



**Begründung zur Satzung über die
1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 10
„südwestlich der Hauptstraße L 90“
der
Gemeinde Todendorf
Kreis Stormarn**

Inhaltsverzeichnis

Stand: 15.04.2008

1. Planungsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung..	3
3. Veränderte Festsetzungen.....	3
3.1 Allgemeiner Hinweis.....	3
3.1 Veränderte Festsetzungen.....	3

1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde Todendorf gilt der am 13.09.1960 genehmigte Flächennutzungsplan. Dazu wurden zwischenzeitlich 7 Änderungen aufgestellt, die das jetzige Plangebiet aber nicht betreffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde seinerzeit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und aufgestellt, die das gesamte Areal als Wohnbaubereich ausweist.

Im Jahr 2008 hat die Gemeinde Todendorf den Bebauungsplan Nr. 10 erlassen, dessen Planungsareal südlich der Hauptstraße liegt. Von diesem Bauleitplan wurde nur der nördliche Teilbereich zunächst in Kraft gesetzt, um den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde Todendorf zu entsprechen. Zu diesem Themenkreis kann auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen werden.

Die Gemeinde Todendorf hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Gelände grundsätzlich ebenfalls als künftige Entwicklungsfläche ausweist. Hinsichtlich zweier kleinerer Abweichungen vom Landschaftsplan, die diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht betreffen, kann ebenfalls wieder auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen werden.

Da nur kleinere, die Grundzüge der Planung nicht betreffende Änderungen vorgenommen werden, wird das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 des BauGB, also als vereinfachtes Verfahren, abgewickelt. Von einer Umweltprüfung kann daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Auf die landschaftspflegerischen Fachplanungen zum Bebauungsplan Nr. 10 wird hierzu verwiesen. Sie fließen weiterhin auch in diese neue Bauleitplanung ein.

2. Geltungsbereich u. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

südwestlich der Hauptstraße, westlich der neuen Erschließungsstraße, östlich des Grundstückes Hauptstraße 18 a (Flurstück 48/13, der Flur 4)

und im Süden die Grenze der neuen Baugrundstücke Nr. 3 und 4.

Es handelt sich um die nordwestliche Ecke des Flurstückes 46/26, der Flur 4, Gemarkung Todendorf, das südlich der Landesstraße 90, der Hauptstraße, liegt. Das Areal ist unbebaut und wurde bis vor Kurzem als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit werden die Erschließungsflächen für den 1. Teilbereich angelegt und eine Parzellierung der Grundstücke vorgenommen.

Nähere Einzelheiten zum Plangebiet und der Umgebung können ebenfalls aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 entnommen werden.

3. Veränderte Festsetzungen

3.1 Allgemeiner Hinweis

In dieser Begründung wird nur auf die veränderten Festsetzungen eingegangen. Alle übrigen Ausweisungen sind unverändert übernommen worden. Hinsichtlich der Erläuterungen zu diesen letzteren Festsetzungen kann auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 verwiesen werden.

3.1 Veränderte Festsetzungen

Der erste Bauabschnitt dieses Neubaugebietes in Todendorf wird zurzeit erschlossen. Die einzelnen zu veräußernden Grundstücke sind vom Vermesser herausgemessen und angelegt worden, zum Teil so, wie sie den Wünschen der neuen Grundstückseigentümer entsprechen. Dabei hat sich ergeben, dass die im Plan mit den Ziffern 3 und 4 bezeichneten Grundstücke größer als ursprünglich durch die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen vorgesehen ausfallen. Sie sind nach Norden hin ausgedehnt worden, so dass die Grundstücke mit der Nummerierung 1 und 2 etwas verkleinert wurden.

Daraus ergibt sich, dass auch das im Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte, zur Erschließung der beiden hinterliegenden Grundstücke dienende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Norden auf die neuen Grundstücksgrenzen verschoben werden muss. Das zieht natürlich auch eine Veränderung der Baugrenzen und damit eine Verlagerung der Baufenster nach sich.

Außerdem wurde es notwendig, die Abgrenzungslinie zwischen den beiden verschiedenen Firsthöhen auf diesem Areal ebenfalls nach Norden zu verschieben, da sie nur dann Sinn macht, wenn sie auf der zukünftigen Grundstücksgrenze verläuft.

Diese drei Änderungen, die ausschließlich durch die Verschiebung der ursprünglich in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen hervorgerufen werden, stellen die einzigen veränderten Festsetzungen dar. Die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt dadurch unverändert.

Auch die textlichen Festsetzungen wurden wieder übernommen.

Grundsätzliche Änderungen an der Ver- und Entsorgung der vier Grundstücke entstehen ebenfalls nicht. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Todendorf hat die Begründung in der Sitzung

am 23.06.2008 gebilligt.

Todendorf, den 06. AUG. 2008


.....
Bürgermeister

