



**GEMEINDE BADENDORF
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Badendorf

Gebiet: Südlich Sportplatz, östlich Mitteltor und nordwest-
lich Hauptstraße.

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6 - 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes	8 - 9
4. Erschließungsmaßnahmen	10 - 12
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	13 - 15
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	16 - 18
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ...	20 - 21
9. Hinweise	22

Vermerk: Beschluß über die Begründung 23 - 24

Anlagen: Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Badendorf; Stand 31. Mai 1994

Masuch+Olbrisch Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2 - 22113 Oststeinbek
Tel.: 040 / 7130040

Informeller Plan zur Darlegung der Siedlungs-
entwicklung für den Bereich zwischen Dorfstraße,
Hauptstraße und Mitteltor

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Badendorf beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet südlich Sportplatz/Tennisplätze, östlich Mitteltor und nördlich Hauptstraße, in ihrer Sitzung am 29. Januar 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der Flurkarten der Flur 4 der Gemarkung Badendorf im Maßstab M 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

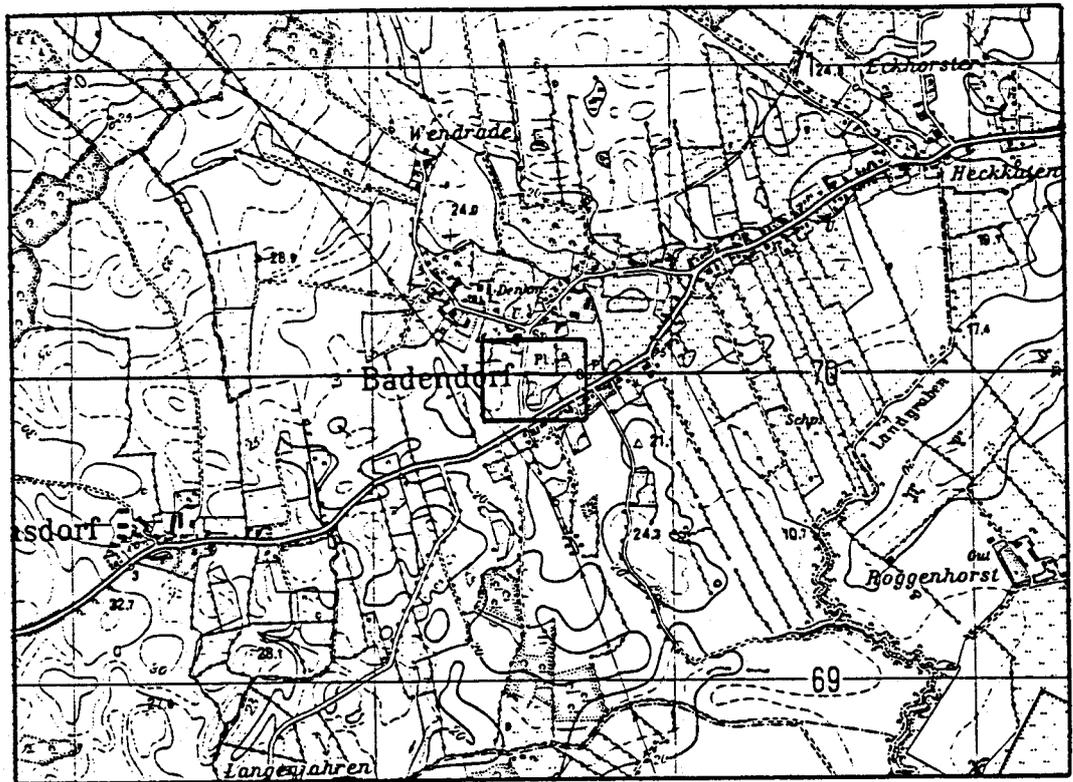
Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Badendorf wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig durchgeführten vier Änderungen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich südlich der Sportanlage/Tennisanlage, östlich der Straße Mitteltor und nördlich der Hauptstraße, der nunmehr zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes einer gemischten Bebauung zugeführt werden soll.

Es ergeben sich durch die hier vorgesehene Planung insgesamt sechs Baugrundstücke, die in einem Planungsabschnitt dem örtlichen Baulandbedarf zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen des Plangebietes. Die Gemeinde kann somit die Vergabe nur an örtliche Baulandbewerber sicherstellen.

Das nordwestlichst gelegene Baugrundstück (Grundstück Nr. 7) verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Hier beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung gemeindlicher Einrichtungen. Als erster wichtigster Baubereich ist hier die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend dargestellt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Baufläche "Mischgebiet" (MI) die gesamten Bauflächen des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,819 ha, als Verkehrsflächen den Bereich der südlich vorbeiführenden Hauptstraße und der westlich vorbeiführenden Straße Mittelort mit einer Fläche von ca. 0,390 ha, als Grünfläche - Tennisplatz, öffentlich, zwei vorhandene Tennisplätze südlich des Sportplatzes einschließlich vorhandener Stellplatzanlage mit einer Fläche von ca. 0,232 ha, als Lärmschutzwall den Bereich südlich der Tennisplätze mit einer Fläche von ca. 0,193 ha, diesen Lärmschutzwall überlagernd weiter als Grünfläche - Gehölzstreifen, privat, mit zugehörigen Randstreifen, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gehölzstreifen sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als Grünfläche - Kinderspielplatz, öffentlich, den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes rückwärtig der künftigen Bebauung mit einer Fläche von ca. 0,138 ha, als Grünfläche - Knick, privat, mit Randstreifen den vorhandenen Knick entlang der Straße Mittelort sowie die Randstreifen entlang vorhandener Knicks außerhalb des Plangebietes, bzw. entlang des Knicks in der Hauptstraße mit einer Fläche von ca. 0,092 ha,

dies weiter überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollen von Seiten der Gemeinde Badendorf gemischt nutzbare Bauflächen zur Deckung des bereits seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes zur Verfügung gestellt werden. Da die Gemeinde nur noch wenige sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten der baulichen Erweiterung, insbesondere auch aufgrund der künftigen örtlichen und überörtlichen Verkehrsplanung hat, erscheint es sinnvoll, nunmehr eine Auf-siedlung der innerörtlichen Flächen durchzuführen. Als erster Ansatz ist hier die vorgesehene Bereitstellung von Bauflächen gemischter Nutzungen vorgesehen.

Weiter wird von Seiten der Gemeinde ein angemessener Standort für die notwendige Errichtung eines gemeindlichen Kindergartens erforderlich. Nach Prüfung verschiedener Standorte hierfür ist nunmehr als vertretbare Lösung die Errichtung des gemeindlichen Kindergartens in diesem geplanten Siedlungsansatz eingebunden vorgesehen. Hierfür ist nunmehr das Grundstück Nr. 7 östlich der Straße Mittel-tor vorgesehen.

Durch die vorliegende Planung wird aus Sicht gemeindlicher Infra-struktur dieser Bereich zu einem planerischen Abschluß gebracht.

Die Deckung bereits seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes kann durch die vorliegende Planung jedoch nur zu einem Teil sichergestellt werden. Bauliche Entwicklungen in anderen Bereichen der Gemeinde sollen der weiteren Deckung bestehenden örtlichen Baulandbedarfes dienen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen sehr be-grenzten Bereich der Siedlungsentwicklung handelt, folgt die Gemeinde den Anregungen des Kreises Stormarn auf Dar-legung eines grundsätzlichen Nutzungskonzeptes für den Be-reich zwischen Dorfstraße, Hauptstraße und Mittel-tor.

Dieser informelle Plan, auf der Grundlage einer verkleiner-ten Flurkartenmontage, wird als informeller Plan dieser Be-gründung als Anlage beigefügt.

Bei den Darstellungen dieses informellen Planes handelt es sich nur um grundsätzliche Darstellungen von verschiedenen Nutzungsbereichen mit den möglichen Entwicklungsrichtungen. In dieses Nutzungskonzept sind grundsätzliche Überlegungen zur Ortsentwicklung dieses Bereiches eingeflossen. Die Gemeinde behält sich aber ausdrücklich vor, daß bei weitergehenden ortsplanerischen Überlegungen Variationen dieses Nutzungsschemas möglich sein sollen.

Als wichtigste Aussage ist festzuhalten, daß eine Entwicklung des Sportbetriebes, zur Vermeidung weiterer Nutzungskonflikte und zur Entlastung, nach Möglichkeit in westlicher Richtung auf die Westseite der Straße Mitteltor erfolgen sollte.

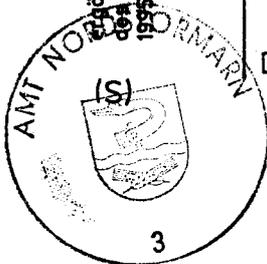
Siedlungsbereiche, sowohl von der vorhandenen Altbebauung an der Dorfstraße, als auch am ortsnahen Bereich der Hauptstraße, sollen im wesentlichen entlang den Straßenzügen mit einer begrenzten Tiefenentwicklung erfolgen, so daß im inneren Bereich verbindende Grünzonen und Grünelemente erhalten bleiben und weiter entwickelt werden sollen.

Bei der Festsetzung des Gebietscharakters als Mischgebiet hat sich die Gemeinde davon leiten lassen, als daß hier bewußt ein derartiger Siedlungscharakter entwickelt werden soll, wo neben der Wohnbaunutzung auch die anderen nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen eine Ansiedlungsmöglichkeit finden sollen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, daß durch die steuerbare Vergabe der Baugrundstücke durch die Gemeinde, Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung voraussichtlich errichtet werden.

Diese Mischgebietsstruktur ist Ziel der Gemeinde.

ergänzt gem. Ziffer 3 Verfügung -Anzeigeverfahren-
des Landrates des Kreises Stormarn vom 08. Febr.
1995. Az.: 60/22 - 62.003 (5)



3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es soll hier ein gemischt genutzter Bereich entwickelt werden.

Für die innerhalb des Plangebietes geschnittenen Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende, für das Grundstück Nr. 7 grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen der Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Für das Grundstück Nr. 7 ist die Bebauung in zweigeschossiger als Höchstgrenze, offenen Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke im eingeschossigen Bereich ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch Text ist weiter festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert zulässig sind.

Diese festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 der BauNVO werden als erforderlich angesehen, um den künftigen Grundstückseigentümern hinreichend Möglichkeiten zur Grundstücksgestaltung zu geben. Die Gemeinde will nicht, daß sich hieraus Einschränkungen entwickeln, die eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke ausschließen.

Im zulässig zweigeschossigen Bereich ist die Nutzung der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Auch hierfür gelten die vorgenannten textlichen Regelungen.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklungen sind Festsetzungen getroffen.

Neben der Festsetzung der vorhandenen nördlich liegenden Tennisplätze einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage ist der geplan-

te Kinderspielplatz rückwärtig der künftigen Bebauung gleichfalls als Grünflächenbereich festgesetzt.

Weiter sind die vorhandenen, teilweise angrenzenden Knicks mit den zugehörigen Randstreifen entsprechend als zu erhalten festgesetzt, wobei gleichzeitig überlagernde Festsetzungen nach § 9(1) 20 Baugesetzbuch getroffen sind.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche des künftigen Lärmschutzwalles entsprechende Festsetzungen als Pflanzgebot bzw. als Maßnahmen nach § 9(1) 20 Baugesetzbuch getroffen.

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die notwendigen Ergänzungen der Verkehrsanlagen, wie Fahrbahnverbreiterung, Anlegung von Fußwegen und Parkstreifen, sind Bepflanzungsmaßnahmen von Bäumen und die Anlage und Sicherung von Straßenbegleitgrün als Festsetzungen getroffen.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes ist für die südlich des Plangebietes vorbeiführende Hauptstraße (Kreisstraße 78), der westlich des Plangebietes vorbeiführende Straße Mitteltor (Gemeindestraße 52) und dem Bereich der angrenzenden Sportanlagen eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Die sich hieraus ergebenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Als aktiver Lärmschutz zu den Sportanlagen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der Tennisplätze festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu treffen.

Beeinträchtigungen aus Intensivtierhaltungen ergeben sich für das betroffene Plangebiet nicht. Von seiten der beteiligten Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, sind im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine besonders zu berücksichtigenden Belange mitgeteilt worden.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 wird in seinem öffentlichen Erschließungsbereich durch die bereits bestehenden Straßen Hauptstraße (Kreisstraße 78) und Mittelort (Gemeindestraße 52) erschlossen. Die Straßen befinden sich in einem unterschiedlichen Ausbauzustand. Für beide Straßen sind ein weiterer Ausbau unterschiedlichen Umfangs erforderlich.

Die Hauptstraße ist im Planbereich wie folgt ausgebaut: Von Süd nach Nord - 2,50 m Fuß- und Radweg, 6,00 m Fahrbahn, Busbucht bis maximal 3,10 m Breite und 1,25 m Fußweg zur Einmündung Mittelort geführt. Hier ist ergänzend ein Teilausbau durch Weiterführung des Fußweges nach Osten im Anschluß an die Busbucht bzw. die Fahrbahn in 1,50 m Breite vorgesehen. Notwendige Grundstückszufahrten, teilweise auch über die Busbucht werden zu zweit zusammen gefaßt. Auf die Anlegung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Hauptstraße verzichtet, diese werden im Bereich der Straße Mittelort angeordnet.

Die Straße Mittelort ist im Planbereich wie folgt ausgebaut: 5,50 m Fahrbahn von der Einmündung in die Hauptstraße in einer Länge von ca. 50 m, dann ein Übergangsbereich mit einer Verjüngung der Fahrbahn auf 4,00 m und anschließender Weiterführung in 4,00 m Breite. Hier ist ein umfangreicherer Teilausbau vorgesehen, der sich wie folgt darstellt: Verbreiterung der Fahrbahn auf durchgehend 5,50 m Breite, Anordnung eines Fußweges von 1,50 m Breite auf der Ostseite der Fahrbahn, Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen auf der Westseite der Fahrbahn für insgesamt sechs Parkplätze mit gleichzeitiger Entwicklung der übrigen Flächen als Straßenbegleitgrün und Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen zum Ausgleich der sich ergebenden Eingriffe.

Weiter sollten nach Möglichkeit die Fußwege und die Parkplätze wassergebunden, bzw. zumindest wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Für den rückwärtig der Bauflächen liegenden Kinderspielplatz ist die Erschließung durch ein 3,20 m breites Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehenen sechs Parkplät-

ze im Bereich der Straße Mitteltor werden als ausreichend für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 angesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken ist über das bestehende zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt. Die GEMEINDE BADENDORF als Versorgungsträger bezieht ihr Wasser vom ZWECKVERBAND OSTHOLSTEIN als Vorlieferant. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind noch erforderlich und mit dem Versorgungsträger, bzw. Vorlieferanten abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits bestehende Entsorgungssystem der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der GEMEINDE BADENDORF als Entsorgungsträger sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind noch erforderlich und mit dem Entsorgungsträger abzustimmen. Erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Anschlußmöglichkeit an bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt. Mittelfristig bis langfristig ist in angemessenem Umfang die Errichtung von Regenwasserkläranlagen in Abstimmung mit dem Generalentwässerungssystem der Gemeinde zur Oberflächenwasserbehandlung an geeigneten Standorten vorgesehen. Die Gemeinde wird hierzu gesonderte Planungen einleiten. Auf die Einholung erforderlicher Genehmigungen und Erlaubnisse für die neu zu errichtenden Abwasseranlagen wird gleichfalls hingewiesen. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind noch erforderlich und mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den ABFALLBESEITIGUNGSVERBAND STORMARN-LAUENBURG sichergestellt. Die Gemeinde ist Mitglied dieses Zweckverbandes.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen und privaten Bereich sind entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Badendorf ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN

BUNDESPOST TELEKOM in Lübeck angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Zur Sicherung einer langfristig möglichen Erdgasversorgung sind hierfür baumfreie Trassen freizuhalten.

Der vorhandene Stellplatz für die Tennisplätze ist als einfache wassergebundene Fläche erstellt. Dies entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen an derartige Plätze. Es ist daher vorgesehen im Zuge von Maßnahmen, außerhalb dieses Planverfahrens, ergänzende Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung aus landschaftspflegerischer Sicht vorzunehmen. Hierfür soll nur standortgerechtes Pflanzgut verwendet werden.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt nordwestlich der von Ost nach West verlaufenden Hauptstraße (Kreisstraße 78), östlich der Straße Mitteltor (G 52) und südlich, bzw. südwestlich verschiedener Sportanlagen wie Sportplatz und Tennisplätze sowie einem neu zu errichtenden Kinderspielfeld. Von diesen gehen unterschiedlich intensive schädliche Lärmimmissionen aus.

Die Gemeinde hat hierzu eine gutachtliche Untersuchung als "Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Barendorf", Stand: 31. Mai 1994, durch MASUCH+OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft mbH, Gewerbering 2 - 22113 Oststeinbek, erstellen lassen. Diese Lärmtechnische Ermittlung ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt. Nachfolgend wird der Abschnitt 7 - Vorschläge für Begründung und Festsetzungen in Kopie wiedergegeben.

7 Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

Begründung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, sind im Plangeltungsbereich am Tage überall eingehalten, nachts sind an den Straßenfronten an der Baugrenze parallel zur Hauptstraße geringfügige Orientierungswert-Überschreitungen vorhanden.

Sofern die Straßenfronten der Bebauung weniger als 10m von der zur Hauptstraße parallelen Baugrenze entfernt sind, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel, die Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen richten sich nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 vom November 1989. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Nach VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 8/1987, reicht Spaltlüftung bis zu A-bewerteten Außengeräuschpegeln von etwa 50 dB(A) aus; auf Auflagen bzgl. schallgedämpfter Lüftungen kann deshalb verzichtet werden.

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden -ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen- an der den Tennisplätzen nächstgelegenen Baugrenze für den maßgebenden Fall (Fußball- und Tennisplatz innerhalb der Ruhezeit sonntags/ feiertags von 13.00 bis 15.00 Uhr bzw. werktags 20.00 bis 22.00 Uhr) im Erdgeschoß eingehalten; an den oberen Geschossen ergeben sich Richtwertüberschreitungen von ca. 1 dB(A).

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist deshalb im Bebauungsplan ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0m über Gelände festgesetzt. Damit läßt sich der Richtwert auch im 1. Obergeschoß einhalten, in einem (möglicherweise) ausgebautem Dachgeschoß wäre der Richtwert weiterhin um ca. 1 dB(A) überschritten. (Die erforderliche Wallhöhe zur Einhaltung des Richtwertes im Dachgeschoß beträgt 4,5m über Gelände.)

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, daß an der den Tennisplätzen nächstgelegenen Baugrenze Fenster und Türen von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht in Richtung Norden orientiert werden dürfen (Grundlage: § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB).

Festsetzungen

Für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume der Straßenfronten der Gebäude im Abstand von weniger als 10m zu den Baugrenzen entlang der Hauptstraße (Südseiten) sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (entsprechend Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 vom November 1989) einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(w-f)}/S_G$

$S_{(w-f)}/S_G$ ¹⁾	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

¹⁾ $S_{(w-f)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Auf der mit M II bezeichneten Fläche dürfen Fenster und Türen von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht nach Norden orientiert werden, sofern sie nicht mit entsprechend schalldämpfenden Lüftungsanlagen gemäß den festgesetzten Anforderungen der Luftschalldämmung ausgerüstet sind.

In der Ortslage Badendorf befinden sich landwirtschaftliche Intensivtierhaltungsbetriebe. Aufgrund der erheblichen Abstände zum Plangebiet ist davon auszugehen, daß die hier vorgesehene Bebauung von keinen schädlichen Geruchsimmissionen beeinträchtigt werden

wird. Ein besonderer Nachweis wird als nicht erforderlich angesehen. Von Seiten der beteiligten Fachbehörden, Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck und Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, sind im Zuge des Beteiligungsverfahrens hierzu keine besonders zu berücksichtigende Belange mitgeteilt worden.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird auf seiner Süd- und Westseite von vorhandenen Knicks begrenzt, wobei der Knick auf der Westseite zur jetzigen Ackerfläche und auf der Südseite zur jetzigen Straßenfläche der Hauptstraße gehört. In diese Knickstruktur wird durch die Schaffung notwendiger Grundstückszufahrten eingegriffen, wobei vorhandene Zufahrten nach Möglichkeit berücksichtigt werden, bzw. durch Umsetzen von Knickteilen auf der Südseite verlegt werden. Weiter sind die Grundstückszufahrten nach Möglichkeit zusammengefaßt. Die Gemeinde geht davon aus, daß die vorgesehenen notwendigen Eingriffe auf ein vertretbares Maß reduziert sind.

Diese Knicks sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz besonders geschützte Landschaftsbestandteile. Diese Flächen sind daher als Biotop mit 2,0 m breiten Randstreifen als auf Dauer zu erhalten festgesetzt. Für die Randstreifen sind Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch getroffen.

Durch die geplante gemischte Bebauung ergibt sich ein weiterer Landschaftseingriff mit einem Flächenumfang von ca. 2.368 qm.

Durch den geplanten Teilausbau der Straße Mittelort ergibt sich ein weiterer Landschaftseingriff mit jedoch geringeren Auswirkungen. Auch hier ist der Eingriff auf ein Minimum reduziert in dem der Ausbau nur in dem erforderlichen Umfang erfolgt und nach Möglichkeit für Fußweg und Parkplätze wassergebundene, bzw. wasser-durchlässige Flächen vorgesehen sind.

Für den Ausbau der Straße Mittelort ist als Ausgleich des Landschaftseingriffes eine umfangreiche Bepflanzung verbleibender Straßenräume mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie der Sicherung der Flächen als Straßenbegleitgrün vorgesehen. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, daß durch die getroffenen Maßnahmen der Ausgleich sichergestellt werden kann.

Für die Eingriffe in die Knickstruktur und durch die geplante Bebauung sowie dem zu errichtenden Lärmschutzwall ist von Seiten der Gemeinde als wesentliche Maßnahme die Entwicklung eines Gehölzstreifens mit Randstreifen ähnlich den zu erhaltenden Knicks vor-

ergänzt gem. Ziffer 2 Verfügung -Anzeigeverfahren-
des Landrates des Kreises Stormarn vom 08. Febr.
1995, Nr. 60/22 - 62.003 (5)



gesehen als Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche des festgesetzten Lärmschutzwalles. Nachfolgend wird hierfür eine einfache Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches wiedergegeben. Bei dem Eingriff durch die Bauflächen in Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz ergibt sich auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und

Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 vom 08.11. 1994 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen zum Baurecht - §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)" ein auszugleichender Eingriff von ca. 1.066 qm, der sich aus ca. 711 qm für vollversiegelte Fläche und ca. 355 qm wasserdurchlässige Flächen zusammensetzt.

$$\begin{array}{rcll} \text{Gesamtbaupläche} \times \text{Grundfläche} \times \text{Ausgleichsfaktor} & = & \text{Ausgleichsfläche} \\ 7.895 \text{ qm} & \times & 0,3 & \times & 0,3 & = & 711 \text{ qm} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcll} \text{Gesamtbaupläche} \times \text{Grundfläche} \times \text{zusätzlicher Versiegelungsanteil} \\ \times \text{Ausgleichsfaktor für Wasserdurchlässigkeit} & = & \text{Ausgleichsfläche} \\ 7.895 \text{ qm} \times 0,3 \times 0,75 \times 0,2 & = & 355 \text{ qm} \end{array}$$

Der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.066 qm darf um 75 v.H. der Grundfläche vom bepflanzten Lärmschutzwall reduziert werden. Die Fläche des Lärmschutzwalles, mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen begrünt, beträgt ca. 1.870 qm, so daß sich ein Ermäßigungsanteil von $(1.870 \text{ qm} \times 0,75 = 1.402 \text{ qm})$ 1.402 qm ergibt. Hiermit ist festgestellt, daß durch den Lärmschutzwall der künftige Eingriff durch die Baugrundstücke mehr als ausgeglichen ist und sich sogar ein Anteil von 336 qm Überschuß zum Ausgleich anderer Eingriffe ergibt.

In die vorhandene Knickstruktur werden insgesamt 4 neue Zufahrten eingegriffen, die nach dem zugrunde gelegten Eingriffsschlüssel im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen sind. Die Knickdurchbrüche ergeben insgesamt ca. 30 m, so daß insgesamt 60 m Knickneuanpflanzung erforderlich wären, damit dieser Eingriff wertgleich ausgeglichen ist. Dies ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da keine sinnvollen Standorte zum Aufbau neuer Knickteile zur Verfügung stehen.

Jedoch ausgehend von der linearen Großgrünstruktur der vorgesehenen Bepflanzung des Lärmschutzwalles, soll hier ein ähnlicher Ausgleich angerechnet werden. Als Ausgleichsfläche stehen als Ergebnis des vorstehenden Absatzes ca. 336 qm Lärmschutzwall zur Verfügung. Erforderlich wären bei 60 m Länge und 3 m Breite des Knicks jedoch nur 180 qm.

Aufgrund dieser Ermittlungen geht die Gemeinde davon aus, daß die hier beschriebenen Eingriffe angemessen ausgeglichen werden können.

Für die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund des geringen Planungsumfanges und der untergeordneten Bedeutung wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Die Gemeinde Badendorf geht davon aus, daß die notwendigen Regelungen und Maßnahmen durch den Bebauungsplan hinreichend getroffen und gesichert sind.

Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit die notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen beantragen.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch werden aufgrund des § 8a Bundesnaturschutzgesetz als Ausgleichsmaßnahme den Bauflächen des Mischgebietes zugeordnet.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten § 9(1)20 Baugesetzbuch.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Badendorf vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschliessungskosten:

Die nachstehende Ermittlung der Erschliessungskosten wird aufgestellt für die noch durchzuführenden Maßnahmen der Erstellung von Erschließungsanlagen wie sie unter Ziffer 4 dieser Begründung beschrieben sind. Die Ermittlung ist gegliedert für Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße und der Straße Mittelort.

A. Grunderwerb			
a) Hauptstraße	0,00 DM		
b) Mittelort	0,00 DM		
	<u>0,00 DM</u>		0,00 DM
B. Verkehrsflächen			
a) Hauptstraße - Fußweg	15.750,00 DM		
b) Mittelort - Fußweg	31.200,00 DM		
- Fahrbahn	22.500,00 DM		
- Parkplatz	28.800,00 DM		
	<u>98.250,00 DM</u>		98.250,00 DM
C. Regenentwässerung (40 %)			
a) Hauptstraße	0,00 DM		
b) Mittelort	21.120,00 DM		
	<u>21.120,00 DM</u>		21.120,00 DM
D. Straßenbeleuchtung			
a) Hauptstraße	0,00 DM		
b) Mittelort	12.000,00 DM		
	<u>12.000,00 DM</u>		12.000,00 DM
E. Straßenbegrünung			
a) Hauptstraße - Straßenbe-			
gleitgrün	4.500,00 DM		
b) Mittelort - Straßenbe-			
gleitgrün	9.000,00 DM		
- Bäume	4.500,00 DM		
	<u>18.000,00 DM</u>		18.000,00 DM
			<u>149.370,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %			20.630,00 DM
			<u>170.000,00 DM</u>
			=====

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Badendorf 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 17.000,00 DM

Die Mittel zur Deckung der Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung in einem Nachtragshaushalt für das Jahr 1994, bzw. in den Haushalten der folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen bereitgestellt.

F. Schmutzwasserkanalisation		
a) Hauptstraße	0,00 DM	
b) Mitteltor	0,00 DM	
	<u>0,00 DM</u>	0,00 DM
G. Oberflächenentwässerung (60 %)		
a) Hauptstraße	0,00 DM	
b) Mitteltor	31.680,00 DM	
	<u>31.680,00 DM</u>	31.680,00 DM
H. Wasserversorgung		
a) Hauptstraße	0,00 DM	
b) Mitteltor	0,00 DM	
	<u>0,00 DM</u>	0,00 DM
I. Gasversorgung		
a) Hauptstraße	0,00 DM	
b) Mitteltor	0,00 DM	
	<u>0,00 DM</u>	0,00 DM
		<u>31.680,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		5.320,00 DM
		<u>37.000,00 DM</u>
		=====

Die Kosten zu F. bis I. sind nicht Erschliessungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

J. Kinderspielplatz		
a) Grunderwerb	27.600,00 DM	
b) Herrichtung	6.900,00 DM	
c) Einrichtung	25.000,00 DM	
	<u>59.500,00 DM</u>	59.500,00 DM
		=====
K. Lärmschutzwall		
a) Grunderwerb	37.400,00 DM	
b) Herstellung	36.300,00 DM	
	<u>73.700,00 DM</u>	73.700,00 DM
		=====
L. Gehölzstreifen als Ausgleichsmaßnahme		
a) Bepflanzung	27.500,00 DM	27.500,00 DM
		=====

9. Hinweise:

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Zur Sicherung der Sichtfläche, der Einmündung der Straße Mittelort in die Hauptstraße, erscheint es sinnvoll, den vorhandenen Bewuchs in dem betreffenden Straßenrandbereich in erforderlichem Umfang zu beschneiden. Dies soll auf Dauer sichergestellt sein.

Die Bepflanzung des festgesetzten Knickes im Randbereich der Sichtfläche der Einmündung der Straße Mittelort in die Hauptstraße ist hiervon ausgenommen.



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5, Gebiet: Südlich Sportplatz, östlich Mitteltor und nordwestlich Hauptstraße, der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung Badendorf gebilligt in ihrer Sitzung am 28. September 1994



Badendorf, den 02. Dezember 1994

(Bürgermeisterin)

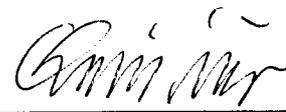
Stand der Begründung: Januar 1992; Juni 1994; Okt. 1994; Dez. 1994;

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5, Gebiet: Südlich Sportplatz, östlich Mitteltor und nordwestlich Hauptstraße, der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung Badendorf erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 02. März 1995.

Badendorf, den 15. März 1995




(Bürgermeisterin)

Stand der Begründung: März 1995