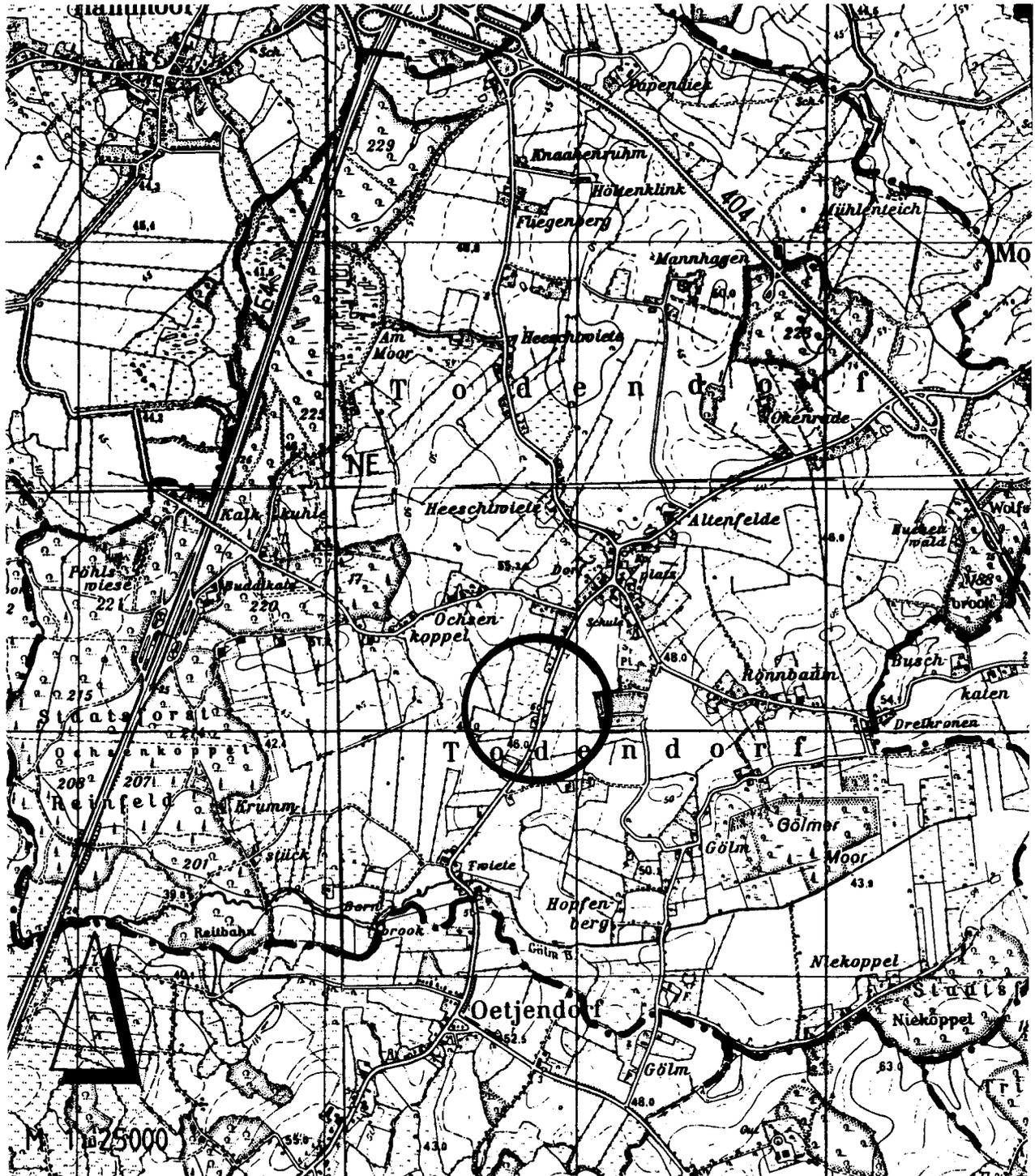


Gebiet: Südlich der Ortslage, westlich der Hauptstraße, südlich Waldweg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 3. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen
2. Planvorstellungen und Planinhalt
3. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Ver- und Entsorgung
5. Billigung des Erläuterungsberichts

1. Planungsgrundlagen

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

Der Betrieb ist zulässigerweise entstanden und weitgehend baurechtlich genehmigt. Aufgrund der Expansion dieser Nutzung und einer vollzogenen Erweiterung der Betriebsflächen sieht die Gemeinde die dringende Notwendigkeit einer verbindlichen Überplanung des Betriebsgeländes. Abfallrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen bestehen für den Betrieb nicht. Ein etwaiger Containerdienst und der Umschlag, bzw die Sortierung und Zwischenlagerung von Abfallstoffen soll an diesem Standort nicht betrieben werden. Durch die betriebene Flächennutzungsplanänderung soll die Voraussetzung für die im Parallelverfahren befindliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgen. Die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes soll städtebaulich geordnet und in verträgliche Bahnen gelenkt werden.

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

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

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Das Betriebsgelände der Fa. Wölk befindet sich, zusammen mit drei benachbarten Wohnbaugrundstücken, abgesetzt von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Todendorfs. Diese aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Insellage soll bestehen bleiben. Eine Ausdehnung der Wohnbebauung und damit eine städtebaulich unerwünschte bandartige Entwicklung der Ortslage sowie eine wesentliche Störung des vorhandenen Landschaftsbezuges an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird vermieden.

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

Der Flächennutzungsplan wird für eine Fläche von ca. 1,7 ha von Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in sonstiges Sondergebiet geändert. Ca. 0,2 ha werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Todendorf vom 13.02.1973. Für Nutzungserweiterungen sind Ausnahmeregelungen oder eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

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

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

Die im vorgesehene Betriebserweiterung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf einer im Flächennutzungsplan als für die Landwirtschaft dargestellten Fläche bereitet einen Eingriff nach § 7 und 8 a LNatSchG vor. Sowohl die geplanten Betriebsgebäude (Lkw-Unterstand) als auch die Lagerflächen im Bereich der Betriebsflächenerweiterung führen zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine detaillierte Bilanzierung vorgenommen. Erforderliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie Regelungen zur Grünordnung des Gebietes werden im B-Plan festgesetzt.

Die Gemeinde Todendorf betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Die Bestandserhebung ist noch nicht abgeschlossen. Nach Abstimmung mit dem beauftragten Landschaftsplaner sind Bedenken gegen diese Bauleitplanung aus Sicht der Natur- und Landschaftspflege nicht zu erwarten. Da die zeitliche Bearbeitung des Landschaftsplanes nicht parallel zur F-Planänderung möglich sein wird, beabsichtigt die Gemeinde für dieser Bauleitplanung, eine Ausnahme von der unverzüglichen Aufstellung des Landschaftsplanes zu beantragen. Dies erscheint insbesondere aufgrund der dringenden Erforderlichkeit des Bebauungsplanes notwendig.

4. Ver- und Entsorgung

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

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an das im z. Zt. im Bau befindlichen Regenrückhaltebecken. Der berührte Vorfluter ist funktionsfähig zu halten.

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schleswig sichergestellt. Vorhandene Versorgungsleitungen sind im Plan eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550 bzw. beim Bezirk in Bargteheide, Tel. 04532 - 25298, zu erfragen.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Telekom.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sichergestellt.

5. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.12.1996 gebilligt.

Todendorf, 03. FEB. 1998



Andreas Müller
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT

Der Erläuterungsbericht wird nach der Genehmigung durch den Innenminister aufgrund des Erlasses vom 4.5.1998 wie folgt ergänzt:

Art der gewerblichen Nutzungen im Sondergebiet

Der Umfang der gewerblichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist auf Tätigkeiten begrenzt, die der Garten- und Landschaftsgestaltung dienen. Darunter fallen auch das Bearbeiten von Bodenmaterialien und reinem Bauschutt (jedoch keine Lagerung und Bearbeitung von Sonderabfallstoffen), sofern diese durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb wieder verbaut werden sollen. Die Sortierung und Bearbeitung von Bauschutt auf dem Betriebsgelände kann deshalb nur untergeordneter Natur sein. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

Emissionen Immissionen

Durch den Betriebsablauf werden durch Kfz-Verkehr, Maschinenbetrieb und Werkstattarbeiten Emissionen erzeugt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden mögliche Lärmbelästigungen der angrenzenden Wohngrundstücke durch den An- und Abfahrverkehr von Pkw, Lkw und Containerfahrzeugen, sowie den Maschinenbetrieb auf dem Betriebsgelände gutachterlich untersucht. Erforderliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Von der Landesstraße 90 wirken aufgrund der Verkehrsmenge von DTV etwa 2.300 Kfz/24h (Angaben des Straßenbauamtes Lübeck) Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der weitgehend vorhandenen Bebauung erscheint für die Ermittlung notwendiger Schutzmaßnahmen ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen nach DIN 18005 im B-Planverfahren ausreichend. Danach werden erforderliche Festsetzungen im B-Plan getroffen.