

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

### **DER GEMEINDE BADENDORF**

**GEBIET: NÖRDLICHER ORTSAUSGANG BADENDORF,  
BEIDSEITIG STRAÙE „WÜSTENEI“**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

**AUFGESTELLT:**

**P L A N U N G S B Ü R O     O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40,    23701 EUTIN,    TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE    INFO@PLOH.DE

---

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Badendorf, Gebiet: nördlicher Ortsausgang Badendorf.

### **1. Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### Rechtliche Bindung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Badendorf stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Nach Einschätzung der Gemeinde bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass dem Entwicklungsgebot des BauGB mit dem Bebauungsplan nicht gefolgt wird. Die Nutzung „Wohnen“ ist in diesem Gemeindebereich untergeordnet und auch nicht prägend für das Gebiet. Im Gegenteil, die Planung sichert die im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan beabsichtigte langfristige Nutzung und konkretisiert diese.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde für das Gemeindegebiet wurde mit Bekanntmachung vom 06.02.2002 festgestellt. Dieser sieht für den größten Teil des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht nicht, da der bauliche Bestand abgesichert werden soll. Neue Baurechte werden durch den Plan nicht begründet.

Das Grundstück Wüstenei 1 liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist hier derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gleichzeitig ist hier auch der Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz zu beachten.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt.

- Erhaltung der im Landschaftsplan der Gemeinde Badendorf als schützenswert anerkannten Natur und Landschaft.
- Zentrale Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Öko-Kontos.
- Umsetzung der gemeindlichen Ausgleichsflächenkonzeption, wonach keine dezentrale Kleinteiligkeit von Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet das Ziel sein soll
- Ordnung der bestehenden Nutzungsansprüche zum Schutz vor nachteiligen Nutzungsänderungen, sowie zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vermeidung einer Überlastung der vorhandenen Wege und sonstigen Infrastruktur.

- 
- Erhaltung von Wanderwegen zwischen Amphibien- Landlebensräumen und deren Laichgewässer.
  - Besondere Berücksichtigung des Landeswaldgesetzes.
  - Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes.
  - Keine intensivere (bauliche) Nutzung des Außenbereiches in der Gemeinde.

Die Gemeinde Badendorf hält die Planung für erforderlich und rechtlich zulässig, da mit Hilfe des Bebauungsplanes nicht eine bestimmte Nutzung im Gemeindegebiet erst etabliert, sondern, eine bestehende Nutzung in einem Gebiet fixiert werden soll, um ansonsten entstehende Konflikte zweier verschiedener Nutzungen in dem Gebiet zu ordnen. § 9 (1) Nr. 9 BauGB enthält eine Festsetzungsmöglichkeit, mit der dem städtebaulich begründeten Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen Rechnung getragen werden kann, wenn keine der speziellen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB eingreift (Battis/ Kautzberger; 6. Auflage S. 220, Rd- Nr. 36). Dies genau ist hier der Fall.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein landwirtschaftliches Gebiet, gekennzeichnet von Wiesenflächen und Waldsaum. Das Gebiet weist als Besonderheit ein einzelnes Wohnhaus mit Nebenanlagen auf. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus mit seinen Nebenanlagen rechtmäßig errichtet wurde, da der Gemeinde keine gegenteiligen Tatsachen bekannt sind, noch solche darauf schließen lassen. Insofern besteht durch das Wohnhaus auf einer Fläche des Gebietes eine besondere Nutzung „Wohnen“, da diese hier atypisch ist. Weil sie jedoch als rechtmäßig zustande gekommen anzusehen ist, besteht das zwingende Erfordernis, die besondere Nutzung „Wohnen“ auf der einen Fläche mit der landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen städtebaulich zu ordnen. Für diese Ordnung steht keine der speziellen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB zur Verfügung. Zudem wäre es rechtlich fehlerhaft dieser einzelnen Nutzung, einen Gebietscharakter nach BauNVO zuzuordnen, da dies den beschriebenen tatsächlichen Gegebenheiten widerspricht. Das Wohnhaus mit seinen Nebenanlagen ist tatsächlich ein untergeordnetes Element des bestehenden Gebietes als Einheit „Landwirtschaft“ und kann somit keine eigene Einheit oder gleichsam ein selbständiges Gebiet, wie beispielsweise ein reines oder allgemeines Wohngebiet sein noch begründen.

---

## **2. Bestandsaufnahme**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit konventionell als Grünland genutzt.

Auf dem Flurstück 15/1 wurde im Rahmen der Landschaftsplanung ein Biotop (Nr. 61, Röhricht, Weiher) kartiert. Dieses war im Juli 2003 jedoch nicht vorhanden. Diese Fläche stellte sich vielmehr als Nassfläche innerhalb der Wiese, ohne Röhricht oder Wasserfläche, dar. Eine ähnliche Qualität hat das Flurstück 20 mit einer artenreichen Grabenvegetation.

Das Gebäude „Wüstenei 1“ steht seit dem Jahr 2002 leer und wurde in den Jahren davor lediglich als Wohnhaus genutzt.

Entlang der Straße bestehen Knicks, Gehölze und große Bäume (Eichen), die aus Kostengründen nicht eingemessen und daher auch nicht in der Planzeichnung dargestellt werden können. Im Umfeld des Plangebietes gibt es geschützte Amphibienvorkommen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes hat das Umweltministerium Schleswig-Holstein im Juli 2003 im Rahmen des zusammenhängenden, kohärenten ökologischen Netzes NATURA 2000 ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung vorgeschlagen (FFH- Gebiet). Es handelt sich hier um den Gebietsvorschlag „P2129-353 Wüstenei“. Dieser Vorschlag befindet sich derzeit im Anhörungsverfahren.

Rechtsgrundlage für dieses Verfahren sind die FFH- Richtlinie (92/43/EWG) und das Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 33 Abs.1 BNatSchG haben die Länder Schutzgebiete auszuwählen und der europäischen Kommission zu benennen.

Aufgrund dieser Gesetze ist es schon heute erforderlich, dass bei Planungen im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang zu diesen Gebieten die Verträglichkeit dieser Planungen mit dem Schutzziele geprüft werden muss. Dabei gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsgebot (Art. 6 Abs. 2 FFH-RL). Gleichzeitig gilt auch für die festgestellten Schutzgebiete ein Entwicklungsgebot (Art. 4 Abs. 4 FFH-RL).

Die Gemeinde Badendorf folgt mit der Planung den Erhaltungszielen des vorgeschlagenen FFH- Gebietes.

---

### 3. Planung

Die wegemäßige Erschließung des Gebietes bleibt unverändert über den vorhandenen Gemeindeweg erhalten. Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass das Flurstück 18/1 nicht ausreichend technisch erschlossen ist (vgl. Ziffer 4 der Begründung). (Verkehrsflächen im Bebauungsplan: 3.788m<sup>2</sup>)

Die Gemeinde hat sich für das Bauleitplanverfahren aufgrund der unter Ziffer 1 genannten Planungsziele entschieden. Die Gemeinde erkennt dabei die Notwendigkeit zur Erhaltung des vorhandenen Wohngebäudes und der Nebengebäude an. Gleichzeitig will die Gemeinde Badendorf mit dem Bebauungsplan eine Rechtsgrundlage schaffen, die unter Beachtung der vorab genannten Planungsziele der Gemeinde, eine der besonderen Situation und Lage des Grundstückes angemessene Nutzung ermöglicht. Dabei ist davon auszugehen, dass im Rahmen des § 35 Baugesetzbuch auf dem Grundstück noch eine Reihe von danach zulässigen Nutzungen verwirklicht werden könnten. Diese sind von der Gemeinde jedoch nicht alle gewünscht. Zu den nicht Gewünschten und den Zielen dieser Planung entgegenstehenden Nutzungen gehören insbesondere diejenigen, die mit einer weiteren baulichen Verdichtung der Flächen, einem gesteigerten Verkehrsaufkommen, erhöhten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung oder einer möglichen Beeinträchtigung der umgebenden Natur und Landschaft verbunden sind.

Im Ergebnis dieser Abwägung wurden die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen getroffen. Das Grundstück Wüstenei 1 (Größe 3.803 m<sup>2</sup>) wird künftig als Fläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnen - festgesetzt. Das vorhandene Wohngebäude wird durch ein Baufenster abgesichert. Zusammen mit den textlichen Festsetzungen unterscheidet sich das Baugrundstück deutlich von den „ordentlichen“ Wohngebieten gemäß §§ 3 und 4 BauNVO (WR bzw. WA). In diesen sind allgemein oder ausnahmsweise erheblich mehr Nutzungen zulässig als im vorliegenden Bebauungsplan. Die festgesetzte GR von 120 m<sup>2</sup> entspricht dem vorhandenen Wohngebäude. Die Versiegelung des Grundstückes darf bis zu 300 m<sup>2</sup> groß sein. So werden auch die vorhandenen Nebengebäude abgesichert und der Bau von Terrassen oder Stellplätzen ermöglicht. Die vorhandenen Nebengebäude können so z. B. als Garagen, Abstellschuppen oder für die hobbymäßige Tierhaltung genutzt werden.

In dem Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen. Große Teile des Grundstückes sind von Bebauung freizuhalten, um dem Landeswaldgesetz und dem hohen Schutzstatus des geplanten FFH- Gebietes zu entsprechen.

---

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: - Ökokonto der Gemeinde Badendorf-

- Siehe hierzu auch die als Anlage zur Begründung beigefügte tabellarische Auflistung der Flurstücke. -

Im Bebauungsplan sind große Teile als „Maßnahmenflächen“ festgesetzt. Hier soll künftig der Ausgleich von Eingriffen in anderen Teilen des Gemeindegebietes erfolgen. Sofern möglich, wird für alle Teile eine extensive Nutzung des Grünlandes durch Beweidung oder Mahd angestrebt. Diese lässt sich jedoch praktisch nur nicht in jedem Fall dauerhaft gewährleisten, da es sich teilweise um sehr kleine Parzellen handelt, deren Mahd ggf. wirtschaftlich für potenzielle Nutzer keinen Sinn macht. In diesem Fall kommt auch eine natürliche Entwicklung in Betracht (Sukzession). Aufgrund der Nähe zum Wald wird sich in diesem Falle kurzfristig ein Wald bilden.

Auf eine Festsetzung von konkreten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird bewusst verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde ist Naturschutz ein dynamischer Prozess, der unter anderem in diesem Fall in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde individuell und sinnvoller geregelt werden kann und soll. Zudem sieht die Gemeinde in dem Bebauungsplan auch eine Angebotsplanung.

Entschädigungsleistungen ergeben sich durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen nicht.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück Wüstenei 1 wird von der Gemeinde als nicht ausreichend erschlossen angesehen. Es ist weder an die öffentliche Wasserver- noch Abwasserentsorgung angeschlossen. Eine Regenentwässerung durch Versickerung ist aufgrund der binden Untergründen nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht möglich.

##### Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist derzeit nicht vorhanden. Bei einer Neunutzung des Gebäudes müsste das Netz der EON-Hanse AG ergänzt werden.

##### Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt zurzeit durch einen Trinkwasserbrunnen, der jedoch zum Zeitpunkt der Planaufstellung verunreinigt ist (Aussage ehem. Grundstückseigentümer). Die Gemeinde empfiehlt bei weiterer Nutzung des Gebäudes als Alternative den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung zu prüfen. Andernfalls wäre der Trinkwasserbrunnen grundlegend zu sanieren, bzw. neu anzulegen.

---

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Oberflächenwasser könnte in einem auf dem Grundstück vorhandenen Teich (Kuhle) geleitet werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers könnte in einer neu zu errichtenden Hausklär- anlage (z. B. Dreikammersystem mit Tropfkammer) erfolgen.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserab- senkung, z. B. durch Keller-/Hausentwässerungsdränagen, ist wasserrechtlich er- laubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Was- serbehörde jedoch nicht erteilt werden.

#### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

#### Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz kann derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr nicht gewährleistet werden. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwas- sermenge aus einem Löschwasserreservoir oder aus einem Löschwasserteich ent- nommen werden kann.

### **5. Hinweise**

#### Bundesautobahn A 20 (Bad Segeberg-Lübeck):

Im Rahmen des Neubaues der Bundesautobahn A 20 (Bad Segeberg-Lübeck) wird die Gemeindestraße „Wüstenei“ (G 52) über die geplante BAB A 20 überführt. Die entsprechend den Planfeststellungsunterlagen für den Neubau der BAB A 20, Teilstrecke 3, Geschendorf – A 1, hierfür erforderliche Inanspruchnahme ist im Be- bauungsplan berücksichtigt. Alle entsprechenden Flächen liegen außerhalb des Gel- tungsbereiches.

#### Standortschießanlage Lübeck/ Wüstenei:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Einflussbereich der Stand- ortschießanlage Lübeck/ Wüstenei und des Standortübungsplatzes Lübeck/ Wüste- nei. Aufgrund des Dienstbetriebes auf der Standortschießanlage ist im Planungsge- biet mit Schießlärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund des Dienstbetriebes auf dem Standortübungsplatzes ist im Plangebiet mit Lärmimmissionen durch Schießvorha- ben, Fahrzeugbetrieb, Sprengübungen, Hubschrauberverkehr sowie Umgang mit py-

rotechnischer Munition zu rechnen. Auf die Wirkung tieffrequenzierter Geräusche im Verlauf des o. g. Dienstbetriebes wird hingewiesen.

**6. Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. Juli 2004 gebilligt.

Badendorf, 24. Aug. 2004



*[Handwritten signature]*

(Petersen)

1. stellv. Bürgermeister -