

Gemeinde Todendorf

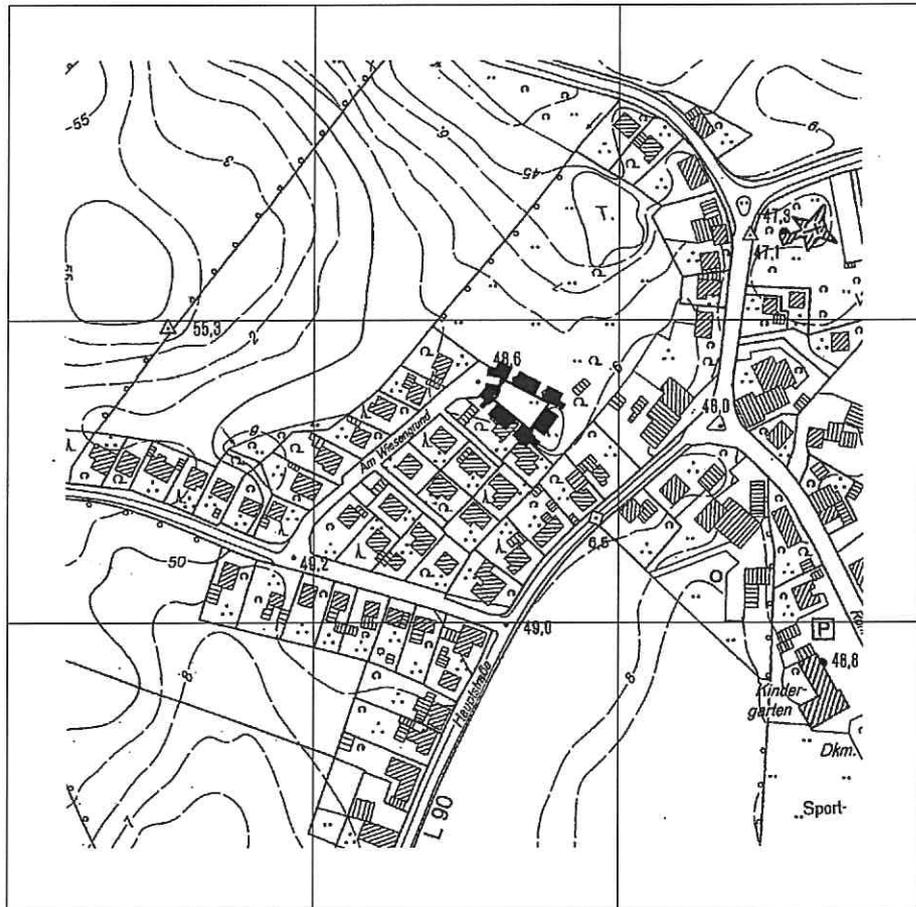
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung

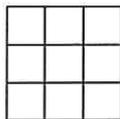
Gebiet: Am Wiesengrund, westlich Hauptstraße

Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet.....	3
1.5.	Umweltbelange.....	4
2.	Planinhalt.....	4
2.1.	Städtebau	4
2.2.	Verkehrliche Erschließung	4
2.3.	Immissionen	4
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten.....	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
6.	Billigung der Begründung.....	5

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Todendorf hat mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Änderung der bislang als Spielplatz festgesetzten Fläche in ein Baugrundstück betrieben. Inzwischen wurde das Flurstück abgeteilt. Die Festsetzungen stimmen nicht exakt mit den tatsächlichen Flurstücksgrenzen überein, so dass die Gemeinde in einer vereinfachten Änderung die notwendigen Anpassungen vornimmt. Inzwischen liegt weiterhin ein Bauantrag für das Grundstück vor. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und passt die Festsetzungen zur Gestaltung und Geschossflächenzahl entsprechend an.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Todendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich des Plangebietes ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage am Ende der Straße Am Wiesengrund westlich der Hauptstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 580 qm. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 39/9..
Im Südosten:	Nordwestliche Grenze des Flurstücks 39/58.
Im Südwesten:	Nordöstliche Grenze des Flurstücks 39/46.
Im Nordwesten:	Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Wiesengrund.

Das Plangebiet wurde ehemals als Kinderspielplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die Spielgeräte abgebaut.

1.5. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB 2004 sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Planinhalt

2.1. Städtebau

Belange der städtebaulichen Ordnung sind durch die Planänderung nicht berührt, da das ausparzellierte Baugrundstück lediglich geringfügig von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes abweicht. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße Am Wiesengrund zum Feuerlöschteich ist nicht erforderlich, da ausreichende andere Zufahrtsmöglichkeiten über angrenzende Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs bestehen. Eine Zufahrt zur Hauptstraße besteht ebenfalls.

In dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen der Planzeichnung zur Abgrenzung der Verkehrsfläche und der Grünfläche geringfügig an das ausparzellierte Grundstück angepasst. Außerdem entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Nach einem inzwischen vorliegenden Bauantrag entfallen außerdem die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Geschossflächenzahl. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Wiesengrund erschlossen. Die Gemeinde hat eine kleine Teilfläche der Verkehrsfläche abgeteilt und dem Baugrundstück zugeschlagen. Hiervon nicht berührt ist die vorhandene Wendeanlage, die in ihren Abmessungen einschließlich Überhang unverändert bleibt. Die Müllentsorgung wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Todendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

2.3. Immissionen

Immissionen aus Verkehrslärm sind für das Baugebiet aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße nicht zu erwarten. Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht bekannt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert. Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmelde-netzes 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 Heingas. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Todendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.08.2006 gebilligt.

Todendorf, 22. Sep. 2006




Bürgermeister

