

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

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der an der Hauptstraße in Todendorf seit vielen Jahren ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb hat sein Gewerbe eingestellt. Ein anderer Betrieb ist bereits gefunden, der sich an diesem Standort ansiedeln will. Die Gemeinde überprüft die Festsetzungen des Bebauungsplanes und nimmt Änderungen vor, um der Situation des neuen Betriebes gerecht zu werden. Gleichzeitig sollen die Regelungen konkretisiert werden, um die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung sicherzustellen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben wird verzichtet, da mit dieser Änderung im Wesentlichen der Zulässigkeitskatalog des SO-Gebietes modifiziert und eine zusätzliche Baumöglichkeit für betriebszugehöriges Wohnen geschaffen wird. Die übrigen Festsetzungen werden an den Katasterbestand angepasst. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht widerspricht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich des Plangebietes ist als SO-Gebiet der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau dargestellt. Trotz der Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs um den Bereich Straßen- und Tiefbau geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Die genau definierten zulässigen Nutzungen unterscheiden sich nur unwesentlich vom bisher zulässigen Nutzungsspektrum.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage westlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha. Die Fläche wird zur Zeit überwiegend als Betriebsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie für betriebszugehöriges Wohnen genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 28/2.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 127/4.
Im Westen:	Nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 129/1, östliche Grenze des Flurstücks 22.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Mit der Planänderung wird im Wesentlichen der Nutzungskatalog des Sondergebietes erweitert. Die Gemeinde trägt damit dem Wunsch des neuen Eigentümers nach einer breiteren Angebotspalette Rechnung. Eine umfassende Änderung bisher schon zulässiger Nutzungen ist damit jedoch nicht verbunden. Zusätzlich in die Zweckbestimmung aufgenommen wird lediglich der Begriff Straßen- und Tiefbau sowie in sehr begrenztem Umfang ausnahmsweise eine Verkaufsfläche für vom Betrieb verarbeitetes Natursteinpflaster. Keinesfalls zulässig bleiben ein gewerblicher Containerdienst, das gewerbliche Brechen von Bauschutt sowie jedwede Art von Müllentsorgung bzw. -aufbereitung.

Der neue Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist zur Zeit in einer Nachbargemeinde ansässig. Alle Arbeiten im Bereich des Garten- und Landschaftsbau und des Straßen- und Tiefbaus, aber hier nur im Bereich Natursteinarbeiten werden ausgeführt. Auf dem Betriebsgelände wird benötigtes Material (Pflaster, Sand, Kies, Recycling-Bauschutt) gelagert. Die vorhandene Brecheranlage soll nur zur Aufbereitung der im Betrieb anfallenden und zur Weiterverarbeitung benötigten Menge genutzt werden. In deutlich untergeordnetem Umfang soll ein Verkauf von Natursteinpflaster angeboten werden, das in der Regel durch den Betrieb eingebaut wird. Der Betrieb beschäftigt zur Zeit 18 Mitarbeiter. Davon ist der überwiegende Teil jeweils auf Baustellen tätig. Zwei Mitarbeiter sind Schlosser und kümmern sich um den Fuhrpark und die Maschinen. Die Arbeitszeit findet ausschließlich tagsüber statt. Ein Schichtbetrieb oder Wochenendarbeit wird nicht beachtet.

Besondere Bedeutung kommt dem Schutz der Anwohner vor Lärmbelastungen zu. Hier werden seitens der Nachbarn insbesondere Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Brecheranlage zum Aufbereiten von Bauschutt befürchtet. Die Gemeinde hat daher im Nutzungskatalog des Sondergebietes das Brechen von Bauschutt als Ausnahme formuliert.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Dies ist erforderlich, da die tatsächlichen Grundstücksteilungen im Norden berücksichtigt werden müssen. Weiterhin ist die Zweckbestimmung für das gesamte Sondergebiet zu modifizieren. Die textlichen Festsetzungen des Planes sind überprüft und teilweise konkretisiert worden. Sie sind komplett in diese Satzung aufgenommen, um eine bessere Handhabung der Satzung zu ermöglichen.

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau festgesetzt. Der Betrieb ist schwerpunktmäßig im Garten- und Landschaftsbau tätig. Da jedoch auch Pflasterarbeiten im Straßenbau für öffentliche Auftraggeber ausgeführt werden, ist eine Betriebsbezeichnung mit dem Inhalt Straßen- und Tiefbau erforderlich. Die Zweckbestimmung wird daher entsprechend ergänzt.

Im Sondergebiet werden die zulässigen Nutzungen abschließend definiert. Zur Klarstellung werden unzulässige Nutzungen aufgeführt. Als besondere Eigenschaft des Betriebes werden flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt. Ziel dieser Regelungen ist das verträgliche Nebeneinander mit der angrenzenden Wohnnutzung. In der Vergangenheit gab es erhebliche Störungen durch den Vorgängerbetrieb. Deshalb wird das Aufbereiten von Bauschutt lediglich ausnahmsweise zugelassen. Der neue Betrieb möchte in geringem Umfang Natursteinpflaster zum

Verkauf anbieten. Dieses Material wird in der Regel durch den Betrieb auch weiterverarbeitet. Diese Direktvermarktung wird mit einer entsprechenden Flächenbegrenzung in die Satzung als ausnahmsweise zulässig aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich für ein zusätzliches Betriebsleiterwohnhaus im SO 2-Gebiet erhöht. Darüber hinaus wird klargestellt, dass die Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung für versiegelte Flächen anzuwenden ist. Der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf ist entsprechend festgesetzt worden. Die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes sind planungsrechtlich überprüft und auf den aktuellen Stand gebracht worden. Inhaltlich ergeben sich daraus keine grundlegenden Veränderungen zum Ursprungsplan.

b. Immissionen/Emissionen

Die zu erwartenden Immissionen vom Betriebsgelände wurden im Vorwege zur Aufstellung des Ursprungsplanes gutachterlich untersucht. Die dort zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzung empfohlenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden unverändert übernommen. Außerdem strebt die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber über die Nutzung der Anlage zum Brechen von Bauschutt an. Im Rahmen des Bauantrages ist eine detaillierte Betriebs- und Arbeitsablaufbeschreibung mit einer gutachterlichen Stellungnahme eines Sachverständigen vorzulegen, aus der die Einhaltung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel hervorgeht.

Zum Schutz der Büronutzung und der zulässigen Betriebswohnungen vor Verkehrslärm der Hauptstraße sind die passiven Schallschutzmaßnahmen aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen worden.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt sind die zulässigen Grundstückszufahrten auf die bereits vorhandenen Zufahrten beschränkt und entsprechend festgesetzt. Ebenso ist die Anbauverbotszone in Abstimmung mit dem Bau- lastträger unter Berücksichtigung des Gebäudebestands aufgenommen. Veränderungen zum Ursprungsplan sind hier nicht vorgenommen worden. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Änderungsbedarf gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich nicht. Nicht mehr mit einem Leitungsrecht festgesetzt wird die betriebseigene Wasserzuführung zum Regenrückhaltebecken, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird.

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Todendorf wird in einem Teil des Geltungsbereichs das Maß der baulichen Nutzung um 200 qm erhöht. Die überbaubare Grundfläche GR wird im Bereich des festgesetzten SO-2-Gebietes von 1.000 qm auf 1.200 qm heraufgesetzt, wodurch es zu einer intensiveren Grundstücksausnutzung in diesem Bereich kommt. Diese Änderung des Bebauungsplanes stellt naturschutzfachlich einen Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz dar, der gem. § 21 BNatSchG nach Baugesetzbuch zu behandeln ist. Das Baugesetzbuch verweist wiederum inhaltlich auf die Regelung des Bundesnaturschutzgesetzes, welches die Konkretisierung der Eingriffsabarbeitung im § 18 (5) nach Maßgabe der §§ 19 und 20 (Zulässigkeit und Verfahren) den Ländern anheim stellt. Entsprechend ist für die Ermittlung des Ausgleichs der Erlass Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 anzuwenden.

Die naturschutzfachliche Begleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch einen qualifizierten Landschaftsplaner und wird aufgrund des geringen Eingriffssachverhalts auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Bestandsdarstellung wird wegen der bereits vollständig ausgestalteten bzw. genutzten Grundstücksfläche verzichtet, zumal der Bestand im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes bereits beschrieben worden ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die übergeordneten Planungen nicht berührt werden. Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit oder Vorprüfung ist aufgrund des nicht erreichten Schwellenwertes von 20.000 qm überbaubarer Fläche für sonstige Städtebauprojekte nicht erforderlich.

Die im Bestand befindlichen Knicks werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt und wie im Ursprungsplan mit Knickenschutzstreifen als Maßnahmenflächenfestsetzung versehen. Der Knickbestand weicht in Teilen vom Ursprungsplan ab und bezieht sich nur auf den eingemessenen aktuellen Bestand. Die zur Abschirmung vorgesehenen Knickneuanlagen aus dem Ursprungsplan werden übernommen und teilweise ergänzt (nordwestlicher Grundstücksbereich). Die für den Ursprungsplan erforderliche Ausgleichsfläche im Norden des Grundstücks ist in den Plan übernommen worden. An der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde die Knickneuanlage auf dem benachbarten Grundstück zur Abschirmung nicht mehr aufgegriffen, da dies eigentumsrechtlich nicht durchsetzbar ist. Statt dessen ist dort zur Abschirmung eine Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Hinsichtlich der abzuarbeitenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften wird unterstellt, dass es aufgrund der Bestandssituation lediglich zu einem weitergehenden Eingriff in den Bodenhaushalt kommt. Grund für diese Annahme ist, dass die Nutzungen schon bestehen und im Vergleich zum bisherigen Umfang nur geringfügig erweitert werden. Entsprechend der o. g. Aussagen ergibt eine überschlägige Ausgleichsermittlung für die zusätzliche Bodenversiegelung in folgende Ausgleichsforderung:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch Erhöhung der GR:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Erhöhung GR + 200 qm	200	-	100
Zusätzliche Versiegelung 100 qm	-	100	30
Summe			130 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 130 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.

Der erforderliche Mindestausgleich soll vom Eingriffsbegünstigten auf dem eigenen Grundstück im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden. Eine entsprechende Passage ist in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer aufgenommen worden. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird der erforderliche Ausgleich quantitativ nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet, da die genaue Positionierung der Ausgleichsfläche noch nicht fest steht. Die Gemeinde kommt damit der Ausgleichspflicht des § 1a (3) Satz 3 BauGB ausreichend nach. Überschlägig sind die Kosten pro qm Ausgleichsfläche mit 2,60 € anzunehmen, insgesamt folglich etwa 340,- EUR.

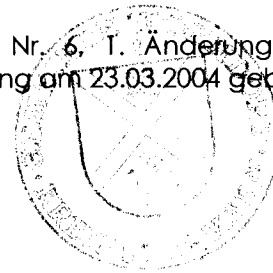
Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet. Es wird davon ausgegangen, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit dem bestehenden Status verträglich ist und keine weiteren Schritte erforderlich sind.

Die Festsetzung von Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen gem. § 1 (5) BauGB. Die Festsetzung „2P“ des Ursprungsplanes ist um die im Folgenden aufgeführten Pflanzmodalitäten gekürzt worden, da diese nach neuerer Rechtsprechung aufgrund fehlender bodenrechtlicher und städtebaulicher Relevanz nicht mehr festsetzbar sind: Auf der Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes sollen auf 70 % der Fläche gruppenweise Anpflanzungen mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks vorgenommen werden, die nach Norden eine dichte Abschirmung gewährleisten. Pro 150 qm Fläche ist soll ein heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 12 – 14 cm angepflanzt werden.

7. Billigung der Begründung

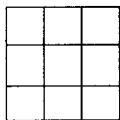
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.03.2004 gebilligt.

Todendorf, 10. JUNI 2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DELEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER