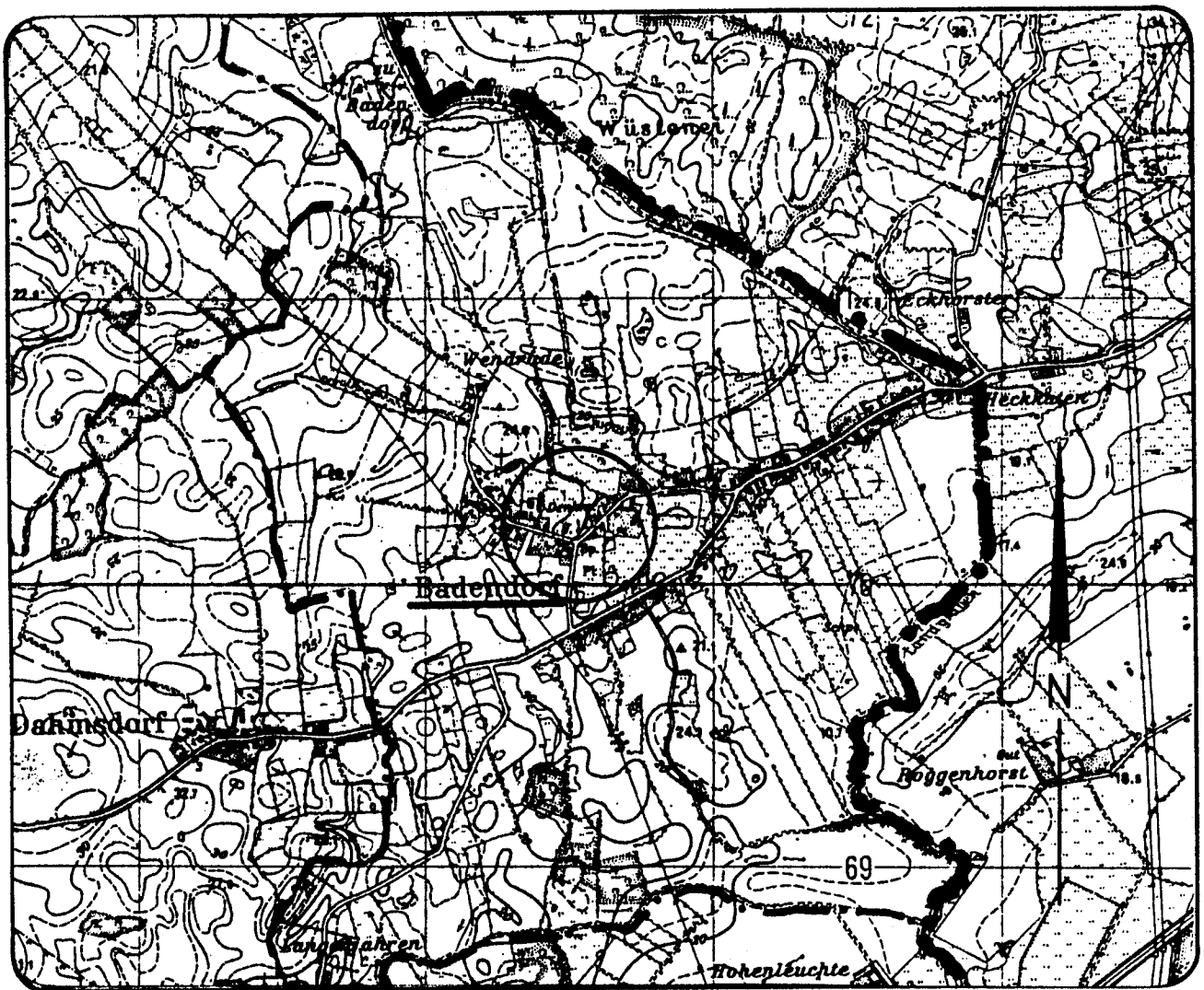


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Badendorf

Bereich : nördlich der Dorfstraße, gegenüber dem
Gemeinschaftshaus an der Einmündung
Mitteltor.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Badendorf

1. Lage des Baugebietes	Seite 3
2. Grundlage des Bebauungsplanes	Seite 3
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4/5
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 5/6
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 6
7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 6
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 7
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 7
10. Überschlägige Ermittlung der Er- schließungskosten	Seite 7
11. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 7
12. Beschluß über die Begründung	Seite 8

1. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Badendorf umfaßt das Gelände der ehemaligen Schule der Gemeinde einschließlich der unmittelbar angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Weideflächen im Ortszentrum der Gemeinde.

Das Baugebiet wird im Westen durch ein Wohnhaus sowie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt, im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch eine auch in zweiter Reihe vorhandene Wohnbebauung sowie im Süden durch die "Dorfstraße" und den Bereich des ehemaligen Sportplatzes, der zur Zeit als Stellplatz (Parkplatz) für Kraftfahrzeuge dient.

Südlich der "Dorfstraße" befindet sich das Gemeindezentrum mit dem Feuerwehrgerätehaus. Daran schließt sich nach Süden der gemeindeeigene Sportplatz an.

Die Lage des Baugebietes ist auf dem Deckblatt zur Begründung gekennzeichnet.

2. GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Badendorf, der nach ursprünglicher Genehmigung vom 11. Januar 1968 -Az. IV 81d-812/15.03- durch den Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein endgültig am 20. Februar 1973 unter dem Aktenzeichen IV 81d - 812/2-62.3 genehmigt wurde. Aus dem Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 14. Mai 1970 (Az. IV 81d-812/2-62.03) genehmigt wurde, wird nur ein geringer Flächenanteil in Anspruch genommen.

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient eine Abzeichnung der Flurkarte des Katasteramtes Bad Oldesloe.

Auf die Darstellung der Höhenschichtenlinien wurde verzichtet, da die vorhandenen geringen Höhenunterschiede keine Auswirkungen auf die Durchführung des Bebauungsplanes erkennen lassen.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Badendorf gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 (LB0 83) -GVOBl. Schl.-H. S. 86- sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde von der Gemeindevertretung Badendorf am 30. Juni 1983 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluß erfolgte unter gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 sowie der Satzung nach § 34 Absatz 2 BBauG.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde bereits 1973 aufgestellt. Auf Grund derzeitig bestehender landesplanerischer Bedenken wegen des damaligen Umfangs des Planinhalts wurde das Verfahren 1975 vorerst zurückgestellt.

Entsprechend einer zeitlichen Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde konnte das Aufstellungsverfahren 1979/1980 erneut begonnen werden. Unter Aufhebung der bis dahin gefaßten Beschlüsse wurde der erneute Aufstellungsbeschluß am 20. Februar 1979 gefaßt.

Auch diese Planfassung konnte nicht bis zu ihrer Genehmigung weitergeführt werden, da überwiegend aus Gründen des Immissions-schutzes (in der Nähe befindliche Schweine-Intensivhaltung, Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 und der dazu ergangenen Erlasse) die Genehmigung des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Der Versuch der Gemeinde, daraufhin eine Bebauung des Grundstückes durch den Erlaß einer Innerortssatzung entsprechend § 34 Absatz 2 BBauG zu ermöglichen, führte zu keinem Erfolg.

Nach Rücksprache mit der Landesplanungsbehörde, der Reduzierung des Planungsinhaltes und der Erstellung eines neuen Gutachtens bezüglich notwendiger Vorkehrungen zum Schutz gegen Geruchsimmissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes, hat die Gemeindevertretung am 30. Juni 1983 alle bisherigen Beschlüsse für diesen Bereich aufgehoben und gleichzeitig einen neuen Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende Lücke in der Bebauung entlang der Dorfstraße geschlossen werden. Auf die bisherige höhere Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Neufassung verzichtet.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht in der Neufassung die Ausweisung von 7 Baugrundstücken mit einer jeweiligen vorgesehenen Größe von ca. 900 bis 1000 qm vor. Die Festsetzung erfolgt entsprechend

den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Bei einer eingeschossigen offenen Bauweise ist eine Geschoßflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt für die Grundstücke 5 bis 7 direkt an die "Dorfstraße". Die Grundstücke 1 bis 4 werden über ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor dem Grundstück Nr. 4 an die "Dorfstraße" angebunden. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird mit einer Mindestbreite von 3,50 m festgesetzt, um ein einwandfreies Erreichen der rückwärtig gelegenen Grundstücke zu gewährleisten. Im Einmündungsbereich an die "Dorfstraße" wird eine Fläche für das Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt, um an den Abfuhrtagen eine reibungslose Entleerung der Müllgefäße zu ermöglichen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist innerhalb des Plangeltungsbereiches die Schaffung erheblicher Schutzanpflanzungen erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen als Anpflanzgebot nach § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 24 BBauG. Zur Sicherstellung der Erhaltung der Anpflanzungen wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ein Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

Als baugestalterische Festsetzung wurde lediglich die Dachform als Walm- oder Satteldach mit Neigungen von 35° bis 50° festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den in der näheren Umgebung des Baugebietes vorkommenden Dachformen.

Im Dorfgebiet (MD) ist nicht nur die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden zulässig; daneben können auch die weiteren im MD-Gebiet zulässigen Nutzungen ausgeübt werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Badendorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird an diese bestehenden Anlagen angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Badendorf wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Eine Transformatorenstation ist in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes vorhanden.

c) Gasversorgung

In der Gemeinde ist bisher keine Gasversorgung vorhanden.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Badendorf ist an das Ortsnetz Lübeck der Deutschen Bundespost angeschlossen.

e) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Badendorf besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigung mit einem eigenen Klärwerk. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird an diese zentralen Anlagen angeschlossen.

f) Beseitigung des Oberflächenwassers

Die Oberflächenentwässerung wird in der Gemeinde Badendorf durch ein entsprechendes Sielnetz sichergestellt. Durch den Bereich des Bebauungsplanes verläuft ein Teilstück dieser zentralen Entwässerungsanlage. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 kann hieran angeschlossen werden.

g) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Badendorf" sichergestellt. In der Gemeinde befindet sich eine genügende Anzahl von Hydranten. Zusätzliche Einrichtungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 sind nicht erforderlich.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 werden an die ausgebaute "Dorfstraße" angeschlossen. Für den ruhenden Verkehr stehen in der unmittelbaren Umgebung genügend Parkplätze zur Verfügung. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Im Westen, unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 angrenzend, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine- Intensivhaltung. Die von diesem Betrieb ausgehenden Geruchsmissionen sind zwar von den angrenzenden Grundstückseigentümern noch nicht als belästigend festgestellt worden, müssen jedoch nach der VDI-Richtlinie 3471 berücksichtigt werden.

Die durch diesen Betrieb zu berücksichtigenden Werte wurden durch den Sachverständigen G. Schröder, Mönkeberg, festgestellt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden in dem entsprechenden Gutachten vom 15. Januar 1983 ermittelt.

Nach dem Ergebnis des Gutachtens wird eine technische Verbesserung der Entlüftungsanlagen in den Stallanlagen erforderlich. Durch den nachträglichen Einbau von absaugenden Deckenventilatoren wird eine wesentliche Verbesserung des Immissionsschutzes erreicht. Eine zusätzliche Anpflanzung entsprechend Ziffer 2.1.3 der VDI-Richtlinie 3471 (Windschutzpflanzung) an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird eine Geruchsbelästigung des Baugebietes ausschließen.

Der Einbau technischer Verbesserungen des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Eigentümer des Hofes und dem Erschließer des Baugebietes vor Rechtskraft des Bebauungsplanes. Ebenso wird die Schutzanpflanzung als Erschließungsmaßnahme des Baugebietes rechtzeitig erstellt.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT UND ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Die unter Ziffer 7 der Begründung beschriebenen Schutzanpflanzungen sollen gleichzeitig für eine bessere Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sorgen und somit auch zur Gestaltung des Baugebietes beitragen.

9. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr 2 befinden sich in der Hand eines Eigentümers. In diesem Bereich sind Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Daher ergeben sich keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nach dem Bundesbaugesetz.

10. UBERSCHLAGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten ergeben sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht. Der Eigentümer der durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen hat sich zur Übernahme der entstehenden Kosten für die Anpflanzungen im Rahmen der Erschließung verpflichtet.

11. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens vorgesehen.

12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung
Badendorf am 14. März 1984 gebilligt.

Badendorf, den 10. April 1984



(Bürgermeister)

Aufgestellt durch :

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
BÜRO FÜR BAULEITPLANUNG UND ARCHITEKTUR
Rapsacker 8, 2400 LÜBECK 1, Telefon (04 51) 89 19 32

Aufgestellt am : 21. 03. 1983

Geändert am : 30. 06. 1983

Lübeck, den 04. 4. 84.

(Planverfasser)