

Gemeinde Todendorf

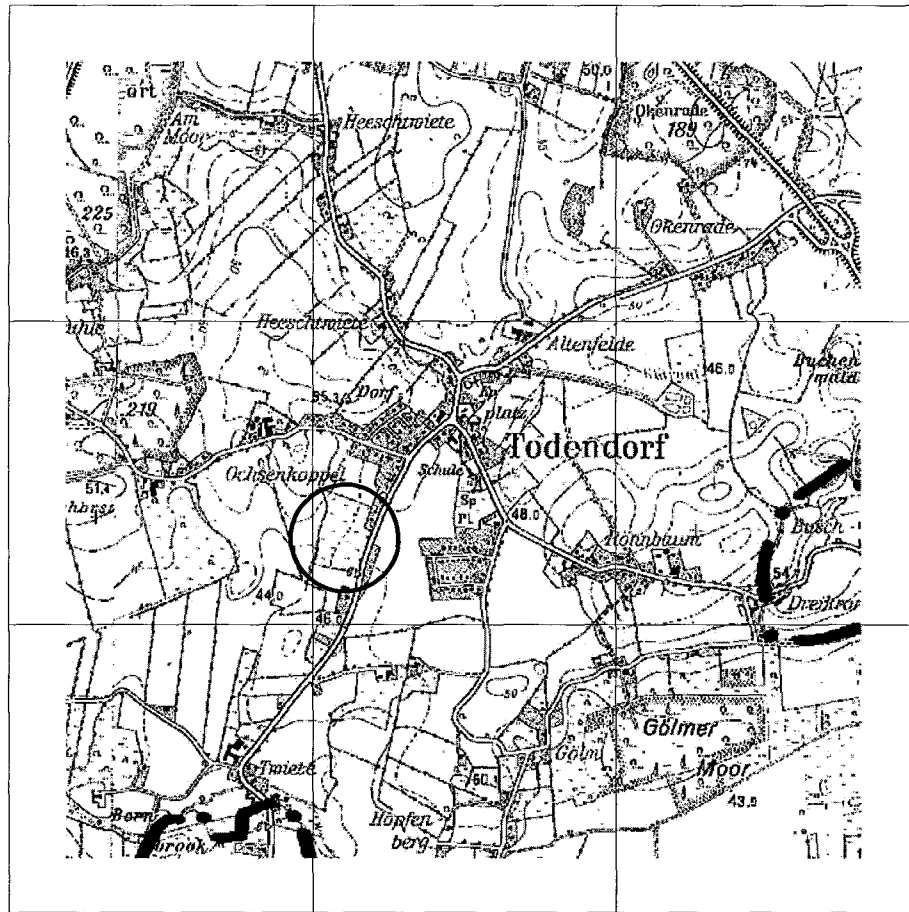
Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 9. Änderung

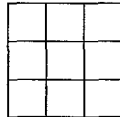
Gebiet: Westlich der Hauptstraße zwischen Hausnummern 62 und 64

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Ausfertigung



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.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	4
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	7
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))	7
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	9
2.3.	Zusammenfassung.....	12
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	12
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.	Planinhalt.....	15
6.	Immissionen.....	15
7.	Altlasten.....	16
8.	Archäologie	16
9.	Ver- und Entsorgung	16
10.	Schutzgebiete	17
11.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
12.	Billigung der Begründung.....	18

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. Dieses soll zu einem großen Teil aus Gewerbegebiet bestehen und zu einem kleineren, nordöstlichen Teil aus gemischten Bauflächen. Diese dienen als Übergang zu den im Norden angrenzenden Mischgebieten. Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt.

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 Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Landschaftsplan weist eine Siedlungsentwicklungsfläche aus.

1.3. 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 Garten- und Landschaftsbaubetriebes, die im Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung der Gemeinde Todendorf als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 28/2, Flur 12 der Gemarkung Todendorf.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a Baugesetzbuch (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

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Gewerbegebiet zu schaffen. Die Bauflächen haben eine Größe von rd. 1,7 ha (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 Immissionschutzrechts

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 BauGB 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 auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird in der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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

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 Plangebiet ist ein Teil der Ackerfläche planungsrechtlich als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß Landschaftsplan steht im östlichen Plangebiet lehmiger Sand und im westlichen Bereich sandiger Lehm an. Entsprechend ist das Puffer- und Filtervermö-

gen im östlichen Plangebiet höher als im westlichen Bereich. In den Nordwesten des Plangebietes ragt der Ausläufer einer Moorlinse. Die natürliche Ertragsfunktion wird gemäß dem Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für das gesamte Plangebiet als mittel angegeben.

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 zudem den Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

b) Prognose

Durch die Planung werden im Plangebiet die bestehenden Freiflächen verkleinert. Durch die angestrebte gewerbliche Nutzung wird ein Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Zudem sind Bodenumlagerungen aufgrund der Oberflächengestaltung zu erwarten. Im Bereich der Baustellen ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen.

Lebensräume besonders geschützter Tierarten werden durch die Überplanung für bauliche Maßnahmen nicht betroffen werden.

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

Im westlichen und nördlichen Plangebiet werden rd. 0,6 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Konkrete Maßnahmen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen, dies bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dort werden Aussagen zur Bepflanzung, zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzfachlicher Verbotstatbestände werden nicht erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Anordnung der Maßnahmenfläche 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 die Änderung des Flächennutzungsplans werden weitgehend Flächen mit geringer Lebensraumqualität überplant. Bereiche mit höherer Wertigkeit sollen durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen aufgewertet werden.

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.

Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, der jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung kompensierbar ist. Nicht kompensierbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

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

Erforderliche Maßnahmen aus der Eingriffsregelung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren aufzuarbeiten. Hier sind auch weitere Aussagen zu erforderlichen Überwachungen der vorgesehenen Maßnahmen zu treffen.

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) PrognoseAuswirkungen 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 Schallleistungspegel 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. Für den Bereich mit den gemischten Bauflächen ergibt sich mit den geltenden Orientierungswerten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ein Bedarf an Schallschutzmaßnahmen. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 werden detaillierte Regelungen getroffen. Dies betrifft die Zulässigkeit und Lage von Betriebswohnungen, eine Einschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und passive Schallschutzmaßnahmen entlang der L 90.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl werden in Abschnitt 3. näher ausgeführt. Hinsichtlich der auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erfolgt eine Betrachtung der Planungsalternativen in der entsprechenden Begründung bzw. dem Umweltbericht.

e) Bewertung

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 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. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert und sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

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 im Bebauungsplan 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

