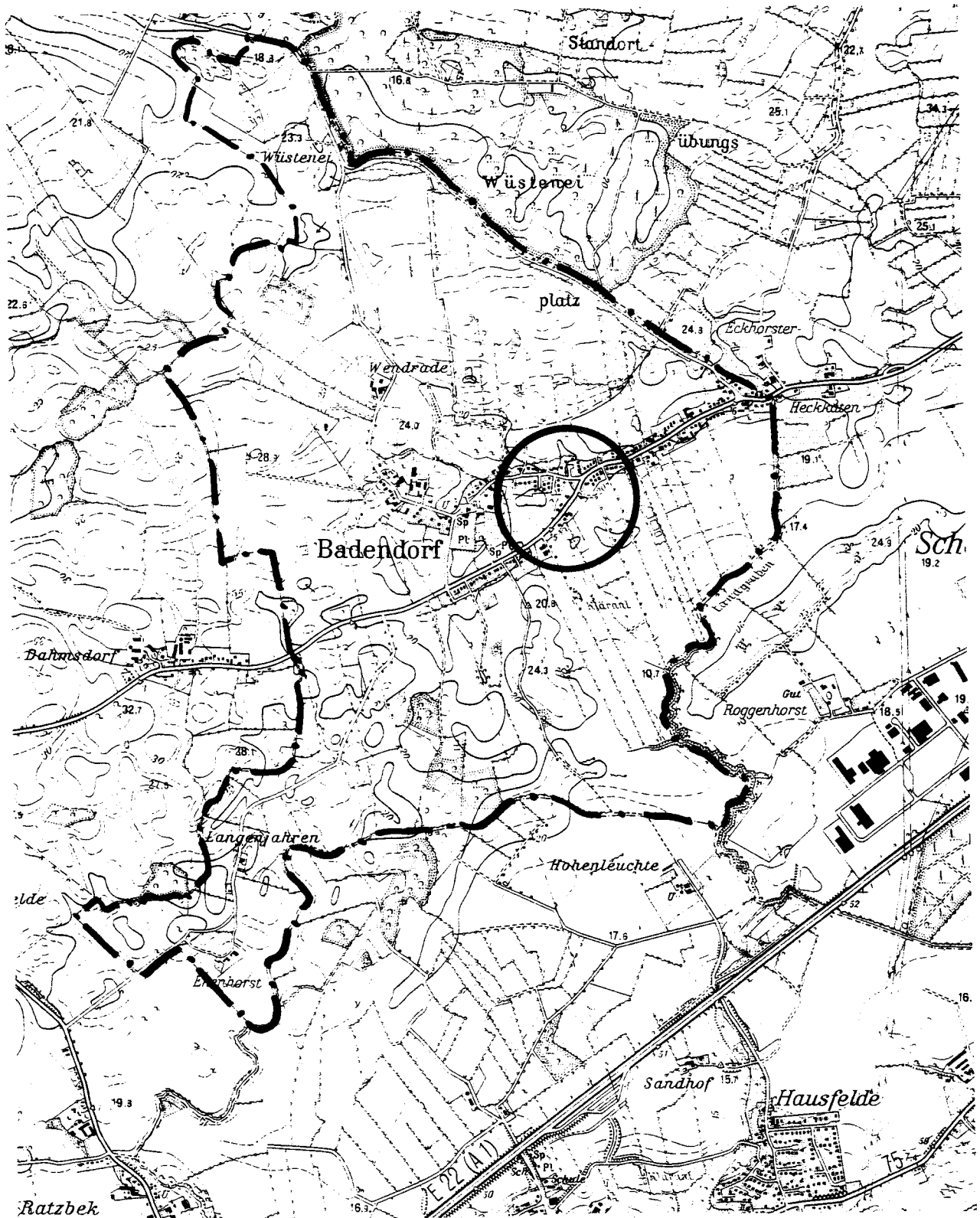


Gebiet: südwestlich der K 78, Heckkaten Nr. 6 bis Hauptstraße Nr. 15

## BEGRÜNDUNG

Planstand: 4. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung
- c. Immissionen
- d. Kennzeichnungen

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeinde beabsichtigt, den Plangeltungsbereich städtebaulich zu ordnen, für den Umgebungsschutz eines denkmalgeschützten Gebäudes werden konkrete Regelungen für weitere Bebauungen erforderlich. Weiterhin wird eine landwirtschaftliche Fläche mit einem Regenrückhaltebecken und vier Baugrundstücken überplant. Planungsanlass stellen Bauabsichten im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes dar, eine Steuerung zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erscheint notwendig.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ist der Ortsteil Badendorf der Gemeinde Badendorf als im Ordnungsraum um Lübeck liegend dargestellt. Der nördliche Bereich der Ortslage liegt bereits im Verdichtungsraum Lübeck. In den Ordnungsräumen ist 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. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen. Direkt westlich der Ortslage ist der geplante Verlauf der Bundesautobahn A 20 eingetragen. Badendorf liegt im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck, etwa 4 km vom Stadtrandkern II. Ordnung Stockelsdorf entfernt.

In der Karte zum Regionalplan findet sich für die Ortslage Badendorf nur die Darstellung der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Lübeck. Nördlich der Ortslage ist ein „Sondergebiet Bund“ eingetragen, westlich die geplante Führung der BAB A 20. Für Badendorf als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Allgemeines Ziel für Gemeinden im Ordnungsraum um Lübeck außerhalb der Achsen ist der Erhalt der landschaftlich betonten Struktur. Die Räume sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Im Entwurf des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein<sup>1</sup> werden überregionale Rahmenausagen getroffen. Die Gemeinde Badendorf liegt demnach im Funktionsraum 3, naturschutzfachlich ist die Regenerierung von Landschaftsräumen mit nutzungsbedingt erheblich veränderten standörtlichen Voraussetzungen oberstes grundlegendes Ziel in diesem Funktionsraum. Diese aufgrund der Vorbelastungen scheinbar für den Naturschutz uninteressanten Bereiche sollen aufgewertet und regeneriert werden, Ziel ist eine Verbesserung der biotischen und abiotischen Standortfaktoren und des Erholungspotentials der Räume.

Der nördliche Bereich Badendorfs liegt in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer sowie der von Böden und Gesteinen“. 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.

<sup>1</sup> Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999

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.

Die Gemeinde Badendorf betreibt zurzeit die Aufstellung des Landschaftsplanes, dieser liegt im Vorentwurf (1997) vor. Im Bestandsplan sind die Flächen als Dorfgebiet, der Bereich der geplanten, neuen Baugrundstücke und der Regenrückhaltung als intensiv genutztes Ackerland dargestellt. Biotopstrukturen liegen außer den Knicks in den Randbereichen nicht vor. Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan werden für das Plangebiet bzw. dessen Randbereiche folgende Entwicklungsziele aufgezeigt: naturnaher Gewässerrückbau im südlichen Bereich des Plangebietes und angrenzend, Eingrünung des Ortsrandes, Entrohrung der Meckerbek südlich der geplanten Regenrückhaltung und Neuanlage eines Wanderweges entlang der von Süden kommenden Gemeindestraße. Die Regenrückhaltung und die Siedlungserweiterung sind ebenfalls dargestellt.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

### **c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Badendorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Aufgrund der neu geschaffenen Bauplätze am geplanten Regenrückhaltebecken wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **d. Plangebiet**

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 wird ein Gebiet von ca. 2,41 ha erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

|            |   |
|------------|---|
| im Norden: | südliche Straßenbegrenzungslinie der Straßen Heckkaten und Hauptstraße; |
| im Osten:  | östliche Grenze des Flurstücks 53/2;                                    |
| im Süden:  | nördliche Grenze der Flurstücke 72, 60/8, 60/16 und 48/1;               |
| im Westen: | westliche Grenze des Flurstücks 121/10.                                 |

Das Plangebiet stellt sich als bereits bebauter Straßenrandbereich der Ortslage Badendorfs dar, die Gärten sind intensiv genutzt und haben überwiegend Ziercharakter. Grundstücke mit gewerblicher Nutzung sind stark oberflächenversiegelt. Extensive Bereiche sowie Biotope gem. § 15a und b LNatSchG kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Im Süden des Plangebietes grenzen Knicks an. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Verrohrung durchzogen. Der Bereich der geplanten Regenrückhaltung sowie der vier neuen Baugrundstücke wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Angrenzende Nutzungen sind im Norden und Osten Wohnbebauung, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen eine Hofstelle mit dahinterliegender Straßenrandbebauung.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich auf dem Flurstück 60/18 beabsichtigt der Eigentümer, eine bauliche Verdichtung vorzunehmen. Außerdem soll im Südwesten ein Regenrückhaltebecken für die gemeindliche Oberflächenentwässerung vorgesehen werden. Hier können zusätzlich vier Baugrundstücke geschaffen werden.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind. Ein Regelungserfordernis wird hier nicht gesehen. Bei Bauvorhaben richtet sich die Zulässigkeit damit nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die bebauten Bereiche Wohnbaufläche dargestellt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und lässt angemessenen Erweiterungsspielraum. Nur für bereits sehr eng mit zwei Baukörpern bebauten Grundstücke im Norden des Plangebiets ist der Erweiterungsspielraum sehr knapp gefasst, um weitere Verdichtungen auf den Grundstücken zu vermeiden. Durch die festgesetzte Beschränkung der Firsthöhe auf 9,50 m kann eine unerwünschte Höhenentwicklung zum Landschaftsraum hin vermieden werden. Für die Bereiche mit zulässiger Neubebauung wird das Maß der Nutzung auf eine Grundfläche von 150 qm begrenzt, um einheitlich ein angemessenes Bauvolumen zu ermöglichen.

Die Bauweise lässt für den überwiegenden Bereich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem Bestand zu. Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen dient in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Vermeidung von größeren Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen, die für Badendorf nicht typisch sind und deshalb nicht entstehen sollen. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde für die Neubaubereiche erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine Verhältniszahl.

Für die sehr dicht bebauten Grundstücke ist eine abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit einer Länge von max. 15 m zulässig sind. Damit sollen weitere Verdichtungen mit entsprechendem Stellplatzbedarf vermieden werden. Das mit einem reetgedeckten Bauernhaus (eingetragenes Kulturdenkmal) bebaute Flurstück 60/17 kann behutsam um zwei Gebäude auf dem Flurstück 60/18 ergänzt werden. Die Baugrenzen sind soweit zurückgesetzt, dass die Wirkung des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Generell sind die Baufenster so geschnitten, dass die vorhandene, vordere Bauflucht aufgenommen wurde. Damit sollen den Straßenraum beeinträchtigende Vorbauten und Windfänge vermieden werden.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dachgestaltung und die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen, sowie für die Neubaubereiche auch auf Einfriedungen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Zur Erhaltung des Straßenraums ist außerdem festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude im Vorgartenbereich nicht errichtet werden dürfen.

## **b. Erschließung**

Die Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen Heckkaten und Hauptstraße erschlossen. Um weitere Zufahrten von der Hauptstraße aus zu vermeiden, ist für das Grundstück 60/18 mit Ausnahme einer möglichen Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Bereich mit dem Ausschluss von Grundstückszufahrten aufgenommen. Damit soll die Wirkung des Kulturdenkmals in Verbindung mit der vorhandenen Hecke vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Für die vier geplanten Baugrundstücke am Regenrückhaltebecken ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich wird eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche des Wirtschaftswegs um 1,00 m vorgesehen, um die Verkehrssicherheit zu wahren.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die Gemeinde verlangt zwei Stellplätze je Wohneinheit, um das Abstellen von privaten Fahrzeugen im Straßenraum aus Gründen der Verkehrssicherheit (unübersichtlicher Kurvenbereich, mangelnde Straßenbreite in Teilbereichen) zu unterbinden.

Öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher stehen bedingt im Straßenraum zur Verfügung.

## **c. Immissionen**

Am Plangebiet führt die K 78 vorbei. Für Badendorf liegen keine Zählwerte vor. Aufgrund der geringen Belastungen auf den umliegenden Straßen kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte für Wohngebiete in der Ortslage eingehalten werden.

## **d. Kennzeichnungen**

Auf dem Flurstück 60/18 ist eine Fläche als Bodenauffüllung gekennzeichnet. Hier ist Bodenaushub gelagert. Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird geklärt, inwieweit Beeinträchtigungen z. B. für Gründungsmaßnahmen zu erwarten sind. Die notwendigen Maßnahmen werden vorgenommen.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt. Erweiterungen sind im Bereich der Neubebauung nördlich der Versorgungsfläche erforderlich, hierzu wird ein Anschluss an die bestehenden Anlagen vorgesehen.

Für die Oberflächenentwässerung der Ortslage wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein Leitungsrecht zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rohrleitung festgesetzt.

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### Allgemeines:

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen widerspricht die geplante Erweiterung der Bebauung und Ausweisung einer Versorgungsfläche (Regenrückhaltung) den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht. Die vier geplanten Baugrundstücke und die Versorgungsfläche sind im Entwurf des Landschaftsplanes entsprechend dargestellt.

### Systematik:

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan hauptsächlich bestehende Bebauung im Straßenrandbereich ordnet und nur in einem Teilbereich einen Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Bei dem Eingriffsbereich handelt es sich weiterhin um intensiv genutztes Ackerland mit einer Größe von rund 0,65 ha. Entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>2</sup> sind Ackerflächen als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen, von einem besonderen Eingriff ist daher nicht auszugehen. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, da der bebaute Bereich bereits vollständig gärtnerisch ausgestaltet ist. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner in einer der Planung angemessenen Kurzfassung.

Eine Kurzbeschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, in der weiteren Bestandsbeschreibung wird lediglich der Eingriffsbereich genauer charakterisiert.

### Vom Eingriff betroffener Raum:

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Badendorf wird im bebauten Bereich entlang der Hauptstraße kein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet, eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher für diesen Bereich nicht notwendig, auch nicht für die zwei im Bereich des Kulturdenkmals neu zu erstellenden Gebäude.

Eine Eingriffssituation wird durch die Ausweisung der Versorgungsfläche vorbereitet. Auf der Fläche soll die Regenrückhaltung für Badendorf realisiert werden. Im Bebauungsplan wird die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung festgesetzt, Ausgleichserfordernis für die Anlage entsteht bei naturnaher Gestaltung nicht. Die Fläche ist rund 3.300 qm groß, so dass Bepflanzungen als Ausgleich für zusätzliche Versiegelungen (z.B. Zufahrt, Wendeplatz für Fahrzeuge) noch bequem untergebracht werden können. Der resultierende Ausgleich für die dort zu erwartenden kleinräumigen Flächenbefestigungen steht stark in Abhängigkeit von der Detailplanung, weshalb er nicht im Bauleitplanverfahren abgearbeitet wird. Für die Regenrückhaltung wird ein „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ erforderlich, in dem neben der Ausgestaltung evtl. aufkommendes Ausgleichserfordernis ermittelt wird. Die Flächendimensionierung wird als geeignet eingestuft, diesen Ausgleich im Rahmen der Detailplanung aufnehmen zu können.

Durch die vier geplanten Baugrundstücke nördlich der Versorgungsfläche wird ebenfalls ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet, dieser wird im weiteren untersucht, geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt. Hinzu kommt eine Straßenverbreiterung um 1 m auf einer Länge von 50 m, dies ist ebenfalls in die Bilanzierung aufzunehmen.

Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst rund 6.500 qm, wovon rund 3.300 qm für die Regenrückhaltung eingeplant sind. Entsprechend der o.g. Aussagen wird davon ausgegangen, dass

<sup>2</sup> Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

der Ausgleich für die gering zu versiegelnden Flächen im Bereich der Regenrückhaltung auf der Fläche selbst noch Platz finden. Eine Abarbeitung dieses Ausgleichserfordernisses geschieht im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitung für die Detailplanung der Regenrückhaltung.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Die verbleibend zu betrachtende, geplante Bebauung mit vier Einzelhäusern sowie die geringfügige Straßenverbreiterung und das GFL-Recht stellen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage.

Im Weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet, da die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches keinen Eingriff erfahren. Die allgemeine Grünordnung wird durch die allgemeinen Maßnahmen (Erhaltungsgebote) zum Schutz der im Bestand befindlichen, erhaltenswerten Elemente, wie Einzelbäume, abgedeckt.

Durch den geplanten Eingriff wird nur eine geringe Erschließungsfläche durch GFL-Rechte nötig, da der Bereich an einer vorhandenen Straße liegt.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Anlage des o.g. Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotop**e handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus Ackerkulturen. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich nach den Hinweisen zu o.g. Erlass als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

#### **Boden**

##### Bestand:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Acker genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Bioziden ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung ist auch von Veränderungen der Bodenstruktur auszugehen. Allgemein ist jedoch anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

##### Eingriffsfolgen:

Die geplante Bebauung, das GFL-Recht und die Straßenverbreiterung führen durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhal-



tigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung unterbunden und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Vermeidung/Minimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsfläche beigetragen, die in Form eines wasser- und luftdurchlässigen GFL-Rechtes vorgesehen ist. Neben der flächenhaften Begrenzung der Erschließung wird für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, dass der Eingriff minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

**Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so dass die Festsetzung von Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion notwendig ist.**

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsigelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsigelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

| Eingriff in das Schutzgut Boden durch:     | VERHÄLTNIS 1 : 0,5<br>ANZURECHNENDE m <sup>2</sup> | VERHÄLTNIS 1 : 0,3<br>ANZURECHNENDE m <sup>2</sup> | BENÖTIGTE FLÄCHE<br>IN m <sup>2</sup> |
|--|--|--|---------------------------------------|
| Bebauung:<br>Vollversiegelung (4 x 150 qm) | = 600 qm   | -  | 300                                   |
| zusätzliche Versiegelung<br>(4 x 75 qm)    | -  | = 300 qm   | 90                                    |
| Straßenverbreiterung                       | 50   | -  | 25                                    |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht              | -  | 160  | 48                                    |
|  | 650  | 460  | <b>463</b>                            |

**Durch die Ausweisung einer mindestens rund 470 qm großen Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und die Anlage von naturnahen Biotopen auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.**

**Wasser**

Bestand:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagwasser ist demnach grundsätzlich gewährleistet. Das Gebiet liegt nach Darstellung des Landschaftsplanes<sup>3</sup> in einem Bereich mit anstehendem Grundmoränenmaterial, die Durchlässigkeit des Bodens ist somit eingeschränkt. Anstehende Bodenart ist lehmiger Sand bzw. sandiger Lehm.

Im Bereich der geplanten Regenrückhaltung quert ein verrohrter Abschnitt der Meckerbek das Plangebiet. Im Rahmen der Detailplanung für die Rückhaltung wird geprüft, ob eine Entrohrung und Integration in die Regenrückhaltung möglich ist.

#### Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. In der Folge erhöht sich der oberflächliche Abfluss sowie der oberflächennahe Zwischenwasserabfluss entsprechend der prozentualen Herausnahme von Flächenanteilen.

#### Vermeidung/Minimierung:

Eine Eingriffsvermeidung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist durch die insgesamt nur geringfügige Bebauung des Gebietes erreicht worden. Durch die im B-Plan festgesetzten, geringen überbaubaren Grundflächen von je 150 qm und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 75 qm wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien im Eingriffsbereich zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Die Zufahrt des GFL-Rechtes ist ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.

Dauerhafte Bodenentwässerungen z.B. durch Kellerdrainagen sind unzulässig. Sollte oberflächennahes Grundwasser berührt werden, müssen Keller als Wannen ausgebildet werden.

#### Ausgleich:

Ausgleichend wird eine Rückhaltung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers südlich angrenzend vorgesehen. Soweit möglich, kann das Oberflächenwasser auch auf den Grundstücken versickert werden, wenn die Bodenverhältnisse dieses zulassen.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung/zum Ausgleich ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

### **Landschaftsbild**

#### Bestand:

Das Landschaftsbild im Eingriffsbereich wird stark geprägt durch die unbefriedigende Ortsrandsituation, wie sie in Abbildung 10 auf S. 63 des Landschaftsplanes aufgezeigt ist. Eine Abschirmung der vorhandenen Straßenrandbebauung nach Süden hin zur freien Landschaft besteht nur ansatzweise, die Baukörper im Bestand wirken vergleichsweise weit in den Landschaftsraum hinein.

#### Eingriffsfolgen:

Durch die geplanten Baugrundstücke an der Eingriffsstelle wird der Ortsrand geringfügig nach Süden verschoben. Die konzeptionelle Planung sieht südlich dieser geplanten Bebauung eine naturnahe Regenrückhaltung vor, auf der auch Anpflanzungen vorgesehen werden. Es ist davon

<sup>3</sup> vgl. Landschaftsplan Badendorf, S. 19, Abbildung 6

auszugehen, dass durch diese Regenrückhaltung der Ortsrand genügend zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden kann. Weiterhin wird in einem Streifen zwischen geplanter Neubebauung und Regenrückhaltung eine Streuobstwiese als Ausgleich für den Eingriff vorgesehen, die zudem positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt.

Vermeidung/Minimierung:

Eine schonende Einpassung der geplanten Bebauung soll durch die getroffenen gestalterischen Rahmenfestsetzungen und sonstige Festsetzungen erreicht werden. Hierzu zählt die Begrenzung der Firsthöhe auf 9,5 m, die Festsetzung von eingeschossigen Einzelhäusern sowie die geringe überbaubare Grundfläche. Baugestalterisch sind nur gleichwinklig geneigte Dächer in den Farben rot und anthrazit zulässig. Weiterhin werden Nebengebäude zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zugelassen.

**Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist nicht von dem Erfordernis weitergehender Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.**

## Arten und Biotope

Bestand:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz (Ackerfläche). Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Bei der Betrachtung der Fragestellung, ob angrenzende Strukturen mit Biotopqualität beeinträchtigt werden können, bleibt festzuhalten, dass der Zuschnitt der Versorgungsfläche den Knick östlich der geplanten Neubebauung schützt und dort keine anthropogenen Nutzungen direkt an den Knick angrenzen werden. Folglich ist auch eine Verdoppelung des Ausgleichs gemäß Ziffer 3.4. der Hinweise zu o.g. Ausgleichserlass nicht erforderlich.

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Bebauung werden keine Flächen mit einer höheren als allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz überplant, auch kommt es nicht zu Beeinträchtigungen benachbarter Strukturen mit Biotopfunktionen. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope ist durch den Eingriff nicht zu erwarten.

Vermeidung/Minimierung:

Eingriffsvermeidend werden die im Bestand befindlichen Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot versehen. Es handelt sich dabei überwiegend um jüngere Großgehölze in den Vorgartenbereichen sowie zwei ältere Kopflinden. Eine ortsbildprägende Wirkung ist gegeben.

**Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da kein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope vorgenommen wird.**

## Klima

In den Hinweisen der Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden. Beim vorliegenden Landschaftsplan werden keine Entwicklungsaussa-

gen hinsichtlich der bedeutungsvollen Flächen für das Klima getroffen. Nach Betrachtung der Topographie und der potentiellen Kaltluftentstehungs- und -transportgebiete bleibt festzuhalten, dass der Eingriffsbereich nicht in einem klimatisch relevanten Abschnitt liegt. Zudem handelt es sich bei der Gemeinde Badendorf um eine ländlich geprägte Gemeinde, in der die Thematik der Flächenversiegelung eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Trotz dieser Grundannahme kann es in Bebauungsplangebietten durch aufwändige Erschließungen und sehr kompakte Flächennutzungen und Verdichtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima kommen. Dies trifft jedoch auf das Plangebiet nicht zu, Erschließungsflächen treten nur in sehr geringem Umfang als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf und werden wasser- und luftdurchlässig gestaltet. Hinzu kommt der aus der möglichen Überbaubarkeit resultierende, vergleichsweise hohe Anteil verbleibender Freifläche von rund 70%. Durch die Anlage der geplanten Regenrückhaltung ist mikroklimatisch eher mit positiven Wirkungen zu rechnen.

