

Gemeinde Badendorf

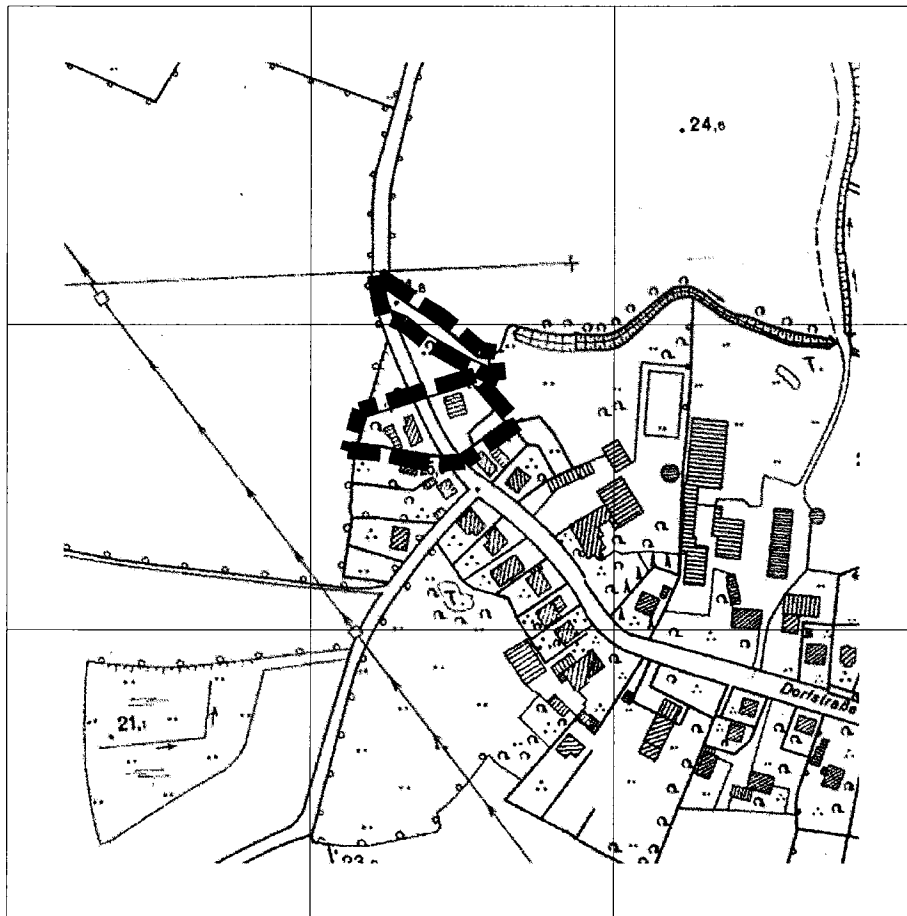
Kreis Stormarn

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Dorfstraße

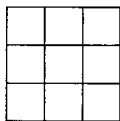
Gebiet: Östlich und westlich Dorfstraße, nördlich Dorfstraße
Hausnummern 60 und 63 a

Begründung

Planstand: 1. Ausfertigung



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 stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
3.3.	Immissionen	6
3.4.	Archäologie und Denkmalpflege	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten.....	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
7.	Billigung der Begründung.....	8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Eigentümer des bisher für eine Pferdehaltung genutzten Grundstücks beabsichtigt das nördlich Dorfstraße 60 vorhandene Stallgebäude abzureißen und hier eine Wohnbebauung zu errichten. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da dadurch die Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsausgang abgerundet werden kann. Die Fläche ist von der Dorfstraße erschlossen und ist für eine ergänzende Bebauung geeignet. Diese Planung wird zum Anlass genommen, für die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Dorfstraße durch eine Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Badendorf ist gemäß Landesentwicklungsplan (2010) dem Ordnungsraum innerhalb des 10 km-Radius um das Oberzentrum Lübeck zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im Bereich der entlang der BAB A 20 verlaufenden Landesentwicklungsachse. Direkt westlich der Ortslage ist der Verlauf der Autobahn eingetragen. In den Ordnungsräumen sind 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. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Badendorf ein Bestand von 354 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 53 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Der Entwicklungsspielraum der Gemeinde bis 2025 wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschöpft.

In der Karte zum Regionalplan (1998) findet sich für die Ortslage Badendorf nur die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Lübeck. Westlich der Ortslage ist die Trasse der Autobahn als Planung mit nicht endgültig festgelegter Linienführung verzeichnet. Im Norden der Ortslage ragt der teilweise bereits aufgegebenen Standortübungsplatz Wüstenei in das Gemeindegebiet hinein. Der entsprechende Bereich ist im Regionalplan als „Sondergebiet Bund“ eingetragen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Badendorf liegt demnach in einem Raum ohne besondere Schwerpunktsetzung. Der nördliche Bereich Badendorfs ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer sowie der von Böden und Gesteinen“ als Wasserschongebiet dargestellt. Dort sollen alle Nutzungen, die eine Beeinträchtigung der Gewässerqualität und der Gewässerstrukturen bedingen, vermieden werden. Empfindliche oder erosionsgefährdete Böden sollen gesichert werden. Nördlich der Ortslage liegt ein Bereich, der als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt für die Ortslage Badendorfs und die nähere Umgebung keine Eintragungen. Nördlich der Ortslage ist das Sondergebiet Bund dargestellt, etwa 1-2 km südlich sind größere Feuchtgebiete mit einem großflächigeren Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem aufgezeigt.

Der Landschaftsplan stellt im Bestand den östlich der Dorfstraße gelegenen Bereich des südlichen Plangebiets als Dorfgebiet dar, während der gegenüberliegende Bereich als Bebauung im Außenbereich dargestellt wird. Die Dorfstraße wird als Radwanderweg ausgewiesen. Das nördliche Plangebiet wird als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dargestellt, in dessen östlichem Bereich ein Knick verläuft. Die Ullütbek verläuft als verrohrtes Fließgewässer durch das nördliche Plangebiet.

Für das nördliche Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Das südliche Plangebiet ist östlich der Dorfstraße als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Bebauung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst beide Seiten der Dorfstraße am nordwestlichen Ortsausgang von Badendorf. Das westliche Teilgebiet ist mit einem Einfamilienhaus samt Nebenanlagen bebaut und kann dem Innenbereich zugeordnet werden. Entlang der östlichen Straßenseite verläuft ein Knick, der im Bereich einer Einfahrt durchbrochen ist. Hier befindet sich ein Stall zur Pferdehaltung, der aufgegeben werden soll. Im Norden erstreckt sich eine Maßnahmenfläche von der Dorfstraße ausgehend als rd. 5 m schmaler und 75 m langer Streifen in südöstliche Richtung. Dieses Teilgebiet wird als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt und durch das in diesem Bereich verrohrte Fließgewässer Ullütbek gekreuzt. Im Osten anschließend stockt ein Knick.

Die Größe des südlichen Plangebietes beträgt rd. 2.600 m². Das nördliche Plangebiet ist rd. 400 m² groß.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, das östlich der Dorfstraße befindliche Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und dadurch die Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung zu schaffen. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Negative Auswirkungen werden durch eine Bebauung an dieser Stelle nicht erwartet, da sich der Bereich gut in die Ortslage integrieren kann und prägnante Grünstrukturen nicht tangiert werden. Durch Festsetzung einer Begrünungsmaßnahme im Westen des Grundstücks sollen Aspekte von Naturschutz und Landschaftsbild berücksichtigt werden. Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarzustellen. Einbezogen wird deshalb das gegenüberliegende Grundstück.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarstellen sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten. Diese Voraussetzungen sind bei der Aufstellung der Satzung beachtet worden.

Es wird auf dem Abrundungsgrundstück eine Bebauungstiefe festgesetzt, um sicherzustellen, dass die neue Bebauung innerhalb der Bebauungsstrukturen der Nachbargrundstücke bleibt. Die Grundflächenzahl, die max. Geschossanzahl und die Firsthöhe bestimmen den Umfang der Bebauung. Dies ist erforderlich, um klarzustellen, dass nicht die landwirtschaftlich geprägten Bebauungsstrukturen die Vorgaben für die neue Wohnbebauung bilden, sondern die vorhandenen Wohngebäude. Deshalb wird bestimmt, dass max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind. Untypische Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser sollen hier nicht entstehen.

Gestaltungsvorschriften werden nicht aufgenommen, da in der Dorfstraße eine unterschiedliche Gestaltung der Gebäude vorhanden ist und die Gemeinde die Gestaltungsfreiheit für den Abrundungsbereich nicht einschränken möchte.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung soll entlang der nördlichen Flurstücksgrenze eine Verlängerung des angrenzenden Knicks bis zur Dorfstraße vorgesehen werden. Ziel ist die Schaffung eines behutsamen Übergangs zur freien Landschaft.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Abrundungsgrundstücks erfolgt über die Dorfstraße. Die Dorfstraße wird auf ihrer Ostseite im Bereich des Einbeziehungsbereiches von einem Knick begleitet. Zur Vermeidung von weiteren Knickverlusten ist die Zufahrt zum Einbeziehungsbereich auf den vorhandenen Knickdurchbruch zu beschränken.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Badendorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt. Betriebe mit Intensivtierhaltung finden sich nicht in der Nähe.

3.4. Archäologie und Denkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 11 DSchG M-V der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Abrundungsbereichs erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen in der Dorfstraße. Sind für das Bauvorhaben Erweiterungen der Anlagen erforderlich, sind diese zu Lasten des Begünstigten herzustellen.

Im nördlichen Teilgebiet verläuft die Ullütbek als verrohrtes Fließgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Trave (Gewässer 21.2.2). Aufgrund der geringen Rohrdimensionierung darf das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Plangebiet erst hinter der Verrohrung bei der Station 2+012 in die Ullütbek eingeleitet werden. Der ab diesem stromabwärts liegenden Bereich offene Gewässerlauf kann das stoßweise einfließende Wasser aufnehmen. Laut Satzung des WBV Trave gelten folgende Mindestabstände für Bebauung und für Anpflanzungen mit Gehölzen: Am offenen Gewässer muss ein beidseitiger Steifen von 5 Metern Breite von der Böschungsoberkante und an Rohrleitungen ein 6 Meter breiter Streifen beidseitig zur Rohrleitungsachse frei gehalten werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Verbandes.

5. Kosten

Durch die Inhalte der Satzung sind für die Gemeinde Badendorf keine Kosten zu erwarten. Sämtliche Kosten des Verfahrens werden durch den Begünstigten übernommen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten naturschutzfachlichen Planungsvorgaben werden durch die Aufstellung der Satzung nicht berührt.

Der Klarstellungsbereich westlich der Dorfstraße ist bereits bebaut. Ein Eingriff im Sinne des BNatSchG ist hier nicht gegeben. Östlich der Dorfstraße befindet sich bereits eine Stallanlage (rd.130 m²), die abgerissen werden soll. Durch eine Neubebauung werden Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter nicht erwartet. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft wird seitens der Gemeinde im nördlichen Teilgebiet eine Knickergänzungs-pflanzung mit zugehörigen Saumstreifen auf einer rd. 400 m² großen Maßnahmenfläche festgesetzt. Hieraus ergeben sich erhebliche Verbesserungen des derzeitigen Ist-Zustandes sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften.

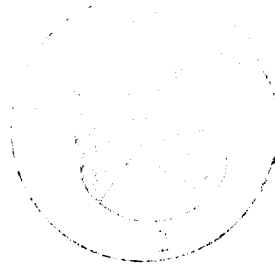
In dem derzeitigen Stallgebäude ist mit Gebäude bewohnenden Vogelarten sowie ggf. Nischenquartieren für Fledermäuse zu rechnen, die gem. § 7 (2) BNatSchG besonders geschützt sind. Wenn ein Abriss von Gebäuden zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem Quartiere durch geschützte Tierarten besetzt sind, kann eine „Verletzung und Tötung von Individuen“ im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG durch die Baufeldräumung nicht ausgeschlossen werden. Abbrucharbeiten müssen deshalb außerhalb des Sommerhalbjahres, in welchem Tagesquartiere von Fledermäusen aufgesucht werden und außerhalb der Brutzeit Gebäude bewohnender Vogelarten durchgeführt werden, um Individuenverluste auszuschließen. Als günstiger Zeitraum für Abbruch- und Fällungsarbeiten gilt das Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Mitte März). Eine Verletzung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird damit vermieden. Eine Schaffung von Ersatzquartieren wird nicht erforderlich, da das relativ junge Stallgebäude keinen besonderen Lebensraum bietet und durch eine Wohnbebauung geeignete neue Nischen für betroffene Tierarten entstehen werden.

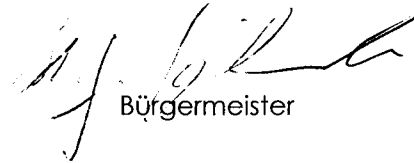
Die Vorgaben zum Gebäudeabriss entfallen, wenn vor Abriss durch einen Biologen die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse und Gebäude bewohnenden Höhlen- und Nischenbrütern ausgeschlossen wird. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der Städtebaulichen Satzung Dorfstraße der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.12.2011 gebilligt.

Badendorf, 03.01.12




Bürgermeister