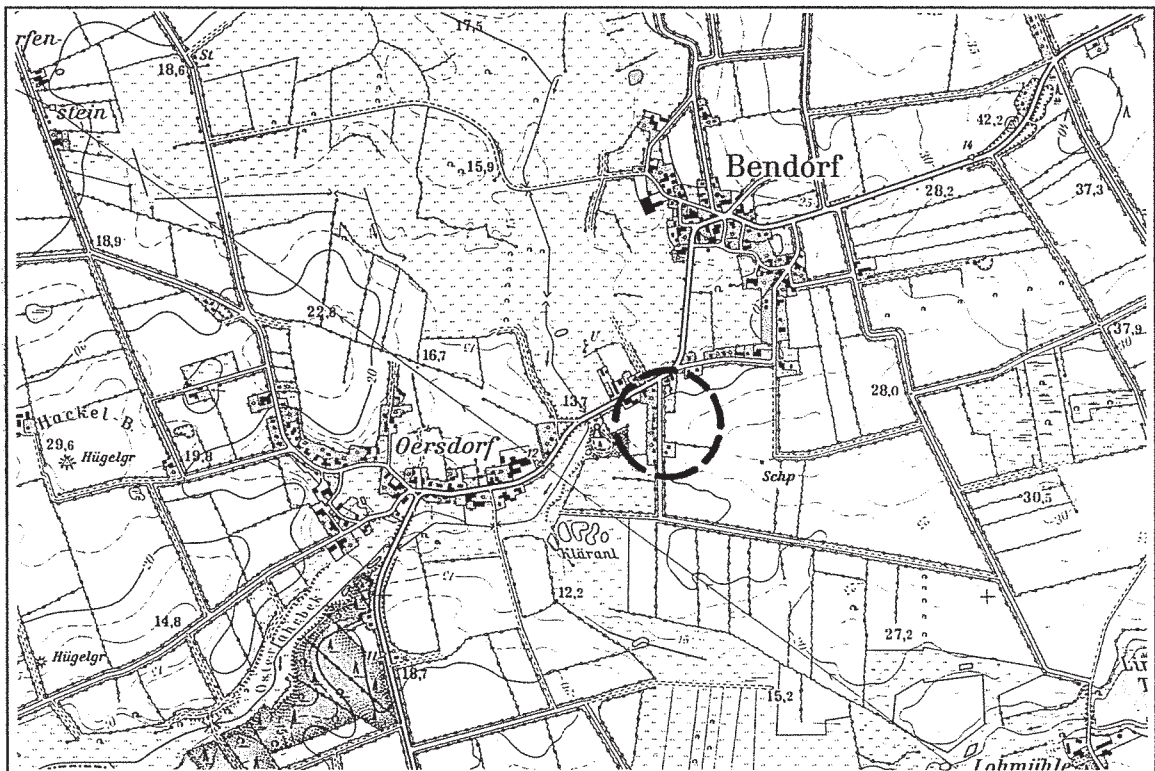


# GEMEINDE BENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1



## „GARTENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :  
BEIDERSEITS DER GARTENSTRASSE SÜDLICH DER STRASSE MÜHLEN-  
BERG (L 131) SOWIE WESTLICH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK



## BEGRÜNDUNG

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

Freischaffender Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe Hauptstraße 12A 24613 Aukrug - Innien Tel.: 04873/ 97 246 Fax: 04873/ 97 100

**BIS · S**

Verfahrensstand : Satzung

Projektbearbeitung: Peter Scharlibbe

Datum: 28.11.1997, ergänzt: 10.12.1997

## **Inhaltsverzeichnis**

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4. Planungserfordernis
5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahme

## **Anlagen**

### **Eigentümergeverzeichnis**

Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr.1 „Gartenstraße“  
vom 17.09.1997

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die vorhandene Bebauung beiderseits der Gartenstraße und landwirtschaftliche Flächen östlich der Gartenstraße zwischen der vorhandenen Bebauung. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,23 ha, davon

19.925 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2.360 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat im November 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ beschlossen, um für den Siedlungssplitter im Außenbereich zwischen der Hauptortslage Bendorf und dem Ortsteil Oersdorf (siehe Übersichtsplan auf dem Deckblatt) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung zu schaffen.

Auf die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs.2 Satz1 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, kann in Abstimmung mit dem Innenministerium und nach Ansicht der Gemeindevertretung verzichtet werden, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausreichend ist, um die geordnete bauliche Entwicklung für den o.g. Teilbereich des Gemeindegebietes gewährleisten zu können. Somit stellt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1 einen eigenständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB dar. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Abstimmungspflicht mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die Zulässigkeit zur Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB setzt voraus, daß ein Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgrund einer z.B. sehr geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung in der Gemeinde und der Größe und Art der Gemeinde selbst nicht gegeben ist. Zugleich muß die Aufstellung von Bebauungsplänen ausreichen, um die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet ordnen zu können. Hierbei ist es jedoch nicht erforderlich, daß der eigenständige Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet bzw. die nach § 34 BauGB zur Bebauung vorgesehenen bzw. möglichen Flächen erfaßt.

Unter Würdigung dieser Grundsätze des allgemeinen Städtebaurechts hat die Gemeindevertretung beschlossen, denjenigen Teilbereich des Gemeindegebietes mittels der verbindlichen Bauleitplanung zu überplanen, der aufgrund der bisherigen und nunmehr beabsichtigten Entwicklung nicht mehr mit dem Instrument des Planungsersatzes nach § 35 Abs.2 BauGB'98 im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB beurteilt werden kann.

Hierbei wurde diesem besonderen Planungsfall und dem Umstand, daß geeignete Bauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. mittelfristig einer baulichen Entwicklung nicht zugeführt werden können, dadurch Rechnung getragen, daß die Arrondierung des Siedlungssplitters „Gartenstraße“ städtebaulich geordnet nur noch mit einem „einfachen“ Bebauungsplan und aus den o.g. Gründen als eigenständiger Bebauungsplan möglich sein kann.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungsüberlegungen davon aus, daß mit der Bereitstellung von ca. 10 Einfamilienhäusern, die vornehmlich dem örtlichen Bedarf dienen sollen, raumordnerische Ziele der Landesplanung nicht berührt werden. Dies wird mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 27.11.1997 bestätigt. Der landesplanerisch zugestandene Entwicklungsrahmen von heute noch ca. 33 Wohneinheiten wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1 nicht ausgeschöpft. Da die Gemeinde Bendorf auch überwiegend Eigentümerin der neuen Bauflächen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit und der gemeindliche Planungswille, der jüngeren Generation in der Gemeinde geeignete Baugrundstücke vorzuhalten.

Entsprechend den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1995, kann die Gemeinde Bendorf bei ihren künftigen Planungen von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch die eingeleitete Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III im Grundsatz nicht verändert werden.

Die bauliche Entwicklung sollte sich unter Berücksichtigung und Sicherung der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vornehmlich als Baulückenschließungen in den Ortsteilen vollziehen. Ausnahmen hiervon sollten durchaus zulässig sein, da mit der sehr aktiven Landwirtschaft in der Gemeinde die Verfügbarkeit von geeigneten Bauflächen nicht immer gegeben ist. Als Flächenvorsorge für den gesamten Wohnungsbedarf für die Gemeinde Bendorf ist von ca. 20% des Wohnungsbestandes (in 1995) auszugehen. Der Regionalplan, Planungsraum III, von 1975 weist für die Gemeinde die Agrarfunktion als Hauptfunktion und als Nebenfunktion das Wohnen zu.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.1 besteht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu dem vorgenannten Bauleitplan einen Landschaftsplan aufzustellen, da erstmalige und schwerere als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die Gemeindevertretung hat bereits vor Beginn dieses Bauleitplanverfahrens die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Im Vorgriff wurde unter Hinzuziehung der zuständigen Landes- und Kreisbehörden eine Bewertung und die Eignungsfähigkeit der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorgenommen. Landschaftsplanerische Belange und Erfordernisse werden aufgrund des fehlenden Baulandpotentials an anderer Stelle zurückgestellt.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß ein Abschluß des Verfahrens nach § 6 Abs. 3 LNatSchG zum Landschaftsplan nicht vor dem Bauleitplanverfahren gegeben ist. Somit wurde es erforderlich, für den Bebauungsplan Nr. 1 einen Ausnahmeantrag nach § 6 LNatSchG im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Mit Schreiben vom 30.01.1998 stimmt das Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten diesem Antrag aufgrund der besonderen Planungssituation zu. Die Arbeiten zu dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan werden entsprechend der gemeindliche Beratung zügig fortgeführt.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurden für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 im Zuge der Planbearbeitung durch die landschaftsplanerische Begleitung konkretisiert und im Hinblick auf ihre Realisierungsmöglichkeiten geprüft. Hierzu wurde in inhaltlicher Abstimmung mit der landschaftsplanerischen Begleitung ein Bauungs- und Gestaltungskonzept (vom 30.06.1997) erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien frühzeitig zur Diskussion gestellt.

Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene werden darüber hinaus im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 und durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches berücksichtigt, so daß der Bebauungsplan Nr. 1 grundsätzlich den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen steht.

#### **4. Planungserfordernis**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich „Gartenstraße“ beschlossen, um die bauliche Entwicklung der Gemeinde in diesem von der Hauptortslage abgesetzten Teilgebiet planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich geordnet entwickeln zu können.

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gartenstraße“ ist es, der stark ländlich geprägten Gemeinde Bendorf auch für die Arrondierung des Siedlungsplitters im Außenbereich das vorhandene Ortsbild planerisch so fortzuentwickeln, daß eine ortsbildverträgliche und landschaftsbezogene Wohnbebauung auch unter den heutigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten erreicht werden kann.

Um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Bendorf auch in den Planinhalten nachvollziehbar herausarbeiten und

Bauleitplanung zusammen mit der landschaftsplanerischen Begleitung erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien sowie in der Öffentlichkeit gemeinsam vorgestellt. Aufgrund der vorbereitenden Behördengespräche insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Innenministerium wird zur Beschleunigung des Planverfahrens ein zusammengefaßtes Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## 5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption

Ausgehend von der gemeindlichen und behördlich abgesicherten Grundsatzentscheidung, den Bereich östlich der Gartenstraße für die bauliche Entwicklung in der Gemeinde zu entwickeln, wurden in inhaltlicher Abstimmung mit der begleitenden Landschaftsplanung eine Bebauungs- und Gestaltungskonzeption (siehe Abb.2, Seite 8) als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Knicksystems und des schützenswerten Baumbestandes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam darauf hingearbeitet, die landschaftsprägenden Elemente und die gegenüberliegende Bebauung in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer örtlichen, plangebietsbezogenen Bedeutung (siehe Abb. 1, unten Seite 6) als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.



Abb.1: Vorhandene Wohnbebauung westlich der Gartenstraße

In der Entwurfsidee sollten Aussagen zu den plangebiets -und siedlungsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der neuen Bebauung in die vorgeprägte Siedlungsstruktur
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur Grüngestaltung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Insgesamt wird mit der Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur beiderseits der beabsichtigt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die siedlungsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen der Landschaftspflege und des Ortsbildes zu entwickeln und ins Verhältnis zu den infrastrukturellen Belangen und Möglichkeiten der Gemeinde zu setzen.

In der Gestaltungskonzeption (Vorkonzept) wird als das ortsplanerische Ziel verfolgt, dem Gebot entsprechend, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB `98), das geplante Wohngebiet möglichst behutsam auf dem langgestreckten Grundstück in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der vorhandene Knick kann nach Einschätzung der Gemeindevertretung langfristig an der späteren Vorgartengrenze entlang der Gartenstraße nicht landschaftsgerecht gehalten werden, so daß eine Versetzung des Knicks an die neue rückwärtige Grundstücksgrenze erfolgen soll.

Außerdem sollen die landschaftstypischen Knicks und eine der ländlichen Gemeinde entsprechende Größe der zukünftigen Baugrundstücke als ortsgestalterische und planerische Vorgabe einbezogen und die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierung des Versiegelungsgrads bereits konzeptionell reduziert werden. Übergeordnetes Ziel bleibt es, eine sich aus der vorhandenen Struktur entwickelnde Bebauung an dieser ortsplanerisch und landschaftspflegerisch abgesetzten Lage planerisch zu ordnen und innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich zwischen den Nutzungsanforderungen zu schaffen.

Die Bebauungs- und Gestaltungskonzeption sieht eine aufgelockerte, dem vorgeprägten Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung in Weiterentwicklung der linear gereihten Bebauung der westlichen Gartenstraße auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> vor.