**Ein erheblicher und/oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.**

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen:

Durch die geplante Bodenversiegelung in dem Eingriffsbereich kommt es zu einem Ausgleichserfordernis von rund 470 qm Fläche. Die Gemeinde möchte den Ausgleich zwischen der geplanten Bebauung und der Versorgungsfläche in Gestalt eines Streifens „Streuobstwiese“ mit alten, hochstämmigen Kultursorten realisieren (ca. 500 qm). Eine Zuordnung des Ausgleichs gem. § 9 Abs. 1a BauGB im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da die Gemeinde Flächeneigentümer ist.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen:

Konfliktsituationen treten lediglich im Bereich Siedlung/Wasserwirtschaft (Verrohrung) sowie im Bereich Siedlung/Landschaft (unbefriedigende Ortseingrünung) auf. Von einer umfangreichen Ortsrandgestaltung im bereits bebauten Bereich entlang der Hauptstraße wird Abstand genommen, da sie nicht zuzuordnen ist (keine Eingriffsbereiche). Als Empfehlung wird jedoch den Anwohnern die Eingrünung zur freien Landschaft hin gegeben. Eine Entrohrung im Bereich südlich der Hauptstraße wird zwar empfohlen, jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sie ebenfalls nicht zuzuordnen ist.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden Erhaltungsgebote für erhaltenswerte Bäume ausgesprochen. Auf dem Flurstück 60/18 werden zur Wahrung des Ortsbildes zwei Baumpflanzungen alter hochstämmiger Kultursorten festgesetzt. Weiterer Handlungsspielraum für Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes wird nicht gesehen.

Es wird empfohlen, die Planung der Bepflanzung der Ausgleichsfläche im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans für das Regenrückhaltebecken mit darzustellen.

Überschlägige Kosten für den Ausgleich:

Im folgenden werden die überschlägigen Kosten für den Ausgleich ohne Bodenerwerb aufgezeigt:

|  |            |
|--|------------|
| Anpflanzung und Sicherung von 10 Obstgehölzen alter, hochstämmiger Kultursorten:<br>10 Stück a 150,- incl. Pflanzung | 1.500,- DM |
| Einfriedung mit einem einfachen Wildschutzzaun (1,2 m hoch):<br>140 m a 5,- DM/m                                     | 700,- DM   |

Pflege während der ersten fünf Jahre:

Pflegeschnitte der Bäume pauschal 60,- DM/Jahr  
jährliche Mahd pauschal 60,- DM/Jahr

300,- DM  
300,- DM  
Zwischensumme: 2.800,- DM  
+ 16% MWSt.: rd. 450,- DM  
Endsumme: rund 3.300,- DM

Sonstiges:

Historische Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG kommen außer den angesprochenen Knicks im Plangebiet nicht vor.

**Hinweise/Empfehlungen**

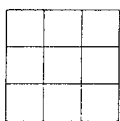
- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Förderung der naturnahen Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen.
- Für die bestehende Bebauung südlich der Hauptstraße wird empfohlen, zur freien Landschaft hin heimische Gehölze zu Abschirmungszwecken anzupflanzen.
- Eine Entrohrung der bestehenden Fließgewässer wird für das gesamte Plangebiet dringend empfohlen.

**5. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.2001 gebilligt.

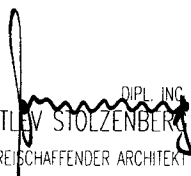
Badendorf, 18. Jan. 2002

Planverfasser:



  
Bürgermeister

PLANLABOR STOLZENBERG  
ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – LANDSCHAFT

  
DIPL.-ING.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT