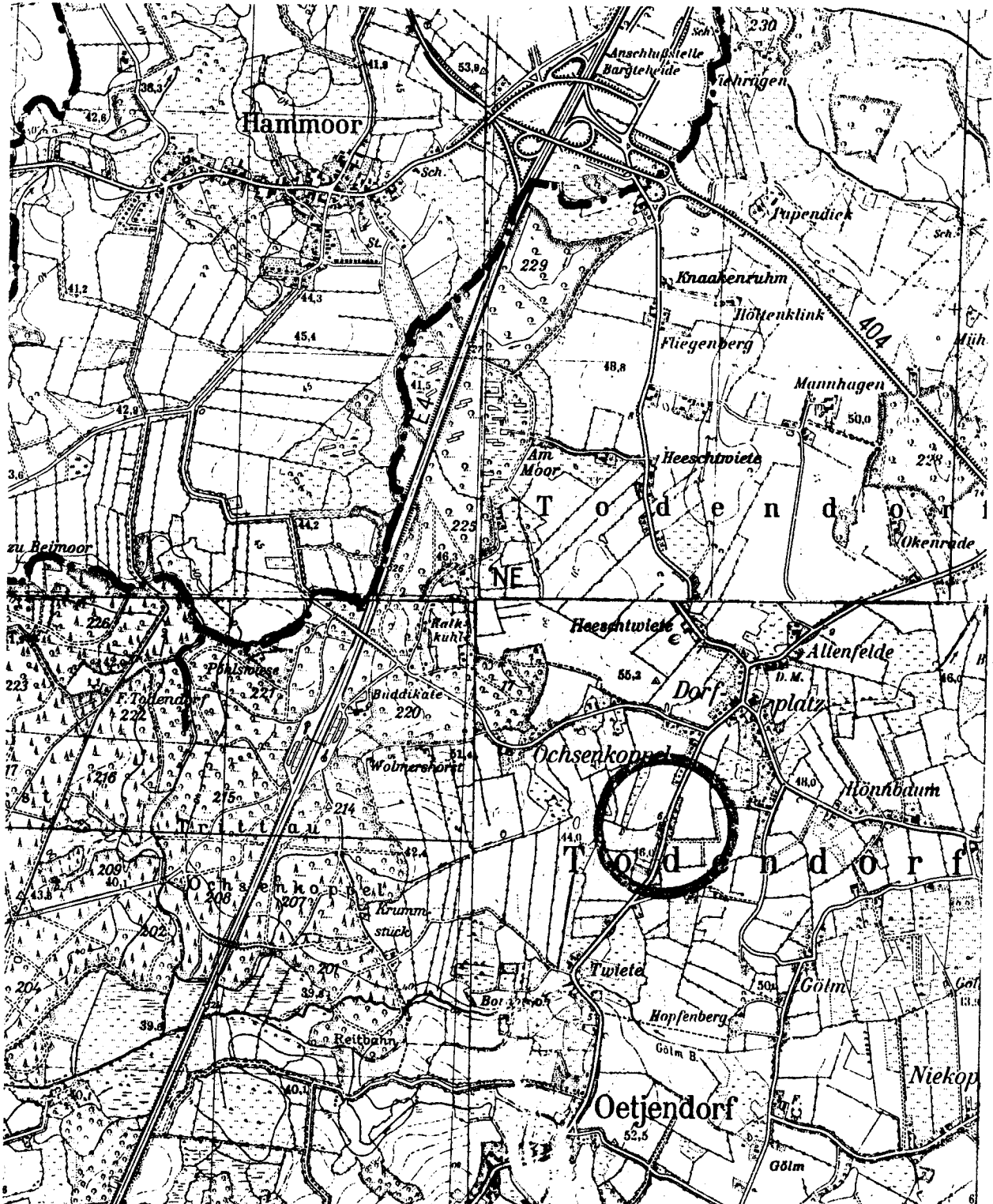


# BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Emissionen / Immissionen
- d. Verkehrliche Erschließung

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlaß

Südlich der Ortslage Todendorfs befindet sich das Gelände des Landschafts- und Gartenbaubetriebes Wölk. Der Betrieb hat sich aus einer landwirtschaftlichen Nutzung außerhalb der Ortschaft entwickelt. Zunächst wurde neben der landwirtschaftlichen Nutzung der Gartenbaubetrieb untergeordnet betrieben. Seit einigen Jahren ist der landwirtschaftliche Betriebszweig jedoch aufgegeben worden und es wird ausschließlich die gewerbliche Nutzung Garten- und Landschaftsbau betrieben.

Der Betrieb ist zulässigerweise entstanden und weitgehend baurechtlich genehmigt. Aufgrund der Expansion dieser Nutzung und einer vollzogenen Erweiterung der Betriebsflächen sieht die Gemeinde die dringende Notwendigkeit einer verbindlichen Überplanung des Betriebsgeländes. Abfallrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen bestehen für den Betrieb nicht. Ein etwaiger Containerdienst und der Umschlag, bzw. die Sortierung und Zwischenlagerung von Abfallstoffen soll an diesem Standort nicht betrieben werden. Durch den Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung städtebaulich geordnet und in verträgliche Bahnen gelenkt werden, um Konflikte mit Anliegern zu entschärfen. Eine Entwicklung des Betriebes wird damit nur in dem Maße möglich, das der B-Plan definiert. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus wird von der Gemeinde eine Betriebsentwicklung nicht gewünscht.

## b. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Todendorf liegt nach den Zielvorgaben des Regionalplanes I innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Der Gemeinde sind die Hauptfunktion Wohnen sowie die Nebenfunktion Agrar zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Achsenzwischenraum. Danach soll sich die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren. Dies schließt eine begrenzte Ausweisung von Gewerbeflächen für örtliches Versorgungsgewerbe und für eine angemessene Erweiterung ortsansässiger Betriebe ein.

Durch den Bebauungsplan soll die angemessene Entwicklung des ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes gesteuert werden. Insofern geht die Gemeinde von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

## c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen das Flurstück 121/4 westlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 20/1, 10 m parallel zur südlichen Flurstücksgrenze
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie Hauptstraße
im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 121/4, 5 m südlich der Nutzungsabgrenzung zur Twiete
im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 129/1, 2 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze Teilungslinie durch das Flurstück 129/1, 2 m parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze Teilungslinie durch das Flurstück 20/1, 2 m parallel zur östlichen Flurstücksgrenze

Das Plangebiet ist rund 1,9 ha groß und wird zur Zeit überwiegend als Betriebsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie für betriebszugehöriges Wohnen genutzt.

#### **d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Todendorf gilt der im Jahre 1960 genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Flächen entlang der Hauptstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft tlw. Dauerwiesen und Weiden dargestellt.

Im Bebauungsplan wird davon abweichend eine eng begrenzte Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO vorgenommen. Als Zweckbestimmung erfolgt die Konkretisierung "Garten- und Landschaftsbaubetrieb". Notwendige Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde stellt deshalb im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Die Flächenausweisungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 4.5.1998 genehmigt. Nach § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebauliche Situation**

Das Betriebsgelände befindet sich, zusammen mit drei benachbarten Wohnbaugrundstücken, abgesetzt von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Todendorfs. Diese aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Insellage soll bestehen bleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die gewerblichen Entwicklungsbereiche werden deshalb bewußt begrenzt.

Eine Ausdehnung der Wohnbebauung und damit eine städtebaulich unerwünschte bandartige Entwicklung der Ortslage sowie eine wesentliche Störung des vorhandenen Landschaftsbezuges an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird vermieden. Eine bauliche Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Ortslage wird nicht angestrebt.

Durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Garten- und Landschaftsbau" wird die bestehende gewerbliche Nutzung definiert, in ihrem Bestand gesichert und eine angemessene Entwicklung berücksichtigt. Das betriebszugehörige Wohnen ist weiterhin möglich.

Das Berufsfeld von „Garten und Landschaftsbaubetrieben“ wird durch die Baunutzungsverordnung nicht definiert. Es handelt sich um ein Gewerbe, das auf Garten und Landschaftsgestaltung ausgerichtet ist. Insofern kann es mit den Gartenbaubetrieben nach BauNVO nicht gleichgesetzt werden, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und sonstigen Kulturpflanzen betreiben und deren Tätigkeit über den Gartenbau zum Eigenverbrauch hinausgeht.

Der Umfang der gewerblichen Nutzung innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ist auf Tätigkeiten begrenzt, die der Garten- und Landschaftsgestaltung dienen. Darunter fallen auch das Bearbeiten von Bodenmaterialien und reinem Bauschutt (jedoch keine Lagerung und Bearbeitung von Sonderabfallstoffen), sofern diese durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb wieder verbaut werden sollen. Die Sortierung und Bearbeitung von Bauschutt auf dem Betriebsgelände kann deshalb nur untergeordneter Natur sein. Zusätzlich wird die maximale Lagerfläche für Bauschutt auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Andere Nutzungen dürfen an diesem Standort nicht entstehen. Auch ein Handel mit Baustoffen und Bodenmaterialien ist aufgrund der Lage im Außenbereich ortsplanerisch nicht vertretbar. Insofern sind lediglich die zulassungsfähigen Nutzungen im B-Plan genannt, andere Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Aufteilung der zulässigen Nutzungen aufgenommen worden. Dadurch soll die Lage der zulässigen Betriebswohnungen bzw. der zugehörigen Büroräume bestimmt werden. Dadurch sollen die rückwärtigen Betriebsflächen nicht durch emissionsarme Nutzungen in Anspruch genommen werden, die gleichzeitig einen Übergang zur gegenüberliegenden Wohnnutzung bilden kann. Diese Aufteilung beinhaltet auch die Festsetzung von Gebäuden, umgrenzt von festgesetzten Baugrenzen und von Lagerflächen, begrenzt von einem entsprechenden Planzeichen. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Nutzung unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterung. Bei der Festsetzung von Baugrenzen für die Betriebserweiterung wird der Bestand berücksichtigt. Die Lagerflächen werden durch die entsprechend festgesetzte Fläche begrenzt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung von Firsthöhen bzw. zulässigen Lagerhöhen minimiert.

Nebenanlagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um kurze Verkehrswege zu sichern und die erhebliche Bodenversiegelung zu begrenzen.

Gestaltungsfestsetzungen werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Für den öffentlichen Raum sind insbesondere die Art der Einfriedung und die Wirkung der Dachgestaltung von Bedeutung und werden entsprechend dem Charakter der vorhandenen Nachbarbebauung festgesetzt.

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandene Rohrleitung werden Leitungsrechte zugunsten der Unterhaltungspflichtigen festgesetzt, eine Überbauung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### **b. Emissionen / Immissionen**

Für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durch die Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH im Dezember 1992 erstellt. Die vom Gutachter beschriebene Betriebsituation entspricht dem aktuellen Betriebsstand. Die Lärmuntersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden.

Durch den Betriebsablauf werden durch Kfz-Verkehr, Maschinenbetrieb und Werkstattarbeiten Emissionen erzeugt. In der Lärmuntersuchung wurden insbesondere mögliche Lärmbelästigungen der angrenzenden Wohngrundstücke durch den An- und Abfahrverkehr von Pkw, Lkw und Containerfahrzeugen, sowie den Maschinenbetrieb auf dem Betriebsgelände untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß an dem maßgebenden Immissionsort (Wohngebäude gegenüber der Betriebsgelände-Einfahrt Beurteilungspegel tags von 57 dB(A) im Erdgeschoß und 59 dB(A) im Dachgeschoß betragen. In der Nachtzeit findet kein Betrieb statt. Die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung wird aufgrund der Lage im Außenbereich wie in Dorf- oder Mischgebieten eingestuft, so daß der Orientierungswert von 60 dB(A) nicht überschritten wird. Nach entsprechender Empfehlung des Gutachters sind als nähere Definition der Zulässigkeiten im sonstigen Sondergebiet flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden. Dadurch soll ein maximaler Störgrad wie in Dorf- oder Mischgebieten nicht überschritten werden. Im Rahmen erforderlicher Baugenehmigungen ist durch den Betreiber gutachterlich nachzuweisen, daß die Immissionsbegrenzungen eingehalten werden.

Entlang der Landesstraße 90 sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden. Von der L 90 wirken aufgrund der Verkehrsmenge von DTV etwa 2.300 Kfz/24h (Angaben des Straßenbauamtes Lübeck) Lärmimmissionen auf das Gebiet. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der weitgehend vorhandenen Bebauung erscheint für die Ermittlung notwendiger Schutzmaßnahmen ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen nach DIN 18005 ausreichend. Danach werden innerhalb der festgesetzten Fläche passive Schutzvorkehrungen des Lärmpegelbereiches IV bzw. III getroffen. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

### **c. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 13.02.1973. Für Nutzungserweiterungen sind Ausnahmeregelungen gem. § 3 der o. g. Kreisverordnung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung wird von der UNB auch für künftige Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Das Betriebsgelände ist durch einen neu angelegten Knick nach Norden und Westen abgeschirmt. Die angrenzenden Grünlandflächen im Norden und Süden werden landwirtschaftlich als kultivierte Weideflächen genutzt. Die Flächen im Westen stellen sich als Acker dar.

Aufgrund des abgesetzten Standortes von der Ortslage ist lediglich eine behutsame räumliche Ausdehnung der Betriebsflächen vertretbar. Eine Fortsetzung der linearen Bebauung entlang der Hauptstraße in Richtung Süden stellt eine unerwünschte bandartige Entwicklung der Bebauung in die freie Landschaft dar. Aufgrund der Beziehungen zwischen den Landschaftsflächen beiderseits der Hauptstraße sowie aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes wird eine Bebauung der nördlichen Grünfläche nicht erwogen.

Die Gemeinde Todendorf betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Die Bestandserhebung ist noch nicht abgeschlossen. Nach Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsplaner sind Bedenken gegen diese Bauleitplanung aus Sicht der Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Da die zeitliche Bearbeitung des Landschaftsplanes nicht parallel zur F-Planänderung möglich sein wird, beabsichtigt die Gemeinde

für diese Bauleitplanung, eine Ausnahme von der unverzüglichen Aufstellung des Landschaftsplanes zu beantragen. Dies erscheint insbesondere aufgrund der dringenden Erforderlichkeit des Bebauungsplanes notwendig.

Auf eine Ausarbeitung eines formellen Grünordnungsplanes wird aufgrund des relativ kleinen Eingriffsgebietes verzichtet. Der Betrieb ist vorhanden. Die angemessene Erweiterung beträgt lediglich einen untergeordneten Teilbereich des Gebietes. Die erforderliche Bewertung des Eingriffs sowie die Aufarbeitung der Grünmaßnahmen werden im Rahmen der B-Planausarbeitung durch einen qualifizierten Landschaftsplaner vorgenommen.

Die im B-Plan vorgesehene Betriebserweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf einer im Flächennutzungsplan als für die Landwirtschaft dargestellten Fläche bereitet einen Eingriff nach § 7 und 8 a LNatSchG vor. Sowohl die geplanten Betriebsgebäude (Lkw-Unterstand) als auch die Lagerflächen im Bereich der Betriebsflächenerweiterung führen zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

#### Boden

Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche, nördlich des derzeitigen Betriebsgeländes wird heute bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sondern wird in Teilen bereits als Lagerfläche genutzt und somit auch für die Verladung mit entsprechenden Fahrzeugen befahren. Aufgrund dieser Vorbelastungen beschränkt sich der Eingriff in das Schutzgut Boden im wesentlichen auf die durch die Planung ermöglichte Versiegelung.

#### Lkw-Unterstand

Der durch die Planung ermöglichte Lkw-Unterstand im Bereich der Betriebserweiterungsfläche führt auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> zu einer erstmaligen Versiegelung. Hier ist davon auszugehen, daß die Fläche aufgrund der geplanten Nutzung wasserundurchlässig hergestellt werden wird und der Eingriff wie der durch eine Überbauung zu bewerten ist. Auch im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes werden 500 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen, der Eingriff wird wie eine Überbauung gewertet.

#### Betriebsflächenerweiterung

Für die übrigen, nicht versiegelten Bereiche der Betriebsflächenerweiterung (2.700 m<sup>2</sup>), ist davon auszugehen, daß die Lagerung der Baumaterialien (Steine, Erden) zu einer erheblichen und nachhaltigen Verdichtung des anstehenden Bodens und darüber hinaus die Versickerung des Niederschlagswassers ähnlich wie wasserundurchlässige Bodenbeläge behindern. Nimmt man beide Beeinträchtigungen zusammen so wiegt der Eingriff gleich schwer wie der durch die geplanten Betriebsgebäude. Eine Minimierung der beschriebenen Beeinträchtigungen ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich. Ein Ausgleich, der in der Entsiegelung versiegelter Fläche bestünde, ist hier nicht realisierbar, so daß Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Die Hinweise der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) schlagen als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in den Bodenhaushalt eine Rückführung landwirtschaftlicher Flächen vor. Danach sollen, bei für den Naturschutz allgemein bedeutsamen Boden- und Grundwasserhältnissen, für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 und für wasserundurchlässige Oberflächenbeläge im Verhältnis 1 : 0,2, Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotop entwickelt werden. Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Container-Überdachung	250	–	80
Lkw-Unterstand	1.000	–	300
Betriebsflächenerweiterung	2.700	–	810
<b>SUMME</b>	3.950	–	1.190

### Ausgleichsfläche

Im Sinne der oben beschriebenen Anforderungen ist im B-Plan im Norden an den Knick angrenzend eine 10 m breite Fläche für die Entwicklung eines naturnahen Biotops festgesetzt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umfaßt gut 1.500 m<sup>2</sup> derzeit als Weide intensiv genutzte Fläche. Hier soll sich im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ein 8 m breites Feldgehölz mit einem 2 m-Abstand zum Knick und inneren Freiflächen entwickeln. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf 70% der Fläche gruppenweise Anpflanzungen vorzunehmen, die nach Norden hin durchgängig dicht zu pflanzen sind. Die Bepflanzung ist gruppenweise zu 5-8 Pflanzen vorzunehmen, wobei Freiflächen von 80-130 qm zum Knick hin entstehen sollen. Pro 150 qm der Ausgleichsfläche ist ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm (gemessen in 1,2 m Höhe) und pro 30 qm Ausgleichsfläche ist ein mindestens 1,5 m hoher Strauch einzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Aufzählung zu verwenden: Stieleiche, Hainbuche, Esche, Rotbuche, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hundrose, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen und Kreuzdorn. Die Ausgleichsfläche ist mit einem mindestens 1,2 m hohen Wildschutzzaun einzufrieden und sich selbst zu überlassen. Ein ggf. notwendiges Zurückschneiden in den Randbereichen ist zulässig.

Mit der 1.500 m<sup>2</sup> großen, naturnah gestalteten Ausgleichsfläche ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden ausreichend Ersatz geleistet.

