

**GEMEINDE
TODENDORF
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
11. ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

zur 11. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Todendorf

Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
0. Abprüfung von Alternativstandorten	5 - 9
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	10 - 11
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz	12 - 13
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	
a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	14
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	15 - 16
3. Inhalt der vorliegenden Planung	17 - 18
4. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	19 - 22
b) Nachsorgender Bodenschutz	23 - 24
5. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	25 - 34
b) Allgemeine Hinweise	35 - 38
6. Flächenermittlung / Flächenverteilung	39
7. Umweltbericht	40
Vermerk: Beschluss über die Begründung	41

0. Abprüfung von Alternativstandorten

Von Seiten der Gemeinde Todendorf ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. April 2015 die Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes beschlossen. Ziel ist es die Ortslage Todendorf dahingehend abzuprüfen, inwieweit wohnbauliche bzw. gewerbliche bauliche Nutzungen sinnvoll und möglich sind. Es erfolgt auch eine Abprüfung von Infrastrukturflächen als Grünflächen zur möglichen Erweiterung der bestehenden Sportanlagen und Flächen für die Oberflächenentwässerung zum Zusammenfassen und optimieren bereits vorhandener Regenwasserrückhalteeinrichtungen. Des Weiteren erfolgt eine Abprüfung möglicher Ausgleichsflächenpotenziale in Ortsrandnähe.

Hierzu sind die verschiedensten relevanten Kriterien, beginnend von den Vorgaben der Landesplanung bis hin zum örtlichen Bestand bzw. der aktuellen Nutzung, zusammengetragen und teilweise bereits fachlich bewertet.

Im Ergebnis sind insgesamt 18 ortsnahe Flächen in diesem Siedlungsentwicklungskonzept zusammengefasst.

Für die vorliegende Planung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht das rechtliche Erfordernis eine grundsätzliche Alternativenprüfung durchzuführen, inwieweit an anderer Stelle des Gemeindegebietes geeigneter Flächen für die Ansiedlung der beiden besonderen Gewerbebetriebe, insbesondere bezüglich ihres vorübergehenden Lagerns von ungefährlichen bzw. gefährlichen Abfallstoffen, zur Verfügung stehen. Hierbei ist auch der nicht unbedeutende Flächenbedarf dieser Betriebe zu berücksichtigen.

In Auswertung der Unterlagen dieses Siedlungsentwicklungskonzeptes mit Stand vom April 2015 ergeben sich folgende potenzielle Bereiche für eine gewerbliche Nutzung mit einer Flächengröße von mindestens 2 ha.

Hierzu wird nachfolgend aus dem Siedlungsentwicklungskonzept zu den Bereichen 1 und 2 sowie 13 und 14 zitiert:

„Zitat“

Bereiche 1 und 2

Die **Bereiche 1 und 2** sind in der Strukturplanung mit alternativen Nutzungsvorgaben dargestellt, zum einen als Entwicklung von Wohnbauflächen und zum anderen als gewerblich nutzbare Bauflächen. Mit der Darstellung dieser Flächen auf der Nordseite der Hauptstraße wird der bisherige nördliche Siedlungsrand nach Norden hin in die freie Landschaft weiter entwickelt und aufgefüllt zwischen vorhandener Altbebauung, sowohl auf der Westseite als auch auf der Ostseite.

Potenziell kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Immissionsproblematiken aus Tierhaltungsbetrieben auf der Westseite des **Bereiches 1** sowie der Ostseite des **Bereiches 2** eine Wohnbauentwicklung als nur bedingt empfehlenswert anzusehen ist. Aus Gründen einer langfristig orientierten Ortsentwicklung sollten diese Flächenbereiche im Grundsatz von Nutzungen freigehalten werden, um bei entsprechendem langfristigem Bedarf hier einen Gewerbeflächenansatz ermöglichen zu können, sofern dann erkennbarer Bedarf an Gewerbebebietsflächen besteht. Kurzfristig erscheint die Entwicklung von Gewerbebebietsflächen als nicht erforderlich, weil mit den zur Zeit bereits städtebaulich entwickelten Ansätzen am Südrand der Ortslage ein kurz- bis mittelfristig zu erwartender Bedarf gedeckt werden kann. Darüber hinaus stünden im **Bereich 14** weitere

Da durch die Weiternutzung dieses **Bereiches 13** durch die beiden besonderen Gewerbebetriebe das bisherige Gewerbegrundstück in ähnlicher Nutzung fortgeführt werden kann, erscheint es aus städtebaulicher Sicht wenig sinnvoll alternative Standorte zu prüfen. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die für diese beiden Betriebe nicht in Betracht kommenden **Bereiche 1 und 2**, als dass hier in diesen beiden Bereichen dann der gesamte bestehende Nutzungsbestand des **Bereiches 13** neu einzurichten wäre und von Seiten der Gemeinde dann erneut eine Folgenutzung für diesen alten Betriebsstandort zu entwickeln wäre.

Aufgrund dieser besonderen Betriebsstruktur und den damit verbundenen betrieblichen Auswirkungen, auch über den Bereich hinaus wirkend, kann eine Nutzungsverträglichkeit auch mit dem **Bereich 14** angenommen werden. Für den **Bereich 11** wären diese Betriebsauswirkungen auch zu gg. Zeit in der Entwicklung und Umsetzung zu beachten.

Bereich 14

Der **Bereich 14** ist zwischenzeitig mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 9 verbindlich überplant. In ihm sind in seiner östlichen Hälfte im Norden Mischgebietsflächen und im Süden Gewerbegebietsflächen entwickelt. Der westliche Teil ist hierbei für Ausgleichsmaßnahmen gesichert bzw. durch sehr differenzierte Plangebietsabgrenzungen auch nicht Bestandteil des Plangebietes. Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung erfolgt hierbei über die Neuanlage einer Erschließungsstraße von der Hauptstraße her und einer damit verbundenen Trennung der beiden unterschiedlichen Bauflächen.

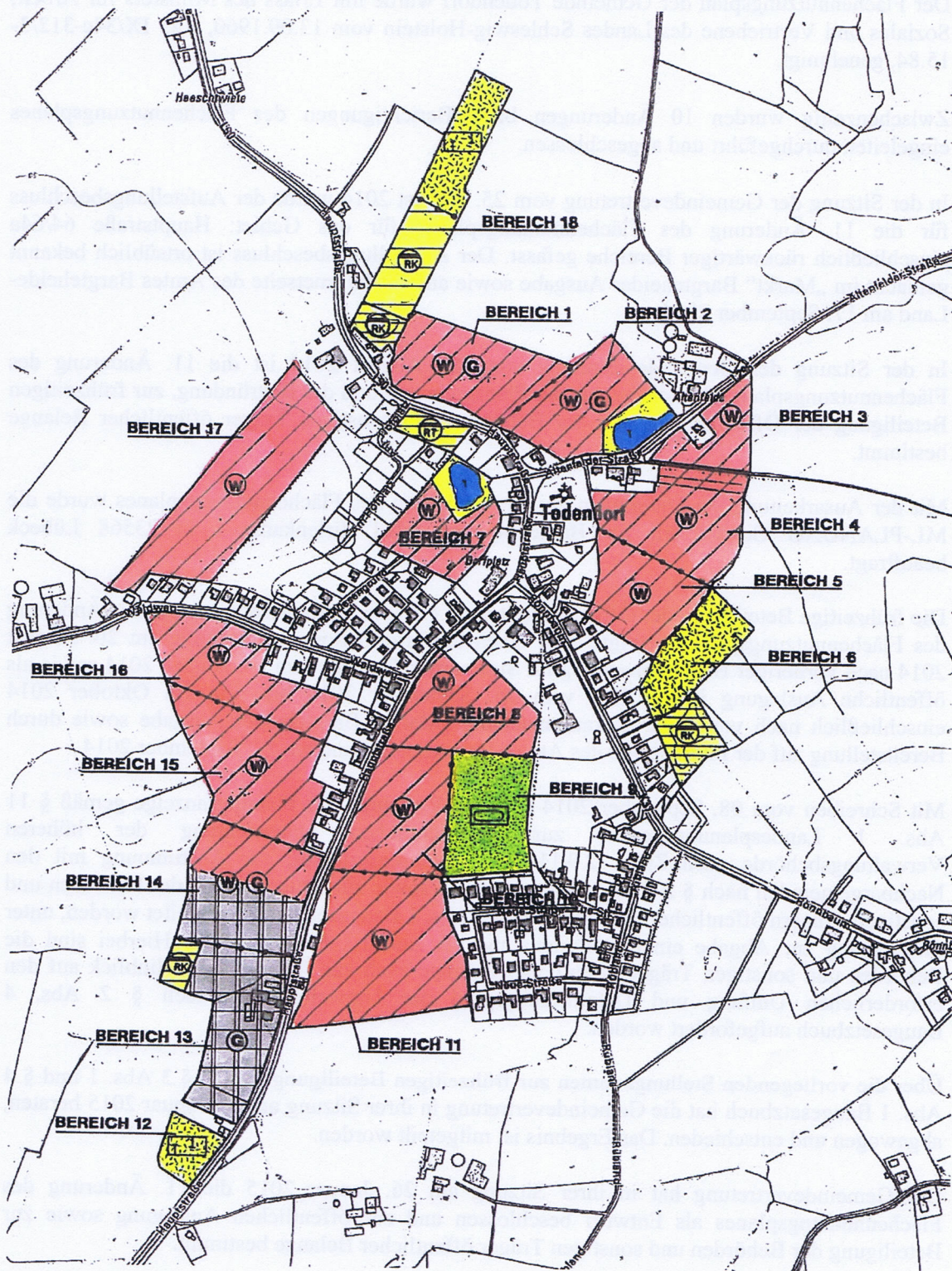
Da diese städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9 aus aktueller Sicht der Gemeinde für eine geordnete Ortsentwicklung nicht mehr zielführend sind, ist angedacht, den Bebauungsplan Nr. 9 erneut verbindlich zu überplanen und hierbei eine klare Gliederung des Plangebietes in der südlichen Hälfte als Gewerbegebiet und in der nördlichen Hälfte als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, mit einer die Bauflächenbereiche trennenden Erschließungsstraße von der Hauptstraße her und ihre Weiterführung nach Norden hin in Richtung des **Bereiches 15**. Die erforderliche Nutzungsverträglichkeit zwischen den Gewerbegebietsflächen und dem Allgemeinen Wohngebiet soll hierbei zum einen durch entsprechende Abstände aufgefüllt mit Infrastrukturflächen und darüber hinaus mit Nutzungsgliederungen über Emissionskontingentierungen in den gewerblichen Bauflächen gesichert werden.

Mit einem derartigen städtebaulichen Konzept können der Gemeinde dann kurz- bis mittelfristig Gewerbegrundstücke für den örtlichen und ortsangemessenen Bedarf bereitgestellt werden und es könnte die erforderliche Erschließungssicherung für den nördlich angrenzenden **Bereich 15** gesichert werden.

Da der **Bereich 14** aufgrund der letzten Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Todendorf außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes liegt, könnte dieser Siedlungsansatz wie bisher kurz- bis mittelfristig, auch nutzungsbezogen, entwickelt werden.

Der **Bereich 14** ist daher geeignet, sowohl für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung und könnte bei entsprechender erneuter verbindlicher Überplanung Bauflächen für den örtlichen Bedarf kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stellen. Die Kurzfristigkeit würde

Siedlungsentwicklungskonzept – Übersicht der Alternativstandorte Bereiche 1 bis 18
-unmaßstäblich-



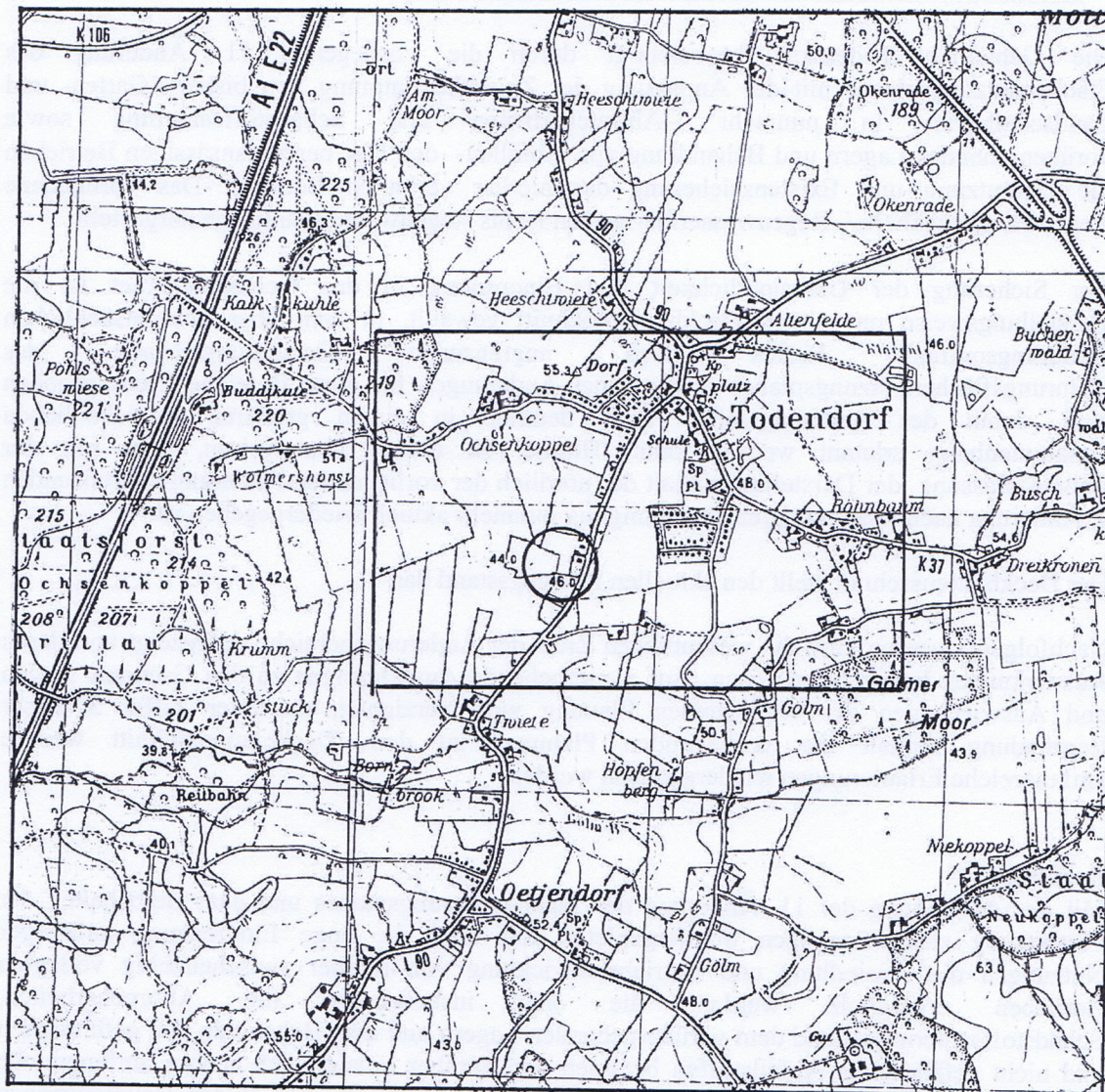
Mit Schreiben vom 23. Juni 2015 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. August 2015.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2015 abgewogen und entschieden nach vorheriger Beschlussempfehlung durch den Finanz-, Wege-, Bau- und Umweltausschuss vom 08. Oktober 2015. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 15. Oktober 2015 ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, abschließend gebilligt.

Aufgrund vorliegender Stellungnahmen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung bestand das Erfordernis für eine notwendige Ergänzung des Inhaltes der Begründung zur vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Dezember 2015 den abschließenden Beschluss hierüber aufgehoben, einen Beschluss über die vorliegenden Stellungnahmen gefasst und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Abwägungsentscheidung in der gleichen Sitzung erneut abschließend gebilligt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 7 der Begründung eingestellt ist.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um das Gebiet des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung, so dass hieraus relativ verlässliche Zahlen abgeleitet werden können.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird der gesamte Änderungsumfang der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen jeweiligen Änderungsanteilen in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 6 dieser Begründung) zusammengefasst.

	<u>Gesamtanteil</u>
Sonstiges Sondergebiet	2,19 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,22 ha

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den betreffenden Bereich ergeben.

Bei den Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau von Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes dem Außenbereich zuzuordnen sind und die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche unterschreitet. Dies erschließt sich aus den künftigen zulässigen Grundflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung. Hiernach ergibt sich folgendes Ergebnis.

Aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der versiegelten Flächenanteile als zulässige Grundfläche:

Baufeld I	900 qm
Baufeld II	2.480 qm
Baufeld III	1.100 qm
Baufeld IV	<u>1.600 qm</u>
	6.080 qm

Darüber hinaus ergeben sich weitere Versiegelungsanteile aus privaten Erschließungsflächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, den Lagerflächen und den verschiedenen Stellplatzanlagen.

Bei Zugrundelegung auch dieser Flächenanteile der voraussichtlichen zusätzlichen Versiegelungsflächen von ca. 7.226 qm ergibt sich eine maximale Versiegelungsfläche von ca. 13.306 qm. Dies Ergebnis liegt ca. 33,5 % unter dem unteren Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das ortsplanerische Ziel im Süden der Ortslage Todendorf, abgesetzt gegenüber dem derzeitigen Ortsrand, vorhandene Bauflächen eines Sonstigen Sondergebiets mit der bisherigen Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbau- wieder nutzbar zu machen und die gewerbliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- für zwei bereits hierher verlegte Betriebe zu sichern. Hierin eingebunden ist auch eine geringfügige südliche Erweiterung des bisher dargestellten Sonstigen Sondergebietes, um betriebsnotwendige Entwicklungen zu ermöglichen.

Auf der Westseite der Hauptstraße, südlich abgesetzt der Ortslage, war bisher der Standort eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes durch den Bebauungsplan Nr. 6 / 1. Änderung planungsrechtlich gesichert. Dieser Betrieb ist zwischenzeitig in die Insolvenz gegangen.

Zwischen diesem bereits bestehenden Sonstigen Sondergebiet bis hin zum derzeitigen südlichen Ortsrand Todendorfs ist der Bebauungsplan Nr. 9 sowie seine zugehörige 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, so dass mittelfristig davon auszugehen ist, dass auch dieser Bereich baulich genutzt und aufgefüllt wird.

Auf den derzeit bereits bestehenden Bauflächen des Änderungsbereiches sind zwischenzeitig wieder gewerbliche Nutzungen entstanden, für die zur langfristigen Standortsicherung eine Änderung der Zweckbestimmung erforderlich ist. Es handelt sich um Spezialbetriebe, deren überwiegendes Tätigkeitsfeld Abbrucharbeiten, Schadstoffsanierungen und das vorübergehende Lagern und die Behandlung von Abfällen ist. Diese vorübergehende Lagerung und Behandlung von gefährlichen und ungefährlichen Abfällen soll den Betriebsabläufen entsprechend auf dem Betriebsstandort erfolgen, wofür dann noch eine Genehmigung nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz erforderlich sein wird. Diese Lagerung und Behandlung von gefährlichen Abfällen ist künftig nur noch auf dem bereits bisher bestehenden Bauflächenbereich (SO 1) vorgesehen. In den südlich angrenzend vorgesehenen Erweiterungsflächen (SO 2) sollen künftig keine Nutzungen zulässig sein, die einer Genehmigung nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz bedürfen. Im Zuge der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung sind hierfür sehr differenzierte Nutzungsvorgaben geplant. Auf eine Präzisierung dieser Nutzungen wird für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Zur Erschließung dieses Sonstigen Sondergebietes bestehen derzeit zwei direkte Zufahrten von der Hauptstraße (L 90) her, die sich in der Nordostecke des Änderungsbereiches befinden. Mit der vorliegenden Planung ist die Verlegung einer Zufahrt nach Süden hin vorgesehen, um hierüber eine Entzerrung der grundstücksbezogenen Verkehrsabläufe zu ermöglichen. Hierfür ist von Seiten des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie mitgeteilt, dass die nach Süden zu verlegende Zufahrt von der L 90 her als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen ist. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündungsbereiche der vorhandenen bzw. geplanten Zufahrt darf nur im Einvernehmen mit dem LBV S-H, Niederlassung Lübeck erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9, nördlich des Änderungsbereiches gelegen, erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer fußläufigen Verbindung vom derzeitigen Ortsrand Todendorfs entlang der Westseite der L 90. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und der verbindlichen Überplanung soll diese fußläufige Vernetzung bis nach Süden hin verlängert werden.

4. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 7 der Begründung verwiesen. Hier werden gebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet.

Legende	nördlich Altbebauung	westlich Altbebauung	südliche Erweiterung	Bemerkung
Naturräumliche Gliederung	Hügelland	Hügelland	Hügelland	gleicher Naturraum
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	gering 10 ^{er} - 25 ^{er} Perzentil	mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	besonders hoch 90 ^{er} Perzentil und gering 10 ^{er} - 25 ^{er} Perzentil	keine
Bodenkundliche Feuchtestufe	stark frisch	schwach trocken	mittelfeucht und mittelfrisch	keine
Nährstoffverfüg- barkeit im eff. Wurzelraum	gering 10 ^{er} - 25 ^{er} Perzentil	mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil und besonders gering ≤ 10 ^{er} Perzentil	keine
Bodenwasseraus- tausch	höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil	mittel 25 ^{er} – 75 ^{er} Perzentil und höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	keine
natürliche Ertrags- fähigkeit	mittel	mittel	mittel und gering	keine
Landschaftsschutz- gebiet	außerhalb	außerhalb	teilweise innerhalb	Entlassung aus dem Landschafts- schutz ist erfolgt

In Auswertung vorstehender Tabelle und des nachfolgenden Kartenmaterials und dem Sachverhalt, dass es in dem Änderungsbereich überwiegend um die Wiedernutzbarmachung bereits durch einen Bebauungsplan gesicherte Bauflächen handelt ist festzustellen, dass aus dieser Sicht von Seiten der Gemeinde kein Erfordernis besteht eine weitergehende vertiefende Bewertung anderer potenzieller Siedlungsflächen vorzunehmen. Für die Wiedernutzbarmachung der Bauflächen ergibt sich keine Alternative.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.



4. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Der bisher hier ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb hinterließ im umfangreichen Maße Altlasten und Altlastenverdachte, die in der Zwischenzeit im Zusammenwirken mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn entsorgt und saniert worden sind.

Zum Abschluss dieser Sanierungsmaßnahmen und zum Nachweis der verbliebenden Bodenbeschaffenheit ist mit Datum vom 17.02.2015 eine „Zusammenfassende Beurteilung des Altlastverdachts“ Hauptstraße 64 in 22965 Todendorf durch das Büro BGU – Büro für Geologie und Umwelt, Hamburg erstellt. Diese Beurteilung schließt mit dem nachfolgend zitierten Ergebnis.

„Zitat“

7. Empfehlung und Fazit

Basierend auf den für die Erstellung des vorliegenden Berichtes vorhandenen Unterlagen (s. Kap. 2), den Ergebnissen der ergänzenden Erkundung der flächig vorhandenen Auffüllung (s. Kap. 6.2) und den Ergebnissen der Ölschadenssanierung im Bereich des ehemaligen Waschplatzes / der ehemaligen Eigenverbrauchs-Tankstelle (s. Kap. 6.1) kann für das Untersuchungsgebiet der Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

Die geplante Nutzung gemäß 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Todendorf [4a], die die Nutzungsart Wohnen (Baufelder für die Errichtung von betrieblichen Wohnungen und Unterkünften) in den SO-Gebieten 1 und 2 vorsieht, ist hinsichtlich der Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Direktkontakt) für die Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen im untersuchten Bereich als unbedenklich einzustufen. Gleiches gilt für die bereits im Baufeld 2 vorhandenen Wohnungen bzw. Personalunterkünfte. Generell auszuschließen ist die Nutzungsart als Kinderspielfläche. Die an der Geländeoberfläche vorhandenen Auffüllungsmaterialien bestehen zu einem hohen prozentualen Anteil aus technogenem Material und weisen lokal MKW-Belastungen auf. Derartiges Substrat ist als Oberboden für Kinderspielflächen generell nicht geeignet.

Hinsichtlich der Gefährdung des Grundwassers besteht nach der im Januar 2015 erfolgten Sanierung des lokal eng begrenzten Ölschadens u. E. kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei der Aufnahme von Boden- / Auffüllungsmaterial im Zuge von Erdarbeiten ist aufgrund der angetroffenen Art und Zusammensetzung der Auffüllung sowie aufgrund der Schadstoffgehalte (i. W. erhöhte PAK-Gehalte) davon auszugehen, dass **Mehrkosten für die Entsorgung von Aushubmaterial** anfallen können. Das Aushubmaterial mit erhöhten Schadstoffgehalten ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Minimierungsgebot des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist einzuhalten. Sofern Erdarbeiten im Bereich der Restbelastung (unterhalb des angrenzenden Gebäudes) des sanierten **Ölschadens** ausgeführt werden, ist dabei anfallender ggf. MKW- bzw. BTEX-belasteter sowie ggf. nach Öl riechender Bodenaushub ebenfalls ordnungsgemäß zu deklarieren und zu entsorgen. Des Weiteren wird, in Abhängigkeit von dem Sicher- / Stauwasserangebot, bei ggf. erforderlicher Wasserhaltungsmaßnahmen (im Zuge von Erdarbeiten) möglicherweise eine entsprechende Abreinigung des „Baugrubenwassers“ erforderlich.

5. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 29. Juni 2015 mit, dass es zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler feststellen kann. Aus dieser Stellungnahme wird wie folgt zitiert:

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wird auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen. Dieser Hinweis ist bei der verbindlichen Überplanung zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Aus der aktuell vorliegenden Übersichtskarte mit Darstellung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Todendorf gemäß der 3. Kreisverordnung vom 09.12.2015 ist festzustellen, dass sich der Änderungsbereich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet.

Lärm und Staub

Aufgrund der vorgesehenen intensiven gewerblichen Nutzung innerhalb der Änderungsfläche ist mit Lärm und Staub zu rechnen.

Lärm

Mit Datum vom 16. Juni 2015 ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Todendorf, Kreis Stormarn, vom Büro Lairm Consult GmbH, Haferkamp 6 in 22941 Bargtheide erstellt, die mit der Entwurfsfassung Anlage der Begründung ist. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden über die vorliegende Planung durch Planzeichen und Text sichergestellt. Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu „8. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen“ zitiert.

Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten. Auch das Relevanzkriterium (6 dB(A) der Immissionsrichtwertes) wird fort in der nördlichen Hälfte eingehalten. Für den südlichen Teil eines möglichen allgemeinen Wohngebietes sind im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 9 für die neuen Gewerbeflächen Emissionsbeschränkungen festzusetzen, damit die Gesamtbelastung den Anforderungen der TA Lärm genügt. Bei Einsatz einer Brecheranlage wird der Immissionswert von 70 dB(A) tags für seltene Ereignisse an bis zu zehn Tagen im Jahr überwiegend eingehalten und nur kleinräumig überschritten. Dort, wo der Immissionsgrenzwert überschritten wird, sollten schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Sonstige Sondergebiet mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und den geplanten Gebietsausweisungen grundsätzlich verträglich ist. Die Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten.

Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts geringfügig an der Fassade der Betriebsleiterwohnung zur Hauptstraße geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden im gesamten Bereich eingehalten.

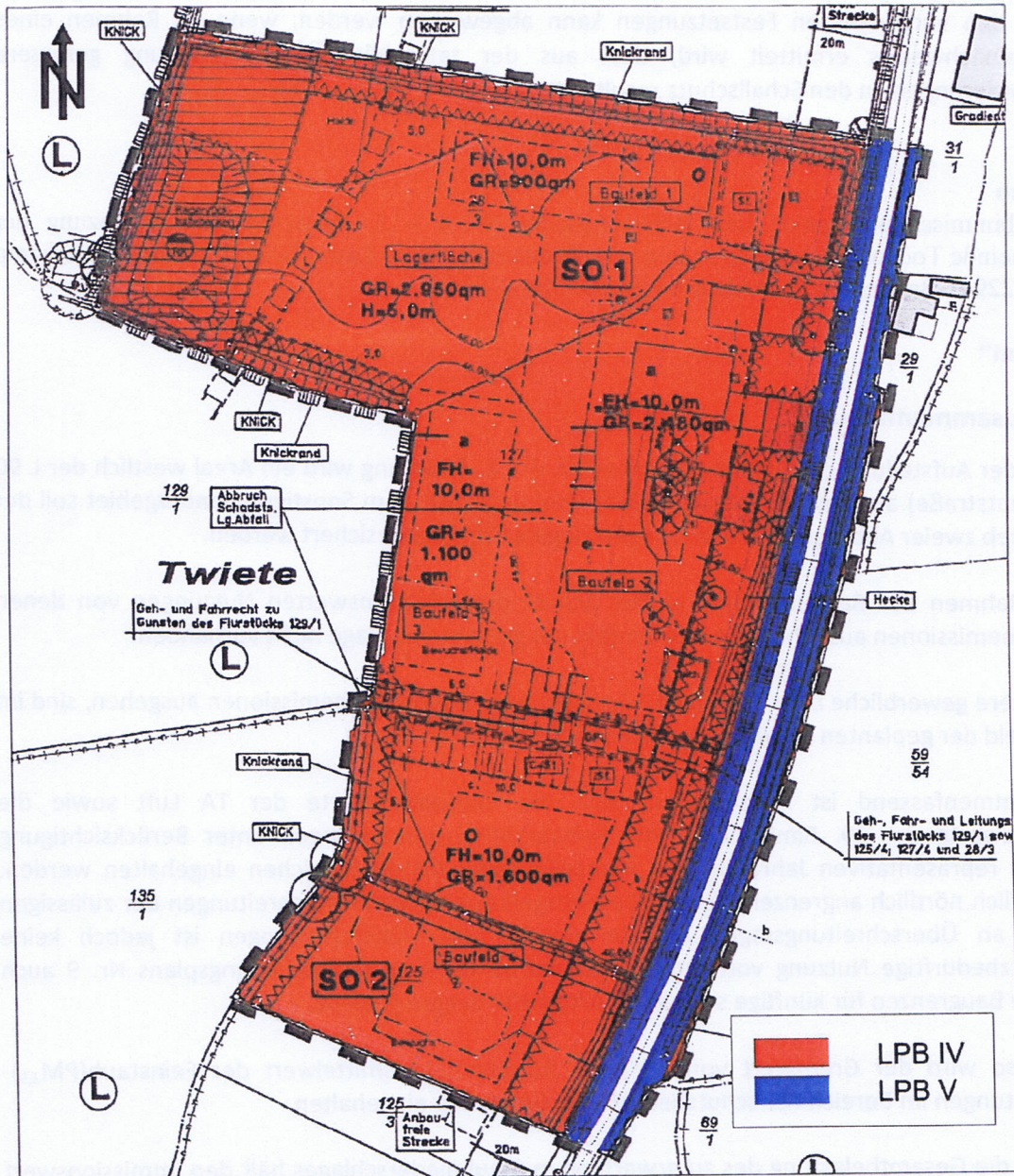
Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von wenigen zusätzlichen Betriebsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen an den der Straßen zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Abbildung 3: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1 : 1.500



Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu- Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Hieraus wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf, über Hinweise zur Eingriffsregelung bis hin zur Zusammenfassung nachfolgend zitiert. Die Maßnahmen aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung gesichert.

„Zitat“

6 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

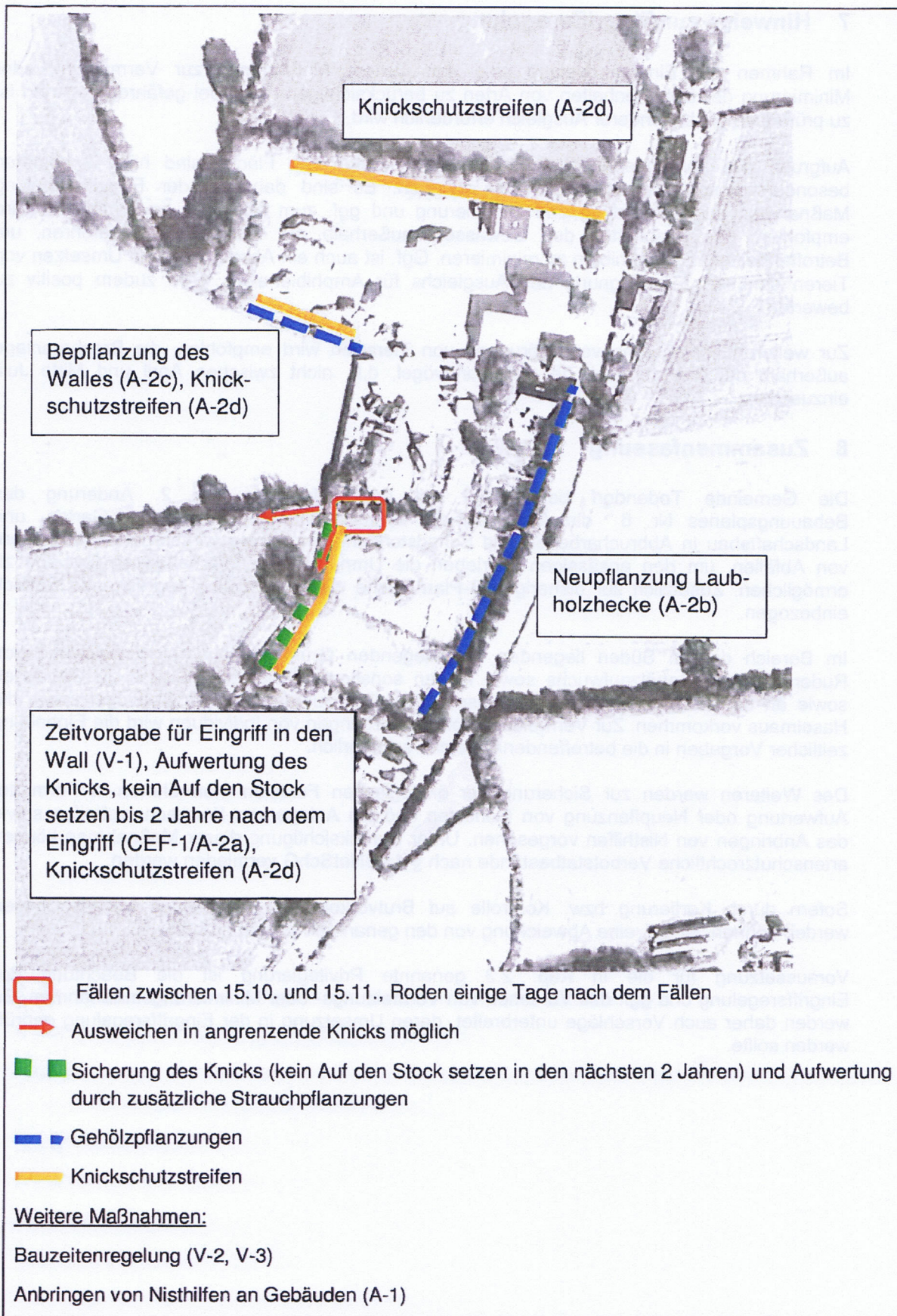
Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Zum Schutz von Haselmäusen wird eine Zeitvorgabe für den Eingriff in den von Westen in das Gebiet ragenden Knick erforderlich in Zusammenhang mit der Aufwertung des angrenzenden Knicks am Rand des Geltungsbereichs.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen (Gehölze, Ruderalflur) und Gewässer außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Tab. 3: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt/Gesetz		Vorgabe
Einzelerfordernisse:		
Haselmaus		- Zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze auf dem von Westen in den Geltungsbereich ragenden Wall - Aufwertung des angrenzenden Knicks als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion und Verzicht auf das Auf den Stock setzen des Knicks bis 2 Jahre nach dem Eingriff
Ungefährdete der Gebäude	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Baumaßnahmen an Gebäuden außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gehölze	Brutvögel	Bauzeitenregelung: Fällarbeiten / Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Mitte März bis Ende September
Ungefährdete der Gewässer	Brutvögel	Eingriffe in Gewässer außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende August, oder zuvor Ausschließen von besetzten Nestern
Ungefährdete der Ruderalflur	Brutvögel	Eingriffe (Abschieben der Vegetation) in die südliche brachliegende Fläche außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Mitte März und Ende August
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:		<p>Maßnahme V-1: Eingriffe in den von Westen in das Gebiet ragenden Wall wie folgt: Fällen der Gehölze (inkl. Brombeeren u.a. höhere Ruderalflur) im Oktober und Roden der Stubben / Abtragen des Walles 1-2 Wochen später, spätestens Mitte November oder erst wieder im darauffolgenden Mai.</p> <p>Aufwertung des angrenzenden Knicks (ca. 70 m) durch ergänzende Strauchpflanzungen vor dem Eingriff.</p> <p>Maßnahme V-2: Eingriffe in Gehölze und Ruderalflur (Grünlandbrache) <u>nicht</u> zwischen Mitte März und Ende September</p> <p>Maßnahme V-3: Eingriffe in Gewässer außerhalb der Brutzeit, d.h. <u>nicht</u> zwischen Anfang März und Ende August, oder zuvor Ausschluss von Brutvorkommen</p>



5. Hinweise

b) Allgemeine Hinweise

Der Änderungsbereich ist bereits entlang der Hauptstraße erschlossen und überwiegend bebaut. Mit den südlich vorgesehenen Erweiterungsflächen entstehen jedoch keine neuen Siedlungsbereiche, sondern sie dienen lediglich der Betriebserweiterung. Aus diesem Grunde werden zu den einzelnen Belangen der Ver- und Entsorgung nur grundsätzliche Ausführungen aufgenommen. Notwendige weitergehende Erschließungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit den jeweiligen Versorgungs- bzw. Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die für die jeweiligen Belange erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

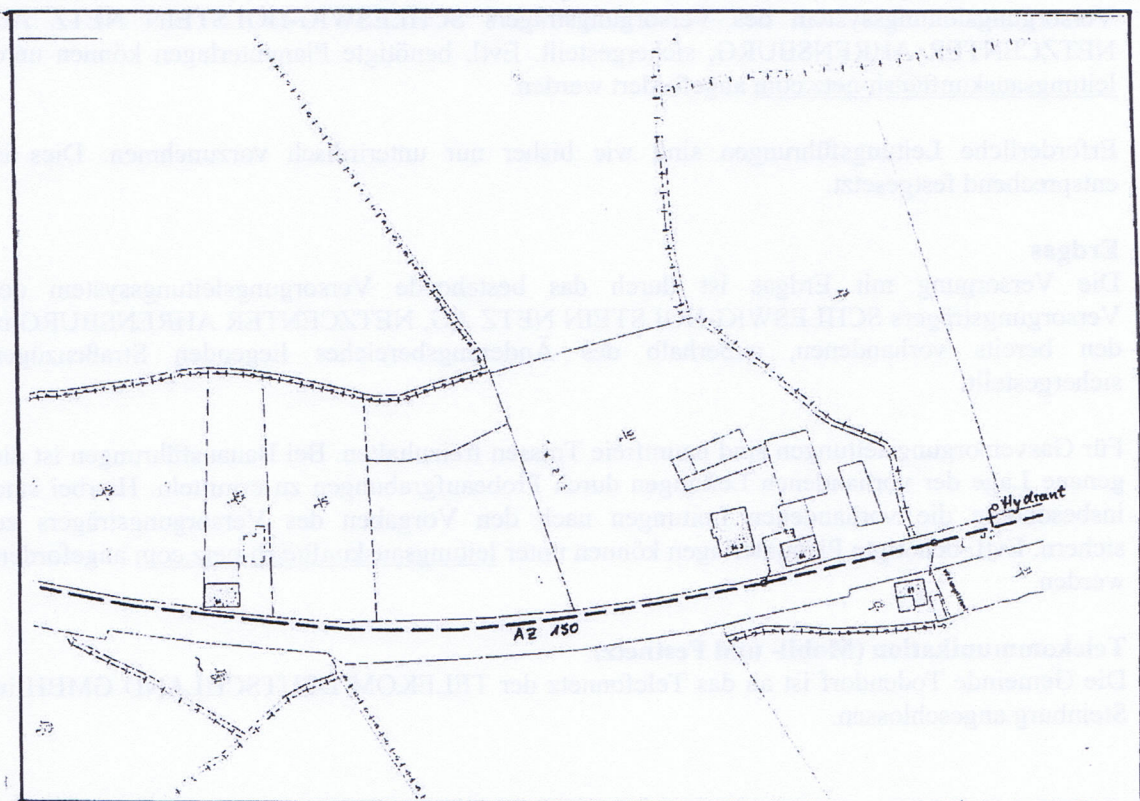
Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für den Änderungsbereich durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND BAD OLDESLOE-LAND vom Wasserwerk Barkhorst her sichergestellt.

Die 150er Asbest-Zement-Trinkwasserleitung des WBV Bad Oldesloe-Land liegt in der Hauptstraße und ist bei Bauarbeiten zur Erschließung des Änderungsbereiches zu sichern, da sie empfindlich gegen Erschütterungen und Druck ist.

Es ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung der Wasserversorgung bei der Lagerung von gefährlichen Abfallstoffen ausgeschlossen ist.

Nachfolgend wird ein Auszug des Leitungsplans vom WBV Bad Oldesloe-Land unmaßstäblich wiedergegeben.



Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488-4720, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist in der verbindlichen Überplanung entsprechend festgesetzt und gilt für alle Anbieter von Telekommunikationsleitungen.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen. Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Änderungsbereiches gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte der Sendemasten, nächstgelegenen an der Raststätte Buddikate und andere.

Breitbandversorgung

In der Gemeinde Todendorf werden von dem Versorgungsträger VEREINIGTE STADTWERKE MEDIA GMBH, Kurzenlandkoppel 4 in 23879 Alt Mölln, Tel. 04541 / 807 807, erste Bereiche zur Breitbandnutzung versorgt.

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110 mm
3. Innendurchmesser: min. 100 mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem Breitbandkompetenzzentrum in Kiel zu melden.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0 oder Direktdurchwahl 040/6366-1046, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend in der verbindlichen Überplanung festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

6. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	
–Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes	
Lagern und Behandlung von Abfällen-	2,19 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung -Regenwasserrückhalte/-	
Regenwasserklärbecken-	<u>0,22 ha</u>
gesamt	2,41 ha

GEMEINDE TODENDORF KREIS STORMARN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN- 11. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG – ZIFFER 7 HIER: UMWELTBERICHT

Seiten: I bis XX

Stand: 05. September 2014; 18. Juni 2015, Okt. 2015; Dez. 2015

7. Umweltbericht

a) Einleitung

a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das ortsplanerische Ziel im Süden der Ortslage Todendorf, abgesetzt gegenüber dem derzeitigen Ortsrand, vorhandene Bauflächen eines Sonstigen Sondergebiets mit der bisherigen Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbauwieder nutzbar zu machen und die gewerbliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- für zwei bereits hierher verlegte Betriebe zu sichern. Hierin eingebunden ist auch eine geringfügige südliche Erweiterung des bisher dargestellten Sonstigen Sondergebiets, um betriebsnotwendige Entwicklungen zu ermöglichen.

Die Fläche im Nordteil des Änderungsbereiches war bisher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Garten- und Landschaftsbau- und die südliche Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Änderungsbereich ist derzeit an seiner Süd- und Nordseite und teilweise an seiner Westseite durch vorhandene Knickstrukturen begrenzt. Entlang der Ostseite dieses Bereiches befinden sich lineare Grünstrukturen außerhalb der derzeit bestehenden Bereiche der Altbebauung.

Zur Erschließung dieses Sonstigen Sondergebietes bestehen derzeit zwei direkte Zufahrten von der Hauptstraße (L 90) her, die sich in der Nordostecke des Änderungsbereiches befinden. Mit der vorliegenden Planung ist die Verlegung einer Zufahrt nach Süden hin vorgesehen, um hierüber eine Entzerrung der grundstücksbezogenen Verkehrsabläufe zu ermöglichen.

Da aufgrund der zu sichernden verkehrlichen Belange im Einmündungsbereich der nach Süden zu verlegenden 2. Zufahrtnahme der hier vorhandene Grünbestand künftig entfällt, sind im Zuge der verbindlichen Überplanung erforderliche Ersatzpflanzungen außerhalb der erforderlichen Sichtflächen vorzunehmen. Hierüber wird eine angemessene Einbindung des Änderungsbereiches in die Landschaftsstruktur gesichert werden können.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der Hauptstraße (L 90) und der Lage des Sonstigen Sondergebietes, randlich außerhalb der Ortsdurchfahrt, ist von erheblichen Lärmbelastungen aus Verkehrslärm auszugehen. Die Entwicklung von aktivem Schallschutz entlang dieses Hauptverkehrszuges ist aufgrund der umfangreichen baulichen Vorbelastungen städtebaulich nicht sinnvoll, weil keine hinreichende Lärmminimierung durch aktiven Schallschutz zu erwarten ist.

In dem Änderungsbereich wird eine Fläche von ca. 2,19 ha als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- und eine Fläche von 0,22 ha als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbecken- neu dargestellt. Die Fläche der südlichen Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes beträgt ca. 0,63 ha.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan Planungsraum I

Mit dem vorliegenden Änderungsbereich einschließlich seinen südlichen Erweiterungen und dem hierin dargestellten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- kommt die Gemeinde ihrem ortsplanerischen Ziel auf Wiedernutzbarmachung bestehender gewerblich nutzbarer Bauflächen nach. Für die am Standort bereits bestehenden Betriebe soll eine enge Eingrenzung der künftig zulässigen Nutzungen erfolgen. Dieses wird sehr detailliert auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung vorgenommen und gesichert.

Dieses nunmehr geplante Sonstige Sondergebiet verfügt über zwei bestehende Grundstückszufahrten mit direkter Anbindung an die Landesstraße 90 (Hauptstraße) südlich der Ortslage Todendorf. Wie bisher ergibt sich somit eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung bezüglich der bestehenden und künftigen Arbeitsplätze.

Nach der Plankarte des Regionalplanes I liegt das Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung randlich nördlich des hier die Ortslage Todendorf umfassenden regionalen Grünzuges. Darüber hinaus liegt es am nordöstlichen Rand des Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz bezogen auf das Wasserwerk Großhansdorf. Andere Vorgaben des Regionalplanes bestehen hier nicht. Die Gemeinde liegt im die Stadt Hamburg umgebenden Ordnungsraum.

Die Gemeinde erfüllt somit sowohl die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 als auch aus dem Regionalplan Planungsraum I, als dass Bauflächen für örtliche gewerbliche Bedarfe bereitgestellt werden.

Auf eine weitergehende Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesen Datenprofilen werden zum einen ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zum anderen in der Fortschreibung 2011 auf die zu beachtenden Belange der demographischen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung und Verkehr, der Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt, dem Naturhaushalt und der Freiraumentwicklung sowie Bildung und Soziales hingewiesen, wie sie in der jeweiligen Ortsplanung zu berücksichtigen sind.

Diesen Anforderungen wird die Gemeinde mit der vorliegenden Planung gerecht insbesondere bezüglich der Mobilisierung vorhandener gewerblich nutzbarer Baulandreserven.

Flächennutzungsplan einschl. seiner betroffenen 5. Änderung

Für den Änderungsbereich gelten derzeit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und hier insbesondere seiner 5. Änderung, als dass für die wesentlichen Änderungsflächen bereits ein Sonstiges Sondergebiet dargestellt war. Die südlichen Erweiterungsflächen sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung wird die Nutzungsvorgabe eines Sonstigen Sondergebietes beibehalten, jedoch die Zweckbestimmung auf die aktuellen Nutzungsbedürfnisse der hier bereits ansässigen Betriebe zugeschnitten und mit der Zweckbestimmung -Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- neu dargestellt.

Für den überwiegenden nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist im Landschaftsplan eine Lagerfläche als südliche Fortsetzung einer umfangreichen Siedlungsentwicklungsfläche westlich der Hauptstraße und südlich rückwärtig des Waldweges dargestellt. Die mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen südlichen Ergänzungsflächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen mit der seinerzeit erfassten Nutzung als wechselfeuchtes Grünland dargestellt. Tatsächlich stellen sich diese Bereiche jedoch im nördlichen Teil als Lagerfläche und im südlichen Teil als normales Grünland dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehene Planung zur Wiedernutzbarmachung besonderer gewerblicher Bauflächen zulässig ist.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die dargestellten Knickstrukturen bzw. randlichen Grüneinfassung künftig erhalten werden.

Von daher wird das Erfordernis zu einer Fortschreibung des Landschaftsplanes von Seiten der Gemeinde nicht gesehen, zumal mit dem zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 9, nördlich des Änderungsbereiches gelegen, dieser Bereich einer umfangreichen baulichen Nutzung zugeführt und hierüber mittelfristig auch eine direkte Vernetzung mit der bestehenden Ortslage Todendorf gesichert wird.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben im Zusammenwirken mit den bisherigen Zielvorgaben der Gemeinde, als dass das hier bereits bestehende besondere Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet wieder nutzbar gemacht wird für ortsangemessene Spezialbetriebe. Sie werden in die vorhandene Siedlungsstruktur unter Einbeziehung des künftigen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Todendorf wie bisher üblich, eingebunden.

Für das Gemeindegebiet besteht die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 13. Februar 1973. Am 09. Dezember 2015 wurde diese Kreisverordnung geändert, somit liegt die südliche Erweiterungsfläche des Sonstigen Sondergebietes gleichfalls nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

Der Änderungsbereich wird im Bereich des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 6 bereits intensiv als Gewerbegrundstück genutzt mit an der Süd-, Nord- und Westseite vorhandenen Knickeinfassungen. Die südlichen Ergänzungsflächen werden derzeit als Lagerfläche bzw. Grünland genutzt.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich somit Umnutzungen in den bisher dargestellten Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes bezüglich der zulässigen Zweckbestimmung. Die südlichen Ergänzungsflächen werden hierüber einer baulichen Nutzung zugeführt. Dies führt zu Veränderungen des Umweltzustandes in diesem begrenzten und überwiegend durch Knicks und randlichen Grünstrukturen eingefassten Bereich, der ansonsten ausgeräumt und intensiv genutzt ist.

Zu den nur kurzfristig wirkenden Belangen aus den künftigen Bautätigkeiten zur Umsetzung der Planungen ist mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die jedoch hinzunehmen sind.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie dem vorübergehenden Lärm aus sukzessiven Bautätigkeiten ist festzustellen, dass sich keine unververtretbaren Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich ergeben, die nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden können. Sie sind für das Sonstige Sondergebiet mit der besonderen gewerblichen Nutzung als ortsüblich entlang eines übergeordneten Hauptverkehrszuges anzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund geringer Entwicklungslängen kein aktiver Lärmschutz als Lärmschutzwall bzw. -wand möglich ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden durch die verbindliche Überplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt, die eine Verträglichkeit für die verschiedenen jeweils zusammenkommenden baulichen Nutzungen sicherstellt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind im Zuge der verbindlichen Überplanung Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die innergebietlich auch eine betriebsbezogene Wohn- und Büronutzung sowie Unterkünfte für Betriebsangehörige zulassen sollen.

Geruchsbeeinträchtigungen sind voraussichtlich nur im Rahmen der jeweils höchstzulässigen Belastungen im Verhältnis der Jahresstunden der Geruchswahrnehmung bzw. der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist. Geruchsbeeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung sind voraussichtlich nur im sporadischen, untergeordneten Umfang zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der im Zuge der verbindlichen Überplanung festzulegenden Nutzungseinschränkungen ergeben werden. Mit der Entwurfsfassung ist für den zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung ein Fachgutachten erstellt, das in den grundlegenden Aussagen auch in die vorliegende Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingestellt ist. Dies gilt auch für das vorliegende Staubgutachten.

Für den Belang der Geruchsbeeinträchtigungen liegt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11 ein Gutachten vor aus dem abzuleiten ist, dass der Änderungsbereich von den hierin beurteilten Intensivtierhaltungen nicht unverträglich belastet ist. Im näheren Umgebungsbereich, südlich der Ortslage Todendorf, befinden sich keine zu bewertenden Intensivtierhaltungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist bisher bereits, mit Ausnahme der südlichen Erweiterungsflächen, als intensiv genutzte gewerbliche Baufläche eines Sonstigen Sondergebietes genutzt einschließlich der zwischenzeitig erfolgten Neuansiedlungen besonderer Gewerbebetriebe.

Der Bereich ist somit bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung durchgehend berührt. Darüber hinaus sind auch wesentliche Teile der südlichen Erweiterungsfläche seit längerem in die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches eingebunden.

Südlich und östlich angrenzend befinden sich Wohnbaugrundstücke des Außenbereichs. Des Weiteren wird mit der mittelfristigen Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 weitere intensiv gewerbliche Nutzung in dem bisherigen Freiraum bis zum südlichen Ortsrand Todendorfs aufgefüllt.

Bewertung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden dem Grunde nach nur in den südlichen Erweiterungsflächen Veränderungen vorgenommen, als dass gegenüber den bisherigen relativ störungsfreien Lagerflächen bzw. Grünlandflächen nunmehr bauliche Entwicklungen herangeführt werden, wie sie schon im Altbestand vorhanden sind.

Mit der erforderlichen Entfernung des linearen Grünbestandes entlang der Westseite der Hauptstraße ist mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Durch mögliche Verschiebungen dieses linearen Grünbestandes kann über die verbindliche Überplanung zumindest eine Minimierung der Eingriffe erreicht werden.

Mit dem Sonstigen Sondergebiet und der vorgesehenen Änderung der Zweckbestimmung werden die bereits vorhandenen Bau- und Lagerflächen wie bisher einer differenzierten baulichen Nutzung und Entwicklung zugeführt. Dies schließt auch die Erweiterungsflächen mit ein. Für das vorhandene Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbecken soll eine Erweiterung ermöglicht werden. Die an den Randbereichen vorhandenen Vegetationsflächen der Knicks mit ihren Überhältern werden wie bisher erhalten.

Für den erforderlichen Eingriff in die vorhandene lineare Grünstruktur entlang der L 90 zur Schaffung von Verkehrsflächen für eine fußläufige Verbindung mit der Ortslage Todendorf erfolgt eine Umsetzung der zu entfernenden linearen Grünelemente zur Sicherung hinreichender Sichtflächen für die südlich liegende neue Grundstückszufahrt. Der erforderliche Ausgleich hierfür wird durch die verbindliche Überplanung gesichert.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren den Änderungsbereich randlich erfassenden Knickelementen erhalten und die Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt werden. Es ergibt sich somit nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die zu verschiebende lineare Grünstruktur entlang der Hauptstraße angewiesen sind. Für die Arten- und Lebensgemeinschaften, die auf die südlich liegenden Ergänzungsflächen angewiesen sind, ergibt sich dem Grunde nach ein vollständiger Verlust, da diese Flächen künftig überwiegend bebaut werden und keine kleinteiligen offenen Landschaftsräume mehr verbleiben. Es ist jedoch ein Ausweichen in angrenzende Bereiche von Ackerflächen bzw. Grünlandflächen weiterhin möglich.

Die intensiv genutzten angrenzenden Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen linearen Knickstrukturen. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Mit der vorgesehenen verbindlichen Überplanung zur Entwicklung und Ergänzung von Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet führt dies zu einem Verlust von als Grünland bzw. Lagerflächen genutztem Bereich und damit zu einem Totalverlust der hier vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch eine relativ hohe Vorbelastung durch die umfangreiche Altbebauung und großen versiegelten Flächen der bisherigen Bauflächen besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden verbleibenden Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Schutzgut Luft und Klima

Mit den südlich liegenden Ergänzungsflächen des Änderungsbereiches ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der nunmehr vorgesehenen gewerblichen Nutzung, den zugehörigen neuen Verkehrsflächen entlang der Hauptstraße als

Bewertung

Durch die vorliegende Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei der bisherige Ortsrand geringfügig nach Süden hin weiterentwickelt wird. Mit dem Erhalt der vorhandenen linearen Grünelemente als randliche Knicks wird auch diese neue südliche Ergänzungsfläche wie bisher in die freie Landschaft eingebunden ohne zusätzliche Übergangsbereiche. Darüber hinaus werden die neu entstehenden gewerblichen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes an die vorhandene Altbausubstanz dieser besonderen gewerblichen Nutzung angebunden. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklungen kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen südlichen Ergänzungsflächen angemessen in den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsraum einfügen. Dies gilt insbesondere auch in Bezug auf die mögliche bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der südlichen Ergänzungsflächen mit seinen erforderlichen öffentlichen und privaten verkehrlichen Erschließungen auszugehen. Dies bezieht auch die Sicherung möglicher notwendiger Erweiterungen der Regenwasserrückhalte- und -reinigungseinrichtungen mit ein. Bei den hier bisher unbebauten südlichen Ergänzungsflächen handelt es sich um teilweise intensiv genutzte Lagerflächen.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des ostholsteinischen Hügel- und Seenlands.

Das Gelände ist in seiner bisherigen Flächenabgrenzung als intensiv genutztes Gewerbegrundstück mit umfangreichen Baubestand und Lagerflächen genutzt worden. Am Westrand befindet sich ein durch Grünbestand eingefasstes Regenwasserrückhalte-/Regenwasserklärbecken. Die südlich angrenzenden Ergänzungsflächen sind in ihrem Nordteil überwiegend als Lagerflächen des seinerzeit hier ansässigen Gewerbebetriebes und im Süden als Grünland genutzt worden.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Zwischenzeitig sind jedoch Baugrunduntersuchungen durchgeführt aufgrund zuvor bestehender Altlastproblematiken. Hierin sind auch Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, zumindest teilweise, aufgearbeitet. Baugrunduntersuchungen oder -gutachten liegen jedoch nicht vor.

Aussagen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas sind unter Ziffer 4a -Vorsorgender Bodenschutz- in der Begründung tabellarisch beschrieben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Bewertung

Um einen Überblick über die möglichen künftigen Baumaßnahmen und die sich dadurch ergebenden Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung und einer angemessenen Überschreitung dieser künftigen Grundfläche einschließlich den möglichen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen zu erhalten, wird auf die Vorgaben des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung zurückgegriffen.

Hieraus sind nachfolgend aufgeführte Vollversiegelungsanteile abzuleiten.

Das anfallende Regenwasser der gewerblichen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes wird gefasst und der bereits vorhandenen –Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbeckenzugeleitet. Diese Einrichtung ist gegebenenfalls zu erweitern, um anfallendes Oberflächenwasser, auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9, im erforderlichen Umfang reinigen zu können.

Die weitere Ableitung erfolgt dann über das östlich der Regenwasserkläranlage verlaufende Regenwassersiel in das übergeordnete Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau.

Anfallendes Schmutzwasser aus dem Änderungsbereich wird gefasst und über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Hauptstraße dem gemeindlichen Klärwerk östlich abgesetzt der Ortslage Todendorf zugeleitet.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren soweit erforderlich zeitgerecht durchzuführen.

Bewertung

Für das westlich benachbart liegende Kleingewässer im Sinne des § 30 BNatSchG ist von keiner unvermeidbaren Beeinträchtigung auszugehen, da es selbst gegenüber den gewerblich nutzbaren Flächen durch die vorhandene Knickstruktur sowie durch das bereits vorhandene –Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbecken- abgegrenzt ist.

Für die kleine Wasserfläche im Ostteil der Änderungsfläche, südlich der Altbebauung, ist davon auszugehen, dass diese bisher für die private Kleintieraufzucht genutzte Fläche durch die vorliegende Planung nicht unvermeidbar beeinträchtigt wird und über die vorliegende Planung einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Sie ist nicht Kleingewässer im Sinne des § 30 BNatSchG.

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in das –Regenwasserrückhalte/-Regenwasserklärbecken- mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Dies gilt auch für das Fassen und Ableiten von Schmutzwasser zu Reinigungseinrichtungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Änderungsbereich sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale, nicht betroffen. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Bewertung

Durch die Flächennutzungsplanänderung, und insbesondere der vorgesehenen Erweiterung, ergeben sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner südlichen Erweiterungsflächen sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich verbleibt es in diesem Fall bei intensiv gewerblich genutzten Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes sowie bei Lagerflächen bzw. Grünlandnutzung im Bereich der südlich angrenzenden Ergänzungsflächen.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einschließlich seiner Erweiterungen des hier vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Wiedernutzbarmachung gewerblicher Bauflächen eines Sonstigen Sondergebietes, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt und werden in der verbindlichen Überplanung berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der Fortfall von vorhandenen linearen Grünstrukturen entlang der Westseite der Hauptstraße zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleichsleistungen für die Oberflächenversiegelungen mit dem vorhandenen Ausgleichsleistungsbestand der Gemeinde verrechnet.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, abgeleitet aus dem Entwurf zum künftigen Bebauungsplan Nr. 6 – 2. Änderung und Ergänzung.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	ca. 600 qm	ca. 600 qm außergebietlich über Ausgleichspotenzial der Gemeinde
Nadelholzhecke ca. 162 lfdm	ca. 162 lfdm x 0,8 = 130 lfdm	Neuanpflanzung Laubholzhecke ca. 63 lfdm im SO 1 ca. 85 lfdm im SO 2
7 Einzelbäume	9 Einzelbäume	Nachpflanzung auf Flächen der anbaufreien Strecke
nicht angepflanzter Knick (B-Plan Nr. 6-1.Änd.) am Südrand des Flurstückes 127/4	ca. 76 lfdm x 1,0 = 76 lfdm	ca. 76 lfdm Knickneuanlage, abzulösen bei der uNB des Kreises Stormarn
Knickdurchbruch ca. 5 lfdm	ca. 10 lfdm	ca. 10 lfdm als Ergänzungspflanzung an vorhandenen Knickstrukturen (Lücken)

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Flächen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen südlich abgesetzt der Ortslage Todendorf, westlich der Hauptstraße und umfassen eine Fläche von ca. 2,41 ha, vorwiegend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Abbrucharbeiten und Schadstoffsanierung sowie vorübergehendes Lagern und Behandlung von Abfällen- und untergeordnet als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbecken-. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 6 der Begründung verwiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel in diesem bereits bestehenden besonderen gewerblichen Siedlungsbereich Bauflächen für den örtlichen Bedarf der hier bereits angesiedelten Betriebe bereit zu stellen und hierüber eine langfristige Wiedernutzbarmachung dieser Flächen zu ermöglichen. Es ist somit nur noch eine Bedarfsplanung und keine Angebotsplanung, weil sie im Zuge der verbindlichen Überplanung auf die besonderen Anforderungen der hier bestehenden Betriebe zugeschnitten werden soll.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Wiedernutzbarmachung der bereits bestehenden besonderen gewerblichen Bauflächen unter Einbeziehung südlicher Erweiterungen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm gegeben, die im Nahbereich der angrenzenden L 90 (Hauptstraße) auch als erheblich zu bezeichnen sind. Weiter bestehen im begrenzten Umfang Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm und Staub, und hier insbesondere auf den betroffenen Freiflächen. Geruchsbeeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Luft und Klima ergeben sich durch die Erweiterungsflächen erhöhte Beeinträchtigungen durch zunehmende Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Diese Veränderungen sind nicht als erheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den neuen zulässigen Oberflächenversiegelungen unter Berücksichtigung der Erweiterungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs können diese jedoch im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können aufgrund der vorgesehenen getrennten Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung in den Bereichen des vorhandenen –Regenwasserrückhalte/- Regenwasserklärbeckens- ausgeschlossen werden. Eine unvermeidbare Beeinträchtigung des westlich außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Kleingewässers im Sinne des § 30 BNatSchG kann nahezu ausgeschlossen werden, weil es gegenüber den bereits bestehenden Bauflächen durch einfassende Knickstrukturen und die vorhandene Regenwasserkläranlage abgegrenzt und gepuffert ist. Die 2. Wasserfläche innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht Kleingewässer im Sinne des § 30 BNatSchG, da sie eine Wasserfläche für die private Kleintierhaltung war und künftig einer anderen Nutzung zugeführt wird.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich weitere Beeinträchtigungen durch den Verlust von Grünland und bisher als Lagerfläche genutzten Bereichen, die künftig einer Bebauung zugeführt werden. Mit dem wesentlichen Erhalt der linearen randlichen Grünstrukturen, unter Vernetzung mit den umgebenden Bereichen des offenen Landschaftsraums, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen der Beeinträchtigungen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todendorf für das Gebiet: Hauptstraße 64/64a einschließlich rückwärtiger Bereiche, wurde zuletzt gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Todendorf am 14. Dezember 2015.



Todendorf, den 12. Jan. 2016

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 2014; Dezember 2014; Juni 2015; Dez. 2015