

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

**FÜR**

**DAS GEBIET IN PANSDORF, ÖSTLICH DER BEBAUUNG FÜNFHAUSEN,  
NÖRDLICH DER L 180 "ZUM GRELLBERG", WESTLICH DER L 102 "  
OSTSEESTRASSE" UND SÜDLICH DES VORHANDENEN GEWERBEGBIETES.**

---

**VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL:0451/809097-0, FAX:809097-11  
WWW.PLOH.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Darstellungen	5
3.3	Erschließung	5
3.3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	5
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver- / und –entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	6
5.4	Löschwasserversorgung	6
5.5	Gasversorgung/ Nahwärme	7
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
6.1	Einleitung	7
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
6.3	Zusätzliche Angaben	13
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
7.1	Denkmalschutz	14
7.2	Bodenschutz	14
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

---

## BEGRÜNDUNG

zur 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünhausen, nördlich der L 180 "Zum Grellberg", westlich der L 102 "Ostseestraße" und südlich des vorhandenen Gewerbegebietes.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist den Ort Ratekau im zentralörtlichen System als Stadtrandkern II. Ordnung zum Oberzentrum Lübeck aus.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 Landesentwicklungsplan 2010 ist der Stadtrandkern II. Ordnung Ratekau für Einkaufseinrichtungen mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Der Ortsteil Pansdorf gehört zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Ratekau und nimmt daher Funktionen als Stadtrandkern II. Ordnung wahr. Allerdings keine über die örtliche Versorgung hinausgehenden Funktionen, wobei der Versorgungsstandort im Ortsteil Pansdorf etabliert ist. Gleichzeitig leistet der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch einen Teil der touristischen Versorgung.

Auch nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt die Gemeinde Ratekau im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 – Landschaft und Erholung – liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist für das Plangebiet in seiner Karte 1 auf ein Wasserschongebiet.

Der geltende Flächennutzungsplan von 2000 der Gemeinde Ratekau stellt den südlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar und den nördlichen Teil als Grünfläche - Festplatz -. Nördlich an das Plangebiet direkt angrenzend stellt der Flächennutzungsplan großflächig Bauflächen für das Gewerbe dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt in der Karte 1.1 - Bestandsplan - für den südlichen Bereich des Plangebietes Bauflächen für Gewerbebetriebe/ Gewerbegebiete und für den nördlichen Bereich eine extensiv gepflegte Grünfläche dar. Die Darstellung der Karte 4.1 – Entwicklungsplan – entspricht den Darstellungen des Bestandsplanes. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans begründet sich durch die durchgeführte Standortalternativenprüfung (Textziffer 1.2) und die ökologische Bewertung der Grünfläche, die keine höherwertigen Biotopfunktionen aufweist.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ratekau beschloss am 26.03.2009 die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung.

Die 10. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 62, 1. Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Ziel der Planung ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort zu stärken und zu erweitern. Die Gemeinde Ratekau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen.

Um die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen, werden entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Zum Grellberg / Ostseestraße“ der Gemeinde Ratekau festgesetzt. Die maximalen Verkaufsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung belaufen sich auf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> und teilen sich in 1.500 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt, sowie 900 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscountmarkt auf.<sup>1</sup>

Die Standortwahl begründet sich zum einen darin, dass der Markt bereits besteht und zum anderen, dass keine alternativen Standorte in integrierter Lage im Ortsteil Pansdorf zur Verfügung stehen. Nach einer Bestandsaufnahme im Ortsteil Pansdorf wird deutlich, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht der benötigten Größenordnung entsprechen und sich das Vorhaben somit dort nicht verwirklichen lässt.

Die Hansestadt Lübeck, die Gemeinde Timmendorfer Strand, die Gemeinde Scharbeutz sowie die Gemeinde Stockelsdorf wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben und haben keine Bedenken geäußert. Die ebenfalls beteiligte Stadt Bad Schwartau äußert keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass die geplante Erweiterung des SO-Gebietes ausschließlich der Nahversorgung des Ortsteils Pansdorf dient und keine zentrenrelevanten Nutzungen zugelassen werden. Diese Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## 2 Bestandsaufnahme

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeitig von einem Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Diese Flächen sind durch einen Knick, der

---

<sup>1</sup> Ergänzt nach den Hinweisen zur Genehmigung der 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ratekau durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 26.04.2013, Az.: IV 263-512.111-55.35 (10.Ä.)

an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft, abgegrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Fest- und Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Grellberg“ (K54) und im Osten durch die Ostseestraße (L102) abgegrenzt. Östlich der L 102 schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, während sich westlich des Plangebietes Wohnbauflächen befinden. Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an, wobei sich zwischen dem Plangebiet und den Gewerbevlächen ein „Grünpuffer“ bestehend aus Gehölz- und Knickstrukturen befindet.

### **3 Planung**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet ist rund 1,6 Hektar groß.

#### **3.2 Darstellungen**

Für das Plangebiet stellt die Flächennutzungsplanänderung ein Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dar.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin von Osten aus bzw. von der Ostseestraße (L 102) erschlossen.

##### **3.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Für die parallel aufzustellende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Ratekau wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da der südliche Teil des Plangebietes bereits durch einen Einzelhandelsbetrieb mit Stellplatzanlage genutzt wird und sich dort keine Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt, bezieht sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur auf den nördlichen Teil des Plangebietes (Bolz- und Festplatz).

### **4 Immissionen und Emissionen**

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Festwiese und dem Lärmschutzwall nach Westen, ist mit keinen zusätzlichen Emissionen aufgrund der Planung auszugehen. Das Plangebiet selbst ist von Immissionen aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden Landesstraßen betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Schallgutachten erstellt.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### 5.2 Wasserver- und -entsorgung

#### Frischwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

#### Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende und zu ergänzende Trennsystem und somit an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Bei der Oberflächenwasserleitung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis liegt für den südlichen Teil vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für den nördlichen Teil des Plangebietes ein ergänzendes Gutachten erstellt.

### 5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Andernfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die

Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **5.5 Gasversorgung/ Nahwärme**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Eine Nahwärmeversorgung wird angestrebt.

## **6 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde Ratekau für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Die Gemeinde Ratekau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen.

#### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan, Artenschutz
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BlmSchG <sup>3</sup> :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkung	Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> BundesImmissionsschutzgesetz

**Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:** Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist den Ort Ratekau im zentralörtlichen System als Stadtrandkern II. Ordnung zum Oberzentrum Lübeck aus. Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 Landesentwicklungsplan 2010 ist der Stadtrandkern II. Ordnung Ratekau für Einkaufseinrichtungen mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Der Ortsteil Pansdorf gehört zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Ratekau und nimmt daher Funktionen als Stadtrandkern II. Ordnung wahr. Allerdings keine über die örtliche Versorgung hinausgehenden Funktionen, wobei der Versorgungsstandort im Ortsteil Pansdorf etabliert ist. Gleichzeitig leistet der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch einen Teil der touristischen Versorgung.

c) **Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

**Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)**

Das Plangebiet ist erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

**Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Belang b)**

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)**

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Festwiese und dem Lärmschutzwall nach Westen ist mit keinen zusätzlichen Emissionen aufgrund der Planung auszugehen. Das Plangebiet selbst ist von Immissionen aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden Landesstraßen betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Schallgutachten erstellt.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes Ostholstein. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Belang f)**

Die Energieversorgung der Flächen erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungssträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind an Gebäuden grundsätzlich möglich.

**Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Belang g)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt in der Karte 1.1 - Bestandsplan - für den südlichen Bereich des Plangebietes Bauflächen für Gewerbebetriebe/ Gewerbegebiete und für den nördlichen Bereich eine extensiv gepflegte Grünfläche dar. Die Darstellung der Karte 4.1 – Entwicklungsplan – entspricht den Darstellungen des Bestandsplanes. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans begründet sich durch die durchgeführte Standortalternativenprüfung (Textziffer 1.2) und die ökologische Bewertung der Grünfläche, die keine höherwertigen Biotopfunktionen aufweist.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

**Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Belang h)**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BlmSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (Belang i)**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, sowie für den Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ festzustellen. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

**Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)**

a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeitig von einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Diese Flächen sind durch einen Knick, der an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft abgegrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeitig als Fest- und Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Grellberg“ (K54) und im Osten durch die Ostseestraße (L102) abgegrenzt. Östlich der L 102 schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, während sich westlich des Plangebietes Wohnbauflächen befinden. Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an, wobei sich zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen ein „Grünpuffer“ bestehend aus Gehölz- und Knickstrukturen befindet.

Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt aufgrund der Planung nicht.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für

Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Allerdings wird die Fläche derzeit als Fest- und Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Daher ist die Eignung dieser Flächen als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere eher gering. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Flora und Fauna. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**Ausgleichsbedarfsermittlung**

Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhandelsbetrieb auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche ermöglicht. Durch die langjährige Nutzung der Fläche durch den Menschen, ist diese im Rahmen der Bilanzierung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einzustufen.

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer als Bolz- und Festplatz genutzten Wiese in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
Nördlicher Teil des SO-Gebietes (GR = 1.900 m <sup>2</sup> )	1.900 m <sup>2</sup>	- 0 m <sup>2</sup> =	1.900 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 150 %	6.000 m <sup>2</sup>	- 2.570 m <sup>2</sup> =	3.430 m <sup>2</sup>
Gesamt:			5.330 m <sup>2</sup>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

**Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer intensiv genutzten Wiesenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

**Boden**

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Boden-

funktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 5.330 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 150 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze) im Bereich des Sondergebietes zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
SO-Gebiet	1.900 m <sup>2</sup>	0,5	950
Stellplätze	3.430 m <sup>2</sup>	0,5	1.715
<b>Summe:</b>	<b>5.330 m<sup>2</sup></b>		<b>2.655</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.655 m<sup>2</sup> festgestellt. Der erforderliche Ausgleich wird auf einem Teil des Flurstücks 239/2, westlich von Pansdorf, südwestlich der Sarkwitzer Straße im Bereich Blocksberg nachgewiesen. Die Größe des Flurstücks beträgt insgesamt 2,3 ha. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlags-/Dachflächenwasser im gesamten Plangebiet durch z.B. Mulden, Rigolen oder Schächte möglich.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Es ergeben sich Änderungen im nördlichen Bereich für das Landschaftsbild, die durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche bzw. das Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden sollen. Die bestehenden Landschaftsstrukturen sollen erhalten bleiben.

### Zusammenfassung

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahrten, der Straße sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der erforderliche Ausgleich wird auf einem Teil des Flurstücks 239/2, westlich von Pansdorf, südwestlich der Sarkwitzer Straße im Bereich Blocksberg nachgewiesen. Die Größe des Flurstücks beträgt insgesamt 2,3 ha.

Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

### **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für die Bauflächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Umsetzung ist damit gewährleistet.

- d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**  
Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen.

Die Standortwahl begründet sich zum einen darin, dass der Markt bereits besteht und zum anderen, dass keine alternativen Standorte in integrierter Lage im Ortsteil Pansdorf zur Verfügung stehen. Nach einer Bestandsaufnahme im Ortsteil Pansdorf wird deutlich, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht der benötigten Größenordnung entsprechen und sich das Vorhaben somit dort nicht verwirklichen lässt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

- f) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich bislang nicht.

g) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Ratekau im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

h) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Planung sieht eine Ausweisung einer Sondergebietsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb vor, um die Errichtung eines neuen Betriebes, sowie die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen. Dafür wird der ehemalige Festplatz überplant und die entstehenden Eingriffe durch einen Ausgleich kompensiert.

## 7 Hinweise

### 7.1 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 7.2 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –“ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

**Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen:** Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

**Umgang mit dem Boden:** Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzbau Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeits-

gemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbörde mitzuteilen.

## 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 27.09.2012 gebilligt.

Ratekau, den 27. SEP. 2012

