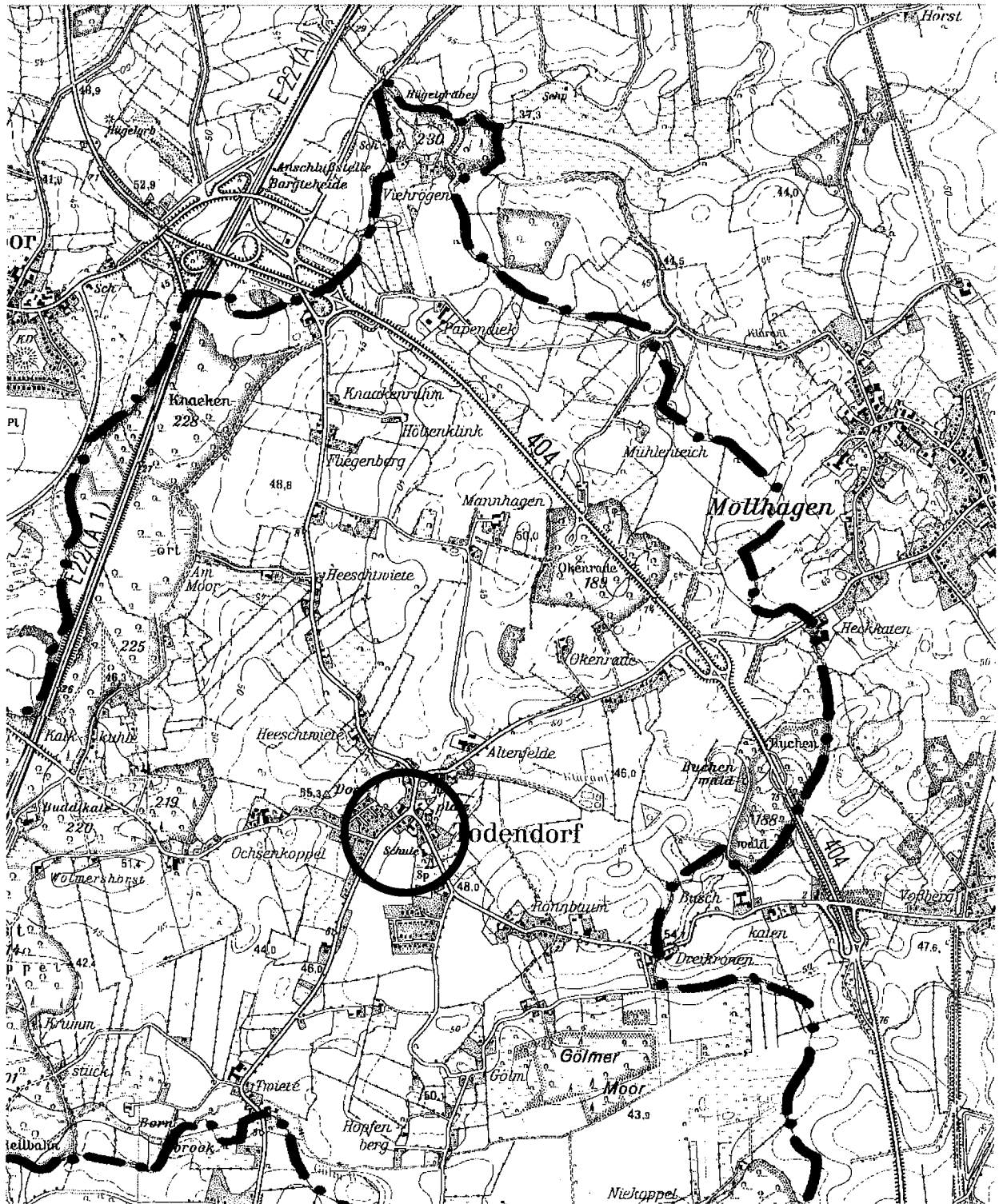


BEGRÜNDUNG

Planstand: 7. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
3.	Planinhalt	6
a.	Städtebau	6
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Verkehrliche Erschließung	7
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
a.	Systematik und Grundlagen	7
b.	Eingriffsbilanzierung	8
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	10
d.	Allgemeine Grünordnung	10
e.	Kosten	11
f.	Hinweise zur Landschaftspflege	11
7.	Billigung der Begründung	12

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde Todendorf möchte für die bauliche Entwicklung im Ortskern einen verbindlichen Rahmen schaffen. Die Arrondierung um ein weiteres Grundstück für eine betriebszugehörige Wohnung bzw. andere betriebszugehörige Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebs an der Hauptstraße soll den Abschluss der Bebauung nach Süden markieren. Gleichzeitig sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes in Anlehnung an die Aussagen des Landschaftsplanes vorgesehen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ist Todendorf als im Ordnungsraum um Hamburg liegend dargestellt. Weiterhin liegt die Gemeinde im Nahbereich des Mittelzentrums Ahrensburg (10 km-Radius). In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge gesehen. Für die B 404 ist der Ausbau zur vierspurigen Straße bzw. Autobahn als Planung vermerkt.

In der Karte zum Regionalplan findet sich ebenfalls die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Hamburg. Für Todendorf wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. Im südlichen und westlichen Teil des Gemeindegebietes ist ein Regionaler Grünzug (planmäßig keine Besiedlung) vermerkt, direkt östlich der Autobahn ein Vorranggebiet für den Naturschutz bzw. ein Bereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Moorflächen mit Bruchwald).

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Todendorf liegt in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Die Karte Böden und Gesteine/Gewässer zeigt den südlichen Gemeindeteil als zugehörig zum geplanten Wasserschutzgebiet im Bereich von Großhansdorf. Die bestehende Moorfläche an der BAB A 1 ist als Gebiet mit den Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiet) vermerkt.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung lediglich ein geplantes Wasserschutzgebiet.

Der Landschaftsplan zeigt im Bestand Intensive Grünlandnutzung. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan empfiehlt für den gesamten Bereich eine Nutzungsextensivierung sowie Anpflanzungen zwischen der Grünlandnutzung südlich und der Ortslage nördlich.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, es ist jedoch durch die Ausweisung eines weiteren Bauplatzes eine Abweichung von den Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes festzustellen, die eingehend zu begründen ist.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Todendorfs zwischen Hauptstraße und Rönnsbaum im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze der Flurstücke 272/38 8 und 38/17.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 38/13.
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 38/13.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Grünland (Intensivweide) dar. Nennenswerte Grünstrukturen finden sich nicht im Gebiet. Im Anschluss an die Hofstelle befindet sich ein kleiner Obstgarten. Das Gelände ist weitgehend eben.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt, den zentralen südlichen Ortsrand Todendorfs neu zu ordnen. Dabei können die Voraussetzungen für die Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks für betriebliche Nutzungen bzw. betriebszugehöriges Wohnen zum landwirtschaftlichen Betrieb im Anschluss an die vorhandene Bebauung geschaffen werden. Angrenzend an die vorhandene Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die

Gemeinde möchte diese dörfliche Situation mit der innerörtlichen Grünlandnutzung damit langfristig sichern. Weitere Wohngebäude sollen auf dieser Fläche nicht entstehen. Dieser Bebauungsplan markiert damit den Abschluss der Ortslage zwischen Hauptstraße und Rönnsbaum im Bereich der „Grünen Mitte“.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Hauptstraße berührt. Erforderlich wird passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereich III). Aktiver Schallschutz scheidet aufgrund der Ortsstruktur an diesem Standort aus. Die Gemeinde hält die Ausweisung des Baugrundstücks dennoch für vertretbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit geringem Aufwand möglich sind und geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Auf dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb werden Rinder und Pferde gehalten. Der empfohlene Abstand der Landwirtschaftskammer für Dorfgebiete wird eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan werden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, also Eingriffe gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) vorbereitet. Diese Eingriffe sind naturschutzfachlich zu bewerten; Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind aufzuzeigen. Aufgrund des geringen Planungsumfanges ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung nicht erforderlich.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ist die Fläche des geplanten Baugrundstücks nicht ausdrücklich als Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen, eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab jedoch, dass einer Bebaubarkeit der betreffenden Fläche mit einem Gebäude keine naturschutzfachlichen Gründe im Wege stehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass weitere Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich aufgegriffen und in die Planung integriert werden. Hierzu zählt die Sicherung der gesamten „grünen Mitte“ Todendorfs sowie Abschirmungsbepflanzungen zwischen Freiflächen und Siedlungsbereich. Die vorliegende Planung beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich in Gestalt von Abschirmungsmaßnahmen, entsprechend den Empfehlungen des Entwicklungsplanes zum Landschaftsplan, direkt am Eingriffsort zu verwirklichen.

Die vorliegende Planung weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes in diesem Bereich ab, die Abweichung ist gem. § 4 (3) LNatSchG darzustellen und zu begründen; weiterhin ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen. Nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Ziele des Naturschutzes an dieser Stelle durch die Planung nicht erhebliche beeinträchtigt, die Abweichung kann somit zugelassen werden. Vermeidend ist nur ein Baugrundstück im direkten Anschluss an eine bestehende Hofstelle geplant, welches weiterhin vermeidend zur „grünen Mitte“ hin durch Abschirmungspflanzungen eingegrünt werden soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen direkt am Baugrundstück ebenfalls durch Eingrünungspflanzungen ausgeglichen. Eine gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes ist aufgrund des geringen Änderungsumfanges nicht erforderlich, bei der nächsten Fortschreibung wird der Landschaftsplan in diesem Bereich angepasst.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die bebaute Ortslage wird an der Hauptstraße in südlicher Richtung um ein weiteres Baugrundstück ergänzt. Zur Eingrünung des neu geschaffenen Ortsrandes wird die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Im Anschluss an die bebauten Bereiche der Hofstelle wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dort können privilegierte Vorhaben im Zusammenhang mit der Hofstelle entstehen, jedoch keine Wohnnutzung. Die vorhandene Siedlungsstruktur mit an den Ortskern heranreichendem Grünland soll weitgehend bewahrt werden.

Die Art der baulichen Nutzung für das Baugrundstück wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereiches dieses kleinen Bebauungsplanes zwar keine komplette Hofstelle liegt, der Ortskern aber durch den vorhandenen Betrieb geprägt ist. Dorfgebietstypische Nutzungen sind in dem nördlichen Areal zwischen Hauptstraße und Rönnsbaum vorhanden. Dieser gesamte Bereich ist daher als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO anzusprechen. Da auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung bzw. betriebszugehöriges Wohnen entstehen soll, wird der Nutzungskatalog des MD-Gebietes in diesem Fall auf die entsprechende Zulässigkeit reduziert. Ebenfalls zulässig ist das Wohnen für Familienangehörige.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der max. festgesetzten Grundfläche in Verbindung mit max. zulässiger Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe die am Ortsrand max. verträgliche bauliche Ausnutzung. Unterstützt wird die Vorstellung der Gemeinde nach einer kleinteiligen Bebauung durch die Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser mit Einhaltung des Grenzabstandes. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser würden an dieser markanten Stelle zu Beginn des landwirtschaftlich geprägten Ortskerns den Charakter negativ beeinflussen und sollen dort nicht entstehen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Bebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) und zu Garagen und Nebengebäuden (Gestaltung in Anlehnung an Hauptbaukörper) sowie zu Einfriedungen getroffen. Zur Betonung besonderer Bauteile wie z. B. Friesengiebel, Gauben u. ä. sind Abweichungen in Material und Dachneigung zulässig. Ausgeschlossen sind nur glänzende und spiegelnde Dachpfannen. Andere Beschichtungen sind zulässig. Anlagen zu Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig.

Um den Straßenraum der Hauptstraße nicht durch Nebengebäude zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden im Vorgarten. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Unterirdische und ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig.

Zur Eingrünung des Baugebietes wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Obstbäumen getroffen. Eine dichte Bepflanzung z. B. mit Knicks soll nicht erfolgen, um einen transparenten Übergang der Grünlandfläche zur Bebauung und vorhandene Sichtbeziehungen zu erhalten.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Hauptstraße (L 90) berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 ermittelt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete

te werden geringfügig überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan die notwendigen passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereich III) getroffen.

Auf der nordöstlich angrenzenden Hofstelle werden Rinder gehalten. Hierfür empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Abstand von 100 m für Wohngebiete. Für Dorfgebiete ist dieser Abstand zu halbieren. Das Baugrundstück liegt ca. 70 m von der Hofstelle entfernt, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Parkplätze stehen in der Hauptstraße zur Verfügung. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der Größe des Grundstücks und den Angaben aus der Bodenkarte (kiesiger – anlehmgiger Sand) ist eine Versickerung grundsätzlich möglich.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung der Telekom AG erforderlich. Die Gasversorgung erfolgt über Heingas. Erdgastassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann aufgrund des geringen Planungsumfanges und der vorliegenden Gebietsstruktur (Intensivgrünland) abgesehen werden. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes in einer stark verkürzten, der Planung angemessenen Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des geringen Planungsumfanges verzichtet. Die Abweichung vom Landschaftsplan wurde bereits erwähnt und erläutert, der folgende Fachbeitrag geht von einer grundsätzlich zulässigen Eingriffssituation aus.

Im Bestand des Plangebietes befindet sich intensive Grünlandnutzung. Im Westen entlang der Hauptstraße stehen einige Sandbirken als Straßenbäume, dahinter liegt dörfliche Wohnbebauung. Im Norden grenzt eine Hofstelle mit Bauergärten an, im Osten Grünlandnutzung mit dahinter liegender dörflicher Mischbebauung. Im Süden grenzt freie Landschaft an, wobei die Bebauungen an der Straße Rönnsbaum und der Hauptstraße den Korridor der freien Landschaft bereits begrenzen. Knicks oder Biotope nach § 15a LNatSchG liegen nicht im Gebiet oder in der Nähe. Schützenswerte Flächen liegen in Form von wechselfeuchtem Grünland ca. 100 m südlich des Plangebietes. Zur Wahrung des Planungsziels der Grünlandnutzung und entsprechend der Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird angrenzend an die intensiv nutzenden Bereiche eine Maßnahmenfläche mit dem Ziel des Erhalts der Grünlandnutzung festgesetzt.

b. Eingriffsbilanzierung

Eingriffssachverhalt:

Durch den Bebauungsplan soll ein weiteres Baugrundstück im südlichen Anschluss an eine bestehende Hofstelle geschaffen werden. Ein Eingriffssachverhalt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz 2002 liegt vor, da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges wird die Bilanzierung des Eingriffs in einer konzentrierten Kurzform vorgenommen.

Eingriffsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Schutzgut Klima:

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise nicht mehr vorliegen. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine versiegelten Flächen, entsprechend ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben. Es wird ein Eingriff durch die Reduzierung der versickerungsfähigen Fläche vorgenommen. Minimierend wirkt die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf 150 qm sowie die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen. Ausgleichend wird eine Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt, dies erscheint aufgrund der angegebenen Bodenarten in der Geologischen Karte 1:25.000 und der Bodenkarte des Landschaftsplanes möglich, da lehmige Sande anstehen.

Ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich liegt am südlichen Rande einer bestehenden Hoffläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft südlich; jeweils westlich und östlich wirken die Bebauungen der Straßen Rönnsbaum und Hauptstraße ohne besondere Abschirmungselemente auf das Landschafts- bzw. Ortsbild ein.

Durch die neuerliche Ausweisung eines Baugrundstücks wird der besiedelte Bereich weiter nach Süden verschoben, ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild wird somit vorbereitet. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Prägungen des Ortsbildes durch die Bebauungen entlang der Straßen Rönnsbaum und Hauptstraße zu sehen.

Eine Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung eingeschossig, die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m sowie die Begrenzung der Grundfläche auf 150 qm erreicht.

Durch die Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs kann der Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild weitgehend begrenzt werden. Dennoch ist eine weitergehende Kompensation erforderlich.

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist eine halbtransparente Eingrünung des Baugrundstücks durch das Anpflanzen von Obstgehölzen alter, hochstämmiger Kultursorten vorgesehen. Entsprechend der Planungsabsicht zur Schaffung einer halbtransparenten Eingrünung werden mind. 8 der beschriebenen Obstgehölze auf einem 5 m breiten Streifen südwestlich und südöstlich des Baugrundstücks festgesetzt. Die Flächenunternutzung ist als extensive Grünlandnutzung mit einer Mahd ab Mitte Juli jedes Jahres vorgesehen. Zur Wahrung und Fortentwicklung des Ortsbildes wird es erforderlich gehalten, die Pflanzqualitäten gem. § 1 (5) Nr. 4 BauGB festzusetzen. Angepflanzt werden sollen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 10 – 12 cm (in 1,0 m Höhe).

Durch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs kann eine Eingriffskompensation hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes erreicht werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Im Bestand befinden sich nur Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Etwa 100 m weiter südlich finden sich tiefer liegende Grünlandbereiche mit wechselfeuchten Verhältnissen. Biotop nach § 15a und 15b LNatSchG sowie sonstige schützenswerte Bereiche befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Durch den geplanten Eingriff wird dieses Schutzgut nicht berührt.

Boden:

Im Bestand befindet sich intensiv als Weide genutztes Grünland unter normalen Randbedingungen. Aufgrund der Nutzung kann von geringen Beeinträchtigungen stofflicher und mechanischer Art ausgegangen werden.

Durch den Bebauungsplan wird ein Baugrundstück von rd. 1.000 qm Fläche ausgewiesen. Die überbaubare Grundfläche wird auf 150 qm begrenzt, zusätzlich können noch etwa 75 qm versiegelt werden. In den versiegelbaren Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig unterbunden.

Vermeidend wird die überbaubare Fläche mit 150 qm gering gehalten, als Minimierung werden luft- und wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für Zufahrten und Wege auf dem Grundstück festgesetzt.

Ein direkter Ausgleich durch eine entsprechende Flächenentsiegelung ist in den wenigsten Fällen möglich, da derartige Flächen zumeist nicht zur Verfügung stehen. Dies trifft auch für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Die Hinweise des zuständigen Ministeriums sehen als Ersatz für einen

Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Vollversiegelung durch ein Gebäude	150	-	75
Zusätzliche Versiegelung	-	75	22,5
Summe			rd. 88 qm

Durch die Anlage einer Biotopfläche auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in einem Umfang von mind. rd. 90 qm kann der Ausgleich in den Bodenhaushalt rechnerisch erbracht werden.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Die geplante Abschirmungspflanzung mit Obstgehölzen alter heimischer Kultursorten soll sowohl den Ausgleich für den Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild, als auch den Eingriff in den Bodenhaushalt kompensieren. Dies entspricht auch den Hinweisen zum Ausgleichserlass (Punkt 1).

Geplant ist das Anpflanzen der o. g. Obstgehölze in linearer Anordnung etwa alle 7 – 8 m sowie eine extensive Unternutzung. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt etwa 325 qm. Die Fläche soll sich zu einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickeln und dazu max. zweimal jährlich gemäht werden. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.7. jeden Jahres erfolgen, eine zweite kann im Herbst vorgenommen werden. Einzelne Brennessel- und Distelherde können vorher gemäht werden. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

d. Allgemeine Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung wird südwestlich des Baugrundstücks ein etwa 15 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Festschreibung der vorhandenen Grünlandnutzung festgesetzt, der sich Richtung Südosten bis zur Bebauung Rönnsbaum hinzieht. In diesem Bereich soll entsprechend der Darstellung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grünlandnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen nördlich dieses Streifens sollen dem vorhandenen Betrieb als optionale Erweiterungsflächen für landwirtschaftliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hofbetrieb dienen. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht dem Eingriff zugeordnet und somit eine Angebotsplanung. Der Bebauungsplan konkretisiert somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes, wobei auf die Festsetzung umfangreicher Abschirmungspflanzungen über die vorgesehenen Bepflanzungen hinaus für den gesamten Siedlungsrand verzichtet wird.

e. Kosten

Kosten für Allgemeine Grünordnung treten nicht auf. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind überschlägig wie folgt (ohne Grunderwerb) anzunehmen:

Kauf und Anpflanzung von 8 Obstgehölzen einer alten Kultursorte, jeweils etwa 120,00 EUR/Baum inkl. Pflanzung und Sicherung:	rd. 960,- EUR
Jährliche Mahd (kapitalisiert auf 5 Jahre)	ca. 100,- EUR
Obstbaumschnitt (die ersten 5 Jahre):	<u>ca. 60,- EUR</u>
Zwischensumme:	1.120,- EUR
+ MWSt. 16 %:	rd. 180,- EUR
Summe:	rd. 1.300,- EUR

f. Hinweise zur Landschaftspflege

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten (§ 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i. V. m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln).

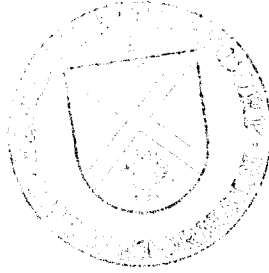
Informationen zu alten Obstsorten und Pflanzmaterial sind z. B. erhältlich bei: Meinolf Hamerschmidt, Waldweg 2/Winderatt, 24966 Sörup (Tel. 04635-2745) oder bei gut sortierten Baumschulen.

Zurzeit ist eine Neuordnung der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Verfahren, eine Entlassung des südöstlichen Teilgebietes aus dem Landschaftsschutz ist vorgenommen worden, da der Abschluss der Neuordnung nicht absehbar ist.

7. Billigung der Begründung

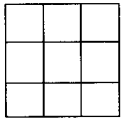
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.07.2004 gebilligt.

Todendorf, 02. AUG. 2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



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