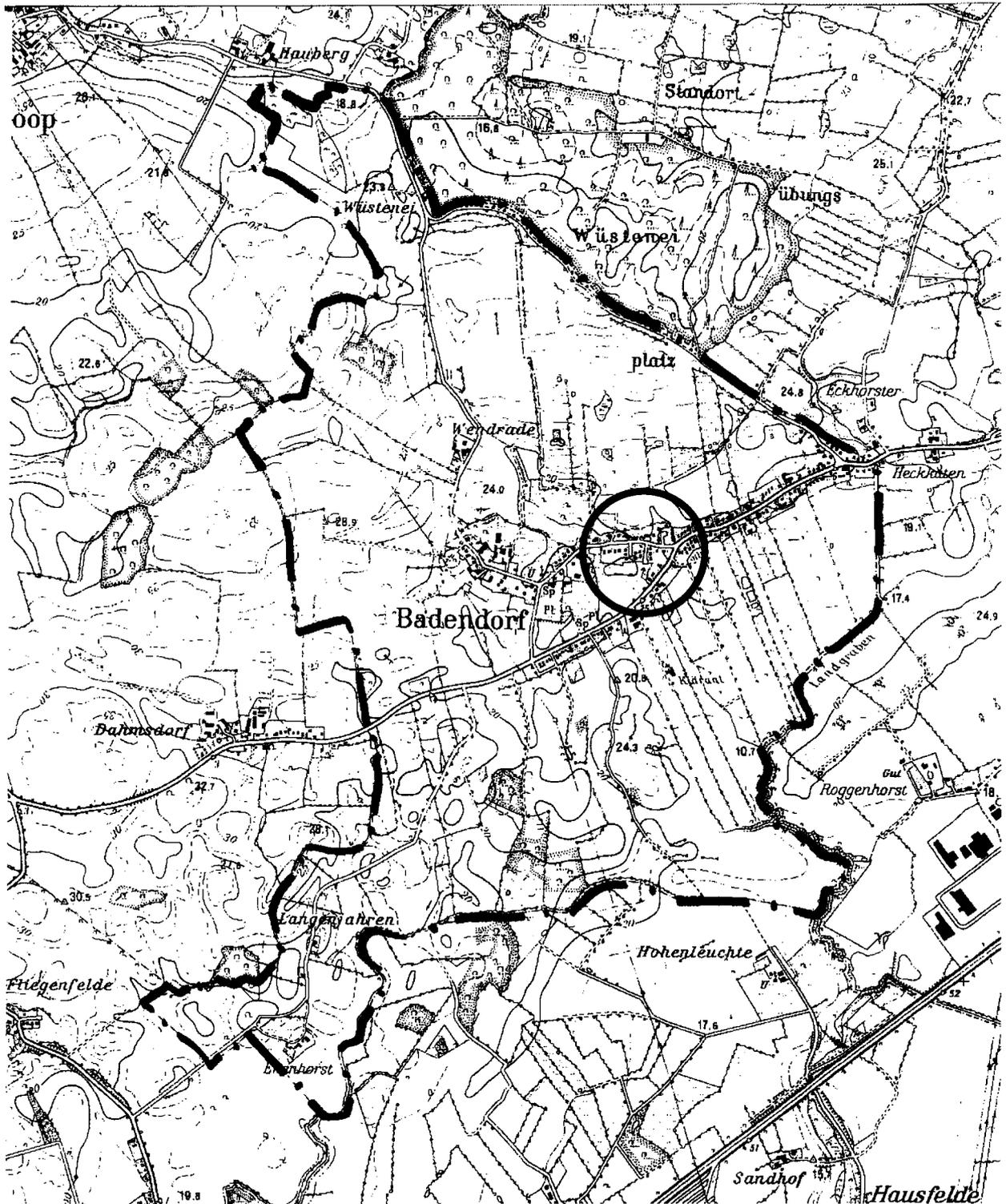


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Badendorf ist am Wendepunkt der Stichstraße südlich der Dorfstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Das Baugebiet ist in den 70er Jahren bebaut worden. Der Kinderspielplatz wird heute nicht mehr genutzt. Die Gemeinde sieht städtebaulich keine Notwendigkeit mehr für diesen Platz, da sich die Altersstruktur im Gebiet verändert hat. Das Grundstück soll analog zur angrenzenden Bebauung nunmehr als Baugrundstück ausweisen werden. Weiterhin sollen die Festsetzungen des Ursprungsplanes überprüft und ggf. entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen aktualisiert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2004 gefasst. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Badendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet ist Dorfgebiet dargestellt. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist aufgrund der dargestellten Baufläche gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Badendorf südlich der Dorfstraße und ist bis auf das Spielplatzgrundstück vollständig bebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 50/1.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 46/16, 46/13, 46/25, 46/9, 46/45 und 46/44.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flurstücks 46/20.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der ehemalige Spielplatz einer Bebauung zugeführt. Da der Spielplatz seit längerem nicht mehr genutzt wurde und offensichtlich kein Be-

darf besteht, sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit, die gemeindeeigene Fläche in Wert zu setzen. Das Grundstück bietet sich zudem aufgrund der Lage im Ortsgefüge für eine Bebauung an. Die Überprüfung der Planinhalte aus dem Ursprungsplan betrifft einmal die Art der baulichen Nutzung. Das Gebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Dieser Teil Badendorfs ist zudem weniger landwirtschaftlich geprägt, so dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entbehrlich scheint. Die weitere Änderung der Festsetzungen betrifft die Neuordnung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des nicht notwendigen Sichtfeldes. Die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke wird damit verbessert.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch Festsetzungen, die sich am Bestand und an den sinnvollen Regelungen des Ursprungsplanes orientieren.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, da die Grundstücke bebaut sind und damit ein Rahmen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorgegeben ist. In diesem Punkt ist der Bebauungsplan nicht abschließend qualifiziert. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet stellt sich nach den vorhandenen Nutzungen als Wohngebiet dar. Im Ursprungsplan ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf eine Geschossflächenzahl nunmehr verzichtet. Die festgesetzte GRZ von durchgängig 0,25 entspricht in etwa der bisherigen GFZ von 0,3, da seinerzeit die Flächen in Dachgeschossen mitzurechnen waren. Ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung bleiben bestehen. Die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild wird durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe sichergestellt. Da das ehemalige Kindergartengrundstück sehr klein ist, wird dort eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um herkömmliche Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Ursprungsplan und sind in Richtung Norden nach Fortfall des übermäßigen Sichtfeldes erweitert. Die gewünschte Bebauungsstruktur in Zeilen kann gesichert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an den Ursprungsplan. Um die Straßenräume nicht von direkt angrenzenden Garagen, Carports und Nebenanlagen zu dominieren, sind diese Einrichtung nur mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

b. Immissionen/Emissionen

Immissionen sind aufgrund der Entfernung zu emittierenden Nutzungen nicht zu erwarten. Der Abstand zum Sportplatz beträgt ca. 300 m, die K 78 verläuft in einem Abstand von mind. 50 m, zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen sind es ca. 150 m.

c. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Stichstraße mit Wendehammer gesichert. Erweiterungen sind nicht erforderlich. Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken bzw. der dafür festgesetzten vorhandenen Gemeinschaftsanlage unterzubringen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt, ein Anschluss des geplanten Baugrundstückes an die bestehenden Anlagen ist vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich der Telekom mitgeteilt werden. Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisungen zu beachten.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind lediglich für den zu erbringenden Ausgleich überschlägig Kosten von ca. 400 EUR zu erwarten:

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten naturschutzfachlichen Planungsvorgaben werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Nach § 21 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach dem Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, liegt kein Eingriffssachverhalt vor, wenn bereits geplante Bereiche überplant werden und dadurch kein zusätzlicher Eingriff initiiert wird. Die Änderung der ehemaligen Fläche für einen Kinderspielplatz in ein Baugrundstück stellt jedoch einen Eingriffssachverhalt dar, da vorher keine nennenswerten Vollversiegelungen zulässig waren.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden und Wasser die anderen Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in einer überschlägigen Kurzform ab. Der erforderliche Ausgleich soll ebenfalls nicht separat, sondern bei der nächsten Aufstellung eines Bebauungsplanes mit abgegolten werden. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Im Bestand präsentiert sich die Eingriffsfläche als Freifläche innerhalb bestehender Bebauung; die Kinderspielgeräte sind bereits abgebaut worden. Biotope, Knicks oder sonstige schützens-

werte Bereiche kommen nicht vor. Die Eingriffsfläche betrifft das künftige Baugrundstück mit einer Größe von rund 390 qm.

Auf der Fläche wird eine GRZ von 0,3 zugelassen. Die maximal mögliche Vollversiegelung beträgt folglich 117 qm und die zusätzlich mögliche Versiegelung ca. 59 qm. Für Vollversiegelung beträgt der Bilanzierungsfaktor gem. o. g. Erlass 0,5 und für zusätzliche Versiegelung, sofern wasserundurchlässig festgesetzt, 0,3. Wasserdurchlässige Beläge sind nicht festgesetzt, so dass eine Bilanzierung hinsichtlich der Bodenversiegelung überschlägig von 170 qm $(117 + 59) \times 0,5 = 85$ qm Ausgleich ausgehen kann. Da eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nicht festgesetzt ist, wird es für angemessen erachtet, den Ausgleich für die reine Bodenversiegelung (75 qm) zu verdoppeln. Es werden folglich rd. 170 qm Ausgleich insgesamt angenommen. Die Gemeinde wird diesen Ausgleich im Ausgleichflächenpool (Wüstenei) nachweisen. Überschlägig werden pro fertigem qm Ausgleichsfläche im Kreis Stormarn etwa 2,60 EUR fällig, so dass der für die Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Ausgleich (170 qm) mit Kosten von rd. 450,00 EUR zu benennen ist. Auf eine Zuordnung des Ausgleichs wird verzichtet, da die Gemeinde Flächeneigentümer ist.

7. Billigung der Begründung

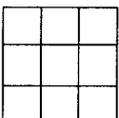
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Neuaufstellung der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.2005 gebilligt.

Badendorf, 07. Juni 2005



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER