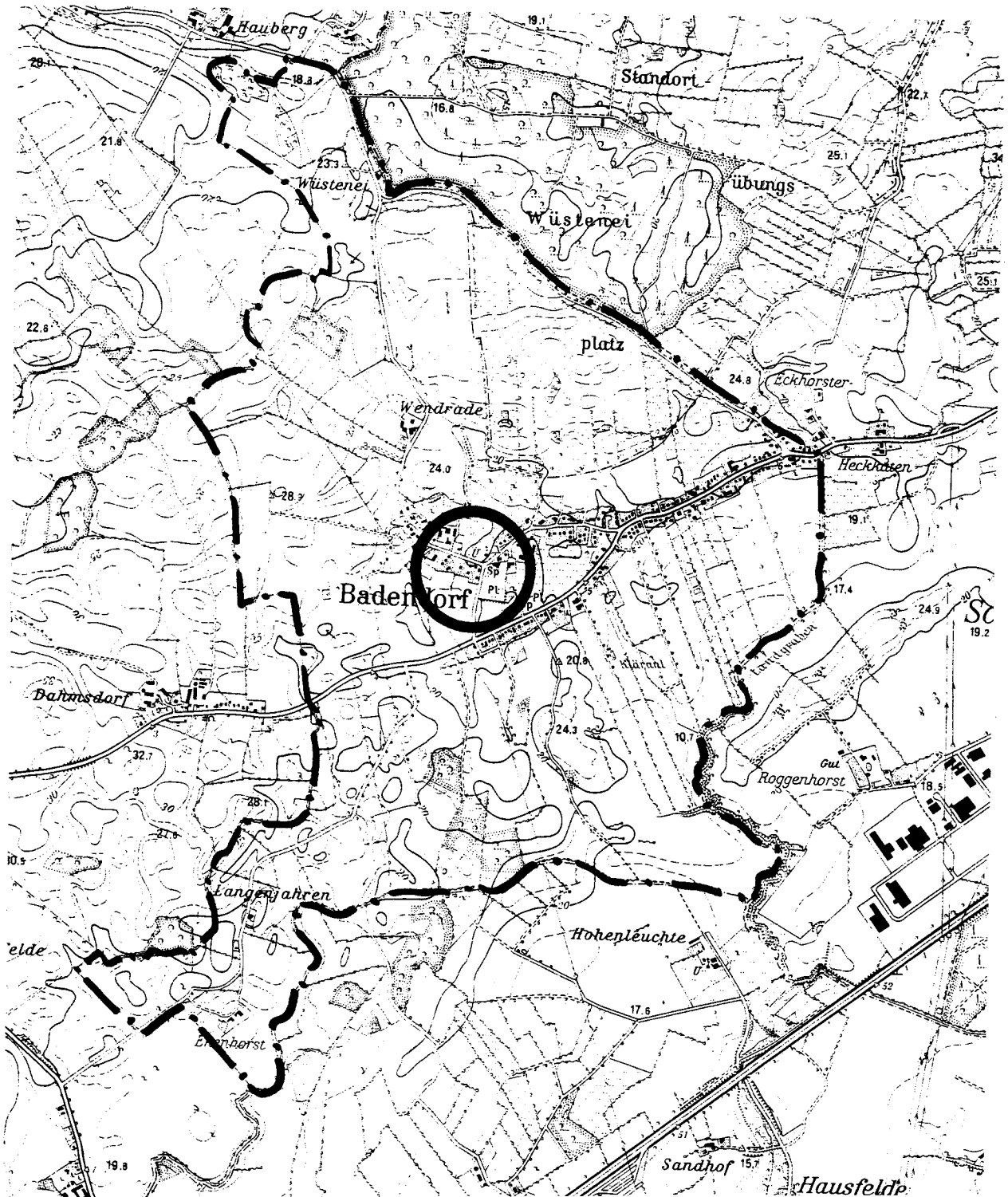


## BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	4
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	6
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
a.	Systematik und Grundlagen	6
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	7
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	10
d.	Kosten für Ausgleich und Grünordnung	11
e.	Hinweise zur Landschaftspflege	11
6.	Billigung der Begründung	12

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Badendorf besteht eine örtliche Baulandnachfrage, die durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes westlich der Straße Mitteltor befriedigt werden soll. Mittelfristig ist auch eine Bebauung weiter südlich bis zur K 78 vorgesehen, der Bebauungsplan erhält daher die Nummer 7A. Eine Siedlungsabgrenzung Badendorfs im Westen der Straße Mitteltor besteht bislang in der Örtlichkeit nicht. Die Gemeinde sieht an dieser Stelle auch das Erfordernis, den Siedlungskörper zur freien Landschaft hin abzugrenzen. Vor dem Hintergrund der geplanten Autobahn weiter westlich erscheinen Abschirmungsmaßnahmen in dieser Richtung sinnvoll. Die vorhandene Erschließung durch die Straße Mitteltor soll zudem genutzt werden.

## 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. Nach den Aufzeichnungen der Amtsverwaltung besteht für Badendorf nur noch ein geringer Erweiterungsspielraum von knapp 10 Baugrundstücken bis zum Jahr 2010, weshalb die gesamte Bebauung westlich der Straße Mitteltor nicht durch diesen Bebauungsplan vorgesehen werden kann.

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 Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Badendorf liegt demnach in einem Raum ohne besondere Schwerpunktsetzung. In diesen Räumen sollen allgemein die Ziele des Naturschutzes verfolgt werden. Kartographisch ist nur das südlich gelegene Wasserschutzgebiet dargestellt.

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.

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 gemeindliche Landschaftsplan liegt seit Februar 2002 vor. Im Bestandsplan ist die betreffende Fläche als Intensivacker dargestellt. Knicks und/oder Biotopstrukturen finden sich weder im Gebiet selbst noch in der näheren Umgebung. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet und die Flächen südlich davon entlang der Straße Mitteltor Eignungsflächen für wohnbauliche Erweiterungen. Symbolisch ist eine schmale Grünachse zwischen dem grünen Innenbereich Badendorfs über den Sportplatz und die geplanten Siedlungsflächen führend zu den weiter westlich liegenden Ackerflächen eingetragen. Für den Bereich westlich der geplanten Bebauung sind Maßnahmenflächen vorgesehen, grundsätzlich sollen Extensivierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7A widerspricht den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

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

Für die Gemeinde Badendorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die für eine Bebauung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

#### **d. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt direkt westlich der Straße Mitteltor und wird gegenwärtig als Acker genutzt. Nördlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung an, östlich der Straße Mitteltor liegt der Sportplatz. Im Süden grenzt bis zur K 78 Acker und dahinter Wohnbebauung an, westlich des Gebietes liegen weite Ackerflächen. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,59 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 88/11 und Teilungslinie durch das Flurstück 88/12.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 88/12 und 1/6.
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 1/6.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstücks 1/6 und westliche Grenze des Flurstücks 88/13

---

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7A liegt westlich der Straße Mitteltor und schließt sich an östlich und nördlich bestehende Wohnnutzungen an. Mittelfristig ist eine zweireihige wohnbauliche Entwicklung bis zur südlich liegenden K 78 vorgesehen. Der Siedlungskörper Badendorfs soll dadurch klarer als bislang ersichtlich gegen die freie Landschaft abgegrenzt werden. Die bereits vorhandene Erschließung kommt der Baugebietsausweisung zugute.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Reduzierung des Verkehrsaufkommens sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der max. zulässigen Grundfläche von 150 qm bei einem zulässigen Vollgeschoss das angestrebte Einfamilienhaus analog zur nördlich vorhandenen Bebauung. Durch die festgesetzte Beschränkung der Firsthöhe auf 9,00 m kann eine unerwünschte Höhenentwicklung vermieden werden.

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.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die Bauherren nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dachgestaltung und die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln. Zur einheitlichen Gestaltung der Erschließung ist außerdem festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude im Vorgartenbereich zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht errichtet werden dürfen.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Abschirmung nach Westen und Süden werden Anpflanzungen vorgesehen.

### b. Immissionen/Emissionen

Unzumutbare Immissionen aufgrund von Verkehrslärm sind nicht zu erwarten; der Abstand zur geplanten BAB A 20 beträgt etwa 400 m, der zur südlich liegenden K 78 etwa 200 m. Landwirtschaftliche Geruchsmissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der nächst gelegene Betrieb über 200 m entfernt liegt.

Östlich der Straße Mitteltor liegt das Gelände des Sportplatzes. Aufgrund der Nutzung ist mit Immissionen zu rechnen. Die Gemeinde hat ein Gutachten erstellen lassen. Danach sind Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Der Sportbetrieb ist mit der geplanten Bebauung verträglich. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden. In der Beurteilung der Immissionen ist der vorhandene Bolzplatz nicht berücksichtigt, da eine Nutzung dort regelmäßig nicht stattfindet. Die Gemeinde plant, dort zu gegebener Zeit entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Baugebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet wird von einer Freileitung in 6 m Höhe überspannt. Eine Erdverlegung der Leitung ist für das Jahr 2003 vorgesehen. Sofern eine Bebauung zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt, ist die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu der Leitung im Bauantragsverfahren nach zu weisen.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße Mittelort. Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt, ein Anschluss 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.

Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in eine östlich der Straße Mittelort beim Kindergarten vorhandene Rückhaltefläche geleitet.

## **4. Kosten**

Durch den Bebauungsplan sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Aufschließung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **a. Systematik und Grundlagen**

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann aufgrund des geringen Planungsumfangs von etwa 0,59 ha und der vorliegenden Situation (Ackerflächen ohne Knicks und Biotope) abgesehen werden. Eine qualifizierte Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer verkürzten, der Planung angemessenen Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfangs verzichtet. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten nicht notwendig.

Im Bestand des Plangebietes befindet sich heute ausschließlich Intensivacker unter normalen Randbedingungen. Nördlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung, südlich und westlich grenzt Acker an.

## b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

### Eingriffssachverhalt:

Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 1/6 sowie auf dem Flurstück 88/12 werden vier Wohnbaugrundstücke als Weiterführung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung sowie eine kleine Erschließungsfläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Naturschutzfachlich stellt dies einen Eingriff nach § 18 BNatSchG dar, der nach den §§ 19 und 21 BNatSchG zu behandeln ist.

### Eingriffsbilanzierung:

Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 1/6, das nördlich angrenzende Flurstück 88/12 sowie 88/11 in einer Größe von rund 0,59 ha. Darüber hinaus kommt es durch die Bebauung zu einer Veränderung des Ortsrandes Richtung Westen mit einhergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung mit vier Einzelhäusern und der Bau einer kurzen Erschließungsstraße stellt 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.

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise 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 in der Regel also nicht notwendig. Aufgrund des geringen Eingriffsumfanges wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet, zumal es nicht zu großflächigen Versiegelungen kommt.

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** unterscheiden die Hinweise zu o.g. Erlass zwischen Flächen mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz und solchen mit **einer besonderen Bedeutung** für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den vom geplanten Eingriff betroffenen Flächen um intensiv genutztes Ackerland unter normalen Randbedingungen und somit um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nur dann erforderlich, wenn durch den geplanten Eingriff, unabhängig von der Bedeutung der Fläche als solche, gefährdete Arten oder Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile erheblich beeinträchtigt würden. Dies trifft auf das zu untersuchende Plangebiet nicht zu, da keine Biotop-, Knick- oder sonstige bedeutsame Strukturen angrenzen.

Festzuhalten bleibt, dass die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend die Schutzgüter **Boden, Wasser und Landschaftsbild** begrenzt ist.

### Boden:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Ackerland genutzt. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die

Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimierend werden die überbaubaren Flächen auf 150 qm pro Baugrundstück begrenzt, bei einer angenommenen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.000 qm entspricht dies einer GRZ von etwa 0,15 – 0,21. Die zusätzlich mögliche Versiegelung auf dem Grundstück ist entsprechend gering (75 qm). Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien eine Minimierung vorgesehen, dies gilt auch für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Erschließung. 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 Bodenhaushaltes auszugehen. 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 der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 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 von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
4 Einzelhäuser a 150 qm	600	-	300
Zusätzliche Versiegelung (4 x 75 qm)	-	300	90
GFL-Recht (ca. 200 qm)	-	200	60
<b>Summe</b>			<b>450 qm</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens rund 450 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.**

Wasser:

Im Geltungsbereich finden sich keine oberirdischen Gewässer. Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, allerdings aufgrund der



anstehenden Grundmoränenböden eingeschränkt. Gemäß der Aussagen des Landschaftsplanes stehen sandige Lehme bis lehmige Sande an. Auch in der Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (1996) werden die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich von Badendorf als eingeschränkt dargestellt. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche verringert.

Durch die im Plan festgesetzte geringe überbaubare Grundfläche von 150 qm pro Baugrundstück und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 75 qm wird die mögliche Versiegelung auf dieser Fläche begrenzt und aus Sicht des Wasserhaushaltes minimiert. Eine weitere Minimierung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken und die Grundstückszufahrten erreicht. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Versickerung nicht festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird in eine östlich der Straße Mitteltor beim Kindergarten vorhandene Rückhaltefläche geleitet.

Im Plangebiet ist mit ggf. anstehenden hohen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung nicht erteilt werden. Vor Bauantragstellung sind Bauherren in geeigneter Weise auf den Sachverhalt und die Beteiligung der Wasserbehörde hinzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Ausgleich ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich grenzt im Westen und Süden (eingeschränkt) an den freien Landschaftsraum westlich Badendorfs, Sichtbeziehungen bestehen von der K 78 aus. Der vorhandene Ortsrand stellt sich in der Örtlichkeit als unbefriedigend dar, da eine Ortsrandgestaltung nicht besteht und die Straße Am Mitteltor faktisch an den freien Landschaftsraum ohne erwähnenswerte Grünelemente angrenzt. Etwa 50 m westlich der geplanten Bebauung stockt ein Knick, der die Ortschaft zum weiteren Landschaftsraum hin abschirmt. Ein Erfordernis zur Ortsrandgestaltung besteht dennoch.

Die geplante Bebauung westlich der Straße Mitteltor führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Westen. Entsprechend wird in das Landschaftsbild durch das Vordringen der Bebauung in den Landschaftsraum eingegriffen. Zur Eingriffsvermeidung in das Landschaftsbild wurde eine geringe überbaubare Grundstücksfläche von 150 qm sowie eine geringe Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, damit soll dem dörflichen Charakter mit seiner aufgelockerten Bebauung und der Lage des Baugebietes am Ortsrand Rechnung getragen werden. Gestalterisch werden weiterhin auffällige sowie glänzende Dachdeckungen ausgeschlossen.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend abzumildern. Es bleibt dennoch das deutliche Erfordernis zur Abschirmung, auch wenn der etwa 50 m weiter westlich stockende Knick eine Fernwirkung der Bebauung abschirmend verhindert.

Der Ausgleich für den verbleibenden Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Anlage einer Streuobstwiese westlich und südlich kompensiert werden. Auf einem etwa 10 – 15 m breiten Strei-

fen westlich und südlich der geplanten Bebauung werden Obstgehölze einer alten Kultursorte mit einer Dichte von einem Baum pro angefangene 100 qm Ausgleichsfläche festgesetzt. (Informationen und Pflanzmaterial gibt es z. B. bei: Pomologe Meinolf Hammerschmidt, Waldweg 2/Winderatt, 24966 Sörup (Tel. 04635 2745)). Der Umfang der Ausgleichsfläche beträgt rd. 1.500 qm.

**Durch die Ausweisung einer ca. 1.500 qm großen Maßnahmenfläche mit der Maßnahme Anlage einer Streuobstwiese kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild abschließend kompensiert werden.**

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, da intensive Ackernutzung im Bestand ist. Es liegen keine Biotope nach § 15a und b LNatSchG oder sonstige Flächen mit einer erhöhten Bedeutung für den Naturschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe. Durch die geplante Bebauung werden nur intensiv genutzte Ackerflächen betroffen, ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist folglich nicht anzunehmen.

#### Klima:

Ein Eingriff wird nicht angenommen.

#### Allgemeine Grünordnung:

Der Handlungsspielraum für die allgemeine Grünordnung ist aufgrund des Planungsumfanges gering und wird durch die konzeptionelle Anordnung der Ausgleichsfläche weitgehend abgedeckt. Zur Durchgrünung des Gebietes und Gestaltung des Straßenrandbereiches der Straße Mitteltor werden Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, die mit heimischen Arten mittelgroßer Laubbäume zu erfüllen sind. In Frage kommen Hainbuche, Feldahorn, Eberesche und verschiedene mittelgroße Arten der Mehlbeere (z. B. Schwedische Mehlbeere).

### **c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung**

Der erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden beträgt rechnerisch rund rd. 450 qm. Weiterhin besteht gemäß der Ausführungen der Eingriffsbilanzierung ein Erfordernis zur Abschirmung der geplanten Bebauung zum freien Landschaftsraum. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und auch des Eingriffs in das Schutzgut Boden hat die Gemeinde die Anlage einer Streuobstwiese auf ca. 1.500 qm westlich und südlich der geplanten Bebauung festgesetzt. Die Maßnahme trägt somit einen zulässigen Doppelcharakter, wie er in der Anlage zum o. g. Ausgleichserlass (Punkt 1) aufgeführt ist. Weitergehendes Ausgleichserfordernis besteht nicht. Die Ausgleichszuordnung zum WA-Gebiet erfolgt nach § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan.

Der Streuobstwiesengürtel hat eine Breite von 10 – 15 m und soll linear versetzt mit Obstbäumen alter Kultursorten bepflanzt werden. Als Mindestbepflanzungsdichte wird ein Baum je angefangene 100 qm Ausgleichsfläche festgesetzt, die Dichte der Bepflanzung kann bis auf ein Baum pro 50 qm Fläche erhöht werden. Die Streuobstwiese soll weiterhin allseits eingefriedet werden, wobei die Einfriedung mit einem einfachen Zaun vorgenommen werden kann, wenn Schutzmanschetten gegen Wildverbiss an den Bäumen angebracht werden. Es wird empfohlen, die Flächen in gemeinschaftlichem Eigentum zu belassen, damit diese nicht schleichend in die Gär-

ten integriert werden können. Ggf. sollte Entsprechendes in die Kaufverträge aufgenommen werden.

Die Pflege der Streuobstwiese soll fachgerecht vorgenommen werden, d. h. ein Obstbaumschnitt in den ersten fünf Jahren und dann weiterhin in sinnvollen Abständen (ca. 5 – 8 Jahre, je nach Obstart). Die Unternutzung der Fläche soll extensiv erfolgen, d. h. mit einer zweischürigen Mahd im Jahr (einmal ab 15.7. des Jahres und einmal nach dem 15.10.), wobei das Mähgut auf der Fläche verbleiben kann. Beim Mähen sollen ca. 1 – 2 m breite Randstreifen am Zaun und um die Stämme ausgelassen werden. Alternativ kann extensiv beweidet werden, dies kann z. B. durch ein bis zwei Hausschafe ab Mitte Mai bis etwa Mitte Oktober erfolgen.

#### **d. Kosten für Ausgleich und Grünordnung**

Im Folgenden werden die Kosten der Grünordnung und des Ausgleichs ohne Flächenpreis überschlägig aufgeführt:

##### Allgemeine Grünordnung:

Anpflanzung und Sicherung von 7 Einzelbäumen a ca. 200,- EUR (inkl.)	rd. 1.400,- EUR
Summe:	<u>rd. 1.400,- EUR</u>

##### Ausgleichsfläche Streuobstwiese:

Anpflanzung und Sicherung von 15 Obstbäumen a ca. 150,- EUR (inkl.)	rd. 2.250,- EUR
Obstbaumschnitt (1 x in den ersten 5 Jahren) pausch. ca.	rd. 100,- EUR
Einfriedung der Fläche (ca. 300 m a 3,- EUR/m)	rd. 900,- EUR
Pflege in den ersten 5 Jahren (2 x jährl. Mahd a ca. 100,- EUR/a)	<u>500,- EUR</u>
Summe:	<u>rd. 3.800,- EUR</u>

#### **e. Hinweise zur Landschaftspflege**

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

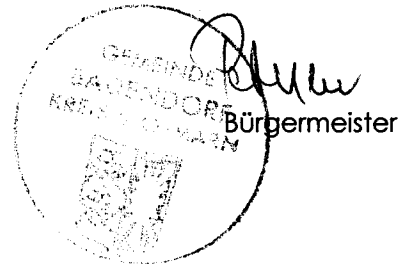
- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Verwendung hauptsächlich heimischer Pflanzenarten in den Gärten

Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten; in Ziergärten sind diese Stoffe ohnehin verboten<sup>1</sup>.

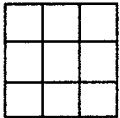
## 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7A der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.12.2002 gebilligt.

Badendorf, 18. Dez. 2002



Planverfasser:



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

<sup>1</sup> § 6 Pflanzenschutzgesetz vom 14. Mai 1998 i.V.m. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Gemeinsame Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 19. Januar 1990 – VIII 430/7161.01 – XI 301/7160 -