

Gemeinde Todendorf

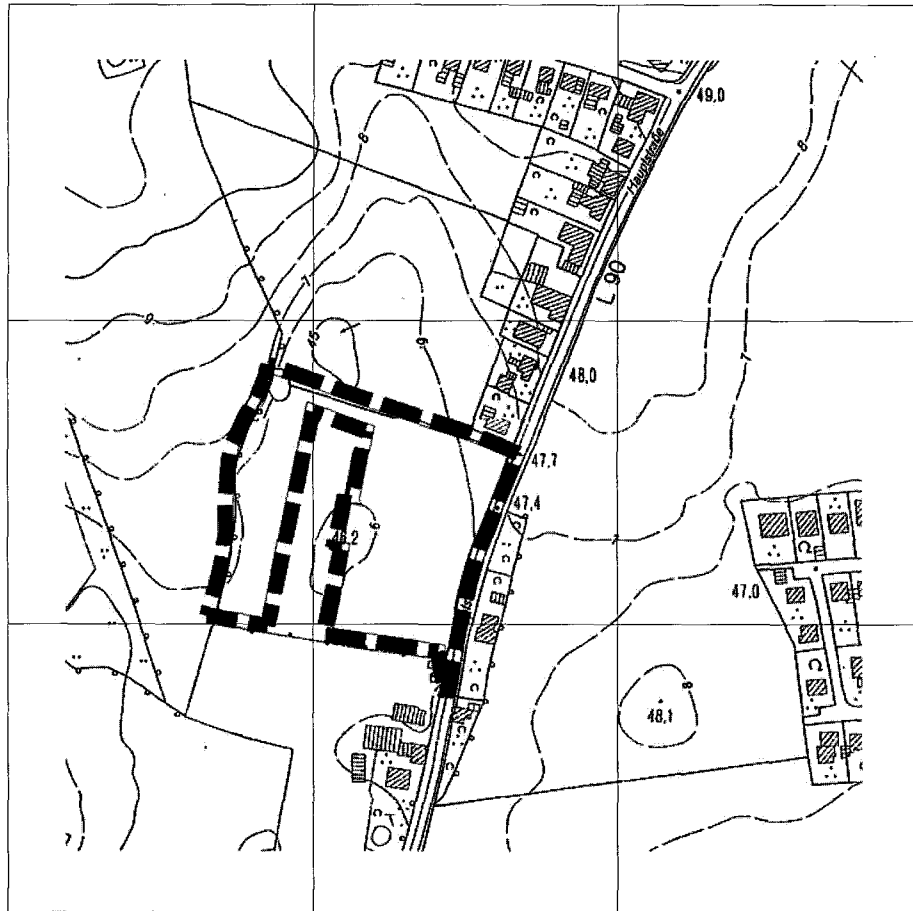
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9

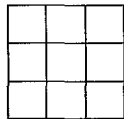
Gebiet: Westlich der Hauptstraße zwischen Hausnummern 62 und 64

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung	5
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.3.	Zusammenfassung	15
3.	Alternative Planungsüberlegungen	16
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
5.	Planinhalt.....	18
5.1.	Städtebau	18
5.2.	Verkehrliche Erschließung	20
5.3.	Immissionen.....	21
5.4.	Altlasten	21
5.5.	Archäologie	21
6.	Ver- und Entsorgung	22
7.	Kosten.....	23
8.	Schutzgebiete	23
9.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	23
9.1.	Eingriffsregelung	24
9.2.	Artenschutz.....	27
9.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	28
9.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	29
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	30
10.	Billigung der Begründung.....	30

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Todendorf beabsichtigt, im Süden der Ortslage westlich der Hauptstraße ein kleines Gewerbegebiet für örtliche und ortsangemessene Betriebe zu entwickeln. Im bisherigen Planungsverlauf ist darüber hinaus die Einrichtung einer kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtung im Plangebiet berücksichtigt worden, die ergänzend soziale und kulturelle Funktionen des Gemeindelebens (MarktTreff) aufnehmen sollte. Eine betriebswirtschaftliche Untersuchung und eine diesbezüglich Mitte 2012 durch die Gemeinde durchgeführte Einwohnerbefragung ergaben ein geringes wirtschaftliches Potential zur Ansiedlung eines solchen „Markt-Treffs“. Die Gemeinde nimmt deshalb Abstand von der Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel. Das Plangebiet soll nunmehr zum großen Teil als Gewerbegebiet für örtliche Gewerbebetriebe und in einem kleineren Teil im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Gewerbliche Flächen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben stehen im Gemeindegebiet gegenwärtig ebenso wenig zur Verfügung, wie leerstehende Gewerbebauten und -räume. Es liegen drei konkrete Anfragen von Interessenten für die gewerbliche Nutzung der Fläche vor. Die verbleibenden Gewerbeflächen im rückwärtigen Bereich sollen für zukünftige Neugründungen und Ansiedlungen weiterer nicht störender örtlicher Gewerbebetriebe vorgehalten werden und sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Diese sind für einen zukünftigen Bedarf vorbereitet und können über ein Änderungsverfahren aktiviert werden. Der Flächennutzungsplan (9, Änderung) wird im Parallelverfahren geändert.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan (2010) liegt die Gemeinde Todendorf im Ordnungsraum und hier innerhalb des 10 km Radius' um das Mittelzentrum Ahrensburg. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs sind in allen Gemeinden die gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung ortsangemessener Betriebe zulässig. Die gewerbliche Entwicklung soll nach den allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sein. Da das Plangebiet einen Übergang zwischen einem südlich bereits angrenzenden Gewerbebetrieb und der nördlich anschließenden Ortslage bildet, ist eine Integration des Standorts in den Siedlungskörper gegeben. Die Darstellungen des Landschaftsplans weisen die südliche Ortslage als Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung aus.

Im Landesentwicklungsplan ist zudem die nördlich der Ortschaft verlaufende Bundesautobahn A 1 als Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen beitragen und u.a. Orientierungspunkte für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung sein. Standorte von überregionaler Bedeutung sind neben den Zentralen Orten und Stadtrandkernen die Ortslagen auf den Siedlungsachsen und die in den Regionalplänen mit

ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion gesondert gekennzeichneten Ortschaften.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) zeigt Todendorf ebenfalls im Ordnungsraum. Für Todendorf wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben. 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. Eine Kennzeichnung als Ort mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion ist für die Gemeinde Todendorf nicht gegeben. 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 (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“.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) zeigt neben dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und dem geplanten Wasserschutzgebiet für den äußersten Süden des Gemeindegebietes die Zugehörigkeit zu einem Raum mit besonderer Erholungseignung.

Der Landschaftsplan stellt für das Gebiet eine Siedlungsentwicklungsfläche dar.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage westlich der Hauptstraße. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Hauptstraße sind Einzelbaumpflanzungen vorhanden. Das Gebiet wird im Süden und Westen

tlw. von Knicks eingefasst. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befindet sich die gewerblich genutzte Fläche eines Baubetriebes, die im Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 28/2, Flur 12 der Gemarkung Todendorf.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Immissionen, zum Bodenschutz sowie zu Naturschutz und Landschaftspflege vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Gewerbegebiet zu schaffen. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 4.350 m² (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 1.1. und Abschnitt 4.).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Betroffenheiten der Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG werden nicht erwartet.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 2.2.2.).

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist über eine Regenrückhaltung im Gebiet vorgesehen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan weist dem Plangebiet eine bioklimatische Ausgleichsfunktion zu, stellt es aber dennoch als Siedlungsentwicklungsfläche dar. Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde davon aus, dass keine Betroffenheit vorliegt.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten, zumal eine offene Bebauung vorgesehen wird. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Gemäß Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Diesem Grundsatz wird in der vorliegenden Planung über die Beschränkungen zur baulichen Inanspruchnahme sowie die Festsetzung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gefolgt.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird über Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind in Abschnitt 1.2. aufgeführt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangebietsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Westen und Süden wird das Flurstück von Knickstrukturen begrenzt, die zum Teil mächtige Überhälter beinhalten. Entlang der östlich gelegenen Hauptstraße (L 90) verläuft eine Baumreihe. Ein Kleingewässer findet sich im Nordwesten des Plangebietes. Südlich angrenzend an das Plangebietes ist ein Teil der Ackerfläche planungsrechtlich als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie das Kleingewässer bieten nach §7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten Tierarten einen Lebensraum. Die Knicks und das Kleingewässer unterliegen den Schutzgebietsbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Boden

Im Plangebiet herrschen im östlichen Plangebiet lehmige Sande vor. Im westlichen Bereich ist sandiger Lehm anzutreffen. Im Laufe der pedogenen Entwicklung haben sich vorwiegend Parabraunerden entwickelt. Diese Böden haben im Hinblick auf ihre Bodenteilfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ nur eine allgemeine Bedeutung und werden gemäß dem Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit angegeben. Ihre Funktionen im Wasserhaushalt werden ebenfalls als gering bis mittel bewertet. In Abhängigkeit der Bodenarten ist ihre Filter- und Pufferfunktion als mittel bis hoch zu beurteilen.

In den Nordwesten des Plangebietes ragt der Ausläufer einer Moorlinse. Sie ist infolge der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung inzwischen kultiviert, so dass sie als Standort für die natürliche Vegetation nicht mehr von besonderer Bedeutung ist. Sie erfüllt jedoch hinsichtlich ihrer Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihres Infiltrationsvermögens eine erhöhte Funktion.

Im Plangebiet ist trotz der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit regelmäßigem Bodenumbruch von weitgehend intakten Bodenfunktionen auszugehen.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den sandig-lehmigen Böden ist eine bedingte Versickerung zu erwarten. Die in das nördliche Plangebiet hineinragende Moorlinie hat hinsichtlich ihres Infiltrationsvermögens eine erhöhte Funktion im Wasserhaushalt. Oberflächengewässer sind in Form eines Kleingewässers im nordwestlichen Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Luft, Klima

Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um eine Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion. Das Relief und die ackerbauliche Nutzung sowie die umliegenden Gehölzstrukturen lassen jedoch auf keine besondere Eignung der Fläche für die Kaltluftentstehung und/ oder den Luftausgleich schließen.

Landschaft

Das Flurstück des Plangebietes wird in Richtung Westen, Süden und Osten von Gehölzstrukturen begrenzt. Eine Einsehbarkeit besteht aus Richtung Norden.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Eine erhöhte biologische Vielfalt ist in den Biotopstrukturen insbesondere am westlichen Plangebietsrand zu erwarten. Frei- und Gehölzflächen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Bedeutung der Biotoptypen als Pflanzen- sowie als Tierlebensraum sind innerhalb des Plangebietes keine besonders arten- und abwechslungsreichen Biotopgesellschaften anzutreffen. Die biologische Vielfalt wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

b) Prognose

Durch die Planung werden im Plangebiet die bestehenden Freiflächen verkleinert.

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Insgesamt kommt es im Plangebiet zu einer Vollversiegelung von rd. 8.350 m² Fläche durch die mögliche Bebauung, die Nebenanlagen und die Erschließungsstraße. Weitere rd. 4.560 m² Versiegelungen sind auf den für eine zukünftige bauliche Entwicklung vorgehaltenen Optionsflächen möglich. Im Hinblick auf die natürliche Ertragsfunktion und die Funktion der Böden im Wasserhaushalt ist die Leistungsfähigkeit der Böden gering bis mittel. Das im östlichen Bereich des Plangebietes höher zu bewertende Filter- und Puffervermögen ist regional betrachtet als durchschnittlich zu bewerten, da im östlichen Schleswig-Holstein solche Böden dominieren. Eingriffe in den Moorkörper im nordwestlichen Plangebiet mit hoher Bedeutung als Ausgleichs-

körper im Wasserhaushalt können durch die Anordnung der Maßnahmenflächen auf ein Minimum reduziert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich durch die Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Norden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Es erfolgt keine Beeinträchtigung von Flächen, die aufgrund ihrer Strukturen für Natur und Landschaft von besonderer Bedeutung sind. Lebensräume besonders geschützter Tierarten werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Gemäß Landschaftsplan werden Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und / oder den Luftausgleich ist aufgrund vorhandener Strukturen jedoch nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Anordnung der überbaubaren Flächen erfolgt weitestgehend auf Böden, die hinsichtlich ihrer Leistungsfunktionen keine besondere Bedeutung besitzen. Durch die Anordnung der Maßnahmenfläche kann der Eingriff in den kultivierten Moorkörper im nordwestlichen Plangebiet auf ein Minimum reduziert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Auf die Festsetzung einer Versickerung wird aufgrund der Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet verzichtet. Grasdächer sind zulässig, werden jedoch nicht zwingend vorgegeben. Eine naturnahe Rückhaltung soll im Plangebiet erfolgen und auch die erforderliche Regenklärung des normal verschmutzten Niederschlagswassers berücksichtigen. Die Begrenzung der Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Ausweisung der Maßnahmenflächen sichert den Erhalt vorhandener Biotope.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche Baumpflanzungen festgesetzt. Im Norden des Plangebietes sind lockere, naturnahe Gehölzpflanzungen vorgesehen. Im Westen des Plangebietes werden die vorhandenen Biotopstrukturen durch einen breiten Saumstreifen aufgewertet und durch

eine lockere Gehölzanpflanzung zu den baulichen Nutzungen abgeschirmt. Auf diesen Maßnahmenflächen werden die Bodenfunktionen durch die Minderung von Bodenerosion und die Minderung von Stoffeinträgen durch die Nutzungsaufgabe bzw. -extensivierung verbessert und der regelmäßige Bodenbruch unterbunden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen erhöht. Der erforderliche Ausgleich für das Plangebiet beträgt gemäß der Eingriffsregelung 4.180 m². Innergebietlich werden 5.370 m² Maßnahmenflächen als Kompensationsflächen vorgesehen. Der innergebietliche Kompensationsüberschuss wird für die Entwicklung der Optionsflächen vorgehalten.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl werden in Abschnitt 3. näher ausgeführt.

Die Anordnung der Maßnahmenflächen ergibt sich aus den vorhandenen Biotopstrukturen. Darüber hinaus sollen sie der Abschirmung der nördlich gelegenen Siedlungsbereiche von den neu anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen dienen.

e) Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden Flächen mit geringer Lebensraumqualität überplant und die Bereiche mit höherer Wertigkeit durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen aufgewertet. Böden mit überdurchschnittlicher Leistungsbewertung sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Anordnung der Maßnahmenflächen wird der Ausläufer der Moorlinse im nördlichen Plangebiet nur geringfügig tangiert.

Die Eingriffe sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Die Bedeutung der Fläche als bioklimatischer Ausgleichsraum wird bereits auf Ebene des Landschaftsplanes einer Siedlungsentwicklung untergeordnet. Innergebietliche Maßnahmen haben zudem positive Wirkungen für die Luft und das Kleinklima. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erfolgt nicht (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 9.2.).

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben der geltenden Erlasse vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Hauptstraße (L 90) und Immissionen des südlich gelegenen Gewerbebetriebs (Bebauungsplan Nr. 6) berührt. Zudem bedingen die geplanten gewerblichen Vorhaben Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln, März 2010) erarbeitet, dem weiterführende Angaben entnommen werden können. Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden. Auf die angrenzenden Flächen wirken Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ein.

b) Prognose

Auswirkungen der Immissionen des Betriebs aus dem B-Plan Nr. 6 auf das Plangebiet:

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Betrieb aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau. Für dieses Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Todendorf mit seiner 1. Änderung. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, das die Nutzung auf Betriebe des Garten- und Landschaftsbaus, Straßen- und Tiefbau beschränkt. Außerdem sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

Die mit üblichen Betriebsaktivitäten der Sparten Garten- und Landschaftsbau sowie Straßen- und Tiefbau (Ent- und Beladevorgänge, Lkw, Radlader, Bagger) verbundenen Geräusche lassen im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr keine Überschreitungen der in Gewerbegebieten zulässigen Immissionswerte erwarten.

Die Brecheranlage, die nach dem Lageplan der Genehmigungsunterlagen auf dem rückwärtigen Grundstück östlich des Regenrückhaltebeckens betrieben wird, ist davon allerdings ausgenommen. Bei genehmigungskonformer Nutzung, die nicht im Widerspruch zur Emissionsbegrenzung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit seiner Änderung steht, sind Richtwertüberschreitungen im Gewerbegebiet nicht auszuschließen.

Auswirkungen der im Plangebiet vorgesehenen Betriebe auf die Umgebung:

Zur Prüfung der zu erwartenden Immissionen wurden vier Immissionsorte (IO) in der Umgebung gewählt.

Beim IO 1 handelt es sich um das südlichste Grundstück der Bebauungszeile entlang der Hauptstraße (L 90). Es besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt Gemischte Baufläche dar. Danach ist von den mit Misch-/ Dorfgebieten verknüpften Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht auszugehen. Nach der tatsächlichen Nutzung, die von Wohnhäusern geprägt wird, kommt auch eine Einstufung der Schutzbedürftigkeit analog zu Allgemeinen Wohngebieten mit den Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in Betracht.

Die Immissionsorte IO 2 und IO 3 liegen im unbeplanten Außenbereich. Es ist gängige Genehmigungspraxis, hier die Schutzbedürftigkeit von Misch-/ Dorfgebieten mit den Immissionsrichtwerten 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde zu legen.

Der Immissionsort IO 4 liegt am westlichen Rand eines mit Wohnhäusern bebauten Gebietes. Die Immissionsrichtwerte betragen 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) am Tag und 35 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der Nacht bei Schutzbedürftigkeit eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebietes.

Tags werden am IO 1 die für Misch-/ Dorfgebiete sowie für Allgemeine Wohngebiete, am IO 2 und IO 3 die für Misch-/ Dorfgebiete und an IO 4 die für Allgemeine sowie für Reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten. Nachts weisen die Schallausbreitungsberechnungen mit 60 dB(A)/m² an allen Immissionsorten Richtwertüberschreitungen nach.

Auswirkungen des Verkehrslärms der Hauptstraße (L 90) auf das Plangebiet:

Nach der letzten bundesweiten Verkehrszählung lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 2005 auf der L 90 bei DTV = 2.436 Kfz/24h sowie Lkw-Anteilen von 3,0 % tagsüber und 4,2 % nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist im Bereich des Plangebietes auf 70 km/h begrenzt. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist in der städtebaulichen Planung auf die zu erwartende Verkehrsentwicklung abzustellen. Daher ist für die allgemeine Verkehrsentwicklung ein Prognosezuschlag von 25 % bzw. 1 dB(A) berücksichtigt. Die Planung eines sicherheitshalber mit einem weiteren Zuschlag von 2 dB(A) tags berücksichtigten Einkaufsmarktes, der eine zusätzliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach sich gezogen hätte, wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es ergeben sich Emissionspegel von 59,8 dB(A) am Tage und 50,3 dB(A) in der Nacht. An der Anbauverbotszone in 20 m Abstand zum Straßenrand ergeben Berechnungen nach dem vereinfachten Verfahren „lange gerade Straße“ der RLS-90 Beurteilungspegel von 61 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht. Die für

Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden unterschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Maßnahmen im Hinblick auf die Immissionen des Betriebs aus dem B-Plan Nr. 6 auf das Plangebiet:

In dem GE/E-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Fenster von Büroräumen sind ausschließlich an der nördlichen Gebäudeseite zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden bzw. sind Fenster von Büroräumen auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn objektbezogen mit der Berücksichtigung von anderen Gebäudeteilen die Einhaltung der max. zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

Maßnahmen zu den Auswirkungen der im Plangebiet geplanten Betriebe auf die Umgebung:

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung sind in den festgesetzten Gewerbegebieten nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung entspricht den Bestimmungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Damit sind insbesondere nachts keine oder nur stark eingeschränkte Nutzungen zulässig. Die Festsetzung eines Grünstreifens zur nördlich angrenzenden vorhandenen und langfristig geplanten Bebauung trägt zur Verträglichkeit des Gewerbes mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bei. Da die Gemeinde die langfristige Konfliktvorsorge als wichtiges Planungsziel erachtet, werden darüber hinaus flächenbezogene Schallleistungspegel von tags/ nachts max. 60/45 dB(A) festgesetzt. Um optional eine wohnbauliche Nutzung der im Landschaftsplan ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche nördlich des Plangebiets zu erhalten, geht der Bebauungsplan über die Empfehlungen des Lärmgutachtens hinaus. Hier ist in Abhängigkeit der Einstufung der nördlich anschließenden Bebauung ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 48 dB(A)/m² (WA) bzw. 51 dB(A)/m² (MI/MD) nur für die Nachtzeit angeregt worden.

Maßnahmen zu den Auswirkungen des Verkehrslärms der Hauptstraße (L 90) auf das Plangebiet:

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) für einen Bereich von 40 m ab Fahrbahnrand der Hauptstraße festgesetzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl werden in Abschnitt 3. näher ausgeführt.

Alternativen für die Festsetzungen im Plangebiet hat die Gemeinde geprüft und sich für die nun getroffenen Regelungen entschieden. Größere Abstände zur Hauptstraße bzw. zum südlich gelegenen Betrieb machen die Inwertsetzung des Grundstücks unrentabel und wurden daher nicht weiter verfolgt. Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen scheidet ebenfalls aus, da eine Wirksamkeit nur mit sehr hohen Wällen oder Wänden erreichbar ist. Dieses ist aus Gründen der Ortsgestaltung nicht gewünscht. Das Gebiet soll sich langfristig in das Ortsbild integrieren und sich nicht als eine von Wällen und/ oder Wänden isolierte „Insel“ darstellen.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sind für das Plangebiet und die Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005¹, TA Lärm², 16. BImSchV³) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem derzeit unbebauten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Ackerflächen vorbereitet. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung auf Flächen mit weitgehend intakten Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG erfolgt nicht.

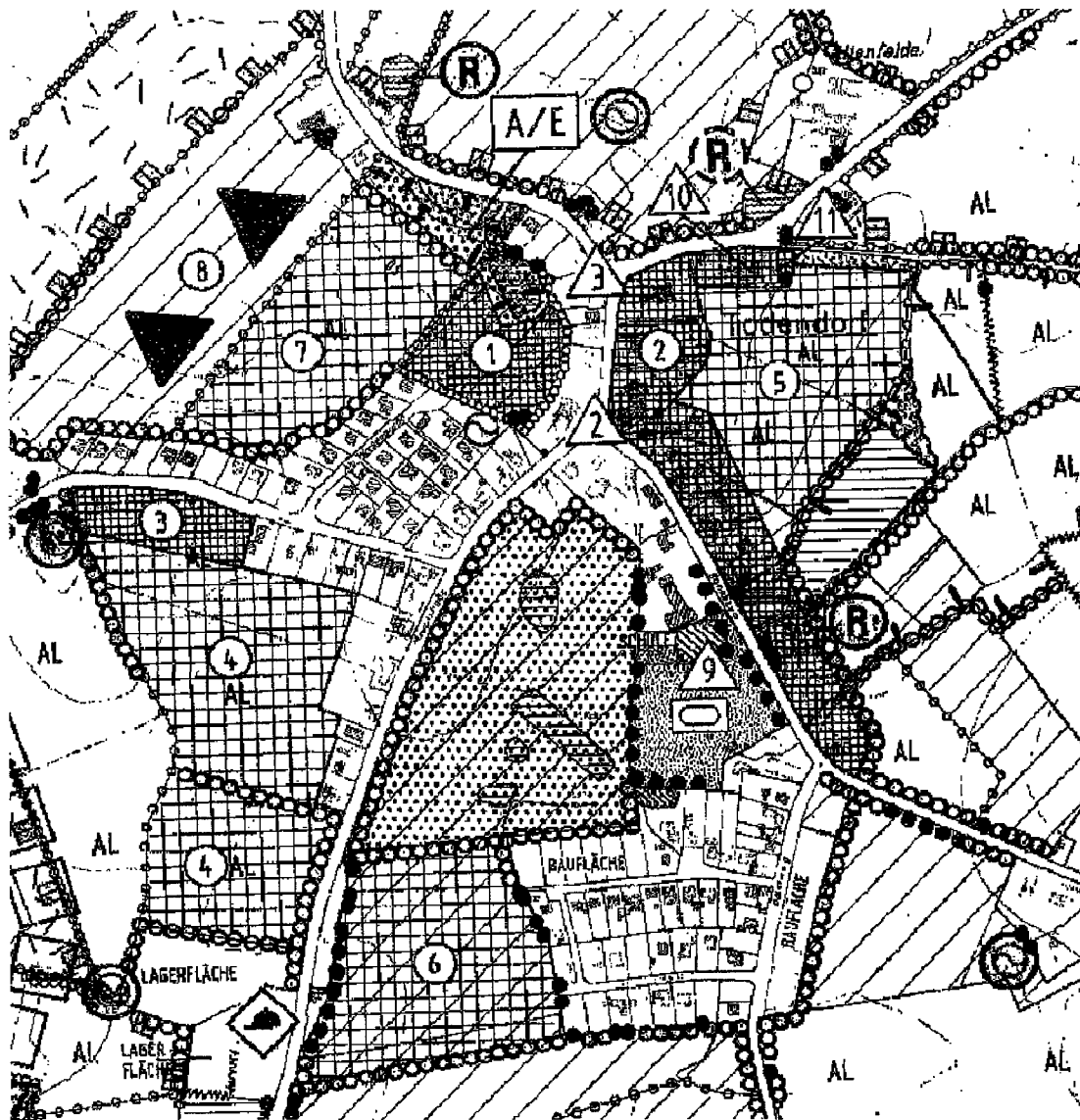
¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

Das Plangebiet ist Schallimmissionen des südlichen gelegenen Gewerbebetriebs und der Hauptstraße (L 90) ausgesetzt. Die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen bedingen Immissionen für die benachbarte Bebauung. Für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Der Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen durch die geplanten Nutzungen erfolgt durch Nutzungsbeschränkungen im Bebauungsplan bzw. nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren.

3. Alternative Planungsüberlegungen



Auszug aus dem Landschaftsplan

Die Gemeinde Todendorf hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst. Die Auswahl des Standortes beschränkt sich auf die im Landschaftsplan benannten Flächen, von

deren grundsätzlicher Eignung für eine Siedlungsentwicklung ausgegangen wird (siehe Abbildung). Von diesen Flächen stehen die mit den Ziffern 7 und 8 ausgewiesenen Flächen nicht zur Verfügung, da dort derzeit Wohngebiete entwickelt werden. Fläche 2 ist im Rahmen einer Abrundungssatzung bereits bebaut worden. Die Gemeinde möchte ein in sich abgeschlossenes kleines Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf entwickeln. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbebauung sowie zukünftig gemäß Landschaftsplan möglicher benachbarter Bebauung sollen so weit wie möglich vermieden werden. Die Fläche soll zudem gut an das Verkehrsnetz angebunden sein. Ausgehend von diesen Kriterien sind die Fläche 1, der nördliche Bereich der Ziffer 4 und die Ziffern 5 und 6 wenig geeignet, da sie nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße sondern rückwärtig hinter vorhandener Bebauung liegen.

Es verbleiben damit der südliche Teil der Fläche 4 und die Fläche 3 in Kombination mit einer Teilfläche der Ziffer 4. Die Gemeinde hält es für sinnvoll, das geplante und überwiegend gewerblich zu nutzende Gebiet mit einem schon vorhandenen Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbau, Straßen- und Tiefbau an der Hauptstraße, im Landschaftsplan als Lagerplatz bezeichnet) zu kombinieren und hat sich für die Fläche 4 an der Hauptstraße entschieden. Diese Fläche steht kurzfristig zur Verfügung. Aufgrund der Immissionen des südlich gelegenen Gewerbebetriebs (u.a. Betrieb einer Brecheranlage) ist das Gebiet für schutzbedürftige Nutzungen (Wohngebiet) allgemein nicht geeignet. Aus bodenkundlicher Sicht sind die Teilflächen 3 und 4 nahezu gleich zu bewerten, so dass aus Gründen des vorbeugenden Bodenschutzes keiner der beiden Flächen der Vorrang zu geben ist. Nach Realisierung der Siedlungsentwicklungsfläche 6 sowie des nördlichen Teils der Fläche 4 ist der gewählte Standort nicht mehr isoliert sondern in integrierter Lage im Ortsgefüge zu sehen. Die Entfernung zur zentralen Ortslage (Kreuzung L 90/K 37) beträgt nur ca. 500 m. Damit ist der Standort gut fußläufig erreichbar, wobei entlang der Hauptstraße auf der Westseite ein Fuß- und Radweg angelegt wird. Ein fußläufiger Anschluss an das weiter östlich gelegene Wohngebiet „Neue Straße“ könnte mit wenig Aufwand hergerichtet werden. Die Fläche 3, kombiniert mit einer Teilfläche aus Fläche 4 liegt zudem nur unwesentlich zentraler als die gewählte Fläche 4 (Entfernung zur Kreuzung L 90/K 37 ca. 420 m).

Im Verfahrensverlauf ist auch die Ansiedlung eines MarktTreffs sowie von kleinflächigem Einzelhandel überprüft worden. Von der Ausweisung eines entsprechenden Sonstigen Sondergebiets wird jedoch abgesehen, da sich in der hierzu durchgeführten Bürgerbefragung in der Gemeinde keine Mehrheit für das durch das Land Schleswig-Holstein entwickelte Kleinflächenkonzept MarktTreff ergab. Auch die Ausweisung des Gebietstyps wurde überprüft. Als Übergang zur Wohnbebauung an der Hauptstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier sind neben nicht störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Wohnhäuser zulässig. Im Übrigen sollen Gewerbegebiete für örtliche Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

In der Gemeinde Todendorf besteht Bedarf an Gewerbegrundstücken. Durch den Bebauungsplan werden entsprechende Baugrundstücke als Misch- und Gewerbegebiete vorgesehen. Der aktuell bestehende Bedarf kann im straßennahen Bereich untergebracht werden. Die rückwärtigen Grundstücke werden zunächst aus dem Geltungsbereich heraus genommen und können bei weiterem Bedarf durch ein Änderungsverfahren zur Verfügung gestellt werden.

Negative Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Immissionen sind nicht zu erwarten, da im Übergangsbereich zur Wohnnutzung ein Mischgebiet festgesetzt wird. Auch das Gewerbegebiet wird in Bezug auf Lärmemissionen eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung angrenzender schutzwürdiger Biotopstrukturen lässt sich durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterbinden bzw. reduzieren.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Für die geplanten Nutzungen werden Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt. Die Einschränkung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO umfasst die Zulässigkeit nur solcher Handwerks-, Produktions-, Dienstleistung- und Großhandelsbetriebe, die als besondere Eigenschaft das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus werden mittels Festsetzung flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel, die dem Störgrad eines Mischgebiets entsprechen, gewerbliche Geräuschentwicklungen beschränkt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist bezüglich der Betriebsbeschreibung der Nachweis zu führen, dass die Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Dadurch können ein dörflich geprägtes Gewerbe und gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gesichert werden. Betriebswohnungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes angrenzend an das südlich gelegene Sondergebiet (B-Plan Nr. 6) nur ausnahmsweise unter Berücksichtigung der konkreten Situation zulässig. Nach den Empfehlungen der Landesplanungsbehörde werden im Gewerbegebiet detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgenommen.

Das im nordöstlichen Bereich gem. § 6 BauNVO festgelegte Mischgebiet dient gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Abstufung der Gebietstypen dient der vertraglichen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangebiets.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Gemeinde im zentralörtlichen System soll Einzelhandel im Gewerbegebiet im Wesentlichen auf die Direkt-Vermarktung als

Nebeneinrichtung beschränkt und der Vertrieb von Waren und Gütern des täglichen Bedarfs über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsfläche darf dabei ein Höchstmaß von 250 m² bzw. 800 m² für besonders großvolumige Warengruppen (wie z. B. Möbel oder Gartenprodukte) nicht überschreiten. Großflächiger Einzelhandel wird damit ausgeschlossen. Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Darüber hinaus sind nicht nur die Regalfläche, sondern auch die Verkehrswege, die Kassenzone, die Pfandräume sowie der Bereich in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen (Packzone hinter der Kassenzone) in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Dieses ist im Bauantrag darzulegen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die Lage an einer Landesstraße hier ggf. für überörtliche Betreiber attraktiv ist. Diese Nutzungen laufen der gewollten Zweckbestimmung für örtliches Gewerbe zuwider.

Das im nordöstlichen Bereich gem. § 6 BauNVO festgelegte Mischgebiet dient gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Abstufung der Gebietstypen dient der verträglichen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangebiets. Eine Gliederung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet erfolgt, um einen dörflich geprägten Charakter zu fördern und ortsuntypische Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Über Festsetzungen zur zulässigen Grund- und Geschossfläche soll die bauliche Inanspruchnahme des Gewerbegebiets auf einen angemessenen Rahmen begrenzt werden. Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden dabei gegenüber den Höchstwerten der BauNVO deutlich herabgezont, da ein dörflich geprägtes, ansprechendes Gebiet für kleinere örtliche Betriebe entstehen soll. Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen dient in Verbindung mit der Begrenzung der Firsthöhe der Einfügung der Gebäude in das Ortsbild. Durch die festgesetzte offene Bauweise wird zudem die Größe der Baukörper am Ortsrand begrenzt.

Da sich das Plangebiet weitgehend eben darstellt reicht es aus die Höhenfestsetzung auf die geplante Erschließungsstraße zu beziehen. Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Um ein räumlich in sich abgeschlossenes Gebiet für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen, werden die Grundstücke um eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit angeordnet. Zum westlich angrenzenden Knick wird ein großzügiger Pufferstreifen

angeordnet, der auch der Unterbringung einer Regenrückhaltung dient. Ein zusätzliches Erhaltungsgebot für die vorhandenen Knicks mit ihren Überhällern und das Kleingewässer wird nicht vorgesehen, da diese bereits den Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Nach Norden zur vorhandenen Bebauung und zur möglichen Siedlungsentwicklungsfläche wird ein breiter, bepflanzter Streifen angelegt.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Die Regelungen zu Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen dienen dabei der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Diese Regelungen dienen dem Erscheinungsbild eines kleinteiligen dörflich geprägten Gewerbestandortes.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage an die Hauptstraße (L 90) angebunden.

Das Gebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Direkte Zugänge und Zufahrten zur Hauptstraße (L 90) sind daher nicht zulässig. Die Anbauverbotszone ist gem. § 29 StrWG des Landes Schleswig-Holsteins mit 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn dargestellt. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Unter das Anbauverbot nach § 29 (1 u. 2) StrWG fallen auch Werbeanlagen, Werbepylone, etc. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG ist unter Berücksichtigung der Belange der Landesstraße 90 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH), Niederlassung Lübeck die konkreten Planungen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Für die Einmündung der Planstraße in die L 90 sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanungen, bestehend aus Lageplan i. M 1 : 250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätennachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Entlang der Hauptstraße ist auf der Westseite die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen. Der Weg soll hinter den vorhandenen Straßenbäumen geführt werden. Der erforderliche Flächenbedarf ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Für den geplanten Gehweg ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender prüffähiger Unterlagen ein Baulastvertrag abzuschließen.

Bei der im Planwerk ausgewiesenen Aufteilung des Straßenraums der Planstraße sowie der Verkehrsflächen entlang der Hauptstraße handelt es sich um eine Darstellung ohne Normcharakter. Die konkrete Ausgestaltung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, werden dabei die Empfehlungen der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Straßen), unter Zugrundelegung der konkret zu erwartenden Verkehrsmengen, berücksichtigt. Bei der Planung und Ausführung der Erschließungswege sind darüber hinaus die durch die Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU (Bauministerkonferenz) verfassten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze werden in die Planstraße integriert. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

5.3. Immissionen

Das Plangebiet ist Schallimmissionen des südlichen gelegenen Baubetriebs und der Hauptstraße (L 90) ausgesetzt. Die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen bedingen Immissionen für die benachbarte Bebauung. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten (Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln, März 2010) erarbeitet. Für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Der Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen durch die geplanten Nutzungen erfolgt durch Nutzungsbeschränkungen im Bebauungsplan bzw. nachfolgend im Baugenehmigungsverfahren (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 2.2.2.).

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

5.4. Altlasten

Da die Fläche seit jeher landwirtschaftlich genutzt wird, sind Altlasten im Plangebiet nicht zu erwarten. Dem für den Bereich Bodenschutz zuständigen Fachdienst des Kreises Stormarn liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

5.5. Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die

Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Ver- und Entsorgung

Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Plangebiet eine Regenrückhaltung vorgesehen, die so zu berechnen ist, dass auch bei hohen Niederschlagsmengen keine größeren Mengen abgeleitet werden. Die Rückhaltung muss zudem auch die erforderliche Regenklärung des normal verschmutzten Niederschlagswassers berücksichtigen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde (Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Stormarn) einzuholen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Entwässerungssysteme im Straßenprofil der Hauptstraße (L 90).

Die durch das Plangebiet verlaufende Rohrleitung wird in den rückwärtigen Bereich in die Maßnahmenfläche verlegt. Der genaue Verlauf wird vom zuständigen Gewässerunterhaltungsverband im Rahmen der Baumaßnahmen bestimmt.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom GmbH. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordination der Leitungsarbeiten frühzeitig eine Einbindung dieses Unternehmens erforderlich.

Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Bad Oldesloe-Land und betreibt die Wasserversorgung als öffentliche Einrichtung zur Versorgung der Grundstücke ihres Gebietes mit Trink- und Betriebswasser.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ (Erlass vom 01.10.2010) durch die Kommunen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden kann über die entlang der Hauptstraße verlaufende und ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Bad Oldesloe-Land gewährleistet werden.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes wird von einem Investor durchgeführt. Entsprechende Verträge wurden abgeschlossen.

8. Schutzgebiete

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet am Rand eines geplanten Wasserschutzgebietes. Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen, sind zu vermeiden. Insbesondere die Lagerung und/ oder Ausbringung wassergefährdender Stoffe (Altlasten, Gülle, Pflanzenschutzmittel, etc.) ist zu unterlassen.

Mit Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 20. März 2013 wurde das Plangebiet aus dem Landschaftsschutz entlassen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zudem sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das geplante Baugebiet liegt südlich der bebauten Ortslage westlich der Hauptstraße und hat eine Größe von rd. 1,7 ha. Eine weitere 6.480 m² große Fläche wird von dem Plangebiet eingerahmt und für eine gewerbliche Entwicklung vorgehalten. Als Optionsbereich für zukünftige gewerbliche Nutzungen ist dieser Bereich nicht Teil des Plangebietes, wird jedoch in die folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen.

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Hauptstraße sind Einzelbaumpflanzungen vorhanden. Das betroffene Flurstück wird im Süden und Westen tlw. von Knicks eingefasst. Im Nordwesten befindet sich ein Kleingewässer. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden befindet sich die gewerblich genutzte Fläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes, die im Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist.

9.1. Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Todendorf wird im Bereich der geplanten baulichen Nutzung ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Boden:

Im Plangebiet herrschen im östlichen Plangebiet lehmige Sande vor. Im westlichen Bereich ist sandiger Lehm anzutreffen. Im Laufe der pedogenen Entwicklung haben sich vorwiegend Parabraunerden entwickelt. Diese Böden haben im Hinblick auf ihre Bodenteilfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ nur eine allgemeine Bedeutung und werden gem. dem Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit angegeben. Ihre Funktionen im Wasserhaushalt werden ebenfalls als gering bis mittel bewertet. In Abhängigkeit der Bodenarten ist ihre Filter- und Pufferfunktion als mittel bis hoch zu beurteilen.

In den Nordwesten des Plangebietes ragt der Ausläufer einer Moorlinse. Sie ist infolge der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung inzwischen kultiviert, so dass Sie als Standort für die natürliche Vegetation nicht mehr von besonderer Bedeutung ist. Sie erfüllt jedoch hinsichtlich ihrer Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihres Infiltrationsvermögens eine erhöhte Funktion.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der ursprünglichen Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante bauliche Entwicklung führt zu einer Überbauung weitgehend intakter Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen hiervon sind Böden, die im Hinblick auf die natürliche Ertragsfunktion und die Funktion im Wasserhaushalt bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit mit gering bis mittel bewertet werden. Auch das im östlichen Bereich des Plangebietes höher zu bewertende Filter- und Puffervermögen ist regional betrachtet als durchschnittlich zu bewerten, da im östlichen Schleswig-Holstein solche Böden dominieren. Eingriffe in den Moorkörper im nordwestlichen Plangebiet mit hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt können durch die Anordnung der Maßnahmenflächen auf ein Minimum reduziert werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 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.

Auf die Festsetzung einer Versickerung im Gewerbegebiet wird aufgrund der Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet und der Lage am Rand eines geplanten Wasserschutzgebietes verzichtet.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m²	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m²	Benötigte Ausgleichsfläche in m²
Überbauung im MI-Gebiet: 3.790m ² x 0,5 = 1.895m ²	1.895		948
Überschreitung im MI-Gebiet: 3.790m ² x0,25=~948m ²	948		474
Überbauung im GE/E-Gebiet: 4.810m ² x 0,5 = 2.405m ²	2.405		1.203
Überschreitung im GE/E-Gebiet: 4.810m ² x0,25=~1.203m ²	1.203		602
Überbauung Optionsfläche: 6.480m ² x 0,5 =3.240m ²	3.240		1.620
Überschreitung Optionsfläche: 6.480m ² x0,25=1.620m ²	1.320		660
Verkehrsflächen: 1.900m ²	1.900		950
		Summe:	6.456

Durch die Ausweisung einer mind. 6.456 m² großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden sowohl für das Plangebiet als auch die freigehaltenen Optionsflächen geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute unversiegelt und versickerungsfähig. Auf den sandig-lehmigen Böden ist eine bedingte Versickerung zu erwarten. Die in das nördliche Plangebiet hineinragende Moorlinse hat hinsichtlich ihres Infiltrationsvermögens eine erhöhte Funktion im Wasserhaushalt. Oberflächen-gewässer sind in Form eines Kleingewässers im nordwestlichen Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagwassers und verringert somit die Grundwasserneubildung, der allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, da überwiegend Geschiebemergel ansteht. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Im Plangebiet ist eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Hierzu ist die Anlage naturnaher Rückhalteeinrichtungen auf der westlichen Maßnahmenfläche vorgesehen. Durch die Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser gem. dem angewendeten Bilanzierungsverfahren als ausgeglichen angesehen.

Landschaftsbild:

Das betroffene Flurstück wird im Westen und Süden von linearen Gehölzstrukturen begleitet. Im Osten ist vorhandene Bebauung sowie die Baumreihe entlang der Hauptstraße. Aus Richtung Norden ist das Plangebiet größtenteils frei einsehbar.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m. Zudem werden auf der nördlich das Plangebiet begrenzenden Maßnahmenfläche Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen getroffen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird eine Abschirmung des Plangebietes erzielt. Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das als Ackerland genutzte Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Den Knickstrukturen, dem Kleingewässer und der Baumreihe entlang der Hauptstraße hingegen kommt eine besondere Bedeutung zu.

In die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet wird nicht eingegriffen. Sie werden vielmehr über die Ausweisung von Maßnahmenflächen und über Erhaltungsgebote in ihrem Bestand gesichert, so dass Beeinträchtigungen hier auszuschließen sind.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Der Landschaftsplan verweist auf eine bioklimatische Ausgleichsfunktion der Fläche, sieht aber dennoch eine Siedlungsentwicklung vor. Das Relief und die ackerbauliche Nutzung sowie die umliegenden Gehölzstrukturen lassen auf keine besondere Eignung der Fläche für die Kaltluftentstehung und / oder den Luftausgleich schließen. Positive Wirkungen für die Luft und das Kleinklima ergeben sich durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sowie durch die innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen. Unter der Berücksichtigung, dass bereits auf der Ebene des Landschaftsplans die Bedeutung der Fläche als bioklimatischer Ausgleichsraum einer Siedlungsentwicklung untergeordnet wurde und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen werden Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

9.2. Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen nach BNatSchG geschützter Tierarten zu rechnen. Die Knickstrukturen bieten ungefährdeten, häufig vorkommenden gebüschbrütenden Vogelarten einen Lebensraum. Zudem haben die Knickstrukturen Leitfunktion und deren Saumstreifen Funktion als Jagdgebiet für heimische Fledermäuse. Das Kleingewässer hat potenzielle Lebensraumfunktion für Amphibien.

In die Biotopstrukturen mit Lebensraumfunktion geschützter Tierarten wird nicht eingegriffen. Sie werden vielmehr über die Ausweisung von Maßnahmenflächen in ihrem Bestand erhalten und gestärkt. Es ist mit deutlichen Verbesserungen der Lebensbedingungen hier lebender Tierarten zu rechnen.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Durch den Erhalt und die Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen ist von keiner Verletzung des § 44(1) Nr. 1 BNatSchG der im Plangebiet lebenden heimischen Vogel- und Fledermausarten sowie der ggf. vorkommenden Haselmaus auszugehen. Auch die in dem Kleingewässer potenziell lebenden Amphibien werden nicht

beeinträchtigt. Von bedeutenden Wanderungen zwischen ihren Teillebensräumen über das Plangebiet in Richtung Südwesten ist nicht auszugehen. An der vorhandenen Landesstraße ist kein Konfliktpotential wandernder Amphibienarten bekannt. Mit einer Tötung geschützter Tierarten ist nicht zu rechnen.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Von dem Plangebiet gehen keine Wirkungen aus, die für die hier lebenden geschützten Tierarten zu einer Störung führen würden. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch nur ein geringes Konfliktpotenzial auf geschützte Tierarten haben. Zudem sind aufgrund des südlich des Plangebietes bestehenden Betriebes hier nur Arten zu erwarten, die relativ störungsunempfindlich gegenüber anthropogenen Nutzungen sind. Mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einzelner Arten ist nicht zu rechnen.

Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Da in die vorhandenen Biotopstrukturen nicht eingegriffen wird, werden die bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht beschädigt oder zerstört.

9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung
Boden	6.460 m ²
Wasser	0 m ²
Landschaftsbild	0 m ²
Arten und Lebensgemeinschaften	0 m ²
Klima /Luft	0 m ²
	6.460 m²

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Kompensationsforderungen.

Im Plangebiet werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Maßnahmenfläche von 4.560 m² ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Entlang der Grenze zum Gewerbegebiet sind in lockerer Anordnung mind. 10 standortgerechte heimische Laubgehölze anzupflanzen. Das vorhandene Kleingewässer ist in seinem Bestand zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Die Anlage einer naturnahen Rückhaltung auf der Fläche ist zulässig. Ebenfalls die Überführung einer unterirdi-

schen Leitung zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken.

- Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Maßnahmenfläche von 1.400 m² ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Auf 30% der Fläche sind Feldgehölze mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzupflanzen und naturnah zu entwickeln. Die Querung der Fläche mit einer unterirdischen Leitung ist zulässig.
- In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mind. 3 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Die Baumreihe entlang der Landesstraße wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Ein Erhaltungsgebot für die vorhandenen Knicks mit ihren Überhältern und das Kleingewässer wird nicht vorgesehen, da diese bereits den Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche haben keine Kompensationsfunktionen. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

Den als Maßnahmenflächen festgesetzten Bereichen kommt eine Kompensationsfunktion zu. Nach Abzug bereits hochwertiger Flächenanteile (ca. 590 m² Knick u. Kleingewässer) können die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen zu 100 % als bodenfunktionsbezogenen Ausgleich gewertet werden. Hieraus errechnet sich eine Ausgleichsfläche von 5.370 m². Für das Plangebiet selbst werden davon 4.180 m² Ausgleich benötigt. Die verbleibenden 1.190 m² Maßnahmenflächen werden für die zukünftige bauliche Entwicklung der Optionsflächen vorgehalten.

9.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Hochstammpflanzung Straßenverkehrsfläche	3 St. Hochstämme	400 €	1.200 €
Maßnahmenfläche mit Ziffer 1	3.970 m ² Gras- und Krautflur	0,5 €	1.985 €
	10 St. Gehölz-anpflanzung	100,0 €	1.000 €
Maßnahmenfläche mit Ziffer 2	980 m ² Gras- und Krautflur	0,5 €	490 €
	420 m ² Feldgehölz-anpflanzung	3,0 €	1.260 €
			5.935 €

9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Im Plangebiet stehende sowie angrenzende vorhandene Gehölzbestände sowie das vorhandene Kleingewässer sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z.B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.07.2014 gebilligt.

Todendorf, 28. Okt. 2014




Bürgermeister