

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 53,

2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES ORTSRANDES VON PANSDORF,
ÖSTLICH DER SAMMELAUSGLEICHSLÄCHE A3,
SÜDLICH DER STRASSE "VOßBARG" UND
WESTLICH DES GRUNDSTÜCKES "VOßBARG 1"

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

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

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
5.2	Denkmalschutz	7
5.3	Leitungsauskunft Schleswig-Holstein Netz AG und Nord Netz GmbH	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Kosten	8
8	Billigung der Begründung	8

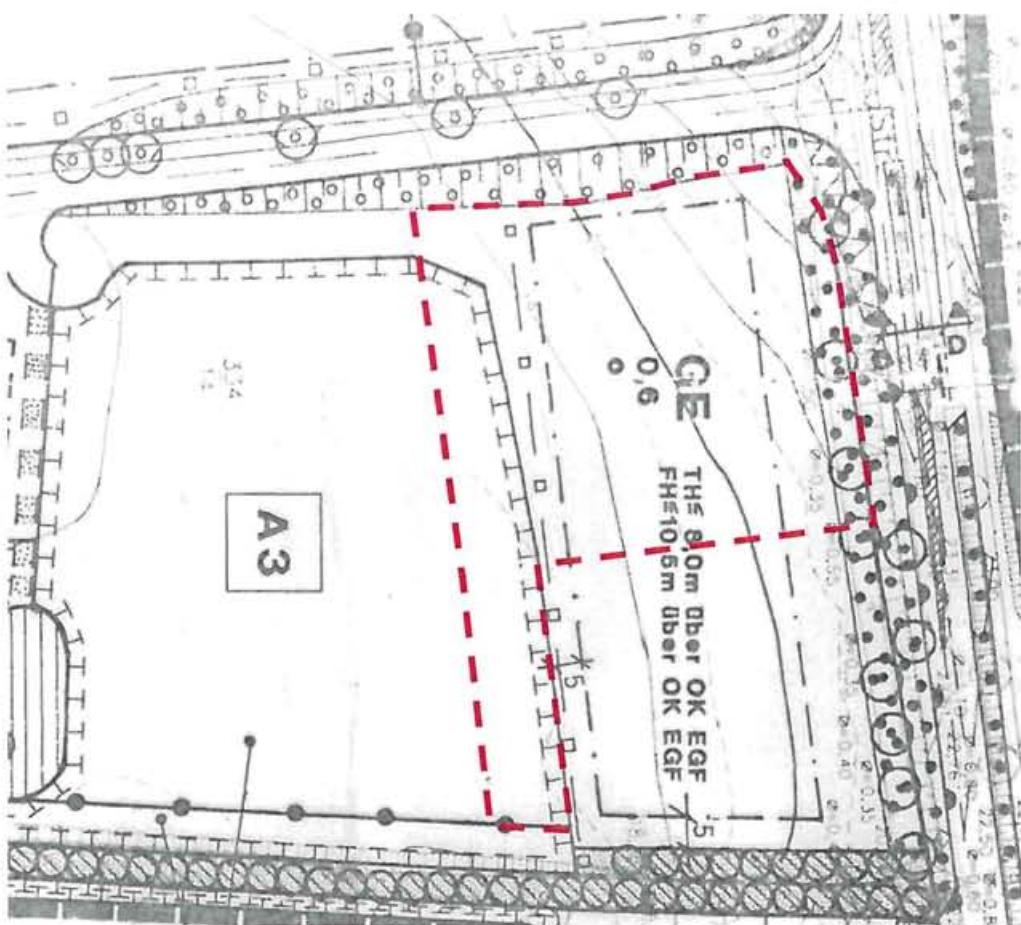
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet südlich des Ortsrandes von Pansdorf, östlich der Sammelausgleichsfläche A3, südlich der Straße "Voßbarg" und westlich des Grundstückes "Voßbarg 1".

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Plangebiet befindet sich ein Betrieb der dringend Erweiterungsmöglichkeiten benötigt. Am jetzigen Standort des Betriebes sind aufgrund der Lage der Stellplätze keine baulichen Erweiterungen möglich. Daher sollen westlich gelegene Flächen zu dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Diese Teilfläche ist derzeit im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Geplant ist hier die Errichtung einer Carport-/Garagenanlage sowie von Stellplätzen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 53 aus dem Jahr 2000
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche im Plangebiet beträgt mit insgesamt ca. 2.160 m² weniger als 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.12.2009 wurde Folgendes beschlossen:

„Die Gemeinde Ratekau wird als freiwillige Leistung zu Bebauungsplänen nach § 13a BauGB einen Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeiten. Gleichzeitig sollen die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Wenn möglich sollen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Ist dies nicht

umsetzbar, sollen die Ausgleichsmaßnahmen auf hierfür definierten Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen.“

Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, 2. Änderung beschlossen. Aufgrund der geringen Flächengröße entspricht die Planung den grundsätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus demselben Grund wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Jedoch wird eine Eingriffsbilanzierung erstellt und entsprechender Ersatz erbracht.

2 Bestandsaufnahme



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 genutzt. Es ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Die Ausgleichsfläche liegt westlich eines Knicks parallel zum Gewerbegebiet.

Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet	4.420 m ²
davon ehemalige Ausgleichsfläche	976 m ²
Knickschutzstreifen	261 m ²

3 Begründung der Planinhalte

Planungsalternativen / Standortwahl

Da es sich um die Erweiterung eines ansässigen Betriebes handelt, ergeben sich keine Alternativen.

Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden sich keine Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Mit der Nachverdichtung des Gewerbegebietes wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches grundsätzlich entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Die bisherige Ausgleichsfläche liegt direkt an einer Gewerbegrundstückszufahrt, so dass sich hier keine besonderen ökologischen Qualitäten entwickeln können. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten. Eingriffe in den westlich angrenzenden Knick sind durch die Wahrung eines drei Meter breiten Knickschutzstreifens, der von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist, ausgeschlossen

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden übernommen. Die Baugrenzen werden geringfügig nach Osten angepasst. Die Erschließung bleibt unverändert erhalten. Entlang der Westgrenze des Gebiets sind eine Garagen- / Carportanlage sowie Stellplätze geplant.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

Für die 976 m² entfallende Ausgleichsfläche wird dennoch Ersatz erbracht. Es ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Der entsprechende Ausgleich von 1.952 m² wird von dem noch vorhandenen Restkontingent (ca. 1,3 Hektar) der gemeindlichen Ausgleichsfläche Thuraubeek / Thurauwiese (Fläche Nr. III.2 des Ausgleichsflächenkatasters der Gemeinde Ratekau) abgebucht.

Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Grundsätzlich sollte § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Veränderungen zum Ursprungsplan. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ratekau (Ortswehr Pansdorf)" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - sind in einem Gewerbegebiet Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Es wurde ein Feuerlöschnachweis beim ZVO Energie GmbH für die vorgenannte Löschwassermenge abgefordert. In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist zwar eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden, jedoch kann in diesem Bereich nicht die geforderte Menge entnommen werden. Es wurde ein Hydrantentest durchgeführt. Dieser hat ergeben, dass eine Menge von 69,3 m³/h entnommen werden kann, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Die festgestellte Differenzmenge wird in einer unterirdisch angelegten Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 56 m³/h bereitgehalten. Diese Zisterne wird, vorbehaltlich der Wittringsverhältnisse, bis Ende 2018 auf dem Flurstück 334/56, Flur 0 der Gemarkung Pansdorf errichtet werden.

5 Hinweise

5.1 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 Schutzboden 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 wiederherzustellen. 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 Länderarbeitsgemeinschaft 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 Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG). Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.3 Leitungsauskunft Schleswig-Holstein Netz AG und Nord Netz GmbH

Innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG sowie der Nord Netz GmbH. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.nordnetz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Nord-Netz GmbH erhalten Sie unter: leitungsauskunft@nordnetz.com.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

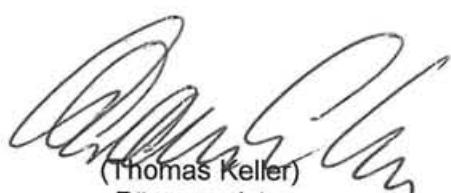
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorstand der Gemeinde Ratekau am 11. Dezember 2018 gebilligt.

Ratekau, 14.01.2019




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 53, 2. Änderung ist am 14.01.2019 rechtskräftig geworden.