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

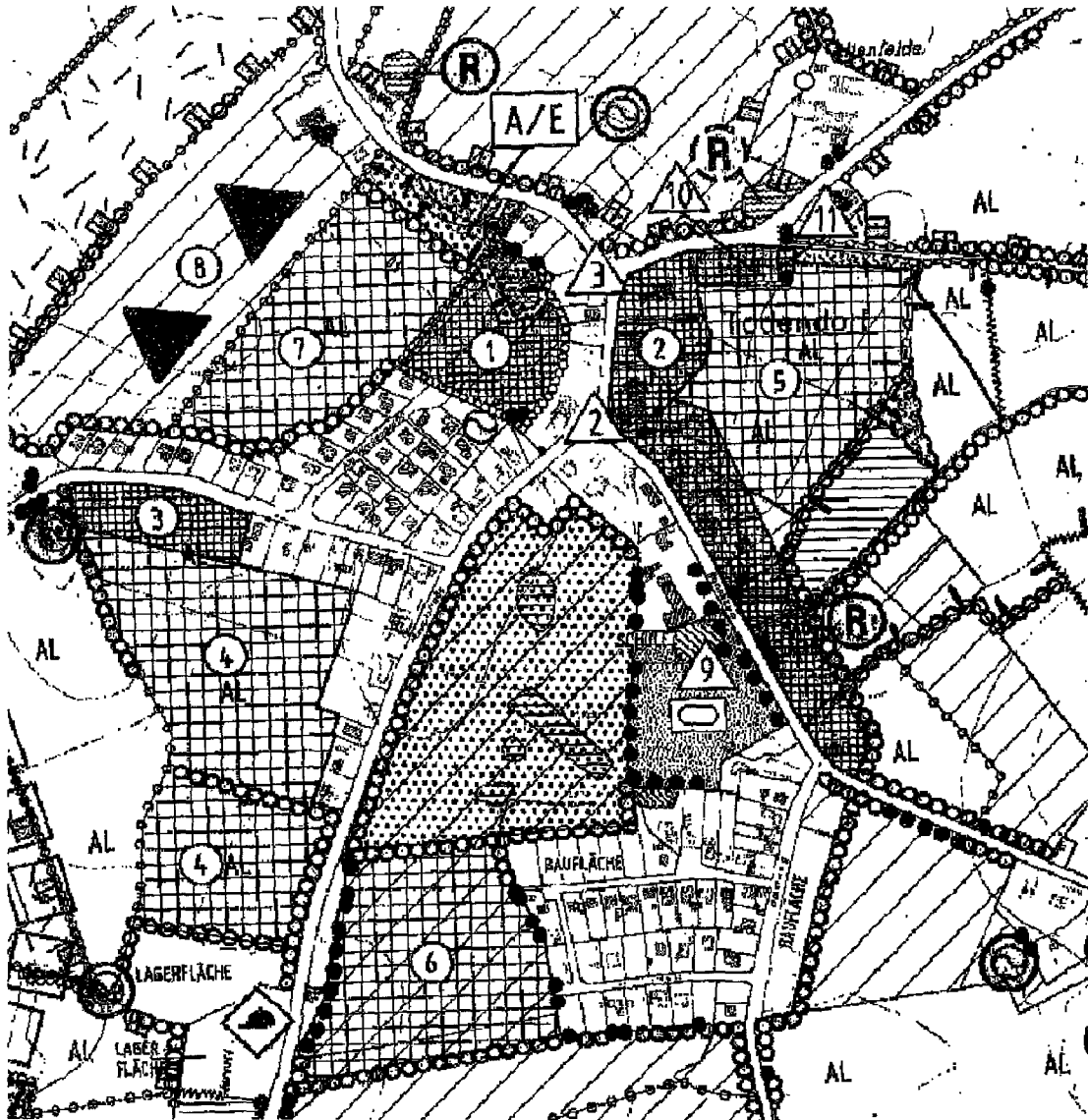
¹ Schallschutz im Städtebau

² Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

³ Verkehrslärmschutzverordnung

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.

Abbildung: Auszug aus dem Landschaftsplan



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 Lagerfläche 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 anderer Gebietstypen wurde geprüft. Die Darstellung einer Gemischten Baufläche, ermöglicht ein Mischgebiet in dem neben der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäude und Wohnhäuser möglich sind. Dadurch ergibt sich ein konfliktfreier Übergang der Gewerbegebietausweisung zur schutzwürdigen Wohnnutzung.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Todendorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Aufgrund der Einstufung der Gemeinde im zentralörtlichen System der Landesplanung soll auf Ebene des Bebauungsplans insbesondere die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen beschränkt werden. In der Ortslage sind bereits einige kleine Gewerbebetriebe vorhanden. Das geplante ortsangemessene Gewerbegebiet soll mit den avisierten etwa sechs Grundstücken der Deckung gegenwärtig konkret gegebener und zukünftiger örtlicher Bedarfe dienen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf Immissionen sind nicht zu erwarten, da über Festsetzungen im Bebauungsplan nur solche Betriebe zulässig sein

sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Lärmemissionen zusätzlich eingeschränkt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar. Eine Beeinträchtigung angrenzender schutzwürdiger Biotopstrukturen lässt sich durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterbinden bzw. reduzieren. Unvermeidbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

5. Planinhalt

Zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde wird die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft auf rd. 2,3 ha Fläche in eine Gewerbefläche von 1,3 ha und eine Fläche für gemischte Bauflächen von 0,4 ha geändert. Des Weiteren wird auf rd. 0,6 ha eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Erschließung des Plangebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert. Die verkehrlichen Belange werden rechtzeitig mit den Fachdienststellen abgestimmt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im nordöstlichen Bereich gem. § 6 BauNVO festgelegten gemischten Bauflächen dienen 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.

Das Plangebiet soll über eine Stichstraße mit Wendeanlage an die Hauptstraße (L 90) angebunden werden. Das Gebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Direkte Zugänge und Zufahrten zur Hauptstraße sind nicht zulässig. Die Anbauverbotszone ist gem. § 29 StrWG mit einer Entfernung von 20 m zum Fahrbahnrand dargestellt. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen innerhalb der Anbauverbotszone nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Entlang der Hauptstraße (L 90) ist auf der Westseite die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen. Der Weg soll hinter den vorhandenen Straßenbäumen geführt werden. Der erforderliche Flächenbedarf wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

6. Immissionen

Das Plangebiet ist Schallimmissionen des südlichen gelegenen Gewerbebetriebs und der Hauptstraße (L 90) ausgesetzt. Die im Gebiet geplanten gewerblichen Nutzun-

gen 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 im Bebauungsplan 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 im Plangebiet verlaufende Rohrleitung wird in die Erschließungswege verlegt und im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom GmbH. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist zwecks Koordinierung 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. Bei der Planung und Ausführung der Erschließungswege sind die durch die Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU (Bauministerkonferenz) verfassten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

10. 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.

11. 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. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage westlich der Hauptstraße und hat eine Größe von rd. 2,3 ha. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Hauptstraße sind Einzelbaumpflanzungen vorhanden. Das 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.

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 Schutzbestimmungen des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Gemäß Landschaftsplan steht im östlichen Plangebiet lehmiger Sand, im westlichen Bereich sandiger Lehm an. Entsprechend ist das Puffer- und Filtervermögen im östlichen Plangebiet höher als im westlichen Bereich. In den Nordwesten des Plangebietes ragt der Ausläufer einer Moorlinse. Die natürliche Ertragsfunktion wird gemäß dem Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für das gesamte Plangebiet als mittel angegeben. Damit sind Böden mit überdurchschnittlicher Leistungsbewertung von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Abarbeitung der Umweltbelange vorgenommen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Artenschutzfachliche Hindernisse lassen sich nicht erkennen.

12. Billigung der Begründung

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

Todendorf,

29. Aug. 2014



Bürgermeister