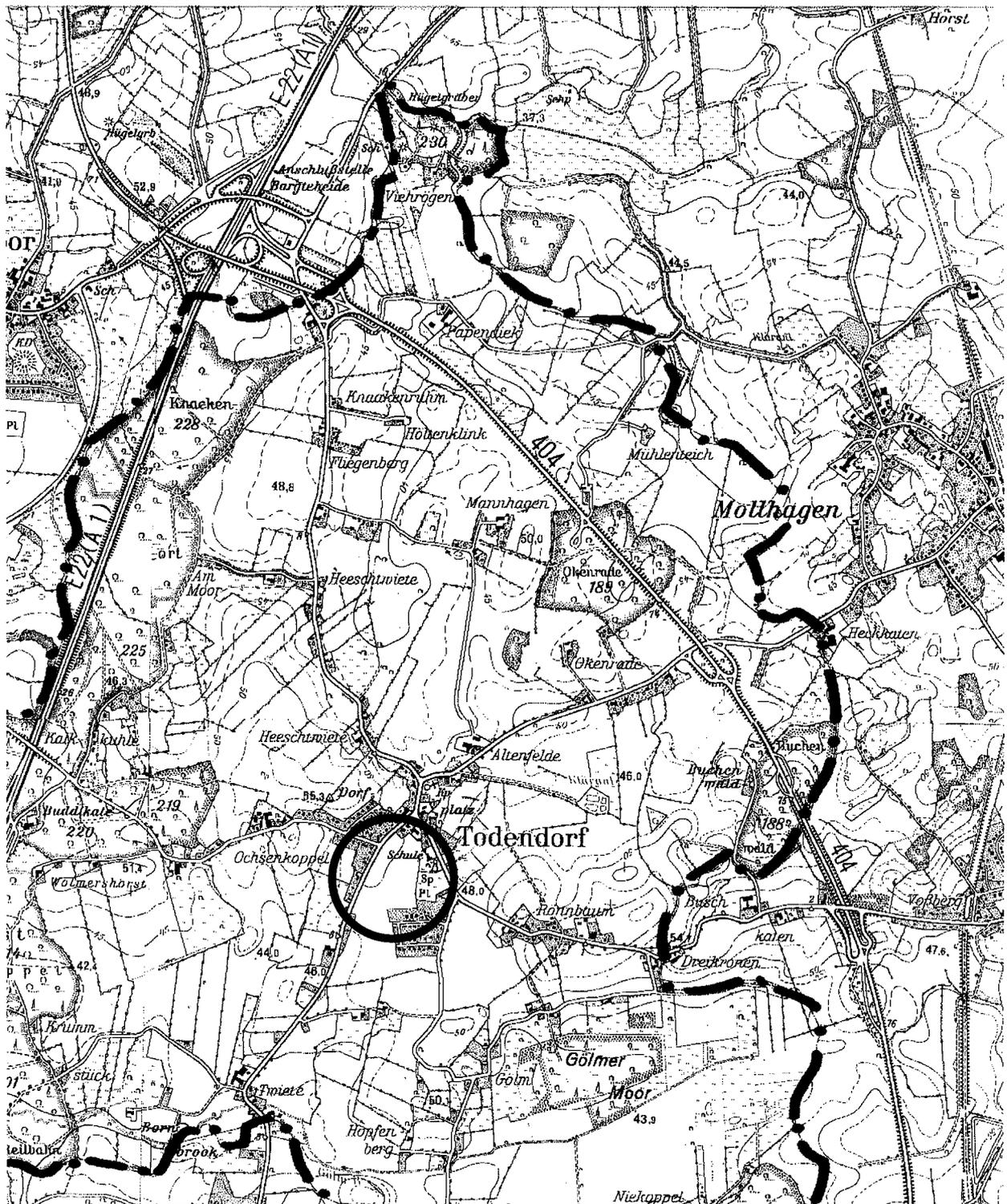


ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 7. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
3.	Planinhalt	5
4.	Immissionen/Emissionen	5
5.	Ver- und Entsorgung	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung des Erläuterungsberichts	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde Todendorf möchte für die bauliche Entwicklung im Ortskern einen verbindlichen Rahmen schaffen. Der im Ort ansässige landwirtschaftliche Betrieb soll bestehen bleiben und Spielraum für notwendige Betriebserweiterungen erhalten. Hierzu gehört auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein betriebszugehöriges Wohngebäude im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Hauptstraße. Gleichzeitig sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung der Ortsmitte entsprechend der Aussagen des Landschaftsplanes vorgesehen.

Die Planungsvorstellungen der Gemeinde werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 konkretisiert.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

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

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

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

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

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht, es ist jedoch eine Abweichung von den Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes festzustellen, die eingehender zu begründen ist.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt, den zentralen südlichen Ortsrand Todendorfs neu zu ordnen. Dabei können die Voraussetzungen für die Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstücks für eine betriebszugehörige Wohnung zum landwirtschaftlichen Betrieb im Anschluss an die vorhandene Bebauung geschaffen werden. Angrenzend an die vorhandene Bebauung der landwirtschaftlichen Hofstelle wird für den Bereich der Ortsmitte Fläche für die Landwirtschaft mit einer Maßnahmenfläche dargestellt. Die Gemeinde möchte diese dörfliche Situation mit der innerörtlichen Grünlandnutzung als gemeindliches Planungsziel langfristig sichern. Weitere Wohngebäude sollen auf dieser Fläche nicht entstehen. Mit dieser Bauleitplanung wird damit die „Grüne Mitte“ Todendorfs markiert.

b. Immissionen/Emissionen

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

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

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bauleitplan werden Auswirkungen auf den Naturhaushalt gem. § 18 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG 2002, Eingriffe in den Naturhaushalt) vorbereitet. Diese Eingriffe sind naturschutzfachlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten; Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind aufzuzeigen.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ist die Fläche der geplanten Gemischten Baufläche nicht ausdrücklich als Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen, eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergab jedoch, dass einer Bebaubarkeit der betreffenden Fläche mit einem Gebäude keine naturschutzfachlichen Gründe im Wege stehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die weiteren Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich aufgegriffen und in die Planung integriert werden. Hierzu zählt die Sicherung der gesamten „grünen Mitte“ Todendorfs sowie die Abschirmungsbepflanzungen zwischen Freiflächen und

Siedlungsbereich. Die vorliegende Planung beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich in Gestalt von Abschirmungsmaßnahmen, entsprechend den Empfehlungen des Entwicklungsplanes zum Landschaftsplan, direkt am Eingriffsort zu verwirklichen.

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

3. Planinhalt

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde wird für die bauliche Arrondierung eine Gemischte Baufläche in einer Größe von ca. 0,1 ha anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan wird der Nutzungskatalog des MD-Gebietes soweit modifiziert, dass dort nur die Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Zur Dokumentation des Planungswillens der Gemeinde, die bestehende Grünlandnutzung in der Ortsmitte zu bewahren, wird für eine ca. 6,2 ha große Fläche die bislang dargestellte Fläche für die Landwirtschaft um die Darstellung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt. Planungsziel ist hier die Erhaltung und ggf. Extensivierung der Weidenutzung.

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

4. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Hauptstraße (L 90) berührt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 ermittelt. Die Orientierungswerte für Dorfgebiete werden geringfügig überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan die notwendigen passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereich III) getroffen.

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

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll vorgesehen werden. Diese erscheint aufgrund der anstehenden Bodenarten, die in der geologischen Karte 1:25.000 mit kiesigem bis lehmigem Sand angegeben sind, grundsätzlich möglich zu sein.

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Abweichungen zu den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind bereits dargelegt worden, demnach erscheint eine bauliche Inwertsetzung mit einem Baugrundstück an vorgesehener Stelle vertretbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund des Planungsumfangs nicht notwendig. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutz.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG 2002 vorbereitet, die nach den entsprechenden Vorschriften des Landes auszugleichen sind. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen. Vermeidend möchte die Gemeinde an dieser Stelle städtebaulich durch die Ausweisung einer Baufläche für nur ein Grundstück einen Abschluss der Siedlungsausdehnung dokumentieren. Zudem soll der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Umsetzung der im Landschaftsplan empfohlenen Abschirmungspflanzungen eingedämmt werden. Weiterhin ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Der Ausgleich für die direkte Bodenversiegelung soll ebenfalls mit in die Abschirmungspflanzungen integriert werden.

7. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.07.2004 gebilligt.

Todendorf, ~~18. FEB. 2005~~
~~19.07.2004~~



Owe
Bürgermeister

Planverfasser:

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