Gemeinde Badendorf
Kreis Stormarn

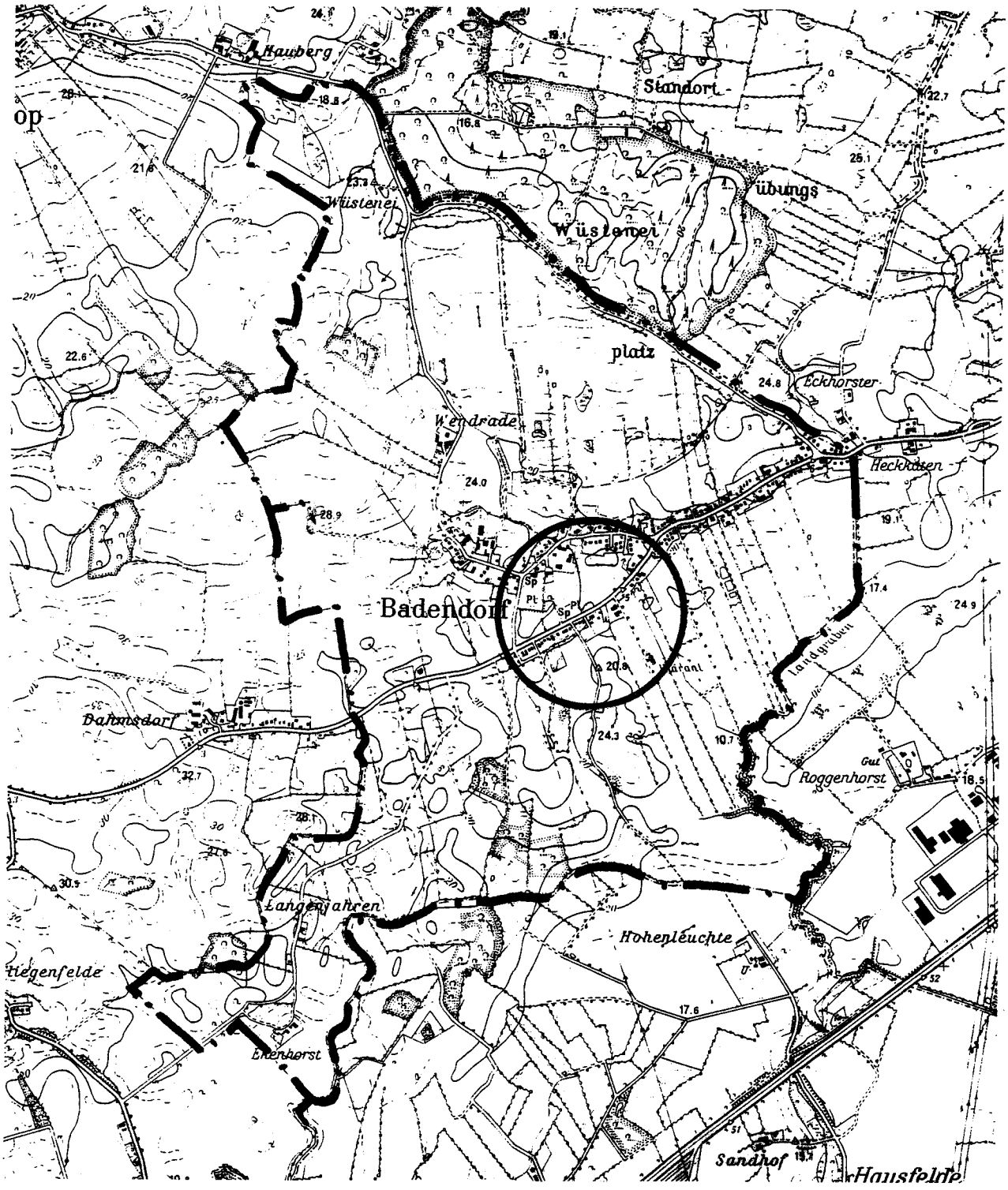
5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gebiet: Zentrale Ortslage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 3 . Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass
b. Übergeordnete Planungsvorgaben

2. Planvorstellungen und Planinhalt

3. Immissionen

4. Ver- und Entsorgung

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung des Erläuterungsberichts

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Gemeinde Badendorf besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Im Zuge der örtlichen Landschaftsplanung wurden verschiedene Siedlungsentwicklungsbereiche untersucht. Die Flächennutzungsplanänderung soll die langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufzeigen.

Die Gemeinde betreibt zurzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, in der Bereiche südlich der Hauptstraße städtebaulich geordnet und darüber hinaus vier weitere Baugrundstücke festgesetzt werden. Weiterhin wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltung vorgesehen. Diese Planungsabsichten sollen in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Hinzu kommt ein abzusehender Bedarf zur Erweiterung der bestehenden Kläranlage im Süden der Ortslage. Gleichzeitig sollen Ausgleichsflächen in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) ist Badendorf im Ordnungsraum um Lübeck 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. Danach können bis zum Jahre 2010 bis zu 20% der Wohneinheitenanzahl von 1995 zusätzlich entstehen. 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 Entwurf des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein[1] werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Badendorf liegt demnach im Funktionsraum 3, naturschutzfachlich ist die Regenerierung von Landschaftsräumen mit nutzungsbedingt erheblich veränderten standörtlichen Voraussetzungen oberstes grundlegendes Ziel in diesem Funktionsraum. Diese aufgrund der Vorbelastungen scheinbar für den Naturschutz uninteressanten Bereiche sollen aufgewertet und regeneriert werden, Ziel ist eine Verbesserung der biotischen und abiotischen Standortfaktoren und des Erholungspotentials der Räume.

1 Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999

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 (September 1998) zeigt für die Ortslage Badendorfs und die nähere Umgebung keine Eintragungen. Nördlich der Ortslage ist das Sondergebiet Bund dargestellt. Etwa 1 bis 2 km südwestlich sind größere Feuchtgebiete mit einem großflächigeren Schwerpunktbereich im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem aufgezeigt.

Die Gemeinde Badendorf betreibt zurzeit die Aufstellung des Landschaftsplanes, dieser liegt im Vorentwurf (April 2000) vor. Im Bestandsplan sind die Teilgebiete der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Acker, mesophiles Intensivgrünland und teilweise als bestehendes Siedlungsgebiet dargestellt. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche im Ortszentrum ist Grünland kartiert. Biotopstrukturen liegen außer den Knicks in den Randbereichen sonst nicht vor.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan werden für die Teilgebiete identische Entwicklungsziele zur Flächennutzungsplanänderung aufgezeigt. Dies sind im Einzelnen Siedlungserweiterungsflächen nördlich der Hauptstraße, westlich der Straße Mitteltor, im rückwärtigen Bereich südlich der Dorfstraße sowie im rückwärtigen Bereich südlich der Hauptstraße. Die in der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Maßnahmenflächen orientieren sich an den Darstellungen des Entwicklungsplanes zum Landschaftsplan und greifen dessen Empfehlungen auf.

Nach den Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde vom 21. August und 21. November 2000 hat die Gemeinde wiederholt die Wohnbauflächenausweisungen erheblich reduziert. Eine vollständige Rücknahme des Teilgebietes 1 ist nicht erfolgt, da in diesem Teilbereich dringender Handlungsbedarf für eine konkrete Bauleitplanung gesehen wird. Hier sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung max. vier Baugrundstücke mit Einzelhäusern vorgesehen werden.

An der Wohnbauflächenausweisung des Teilgebietes 4 wird festgehalten, da sich diese Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet und eine langfristige Entwicklung angestrebt wird. Zudem ist die Wohnbauflächendarstellung im F-Plan aufgrund des Maßstabes nicht kleinteilig strukturiert worden. Gleichwohl werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Abstandsflächen zur Sportplatznutzung vorgesehen werden müssen. Weiterhin ist auch eine gemeindliche Einrichtung (z. B. Jugendzentrum) in Nachbarschaft zu den öffentlichen Grünflächen denkbar. Als Eigentümerin stellt die Gemeinde sicher, dass eine Umsetzung der Planung erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen wird und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Landesplanung beachtet werden.

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 11. Juni 2001 im Rahmen der Unterrichtung von der erneuten öffentlichen Auslegung sind gegen die Ausweisung der Bauflächen keine Bedenken erhoben worden. Der Sachverhalt wurde mit Schreiben vom 28. Juni 2001 der Landesplanungsbehörde mitgeteilt, mit der Bitte, bei Prüfung der Übereinstimmung der gemeindlichen Planung mit den Zielen der Landesplanung, dies zu berücksichtigen. Eine positive landesplanerische Stellungnahme steht noch aus. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung den übergeordneten Planvorgaben vom Grundsatz her nicht nicht widersprechen.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Die Gemeinde Badendorf möchte mit dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verschiedene Erweiterungsabsichten städtebaulich vorbereiten. Die landschaftsplanerisch und ortsplanerisch betrachteten Teilflächen sowie zwei Ausgleichsbereiche und zwei Flächen für Versorgungseinrichtungen werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Teilgebiet 1:
Das Teilgebiet 1 umfasst eine Fläche am westlichen Rand der Ortslage, westlich der Straße Mitteltor. Die Fläche ist im Landschaftplan (Bestand) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im straßennahen Bereich wird eine Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 0,35 ha dargestellt, diese Flächenausdehnung beinhaltet Raum für Abschirmungsmaßnahmen. Die Erschließung des Gebietes ist durch die Lage direkt an der Straße Mitteltor gegeben. Die Siedlungserweiterung wird als sinnvolle Ergänzung der westlichen Ortslage angesehen. Eine Erweiterung der Fläche in südlicher Richtung bis hin zur K 78 ist zur Abdeckung des mittel- und langfristigen Wohnbauflächenbedarfs möglich.

Aufgrund der geplanten Autobahn BAB A 20 ist eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Westen zurzeit nicht ratsam, da der genaue Abstandsbereich zur Autobahn noch nicht abschließend fest steht. Aufgrund der Lage des Sportplatzes direkt östlich wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

Im Zuge der verbindlichen Überplanung des Teilbereichs ist auf eine attraktive Ortsrandgestaltung zu achten. Die Gemeinde überlegt zudem durch eine Ortseingangsgestaltung (ggf. Mittelinsel mit Baumpflanzungen) den Beginn der Ortslage weiter südlich zu markieren und den Verkehr auf der Kreisstraße 78 im westlichen Ortseingangsbereich zu beruhigen.

Teilgebiet 2:
Das Teilgebiet 2 liegt im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße im Zentrum Badendorfs. Es erfolgt eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche. Die zugehörigen Hofflächen südlich und östlich werden in die Darstellung einbezogen. Die Flächengröße liegt bei etwa 0,8 ha. Die Erschließung ist existent. Durch die Darstellung als gemischte Baufläche soll der dörflichen Struktur in diesem Teil der Ortslage Rechnung getragen werden. Zudem wird bei Betriebsaufgabe der Spielraum für eine Umnutzung für dörflich geprägte Gewerbetreibende offen gehalten.

Teilgebiet 3:
Das Teilgebiet Nr. 3 liegt ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße und schließt sich direkt südlich an das Gebiet des B-Planes Nr. 4 an. Die Größe beträgt ca. 0,2 ha. Das Teilgebiet stellt die Verlängerung des Bebauungsplanes Nr. 4 dar, durch die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche soll die bereits vorhandene Erschließung mit Wendehammer genutzt werden. Eine Bebauung mit Wohnhäusern als geringfügige Ergänzung der vorhandenen Bebauung an dieser Stelle wird somit ermöglicht. Im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde ist bereits ein Abschnitt östlich des Wendehammers als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der verbindlichen Bauleitplanung wären das Erfordernis und die Lage eines Spielplatzes zu überprüfen.

Teilgebiet 4:
Das Teilgebiet 4 liegt direkt nördlich der Hauptstraße (K 78) östlich des B-Plangebietes Nr. 5 im Westen und umfasst einen Teil der landwirtschaftlich genutzten „grünen Mitte" Badendorfs. Es erfolgt eine Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, die Größe beträgt etwa 1,3 ha.

Die Erschließung ist durch die Lage an der K 78 existent. Durch die Wohnbauflächenausweisung soll eine Bebauung nördlich der Hauptstraße vorbereitet werden. Dabei wird von einer Bebauung in die Tiefe und nicht lediglich als Straßenrandbebauung ausgegangen. In der Flächennutzungsplanänderung ist eine breite Verbindungszone zur südlich liegenden, freien Landschaft offen gelassen. Aufgrund der Nähe zum Sportplatz ist mit Immissionen zu rechnen, die in der verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet werden.

Nördlich des Teilgebietes Nr. 4 ist ein Abschnitt der „grünen Mitte" Badendorfs als Maßnahmenfläche dargestellt, die Größe beträgt rund 0,8 ha. Geplant ist, den fällig werdenden Ausgleich auch auf dieser Fläche unterzubringen, auf eine konkrete Zuordnung wird allerdings zu Gunsten eines hohen Handlungsspielraumes verzichtet.

In der Kartengrundlage ist im Bereich der Wohnbauflächenausweisung eine Sportplatzfläche dargestellt, dies spiegelt eine frühere Planung wider, die durch die Sportplatzanlage östlich der Straße Mitteltor ersetzt worden ist.

Teilgebiet 5:
Das Teilgebiet 5 schließt sich südlich an die Bebauung südlich der Hauptstraße, östlich des Ziegelweges an. Es erfolgt eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, die Flächengröße liegt bei rd. 0,4 ha. An dieser Stelle werden in der verbindlichen Bauleitplanung vier Wohnbaugrundstücke als Arrondierung der Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Erschließung ist durch den Ziegelweg existent. Die Fläche bietet sich für eine Arrondierung der Bebauung an, zumal kein erkennbarer Ortsrand existiert und die Bebauung westlich des Ziegelweges deutlich weiter nach Süden reicht.

Direkt südlich davon erfolgt eine Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Versorgungseinrichtungen. Die Flächengröße beträgt rd. 0,6 ha. Auf der Fläche soll eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung entstehen.

Zum Teilgebiet 5 gehört weiterhin eine Erweiterungsfläche für die Kläranlage. Östlich der vorhandenen Kläranlage wird eine Fläche von etwa 0,2 ha von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Versorgungsanlagen geändert. Dem Erweiterungsbedarf der Kläreinrichtung soll somit Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wird ein etwa 0,9 ha großer Bereich westlich der Ullütbek von Fläche für die Landwirtschaft in Maßnahmenfläche geändert. Auf dieser Fläche sollen ebenfalls die in der verbindlichen Bauleitplanung auftretenden Ausgleichserfordernisse realisiert werden.

Die fünf Teilgebiete der Flächennutzungsplanänderung sollen den Bedarf an Bauflächen mittelbis langfristig abdecken. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass die rd. 3,0 ha zusätzliche Baufläche die regionalplanerisch vorgegebenen Entwicklungsgrenzen bis 2010 überschreiten. Dennoch hält die Gemeinde an den höheren Flächenausweisungen fest, um Alternativbereiche zur

Verfügung zu haben. In der verbindlichen Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass die Siedlungserweiterungen den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen.

3. Immissionen

Verkehr
Von der Hauptstraße (K 78) wirken Immissionen auf die dargestellten Bauflächen. In der Verkehrsmengenkarte von Schleswig-Holstein (1995) findet sich für die Kreisstraße 78 kein Eintrag. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Sachverhalt zu überprüfen. Ebenso wirken Immissionenen von der geplanten Autobahn auf die Ortslage Badendorfs. Im Rahmen der konkreten Autobahnplanung ist durch entsprechende Lärmschutzvorkehrungen darauf zu achten, das gesundes Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Landwirtschaft
Die von den in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Betriebe mit Intensivviehhaltung finden sich jedoch nur am nordwestlichen Ortsrand, ein Mindestabstand zur nächstliegenden, geplanten Wohnbaufläche beträgt gut 200 m.

Sportplatz
Durch die Sportplatznutzung ist mit Immissionen für die Teilgebiete 1, 2 und 4 zu rechnen. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten, notwendige Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Teilgebiete kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt werden. Der Umfang der Erweiterungen wird in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Für die Oberflächenentwässerung der Ortslage wird im Teilgebiet 5 ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, sollten einzelne Teilgebiete nicht anschlussfähig sein, werden die Möglichkeiten einer Versickerung bzw. separaten Rückhaltung geprüft. Die Gemeinde betreibt zurzeit die Neuordnung der Entwässerung, für die einzelnen Teilgebiete werden konkrete Aussagen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Dies gilt auch für die Schmutzwasserbeseitigung.

Teilgebiet 1 (Wohnbaufläche) und Teilgebiet 5 (Ausgleichsteilfläche) werden von Hochspannungsleitungen der Schleswag AG überspannt. Sicherheitsabstände von 3 m zu den Ausschwingbereichen sind in der Bauphase zu beachten, eine Rücksprache mit der Schleswag AG wird dringend empfohlen.

Badendorf ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen, es bestehen Buslinien, die Badendorf mit der Hansestadt Lübeck und mit Reinfeld verbinden.

Die Siedlungsentwicklung hat auch Auswirkungen auf die sozialen Einrichtungen der Gemeinde. Grundsätzlich ist durch die Wohnbauflächenausweisung mit einer Erhöhung der Nachfragesitua-

tion hinsichtlich dieser Einrichtungen zu rechnen. Eine Grund- und Hauptschule für Badendorfer Kinder ist in Zarpen, ein Kindergarten ist in Badendorf selbst vorhanden. Letzterer wird zurzeit gerade ausgebaut, die Erhöhung der Kapazität beträgt 60% und berücksichtigt die geplante Siedlungsentwicklung.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in den einzelnen Teilgebieten Eingriffe nach § 8 BNatSchG vorbereitet. In der verbindlichen Bauleitplanung werden diese entsprechend bewertet und angemessene Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion festgesetzt. Vorrangig sollen die in der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Maßnahmenflächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Aussagen des Entwicklungsplanes zum Landschaftsplan der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegenstehen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind ökologisch bedeutsame Strukturen zu sichern und mit Schutzstreifen zu versehen.

6. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16. Juli 2001 gebilligt.

Badendorf, 21. Jan. 2002

Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS - UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER

Ergänzung des Erläuterungsberichts aufgrund des Bescheids des Innenministeriums vom 18.10.2001:

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Badendorf wurde am 18.10.2001 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein mit einer Auflage zur Ergänzung des Erläuterungsberichts genehmigt.

Der 3. Absatz der Ziffer 3. auf Seite 7 wird wie folgt formuliert:

Durch die Sportplatznutzung ist mit Immissionen für die Teilgebiete 1, 2 und 4 (Gemischte- und Wohnbauflächen) zu rechnen. Der Sportplatz wird vom TSV Badendorf für Fußballspiele (Punktspiele und Training) genutzt. Trainingsbetrieb ist an zwei Tagen in der Woche und kann bis 22.00 Uhr stattfinden. Punktspiele finden während der Spielsaison max. alle 14 Tage statt. Die Störintensität ist aufgrund der wenigen Besucher gering. Eine spürbare Steigerung des Sportplatzbetriebes ist nicht absehbar.

Trotz der Nachbarschaft zwischen Sportplatz und Bauflächen hält die Gemeinde an einer Siedlungsentwicklung in der zentralen Ortslage fest. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen in einem Dorf trägt zur Attraktivität eines Ortes bei, sofern berechtigte Schutzansprüche gewahrt werden. Der Betrieb des Sportplatzes erscheint aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzungsintensität in Nachbarschaft zu Baugebieten verträglich. An den Sportplatz grenzt bereits heute Wohnbebauung an. Der Gemeinde sind bislang keine Beeinträchtigungen durch die vorhandene Sportplatznutzung bekannt.

Im Hinblick auf die geringe Nutzungsintensität ist derzeit ein Lärmgutachten nicht erforderlich. Dieses wäre spätestens dann beizubringen, wenn sich der Spielbetrieb intensivieren sollte. Im Rahmen dieser Untersuchung wären dann der maximal mögliche Spielbetrieb oder aktive Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Einer grundsätzlichen Realisierung der Planungen steht die derzeitige Sportplatznutzung nicht entgegen.

Die grundsätzliche Ergänzung des Erläuterungsberichts zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 29. November 2001 gebilligt.

Badendorf, 21. Jan. 2002

Bürgermeister