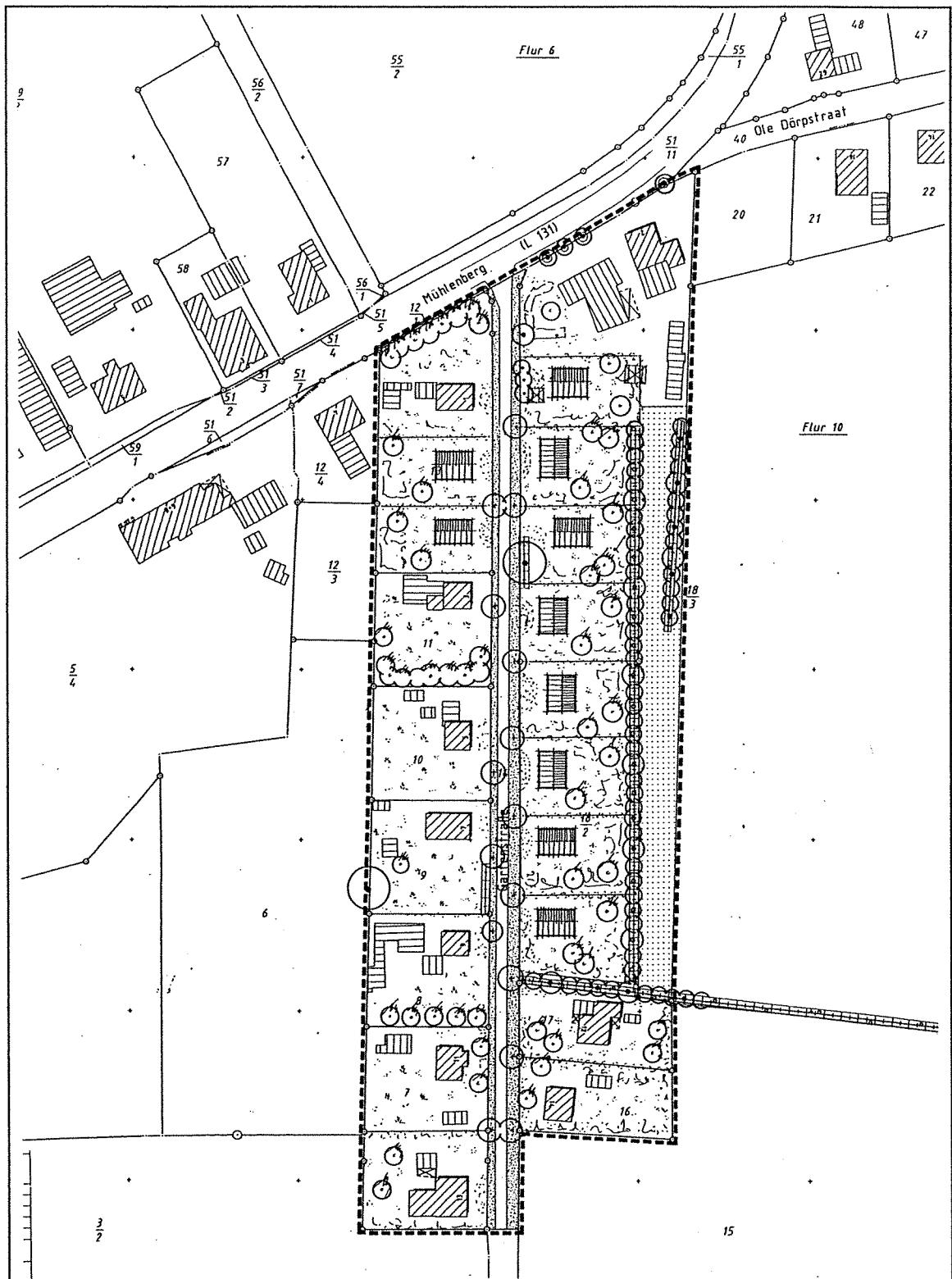


Abb.2: Bebauungs- und Gestaltungskonzeption - Vorkonzept - vom 30.06.1997, unmaßstäblich



Insbesondere in Verbindung mit der Grundstücksgröße und auch der Grüngestaltung im Plangebiet wird eine der ländlichen Ortsstruktur der Gemeinde Bendorf nach heutigen Gesichtspunkten (⇒ § 1a Abs. 1 BauGB `98) entsprechende und für die Neubewohner überschaubare Bebauungsstruktur geschaffen, die eine differenzierte Bebauung ermöglicht.

Die Gemeindevertretung ist am Ende der Erörterung und fachlichen Diskussion zu der Auffassung gekommen, daß die Gestaltungskonzeption ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellt, das eine landschafts- sowie ortsbildverträgliche Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur zum Ziel hat, und das der daraus entwickelte Bebauungsplan-Entwurf diese ortsgestalterischen Ziele auch planungsrechtlich sichern kann.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung des vorherrschenden Siedlungscharakters und zur Sicherung der ländlich geprägten Infrastruktur in der Gemeinde sowie insbesondere zum Erhalt der Ortsstruktur werden für das allgemeine Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. Hierdurch wird die ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden Bebauung entsprechend dem beschlossenen Gestaltungskonzept gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Mindestbreite der Baugrundstücke der Baugrundstücke als „Bautteppiche“ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich 50% Nebenanlagen) wird in Abhängigkeit zu den in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung es zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird für die überwiegenden Teilgebiete ein Mindestmaß für die Grundstücksbreite planzeichnerisch festgesetzt.

Dem Ortsbild und der gegenüberliegenden Bebauung entsprechend sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar insgesamt ein hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung für eine zukünftige Bebauung dar.

Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden und eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (siehe Abb. 2) zu gewährleisten. Dies geschieht zum Schutz des ländlich geprägten Ortsbildes, zur Wahrung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den strukturerhaltenden Gesichtspunkten für den ländlichen Raum.

Zum Schutz und zur Entwicklung der baugebietsbegrenzenden Knicks, die sich auf den privaten Grundstücken befinden, werden in einer Tiefe von 2 m gemessen ab Knickfußwall Knickschutzstreifen textlich festgesetzt, in denen bauliche Anlagen und jegliche Nebenanlagen unzulässig sind. Diese Nutzungseinschränkung ist nicht nur aus landschaftspflegerischen Gründen erforderlich, sondern auch aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte i.V.m. den überbaubaren Flächen ortsplanerisch sinnvoll und wirtschaftlich durchaus vertretbar.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Sockelhöhe und Gebäudefassade) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des vorhandenen Ortsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

## **7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich von ca. 5.670 m<sup>2</sup> verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Gartenland genutzt. Das Plangebiet wird an drei Seiten des Plangebiets durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt (siehe Abb.3, Seite 11). Das geplante Wohngebiet ist durch seine langgestreckte Ausdehnung entlang der Gartenstraße geprägt.

Auf Grundlage der landschaftsplanerischen Begleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das städtebauliche Konzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben:

- Einbindung der neuen Bebauungsmöglichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung, Neuanlage und Entwicklung des Knicksystems inner- und außerhalb des Plangebiets



Abb.3: Landwirtschaftliche Nutzflächen östlich Gartenstraße zwischen Haus-Nr. 2 und 12

- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG`98 i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB`98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB und § 92 Abs. 3 LBO planzeichenerisch und textlich festgesetzt.

Zudem werden Ersatzmaßnahmen (Knickneuanlage) und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im räumlichen und landschaftlichen Zusammenhang zum Eingriffsort durch die Gemeinde Bendorf vorgenommen und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Innerhalb der ortsgestalterischen und landschaftspflegerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die Bebauungsplansatzung notwendig:

- Neuanlage, Schutz und Entwicklung von Knicks auf den privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung von Knickschutzstreifen entlang der Knicks, in denen jegliche bauliche Anlagen und ihre Nutzung ausgeschlossen sind
- Anlage einer Obstbaumpflanzung als externe Kompensationsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes südwestlich des Plangebiets
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume und von Straßenbäumen zur Aufwertung und zur Gliederung der Siedlung insgesamt
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild

Als Empfehlung für den privaten Grundstückseigentümer wird als weitere Maßnahme der Eingriffsvermeidung folgender Hinweis gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser

Die im Bebauungsplan Nr. 1 planzeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen können innerhalb des begrenzten Plangebiets nicht zu einem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt führen, so daß im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Obstbaumpflanzung entlang des Bendorfer Baches und die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 85 m vorgenommen werden.

## 8. Verkehr

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die Gartenstraße mit Anbindung über den Mühlenberg direkt an das örtliche und zugleich überörtliche Hauptverkehrsnetz (L 131).

Dem Charakter der vorhandenen Bebauung und der geplanten Arrondierung entsprechend, wird die Gartenstraße als innere Erschließungsstraße planerisch mit Option für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Die Gemeinde Bendorf behält sich mit dieser Kennzeichnung die planungsrechtliche Möglichkeit vor, zu gegebener Zeit einen entsprechenden Antrag auf Anordnung bei der Verkehrsaufsicht des Kreises Rendsburg - Eckernförde zu stellen. Zu diesem Zeitpunkt und mit Realisierung des Baugebietes können dann auch die Parkplätze nachgewiesen werden, da vorher die Grundstückszufahrten nicht festgelegt werden sollen.

Zur Aufwertung des Straßenbildes der Gartenstraße (vgl. Abb. 4, Seite 13) ist mit Versetzen des Knicks eine Gliederung durch Straßenbäume an der östlichen Straßenseite vorgesehen. Die für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erforderliche Durchfahrtsbreite wird durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.



Abb.4: Gartenstraße mit vorhandener Bebauung, Blickrichtung Norden / Mühlenberg

Da mit dem Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt sind.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße (Gartenstraße) in die Landesstraße Mühlenberg (L 131) ist die Freihaltung von Sichtdreiecken erforderlich (siehe Abb.5, Seite 14). Die eingetragenen Sichtflächen werden auf Anregung des Straßenbauamtes Rendsburg zum Schutz der Radfahrer entsprechend der RAS-K-1 und der EAE 85/95, Ziffer 5.2.2.5 und Tabelle 14 vergrößert. Der Abstand zur Fahrbahn der L 131 beträgt für die Anfahrsicht nunmehr 5 m bei einer Schenkellänge von 70 m auf der L 131 bei 50 Km/h.

Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung (Teil A) als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind nur sehr kleine, kaum graphisch darstellbare Flächen betroffen. Zur Freihaltung der Sichtflächen auf privatem Grund werden entsprechende textliche Festsetzungen (Teil B) getroffen..



Abb.5: Einmündungsbereich Gartenstraße / Mühlenberg, Blickrichtung Südwesten

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitestgehend bereits vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben wird der Anschluß an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Postfach 1200, in 24100 Kiel, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluß- und Benutzungszwang für das Wohngebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

## 10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bendorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung aus dem nahegelegenen Bendorfer Bach (Vorfluter) entnommen.

#### 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Ggf. noch zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert.

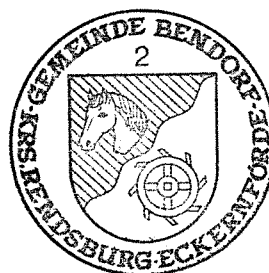
#### 12. Nachrichtliche Übernahme

##### Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Die Knicks sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Bendorf, den 17. JUNI 1998

3 . Ausfertigung



*Karin Luise Koch*  
- Bürgermeister -



Gemeinde Bendorf

Landschaftsplanerische

Begleitung zum

Bebauungsplan Nr. 1

„Gartenstraße“

*for. leinverstanden*

*Mo 4.9.98*

Verfasser: Günther & Pollok  
Landschaftsplanung  
25524 Itzehoe



in Arbeitsgemeinschaft mit:  
BIS-Scharlibbe  
Aukrug-Innien

17.9.1997

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.	Planerische Rahmenbedingungen ..... 1
1.1	Planungsanlaß und Titel..... 1
1.2	Rechtliche Grundlagen ..... 1
1.3	Naturraum .....2
1.4	Landschaftsbestand seit 1878 .....2
1.5	Gegenwärtige Nutzungen.....3
1.6	Vorhandene Planungen .....3
2.	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter</b>
	Planungserfordernisse..... 5
2.1	Schutzgüter .....5
2.1.1	Schutzgut Boden .....5
2.1.2	Schutzgut Wasser .....6
2.1.3	Schutzgut Klima /Luft .....6
2.1.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....6
2.1.5	Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....7
2.2	Planungserfordernisse .....8
3.	<b>Folgen der Bebauungsplan-Umsetzung für Natur und Landschaft..... 8</b>
3.1	Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....8
3.2	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft.....9
4.	<b>Landschaftsplanerische Zielsetzung zur Wohngebietsplanung ..... 11</b>
5.	<b>Maßnahmen..... 11</b>
5.1	Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung..... 11
5.1.1	Schutzgut Boden ..... 12
5.1.2	Schutzgut Wasser ..... 13
5.1.3	Schutzgut Klima/Luft ..... 13
5.1.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften..... 14
5.1.5	Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)..... 15
5.1.6	Ersatzmaßnahmen ..... 15
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ..... 15
6.	Gehölzliste..... 16

## 1. Planerische Rahmenbedingungen

### 1.1 Planungsanlaß und Titel

Die Gemeinde Bendorf strebt die Schaffung neuer Bauflächen an. Hierfür werden Flächen östlich der Gartenstraße vorgesehen.

Zu der städtebaulichen Planung durch das Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe, Aukrug, werden landschaftsplanerische Leistungen erbracht, die in Form einer Grundlagenbearbeitung Ergänzungen für den Bebauungsplan bereitstellt. Es wird kein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt, sondern in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine integrierte Planung betrieben, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beinhaltet.

Mit der Bearbeitung der landschaftsplanerischen Beiträge zur Gesamtbearbeitung ist das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Krämerstraße 12, 25524 Itzehoe, beauftragt worden.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein wurde in § 6 Abs. 1 zum Grünordnungsplan folgendes festgelegt:

"Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung [...] für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen darzustellen."

Die Planung des Baugebietes in Bendorf führt zur Entstehung von etwa 8 Baugrundstücken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet ansonsten die baurechtliche Absicherung vorhandener Bebauungen am südöstlichen Ende und westlich der Gartenstraße sowie im Einmündungsbereich der Gartenstraße auf den Mühlenberg.

Aufgrund der relativ geringen baulichen Eingriffe wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde kein eigenständiger Grünordnungsplan erarbeitet, sondern es werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch eine integrierende Planungsarbeit in die städtebauliche Planung aufgenommen.

#### Eingriff

Die Ausweisung neuer bebaubarer Flächen im Bebauungsgebiet ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Vorhaben kann die Veränderung der Nutzung der Grundfläche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dieses basiert auf der vorgesehenen Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen, Neben-

anlagen und sonstigen Befestigungen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach den §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes zu entscheiden. Hierfür wird der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)“ vom 8. November 1994 herangezogen. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

### Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Gemeinde Bendorf beabsichtigt, in dem beschriebenen Gebiet die rechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Lage am Dorfrand und die relativ günstige Erschließungssituation ergeben eine günstige Planungssituation.

Zur Sicherung einer angemessenen begrenzten Eigenentwicklung der Gemeinde ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich.

## 1.3 Naturraum

Der Planbereich gehört zum Naturraum „Heide-Itzehoe-Geest“.

## 1.4 Landschaftswandel seit 1878

Nach der Königlich-Preußischen Landesaufnahme von 1878 wurde die Fläche des heutigen Bearbeitungsgebietes ackerbaulich genutzt. Bebauungen waren nicht vorhanden; das nächstgelegene Gebäude war die Schule am Mühlenberg. Die heute noch vorhandenen Knicks waren auch vor gut 100 Jahren schon vorhanden, jedoch waren früher die für dieses Gebiet charakteristischen Knickstrukturen umfangreicher. Insbesondere an der Westseite der Gartenstraße sind Knicks wegen der hier geschaffenen Bauflächen nicht mehr vorhanden.

## 1.5 Gegenwärtige Nutzungen

### Landwirtschaft

Die Flächen östlich der Gartenstraße werden als Weidegrünland genutzt. Die östlich angrenzenden Flächen werden weitgehend als Grünland bewirtschaftet. Südöstlich des Plangebietes liegt eine Ackerfläche.

Am nordöstlichen Ende der Gartenstraße besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb.

### Wasserwirtschaft

Im Planbereich selbst befinden sich keine wasserwirtschaftlichen Einrichtungen.

Westlich der Gartenstraße verläuft das Tal des Bendorfer Baches.

### Wohnen

Wohngebäude befinden sich am südöstlichen Ende und westlich der Gartenstraße sowie im Einmündungsbereich der Gartenstraße auf den Mühlenberg.

### Verkehr

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Landesstraße 131, die als „Mühlenberg“ am nördlichen Rand des Plangebietes entlang führt. Die Gartenstraße führt in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Die einzelnen Hausgrundstücke werden durch Zufahrten von der Gartenstraße aus erreicht.

Die Gartenstraße führt in südlicher Richtung als landwirtschaftlicher Weg in die Feldmark.

### Erholung

Das Bearbeitungsgebiet erfüllt derzeit wegen der bestehenden Gartenstraße, der Knicks und der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Funktion für die landschaftsgebundene Erholung der Allgemeinheit.

## 1.6 Vorhandene Planungen

### Schutzverordnungen

Das Bearbeitungsgebiet liegt in keinem gem. Abschnitt IV, Unterabschnitt 3 „Unterschutzstellungen“ des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützten Bereich.

### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (Entwurf Stand April 1997) beinhaltet gemäß § 4a LNatSchG die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landschaftsprogramm beinhaltet zur Gemeinde die Kennzeichnung der Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Weitere spezielle Eintragungen für Bendorf sind nicht vorhanden.

### Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde Bendorf gehört zum Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP Stand 1987) beinhaltet die überörtlichen Erfordernisse und Gegebenheiten zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie weitere Ziele der Landesplanung. Für das Bearbeitungsgebiet ist im LRP dargestellt, daß Bendorf in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt.

Weitere Plandarstellungen und sonstigen spezifischen Angaben sind nicht vorhanden.

### Landschaftsplan

Die Gemeinde Bendorf erarbeitet zur Zeit einen Landschaftsplan. Planungsaussagen hieraus liegen zur Zeit noch nicht vor.

### Biotopverbund

Das Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege (LN, heute Landesamt für Natur und Umwelt LANU) hat ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem auf regionaler Ebene für den Bereich des Kreises Rendsburg-Eckernförde als landschaftsökologischen Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung erstellt. Hierin sind Gebiete mit überörtlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in Form von Gebieten mit besonderer Eignung für die Erhaltung und Entwicklung großflächiger natürlicher, naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume dargestellt.

Gemäß dieses Fachbeitrags liegt das Bearbeitungsgebiet außerhalb der Schwerpunktbereiche und Nebenverbundachsen. Die nächstgelegene Nebenverbundachse ist die Niederung des Bendorfer Baches westlich des Plangebietes.

## Regionalplan

Der Regionalplan in der Fassung von 1975 stellt die Gemeinde Bendorf als dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Hanerau-Hademarschen zugehörig dar. Die Gemeinde hat als Hauptfunktion Agrarfunktion und als Nebenfunktion Wohnfunktion.

## Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bendorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Planungserfordernisse

### 2.1 Schutzgüter

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

##### Geologie/Topographie

Eine geologische Karte i.M. 1:25.000 ist für den Planbereich bisher nicht veröffentlicht worden.

Die Geologische Übersichtskarte (Karte i.M. 1: 200.000, veröff. vom Geologischen Landesamt 1980) sagt zum Plangebiet aus, daß es im Bereich glazifluviatiler Ablagerungen (Sander im morphologischen Sinn, Sand und untergeordnet Kies) des Warthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit liegt.

Das Gelände des Bearbeitungsgebietes ist leicht wellig mit geringen Höhenunterschieden. Am nördlichen Ende sind mit ca. 19 m NN die geringsten und am südöstlichen Rand die höchsten Höhen mit ca. 21 m NN vorhanden. Die Höhen der direkt anschließenden Flächen weichen hiervon nur geringfügig ab.

Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte (Karte der Geowissenschaftlich schützenswerten Objekte in Schleswig-Holstein i.M. 1:250.000; Hrsg. Geologisches Landesamt S.-H., 1991) sind im Planbereich nicht vorhanden.

##### Bodentypen/-arten

Die Bodenkarte der TK 25 (Blatt 1922 „Schenefeld“) vom Geologischen Landesamt beinhaltet zum Bearbeitungsgebiet folgende Informationen:

Im Bearbeitungsgebiet steht Podsol-Braunerde (aus Fließerde über Sand) an. Der Boden kann schwach podsoliert sein. Der Boden zeichnet sich durch ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, geringe nutzbare Feldkapazität, hohe Wasserdurchlässigkeit und die Neigung zu Dürreschäden aus.

Detaillierte bodenkundliche Untersuchungen sind im Planbereich nicht durchgeführt worden, so daß keine über die Genauigkeit der Karte i.M. 1:25.000 hinausgehenden Aussagen getroffen werden können.

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Bearbeitungsgebiet selbst nicht vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Bendorfer Bach und in Bachnähe gelegene Teiche westlich des Plangebietes.

### Grundwasser

Nach der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt 1922 „Schenefeld“) steht das Grundwasser tiefer als 2,0 m unter Flur an.

## 2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Für das Plangebiet liegen keine speziellen Untersuchungen vor.

Die Lage auf der Hohen Geest führt zu Jahresniederschlagssummen zwischen 750 und 800 mm / Jahr, wovon ca. 200 bis 220 mm während der Vegetationsperiode (Mai-Juli) fallen. Hauptwindrichtungen sind Südwest und West sowie Ost.

Es sind bisher keine klimatischen Störungen des Plangebietes bekannt geworden.

## 2.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Planungsgebiet wird durch Gärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und Knicks geprägt.

### a) Biotopkartierung des LN

Mitarbeiter des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege (LN, heutiges LANU) kartierten im Rahmen der Biotopkartierung und der Feuchtgrünlandkartierung keine Einzelflächen im Bereich des geplanten Baugebietes.



## b) Aktuelle Kartierung der Biotoptypen

### Grünland

Die Fläche östlich der Gartenstraße wird von Weidegrünland eingenommen. In der trockenen Fläche wurden keine hervorstechenden seltenen, geschützten oder schützenswerten Pflanzenarten festgestellt.

### Knicks

Im Plangebiet bestehen drei Knicks. Der längste Knick ist an der Ostseite der Gartenstraße auf ca. 170 m parallel zur Straße vorhanden. Der Wall ist mit ca. 1,1 bis 1,3 m relativ hoch ausgebildet. Die Gehölze sind weitgehend durchgewachsen. Der Gehölzbestand ist aus verschiedenen Arten aufgebaut. Es wurden Stieleiche, Schwarzer Holunder, Esche, Eberesche, Salweide, Spätblühende Traubenkirsche, Gemeiner Flieder und Faulbaum festgestellt. Mit Ausnahme einer Esche (Stammdurchmesser 0,5 m, Kronendurchmesser 12,4 m) sind im Knick keine Überhälter vorhanden.

Nördlich des Hausgrundstücks Gartenstraße 12 verläuft ein Knick von der Gartenstraße in östlicher Richtung zur Feldmark. Der östliche Abschnitt wird von Stieleichen beherrscht; im westlichen Abschnitt sind die Gehölze im Bereich des Gartens lockerer gestellt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes liegt nur wenige Meter wenige Meter außerhalb des Geltungsbereiches ein dritter Knick. Er ist ca. 1,0 bis 1,1 m hoch und nur zu etwa 50 % mit Sträuchern bewachsen. Es dominieren Stieleichen, es kommen aber auch Schlehe und Eberesche vor.

Die Knickgehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pflegebedürftig.

### Hausgärten

Wesentliche Teile des Plangebietes werden bereits baulich genutzt. Die Hausgrundstücke sind in unterschiedlicher Weise gärtnerisch gestaltet. Es sind Zier- und Nutzgärten mit sehr unterschiedlichem Baumbestand anzutreffen.

Herauszustellende, geschützte oder besonders schützenswerte Bäume sind nicht festgestellt worden.

## 2.1.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Im Planbereich sind Wohngebäude und eine Hofstelle als technischen Bauwerke vorhanden. Die Landschaft des Plangebietes wird trotz der Bebauung durch die landwirtschaftliche Nutzung wesentlich geprägt. Hierzu tragen die Grünlandfläche östlich der Gartenstraße und der parallel zur Straße verlaufende Knick bei. Dieser Gegensatz von einzeiliger Bebauung und gegenüber liegender landwirtschaftlicher Struktur bildet eine starke Verflechtung von Siedlung und Feldmark; sie ist bezeichnend für die Gemeinde Bendorf. Die Flächen werden durch Knicks voneinander getrennt. Der Übergang von Siedlungsraum zu Feldmark ist

fließend. Dieses ländliche Gesamtbild wird durch die Waldflächen westlich des Plangebiets bzw. südlich der ehemaligen Schule verstärkt.

## 2.2 Planungserfordernisse

- Aus Naturraum, Geologie und Erholung ergeben sich keine direkten Planungserfordernisse.
- Höhenverhältnisse: Beachtung der geringen Reliefunterschiede und Vermeidung größerer Bodenbewegungen; Begrenzung der Gebäudehöhen auf die Höhen von Knicks mit ausgewachsener Strauchschicht (ca. 8 bis 9 m)
- Boden: Schonender Umgang mit dem Boden (Begrenzung des Versiegelungsgrades auf ein nicht vermeidbares notwendiges Maß; Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens); Beachtung der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens, Beachtung der hohen Durchlässigkeit des Bodens bzgl. eventuell auftretender Kontaminationen
- Wasser: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers; Wasserrückhaltung bzw. -versickerung im Entstehungsgebiet; Beschränkung der Versiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß
- Klima/Luft/Lärm: Sicherung eines hohen Anteiles an unbefestigten Flächen, die zu einer günstigen lokalklimatischen Situation beitragen
- Arten und Lebensgemeinschaften: Erhaltung, Entwicklung und Pflege der Knicks; Erhaltung und Entwicklung von Einzelbäumen; Neuanlage naturnaher Vegetationsstrukturen wie Knicks, Baum- und Strauchgruppen
- Landschaftsbild: Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen; Schaffung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Baukörper durch geeignete Pflanzungen insbesondere östlich der bebaubaren Fläche; möglichst intensive Durchgrünung im Bereich der Gartenstraße

## 3. Folgen der Bebauungsplan-Umsetzung für Natur und Landschaft

### 3.1 Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes mit landschaftsplanerischen Leistungen für ein Gebiet von ca. 2,2 ha Größe sollen die baurechtliche Absicherung vorhandener Bebauung und für ein ca. 0,63 ha Teilgebiet die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Bauflächen an der Gartenstraße geschaffen werden.

Es wird für die baulichen Anlagen und die Bewirtschaftung der Anlage ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 130 m<sup>2</sup> je Grundstück zuzüglich der Nebenanlagen. Die

Gartenstraße wird mit Randstreifen und Baumpflanzungen neu gestaltet. Der bisher an der Ostseite der Gartenstraße bestehende Knick wird nach Osten an den Ostrand der geplanten Baugrundstücke verschoben. Westlich der Gartenstraße können auf bisher unbebauten Grundstücken Wohngebäude entstehen. Gemäß § 34 BauGB ist dieses bereits derzeit möglich, so daß hier durch den Bebauungsplan keine grundsätzlich neue Situation geschaffen wird.

Die Erschließung erfolgt von der Gartenstraße aus. Neue Straßen sind nicht geplant.

### 3.2 Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Grundsätzlich stellt jede neue Bebauung allein aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden schutzgutbezogen dargelegt.

#### Schutzgut Boden:

Die Bodenfunktionen werden auf den vollversiegelten Flächen zerstört und auf teilversiegelten Flächen (z. B. Stellplätze, Gehwege) erheblich beeinträchtigt.

Durch Aufschüttungen und Abgrabungen (ständige und vorübergehende) kommt es zu einer Zerstörung gewachsener Bodenprofile und zum Ersatz durch ein einheitliches Bodengemisch. Der Unterboden wird gegebenenfalls verdichtet. Das Bodenleben wird weitgehend vernichtet und der Bodenwasserhaushalt gestört.

Auch die natürlichen Bodenprofile auf den unversiegelt bleibenden Flächen der Hausgrundstücke können durch die Anlagengestaltung (Schaffung eines geeigneten Unterbaus; Aufbringung geeigneter Materialien) überformt werden.

Durch den Baustellenbetrieb kann es aufgrund von unsachgemäßem Umgang mit Ölen und anderen Betriebsstoffen zu Kontaminationen und Einschränkungen der natürlichen Funktionen des Bodens kommen.

Eine intensive Pflege der Grünanlagen mit Dünger- und Biozideinsatz kann zu einer Überdüngung und Veränderung der Bodenstruktur führen.

Insgesamt können durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes die natürlichen Bodeneigenschaften in einem etwa 0,63 ha Teilgebiet stärker beeinträchtigt werden als dies bisher zulässig ist.

**Schutzgut Wasser:**

Durch die Versiegelung wird die Versickerung des Niederschlages im Bereich des Wohngebietes durch Schaffung von baulichen Anlagen reduziert, was gleichzeitig zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß führt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildung.

Veränderungen der Grundwasserverhältnisse können wegen der Begrenzung der Grundfläche auf 130 m<sup>2</sup> je Grundstück zuzüglich Nebenanlagen zwar begrenzt werden, sie können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dies ist insbesondere aufgrund der im Planungsgebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse, die sich durch eine hohe Durchlässigkeit auszeichnen, von Bedeutung.

**Schutzgut Klima/Luft:**

Durch die geringe zukünftige Versiegelung sind keine hervorzuhebenden klimatischen Veränderungen zu erwarten.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Durch die Schaffung der Bauflächen werden Lebensräume wildlebender Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Folgende Biotypen werden von dem Eingriff direkt betroffen:

**Grünland:**

Beeinträchtigungen und Vernichtung von Teilflächen als Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere durch Versiegelung, Zuwegungen, Terrassen etc..

**Knicks:**

Verschiebung des Knicks entlang der Ostseite der Gartenstraße auf ca. 170 m Länge an die Ostseite der geplanten neu entstehenden Hausgrundstücke.

**Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):**

Das Landschaftsbild wird durch die Schaffung von Baukörpern als künstliche Elemente in der Landschaft und den Verlust der landschaftlichen Eigenart des Raumes verändert. Die bisherige Eigenart des Bereiches in Form von landwirtschaftlichen Flächen, die durch Knicks voneinander abgegrenzt sind, wird verändert. Das ländlich-dörflich Bild der Gartenstraße wird zu einem weitgehend bebauten Dorfbild gewandelt.

**Nutzungen:**

Durch die Umsetzung der Planung erfahren landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und Knicks (insgesamt ca. 0,63 ha) eine Nutzungs- und Funktionsänderung sowie Änderung der Lage durch Baumaßnahmen und die Knickverschiebung.

Im Bereich der Gartenstraße wird sich das Verkehrsaufkommen verändern.

Die Fläche erfüllt nach Umsetzung der Planung eine andere Art und Qualität der Erholungsfunktion als dieses bisher der Fall ist.

#### **4. Landschaftsplanerische Zielsetzung zur Wohngebietsplanung**

Die Schaffung des Wohngebietes ist gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes ein Eingriff in Natur und Landschaft. Oberstes Ziel jedes Verursachers eines Eingriffs muß es sein, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Umfang und Schwere der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigung sind so weit wie möglich zu minimieren.

### **5. Maßnahmen**

#### **5.1 Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung**

Die Schaffung der Wohnbauflächen kann zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie des Landschaftsbildes / Ortsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie Minimierung des Eingriffs sind zu beachten. Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem nicht vermeidbaren und nicht zu minimierenden Eingriff. Die Bewertung des Vorhabens erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 „Zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)“.

Der Runderlaß bindet den Bereich „Erholung“ zusammen mit dem Begriff „Landschaftserleben“ in den Bereich „Landschaftsbild“ ein und beinhaltet für die Erholung keine eigene „Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben“ sowie keine eigenen „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

### 5.1.1 Schutzgut Boden

Im geplanten Wohngebiet können 8 Hausgrundstücke entstehen, auf denen bisher eine Bebauung nicht möglich wäre. Die sonstigen Flächen sind bereits bebaut oder könnten gemäß § 34 BauGB bebaut werden. Dementsprechend werden nur im Bereich der 8 zusätzlich entstehenden Grundstücke im Sinne des o.g. Runderlasses neue Eingriffe vorbereitet, die zu kompensieren sind. Die Gartenstraße wird im Vergleich zum heutigen Ausbauzustand nicht verbreitert.

Es werden keine besonders seltenen Böden beansprucht. Gemäß Bodenkarte steht das Grundwasser tiefer als 1 m unter Gelände an.

#### Vermeidung:

Eine Vermeidung von Versiegelungen des Bodens ist nicht möglich.

#### Minimierung:

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß wird im Rahmen der Planung die Ausbaubreite der Gartenstraße auf das heutige Maß begrenzt. Die Randstreifen der Gartenstraße werden Grün- oder Schotterstreifen mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung angelegt.

Die überbaubare Grundfläche wird auf 130 m<sup>2</sup> je Hausgrundstück zuzüglich einer Überschreitung von maximal 50 % für Nebenanlagen begrenzt.

#### Kompensation:

Nach dem o.g. Runderlaß (vgl. Kap. 1.2) ist für das Schutzgut Boden mindestens im Verhältnis 1:0,3 eine Fläche zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln, so daß sich folgender Kompensationsbedarf ergibt:

Grundstücke	max. Grundfläche m <sup>2</sup>	zzgl. max. 50 % für Nebenanlagen m <sup>2</sup>	zzgl. Garagen, sonstige Versiegelungen (Terrassen etc.) m <sup>2</sup>	Annahme Versie- gelungsfaktor	Summe m <sup>2</sup> / Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m <sup>2</sup>
8 mit jeweils:	130	65	50		1.960 * 0,3	588

Zur Deckung des Kompensationsbedarfes werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am westlichen Ende des gemeindeeigenen Flurstücks 3/2 auf einem 10 m breiten Streifen etwa parallel zum Bendorfer Bach Obstbäume gepflanzt. Die Obstgehölzpflanzung wird auf einer ca. 700 m<sup>2</sup> großen streifenförmigen Fläche vorgenommen.

Einem Kompensationsbedarf von ca. 588 m<sup>2</sup> stehen Kompensationsflächen im Umfang von ca. 700 m<sup>2</sup> gegenüber, so daß eine Kompensation des Eingriffs gegeben ist.

Die Kompensationsfläche ist in 2-reihiger Pflanzung „Auf Lücke“ mit Abständen von 10m in einer Reihe vorzunehmen. Es sind Hochstammqualitäten von Arten der unten stehenden Liste zu verwenden. Die Kompensationsfläche soll abgesehen von der Erfüllung der Anwuchsgarantie der Gehölzpflanzung und den erforderlichen Pflege-Arbeiten zur dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes keiner weiteren Nutzung

unterliegen. Abgehende bzw. abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Zur Pflege gehören die Mahd der Fläche einschließlich der Entfernung des Mähgutes sowie die Durchführung des fachgerechten Obstbaumschnittes. Düngemittel und / oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Fläche ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuzäunen. Der Abstandstreifen zum angrenzenden Knick kann für Knickpflegearbeiten betreten und genutzt werden.

### 5.1.2 Schutzgut Wasser

#### a) Grundwasser

Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der hohen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes besteht ein Gefährdungspotential für das Grundwasser.

##### Vermeidung:

Eine Vermeidung von Veränderungen der Grundwasserneubildung ist wegen der auftretenden Versiegelung nicht möglich.

##### Minimierung:

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Im Bereich der Gartenstraße sind begrünte oder in Schotterbauweise hergestellte, wasser- und luftdurchlässige Aufbauten erforderlich.

##### Kompensation:

Das anfallende Oberflächenwasser wird der vorhandenen Mischkanalisation der Gemeinde zugeführt.

#### b) Oberflächengewässer

Das benachbarte Oberflächengewässer (Bendorfer Bach westlich des Plangebietes) wird vom geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt.

### 5.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar. Kleinräumige Veränderungen des Lokalklimas v.a. durch Aufheizung aufgrund von Bebauung und Verkehrsflächen sollten minimiert werden.

**Vermeidung:**

Eingriffe in das Schutzgut sind nicht vollkommen vermeidbar.

**Minimierung:**

Eine Versiegelung der Wohnbauflächen sollte sich nur auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Außerdem kann eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung (s. u. Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit) zur Minimierung des Aufheizungseffektes beitragen.

**Kompensation:**

Gemäß Runderlaß sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**5.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Gemäß den Ausführungen des Erlasses beeinträchtigt die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Das Grünland im Bearbeitungsgebiet ist als solches zu bewerten.

Anders sind dagegen die Knicks des Bearbeitungsgebietes zu bewerten. Diese Lebensräume sind von hoher Bedeutung für den Naturschutz.

**Vermeidung**

Der Knick nördlich des Grundstücks Gartenstraße Nr. 12 wird erhalten.

**Minimierung:**

Der Knick von ca. 170 m Länge entlang der Ostseite der Gartenstraße wird zur Ostseite der geplanten Hausgrundstücke verschoben.

**Kompensation:**

Die Verschiebung des Knicks ist gemäß des Runderlasses ein Eingriff, der im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen ist. Die 170 m des verschobenen Knicks werden am östlichen Rand der geplanten Hausgrundstücke einen neuen Standort finden. Es besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 85 m Knickstrecke.

Der verschobene Knick ist entsprechend der Empfehlungen des Landesamtes für Natur und Umwelt zu behandeln (vergl. insbesondere S. 8 des erweiterten kostenlos abgegebenen Abdrucks F 32 des LANU der Veröffentlichung „Betrifft Natur“ 4/92, S. 17-21).

Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 85 m Knickstrecke wird am südwestlichen Rand des gemeindeeigenen Flurstücks 3/2 durch Schaffung eines neuen Knicks abgegolten. Hierdurch wird ein zwischen Grünländereien blind endender Knick mit einem Knick am Rand des Tales des Bendorfer Baches verbunden. Der Knick ist entsprechend der Empfehlungen des Landesamtes für Natur und Umwelt herzu-



stellen und dauerhaft zu erhalten (vergl. Merkblatt 6 des LANU „Knicks in Schleswig-Holstein - Bedeutung, Pflege, Erhaltung-“). Abweichend von den Angaben der genannten Schrift soll sich der Knickwall in den Abmessungen den angrenzenden vorhandenen Knicks anpassen. Ebenso soll sich die Gehölzbepflanzung dem Bestand anpassen.

### **5.1.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)**

Das Landschaftsbild wird durch die im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung und die Knickverschiebung verändert.

#### **Vermeidung:**

Durch die planerische Bearbeitung des Bestandes werden größere Teile des Plangebiets keinen Veränderungen unterzogen. Östlich der Gartenstraße sind Veränderungen des Landschaftsbildes nicht möglich.

#### **Minimierung:**

Durch die Festlegung von Mindestbreiten der Grundstücke soll eine Erhaltung des dörflichen Ortsbildes ermöglicht werden.

#### **Kompensation:**

Durch die Knickverschiebung und die Anlage von Grünstreifen mit Baumpflanzungen an der Gartenstraße wird eine Ortsrandgestaltung vorgesehen und die Gartenstraße neu gestaltet. Im Sinne des Runderlasses ist hierdurch eine Kompensation des Eingriffes in das Landschaftsbild gegeben.

### **5.1.6 Ersatzmaßnahmen**

Unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt „Zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)“ werden unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet keine weiteren Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

## **5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund des Vorhabens erfolgt ein Eingriff in die Natur, der die verschiedenen Schutzgüter beeinträchtigt oder beeinträchtigen kann. Dem Eingriff in das Schutzgut Boden stehen Flächen für Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Der Eingriff in das Knicksystem wird durch Knickverschiebung minimiert und durch

Knickneuanlagen kompensiert. Zur Gestaltung des Straßenraumes werden an der Gartenstraße Grünstreifen und Baumpflanzungen. Unbelastetes Oberflächenwasser wird in die vorhandene Mischkanalisation der Gartenstraße eingeleitet.

Den verschiedenen Eingriffen stehen entsprechend des Runderlasses ausreichende Kompensationsmaßnahmen oder Kompensationsflächen gegenüber.

## 6. Gehölzliste

Für die oben genannten Obstbaum-Pflanzungen und für die Knickanlagen (beides im Bereich des Flurstücks 3/2) werden nur folgende Laubgehölze verwendet:

### Obstbäume:

Hochstammobstbaum, 2-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm der folgenden Liste:

- Apfel, div. Sorten                      *Malus domestica*
- Birne, div. Sorten                      *Pyrus communis*
- Mispel                                      *Mespilus germanica* (abweichend von obigen Angaben auch Halbstamm-Pflanzungen möglich)
- Kirsche, div. Sorten                      *Prunus avium*

### Gehölze für Knickpflanzung:

- Eberesche                                  *Sorbus aucuparia*
- Hainbuche                                  *Carpinus betulus*
- Stieleiche                                  *Quercus robur*
- Salweide                                   *Salix caprea*
- Schwarzer Holunder                      *Sambucus nigra*
- Hasel                                        *Corylus avellana*
- Hundrose                                  *Rosa canina*
- Faulbaum                                   *Rhamnus frangula*