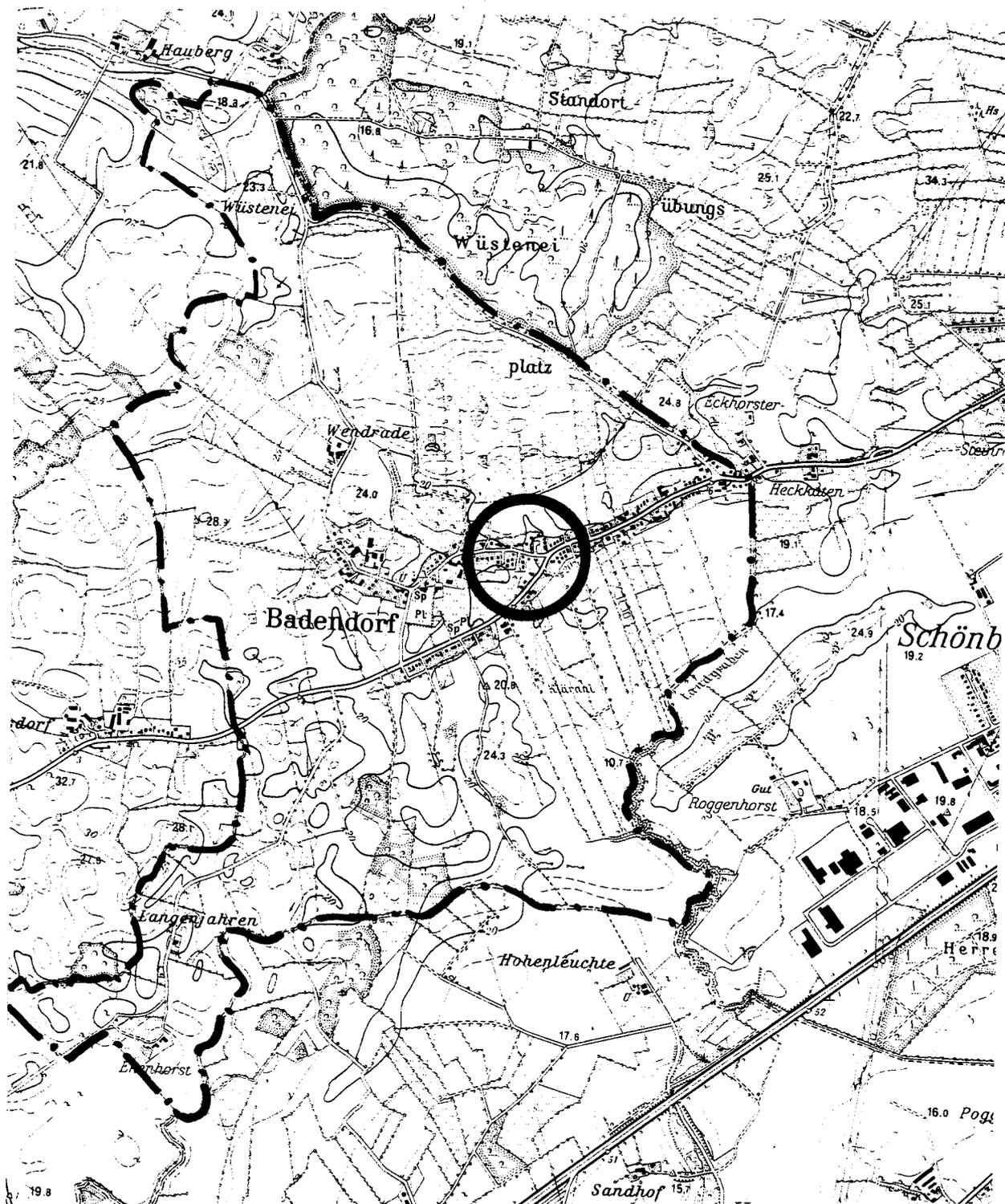


# BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Sitzungsausfertigung

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	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
a.	Systematik und Grundlagen	6
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	6
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	9
d.	Hinweise zur Landschaftspflege	10
6.	Billigung der Begründung	10

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Badendorf besteht nach wie vor eine rege örtliche Baulandnachfrage. Im Bereich südlich der Dorfstraße im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4 besteht die Möglichkeit einer behutsamen Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Durch die Anbindung an die bestehende Wendeanlage sind die Erschließungsaufwendungen gering. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen 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. 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 Intensivgrünland dargestellt. Im Süden wird die Fläche von einem Knick begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs liegt ein naturfern ausgebauter Graben, der weiter nördlich als Rohrleitung unter der Erschließungsstraße liegt. Es handelt sich um das Verbandsgewässer Nr. 21.2.2 des Wasser- und Bodenverbandes Trave. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt für die vorgesehene Fläche des B-Plan Nr. 9 Eignungsfläche für wohnbauliche Erweiterungen. Südlich davon liegt eine große Fläche Grünlandnutzung, die „grüne Mitte“ Badendorfs, diese ist im Landschaftsplan größtenteils als mögliche Ausgleichsfläche mit der Empfehlung zur Extensivierung gekennzeichnet.

Die Bebauung 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 innerhalb Badendorfs südlich der Dorfstraße und wird gegenwärtig als Intensivweide genutzt. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich und westlich ebenfalls Grünlandnutzung. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,16 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 46/17,
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 46/17,
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 46/17,
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 46/17

---

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Das Gebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße und schließt sich direkt südlich an den Bebauungsplan Nr. 4 an. Die Erschließung der zwei zusätzlichen Baugrundstücke kann über die vorhandene Stichstraße mit Wendepplatz erfolgen. Eine Eingrünung der Fläche ist durch vorhandene Knicks gegeben.

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 130 qm bei einem zulässigen Vollgeschoss das angestrebte kleinteilige Einfamilienhaus analog zur vorhandenen Bebauung. Durch die festgesetzte Beschränkung der Firsthöhe auf 8,00 m kann eine unerwünschte Höhenentwicklung zum Landschaftsraum hin 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. Die festgesetzten Baugrenzen markieren zudem die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen Knicks und ordnen die Neubebauung der vorhandenen Bebauung zu.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4. Spiegelnde und glänzende Materialien werden zum Landschaftsraum ausgeschlossen. Um die Gestaltung des Wendeplatzes nicht von direkt angrenzenden Garagen, Carports und Nebenanlagen zu dominieren, sind diese Einrichtung nur mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Für das vorhandene Verbandsgewässer und die Führung einer Abwasserleitung sind entsprechende Leitungsrechte und Abstandsflächen festgesetzt. Diese dürfen nicht überbaut werden.

#### **b. Immissionen/Emissionen**

Immissionen sind aufgrund der Entfernung zu emittierenden Nutzungen nicht zu erwarten. Der Abstand zum Sportplatz beträgt gut 300 m, zur südlich gelegenen K 78 50 m und zur nächst gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle (westlich) gut 200 m.

#### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Stichstraße mit Wendehammer gesichert. Erweiterungen sind nicht erforderlich. 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 soll im Rahmen des Gemeingebrauchs direkt in das im Plangebiet liegende Gewässer gegeben werden. Bei der

Größe der überbaubaren Flächen wird davon ausgegangen, es sich um eine erlaubnisfreie Benutzung handelt. Seitens der Wasserbehörde wird eine entsprechende Bestätigung in Aussicht gestellt.

#### **4. Kosten**

Durch den Bebauungsplan sind lediglich für den zu erbringenden Ausgleich überschlägig Kosten von ca. 1.000 € zu erwarten:

### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann aufgrund des geringen Planungsumfangs von etwa 0,16 ha und der vorliegenden Gebietsstruktur (Intensivgrünland) abgesehen werden. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer stark 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 Intensivgrünland unter normalen Randbedingungen. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich ein Knick mit dahinter liegenden Intensivgrünlandflächen und westlich ebenfalls Intensivgrünland.

#### **b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung**

##### Eingriffssachverhalt:

Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 46/17 werden zwei Wohnbaugrundstücke als Ergänzung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen. Naturschutzfachlich stellt dies einen Eingriff nach § 18 BNatSchG dar, der nach den §§ 19 und 21 BNatSchG auf seine Zulässigkeit zu überprüfen und auszugleichen ist.

##### Eingriffsbilanzierung:

Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfasst den direkt am vorhandenen Wendehammer liegenden, östlichen Teil des Flurstücks 46/17 in einer Größe von 0,16 ha. Darüber hinaus werden auch Sichtbeziehungen nach Süden beeinflusst. Die geplante Bebauung mit zwei Einzelhäusern 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 Eingriffsumfangs 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 Grünland 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 eingeschränkt zu, da die geplante Bebauung an einen bestehenden Knick heranrückt.

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 sowie eingeschränkt Arten und Lebensgemeinschaften** begrenzbar ist.

#### Boden:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Intensivgrünland 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 130 qm pro Baugrundstück begrenzt, bei einer angenommenen Grundstücksgröße entspricht dies einer GRZ von 0,16. Die zusätzlich mögliche Versiegelung auf dem Grundstück ist entsprechend gering (65 qm). Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzung zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien eine Minimierung vorgesehen. 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 Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung 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
2 Einzelhäuser a 130 qm	260	-	130
Zusätzliche Versiegelung (2 x 65 qm)	-	130	rd. 40
<b>Summe</b>			<b>170 qm</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens rund 170 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.**

#### Wasser:

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einer Verrohrung (Verbandsgewässer Nr. 21.2.2 des Wasser- und Bodenverbandes Trave) durchquert.

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 eher zu vernachlässigen. 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 erheblich verringert.

Durch die im Plan festgesetzte geringe überbaubare Grundfläche von 130 qm pro Baugrundstück und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 65 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 erreicht. Aufgrund der geringen anfallenden Mengen kann das Niederschlagswasser direkt in das im Plangebiet liegende Gewässer geleitet werden.

Dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller- bzw. Hausentwässerungsdränagen 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. Revisionsdränagen 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 Süden an den inneren Grünbereich Badendorfs, Sichtbeziehungen bestehen eingeschränkt aufgrund des südlich angrenzenden Knicks nach Süden zur Bebauung entlang der K 78.

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Siedlungsrandes an dieser Stelle. Die aufgelockerte Siedlungsstruktur Badendorfs weist jedoch viele dieser Übergangsstrukturen Siedlung/Grünland auf, insofern sind diese innerörtlichen Blickbeziehungen für Badendorf typisch. Freie Landschaft im eigentlichen Sinne grenzt nicht an das Plangebiet.

Zur Eingriffsvermeidung in das „innerörtliche Landschaftsbild“ wurde eine geringe überbaubare Grundstücksfläche sowie eine geringe Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser zulässig sein, damit soll dem dörflichen Charakter mit seiner aufgelockerten Bebauung Rechnung getragen werden. Gestalterisch werden weiterhin helle sowie glänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben dem bestehenden Knick weiterhin geeignet, einen Eingriff in das Ortsbild weitgehend zu vermeiden.

#### 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 Grünlandnutzung im Bestand ist. Südlich grenzt ein Knick an die geplanten Baugrundstücke.

Durch die geplante Bebauung verliert der Knick einen Teil seiner ökologischen Funktionen und somit auch Wertigkeit. Zur Minimierung des Eingriffs wird dem Knick ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite vorgelagert, auf dem eine nährstoffreduzierte Gras- und Krautflur auszubilden ist. Bauliche Anlagen, Ablagerungen (Komposthaufen etc..) oder andere, den Knick störende Nutzungen sollen dort nicht möglich sein. Trotz der Minimierungsmaßnahmen ist von Beeinträchtigungen des Knicks auszugehen.

In Anlehnung an die Aussagen des o. g. Ausgleichserlass (Hinweise der Anlage, Punkt 3.4) zur Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion und deren Kompensation wird es für angemessen erachtet, den für die Bodenversiegelung ermittelten Mindestausgleich zu verdoppeln. Entsprechend werden noch einmal rd. 170 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Durch die Ausweisung von weiteren 170 qm Ausgleichsfläche kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als ausgeglichen angesehen werden.

#### Klima:

Ein Eingriff wird nicht angenommen.

#### Allgemeine Grünordnung:

Handlungsspielraum über den Knickerhalt und die Ausweisung eines Knickschutzstreifens hinaus wird aufgrund der geringen Größe nicht gesehen.

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

Der erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Arten und Lebensgemeinschaften in einer Größenordnung von rd. 350 qm soll extern im Gemeindegebiet untergebracht werden. Aufgrund der geringen Größe des durch diesen Bebauungsplan anfallenden Ausgleichserfordernisses möchte die Gemeinde den Ausgleich zusammen mit Ausgleichsforderungen anderer Eingriffe realisieren. Zu diesem Zwecke sucht die Gemeinde eine geeigne-

te Fläche für den Ausgleich und sichert diesen durch Maßnahmen auf dieser Fläche gemäß § 1a (3) BauGB. Die Ausgleichszuordnung erfolgt quantitativ nach § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan.

Die Kosten des Ausgleichs liegen bei etwa 3,- EUR/qm in einer Größenordnung von etwa 1.000,- EUR, wobei die tatsächliche Art des Ausgleichs noch kleinere Abweichungen bringen kann.

#### d. Hinweise zur Landschaftspflege

Folgende Hinweise sollten im Rahmen des allgemeinen Naturschutzes beachtet werden:

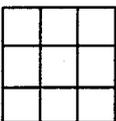
- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- 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 Nr. 9 der Gemeinde Badendorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 05.12.2002 gebilligt.

Badendorf, 18. Dez. 2002

Planverfasser:



  
GEMEINDE BADENDORF Bürgermeister  
  
PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTRAINER

<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 -