### Wasser

Die durch den B-Plan ermöglichte höhere Versiegelung im Plangebiet behindert die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers und beeinträchtigt so den Wasserhaushalt. Das nördlich der Betriebserweiterungsfläche liegende, zur Zeit in Bau befindliche, Regenrückhaltebecken ist aber bereits so dimensioniert, daß es auch das durch die Betriebserweiterung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufnehmen kann. Ein weitergehender Kompensationsbedarf besteht hier nicht.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist heute bereits durch die überhöhten Lagerhalden stark beeinträchtigt. Während aber die Erd- und Steinhalden in ihrer Höhe flexibel sind, werden durch die Überdachungen mit einer Höhe von 6 m feste Bauwerke geschaffen, die das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Da es sich bei den Betriebsgebäuden jeweils nur um Überdachungen, d. h. Rahmenkonstruktionen mit aufliegendem Dach, handelt und nicht um massive, geschlossene Bauwerke sollte der Eingriff in das Landschaftsbild nicht überbewertet werden. Durch die im B-Plan festgesetzte extensive Dachbegrünung der zwei Betriebsgebäude ist der Eingriff in das Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der heute bereits bestehenden Beeinträchtigungen, ausreichend minimiert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.



#### Arten und Lebensgemeinschaften

Bei der von der Planung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 a LNatSchG findet man im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht. Das im Süden und Norden angrenzende Grünland ist aufgrund seiner intensiven Nutzung und des weder als ausgesprochen feucht noch trocken zu bezeichnenden Standorts nicht als wertvoll für den Naturschutz einzustufen. An schützenswerten Landschaftsbestandteilen findet man den innerhalb der Grundstücksgrenzen verlaufenden Knick, wobei es sich bei dem Abschnitt an der nördlichen Grenze um eine Neuanpflanzung handelt.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Knicks ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zu den Nutzungen auf dem Betriebsgelände nicht zu erwarten. Dafür ist ein mind. 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen, der durch einen einfachen Zaun gekennzeichnet wird. Auch vom Regenrückhaltebecken halten die Betriebserweiterungsflächen ausreichend Abstand.

#### Klima / Luft

Eine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft durch die Betriebserweiterung, im Vergleich zum Bestand, ist nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend nicht notwendig.

#### Allgemeine Maßnahmen

Neben den Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs besteht im Gebiet auch ein Handlungsbedarf, der sich aus der generellen Verfolgung der Ziele des Naturschutzes ergibt. Die bestehenden Knicks sind auch zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit einem mind. 2 m breiten Gras- und Krautsaum als Schutzstreifen auszustatten, um eine Beeinträchtigung durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung zu vermeiden.

#### Grünordnerische Maßnahmen

Die geforderten Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung und die allgemeinen Maßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes tragen im vorliegenden Fall nur geringfügig zur Grünordnung bei.

Um die Grenzen zwischen baulich und gewerblich genutztem Sondergebiet und angrenzender freier Landschaft deutlich zu markieren, sollten die bestehenden grenzbegleitenden Knickanpflanzungen im Norden und Westen nach Süden hin und an der südlichen Grenze selbst ergänzt werden.

#### **d. Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Außerhalb geschlossener Ortschaften wird für die Landesstraße eine Anbauverbotszone von 20 m Tiefe festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten und Lagerflächen unzulässig. Für die bestehenden Gebäude sind Ausnahmen vorgesehen.

Zufahrten sind aus verkehrstechnischen Gründen nur in begrenzter Zahl möglich. Es werden die 2 vorhandenen Zufahrten festgesetzt.

### 3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Todendorf sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das festgesetzte Regenrückhaltebecken. Der berührte Vorfluter ist funktionsfähig zu halten. Das Plangebiet wird durch eine Rohrleitung, die der Entwässerung benachbarter Flächen dient, berührt. Leitungsrechte werden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überbauung der Flächen ist nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Todendorf. Diese sind für die Erweiterung ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550 bzw. beim Bezirk in Bargtheide, Tel. 04532 - 25298, zu erfragen.

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

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn durch Satzung sichergestellt.

### 4. Billigung der Begründung

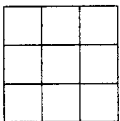
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 4. Juni 1998 gebilligt.

Todendorf, 07. JULI 1998



*Johann Fehrer*  
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG  
*Detlev Stolzenberg*  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT