

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Todendorf

Gebiet: westlich Hauptstraße zwischen Hausnummern 62 und 64

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 - 1. Änderung und Ergänzung - soll der Bereich zwischen dem bestehenden südlichen Ende der Ortslage auf der Westseite der Hauptstraße bis hin zum bestehenden Gewerbebetrieb Hauptstraße 64 städtebaulich neu geordnet und an heutige Entwicklungserfordernisse der Gemeinde angepasst werden. Aus diesem Grunde wird auf die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes in einem relativ kleinen Teilbereich verzichtet und die Gesamtfläche der Bauflächen des Flurstückes 28/2 in etwa zur Hälfte als Allgemeines Wohngebiet im Norden und als Gewerbegebiet im Süden festgesetzt. Hierüber soll der weitere wohnbauliche sowie gewerbliche Baulandbedarf der Gemeinde bereitgestellt werden. Das hieraus resultierende Erfordernis zur Verlegung von Ausgleichsflächen in andere Bereiche des Gemeindegebietes ist in der vorliegenden Planung aufgearbeitet und festgelegt. Von Seiten der Gemeinde wird die Festsetzung flächenhafter Ausgleichsflächen innerhalb des künftigen Siedlungsbereiches als ortsplannerisch nicht mehr sinnvoll angesehen.

Zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sind Infrastrukturflächen im erforderlichen Umfang eingebunden. Darüber hinaus ist abgeprüft, inwieweit Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet gleichfalls zur Nutzungsverträglichkeit beitragen. Dies wird auf geeignete Art und Weise gesichert.

Die Oberflächenentwässerung wird innergebietlich durch die Einrichtung einer Regenwasserkläranlage geregelt mit anschließender Weiterleitung in Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und seiner Fortführung mit der Entwurfsfassung durchgeführt. Mit der Entwurfsfassung ergab sich die endgültige Planfassung, als dass auf die Festsetzung eines größeren Grünflächenbereiches verzichtet wurde und stattdessen innergebietlich Flächen für die erforderliche Regenwasserkläranlage entwickelt worden sind. Ansonsten ergaben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen.

Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gesehen worden, da der Schwellenwert der Anlage 1 UVPG, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ für den Bau eines Städtebauprojektes gemäß 18.7 nicht erreicht wurde und auch ansonsten keine Vorgaben für eine Durchführung vorliegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind Anregungen von Dritten vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zur frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, zum Entwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht.

Die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Ergebnis, dass sich Änderungen und Ergänzungen zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung – mit der Entwurfsfassung ergeben haben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 9 – 1. Änderung und Ergänzung - in seiner Planzeichnung, dem Text und der zugehörigen Begründung in den Grundzügen, mit Ausnahme des Verzichtes auf öffentlichen Grünflächen und der dafür bereitgestellten Flächen für eine Regenwasserkläranlage, inhaltlich begrenzt verändert hat und weiterentwickelt wurde.

Das ursprüngliche Planungsziel zur Entwicklung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet und gewerblichen Bauflächen als Gewerbegebiet zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes ist mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 erreicht worden. Die hierfür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit der vorliegenden Planung im erforderlichen Umfang gesichert.

Todendorf, den

20. Dez. 2016





(Bürgermeister)