

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU, WESTLICH DER BERGSTRÄBE, NÖRDLICH DER BLÜCHEREICHE, ÖSTLICH DES TANNENWEGS UND SÜDLICH DER STRÄBE IM GRUND UND DER SICH ANSCHLIEßENDEN GRUNDSTÜCKE DER BERGSTRÄBE

(BERGSTRÄBE 13)

VERFAHRENSSTAND (nach BauGB vom 24.06.2004):

- 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 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| Ifd.-Nr. | Seite |
|--|-------|
| 1. Vorbemerkung/Planungserfordernis | 3 |
| 1.1 Rechtliche Bindung | 3 |
| 1.2 Planungserfordernis | 4 |
| 2. Bestandsaufnahme | 4 |
| 3. Planung | 5 |
| 3.1 Bebauung | 5 |
| 3.1.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 3.1.4 Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch | 6 |
| 3.2 Erschließung | 7 |
| 3.3 Grünordnung | 8 |
| 3.3.1 Grünplanung | 8 |
| 3.3.2 Eingriff und Ausgleich | 8 |
| 3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 13 |
| 4. Immissionen und Emissionen | 13 |
| 4.1 Emissionen (Auswirken) | 13 |
| 4.2 Immissionen (Einwirken) | 14 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 14 |
| 5.1 Stromversorgung | 14 |
| 5.2 Wasserver- und -entsorgung | 14 |
| 5.3 Müllentsorgung | 15 |
| 5.4 Löschwasserversorgung | 15 |
| 5.5 Gasversorgung | 15 |
| 6. Hinweise | 15 |
| 6.1 Bodenschutz | 15 |
| 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 16 |
| 8. Kosten | 17 |
| 9. Beschluss der Begründung | 17 |
| Anlage 1: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 + § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB | 18 |
| Anlage 2: Lage der Ausgleichsfläche | 26 |

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 80 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau, westlich der Bergstraße, nördlich der Blüchereiche, östlich des Tannenwegs und südlich der Straße Im Grund und der sich anschließenden Grundstücke der Bergstraße (Bergstraße 13);

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Ratekau als Ordnungsraum und als Stadtkern II. Ordnung ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“

Weiterhin heißt es:

„In einem Umkreis von zehn Kilometern um Ober- und Mittelzentren sowie um Hamburg sollen in der Regel keine zentralen Orte festgelegt werden. Hier sollen Stadtrandkerne I. und II. Ordnung ausgewiesen werden, die zentrale Teilfunktionen in engem räumlichen Zusammenhang und für einen räumlich begrenzten Bereich (Versorgungsbereich) wahrnehmen. In Stadtrandkernen sind in Abstimmung mit der bestehenden und geplanten Ausstattung des übergeordneten Zentrums alle Einrichtungen zu entwickeln, die in vergleichbaren zentralen Orten vorhanden sein sollen. Insbesondere im Wohnungsbau und im gewerblichen Bereich sollen überdurchschnittliche Anteile des gesamten städtischen Raumes in die Stadtrandkerne gelenkt werden.“

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ratekau im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratekau, der zugleich als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 ge-

nehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stellt diesen Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplans.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 9. Dezember 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80.

1.2 Planungserfordernis

Die Gemeinde betreibt im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein kombiniertes Regenrückhalte- und Löschwasserbecken mit Entnahmestelle sowie der Zweckverband Osthofstein eine Abwasserpumpstation. Allerdings ergab sich nun, dass die Erschließung dieser Nutzungen vertraglich nicht abgesichert ist. Um die Ver- und Entsorgung sowie den Feuerschutz im Umgebungsgebiet absichern zu können, besteht ein besonderes öffentliche Interesse darin, die Erschließung dieser Nutzungen zukünftig planungsrechtlich abzusichern.

Das Grundstück, über welches die Erschließung verlaufen soll, ist ca. 92 m lang und ca. 15 m breit. Es ist ausreichend bemessen, um eine entsprechende Zuwegung dort errichten zu können.

Auf Grund der Gesamtgröße des Grundstückes und der dann vorhandenen Erschließung zu den gemeindlichen Versorgungseinrichtungen, bietet sich es an, parallel zu dieser Zufahrt eine weitere überbaubare Fläche planungsrechtlich auszuweisen.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich von Ratekau. Es liegt zwischen der Bäderstraße, der Bergstraße, der Straße Blüchereiche und dem Tannenweg.

Die vorhandene Baustuktur parallel der Bergstraße ist geprägt von eingeschossigen, giebelständigen Wohngebäuden mit 35° bis 51° Satteldächern. Die Satteldächer sind aus rot bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenden Materialien und die Fassaden aus weißem Putz, Holz oder rotem Klinker.

Das östlich gelegene Flurstück 790 ist ebenfalls mit einem eingeschossigen, giebelständigen Wohngebäude bebaut. Der rückwärtige Bereich wird als Garten- bzw. Grünfläche genutzt. Die westlich gelegene Ecke des Flurstückes ist für ein Abwasserpumpwerk herausgetrennt. Dieses wird auf eine Zufahrt erschlossen, die parallel der südlichen Flurstücksgrenze verläuft. Das Gelände fällt geringfügig von Ost nach West.

Das westlich gelegene Flurstück 825 dient bereits als Regenrückhaltebecken bzw. als Löschwasserteich. Es ist ebenfalls über die Zufahrt über dem Flurstück 790 erschlossen. Das Flurstück stellt den tiefsten Punkt im gesamten Baugebiet dar.

3. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

| | | |
|----------------------------|----------------------|--------|
| Versorgungsflächen | 1.710 m ² | 54 % |
| WA-Gebiet | 1.440 m ² | 46 % |
| Größe Baugebiet insgesamt: | 3.150 m ² | 100 % |
| | | 0,3 ha |

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das östlich gelegene Flurstück 790 wird, gemäß seiner heutigen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die übrigen Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt § 4 Baunutzungsverordnung.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bestand im und außerhalb des WA-Gebietes erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise. Bisher ist das Grundstück noch recht kleinteilig bebaut. Allerdings sind in der Nachbarschaft bereits Wohnge-

bäude mit einer Grundfläche von ca. 130 m² auf wesentlich kleineren Baugrundstücken vorhanden. Um eine vergleichbare Bebauung auch zukünftig im Plangebiet zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,18.

Vor allem die Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das Flurstück 790 zu den angrenzenden Versorgungsflächen führt zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, der über den § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht mehr abgedeckt ist. Daher ist die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für das WA-Gebiet erforderlich.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Bestand im und außerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Einzelhausbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im WA-Gebiet durch Baugrenzen geregelt. Diese sind so gesetzt, dass der bauliche Bestand gesichert bleibt und dass ein zweites Wohngebäude entstehen kann, welches einen ausreichenden Abstand zum östlich gelegenen Wohngebäude hat, aber auch zur westlich angrenzenden Abwasserpumpstation.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Das nordwestlich gelegene Abwasserpumpwerk und das im Süden angrenzende Regenrückhaltebecken sowie der Löschteich werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der bereits vorhandenen Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Baugesetzbuch gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Fläche ist erst in der Projektplanung zu regeln, da das Planungsrecht hierfür keine Rechtsgrundlagen vorhält.

Um eine übermäßige, gebietsfremde Verdichtung der Wohnungen im WA-Gebiet auszuschließen, erfolgt die Einschränkung, dass nur 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind.

Die vorhandene Baustruktur in der Bergstraße ist geprägt durch giebelständige Häuser mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen 35° bis 51° Dächern sowie Fassaden aus Ziegel, Holz oder Putz. Weiterhin wirkt der Straßenraum breit und offen, da zwischen den Wohngebäuden und der Bergstra-

Bei keine Nebenanlagen, Garagen oder Carports vorhanden sind. Diese städtebaulich harmonische Situation ist auch zukünftig zu sichern. Daher beinhaltet der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

3.2 Erschließung

Die Bergstraße stößt im Süden auf die Straße Blüchereiche. Über diese besteht eine kurze Anbindung im Süden an die L 309 bzw. an das Autobahndreieck Bad Schwartau (A 1 und A 226). Im Norden stößt die Straße Blücher-eiche auf den Sereetzer Weg (L 290) und die Bäderstraße (L 181). Über diese bestehen ebenfalls kurze Anbindungen zur Anschlussstelle Ratekau der A1. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ratekau ist an den Linienverkehr Lübeck/Timmendorfer Strand angebunden. Halbstündig fahren die Busse Richtung Lübeck. Somit besteht bereits heute eine gute Anbindung per öffentlichen Personennahverkehr nach Lübeck. Darüber hinaus halten auch weitere Busunternehmen in Ratekau, die regelmäßige Fahrten in alle Richtungen der Gemeinde und des Kreises anbieten.

Durch Ratekau führt die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden. Langfristig ist die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes geplant.

Das Plangebiet selbst ist über die Bergstraße erschlossen. Die Fahrbahn ist ca. 3,5 m breit. Zudem verläuft einseitig ein ca. 1,25 m breiter Fußweg. Somit ist die Straße ausreichend dimensioniert, um noch weiteren Verkehr aufzunehmen zu können.

Die rückwärtige Bebauung und die angrenzenden Versorgungsflächen werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 3,50 m z.G. der rückwärtigen Anlieger, der Gemeinde, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorgungsunternehmen an die Bergstraße angebunden. Dieses ist zusätzlich über eine entsprechende Baulasteintragung abzusichern.

Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Anzahl der Stellplätze unterbringen zu können.

Da das Plangebiet recht gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist, muss gemäß der EAE 95 auf 2 neue Wohnungen kein zusätzlicher Parkplatz nachgewiesen werden.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Das Plangebiet und seine Umgebung ist im strassenparallelen Bereich vollständig bebaut. Um die Eigentümer des Plangebietes nicht gegenüber den angrenzenden Nachbarn zu benachteiligen, wird von der Aufnahme grünordnerisch gestaltender Maßnahmen abgesehen.

Die für die Bebauung nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

I. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht für die Flächen für Versorgungsanlagen und für die überbaubare Grundstücksfläche direkt an der Bergstraße.

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100% erbracht wird.

Im Plangebiet wird die Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglicht. Somit führt auch nur diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur

und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einen intensiv genutzten Garten in Bauflächen:

| Nutzung | Gesamt-planung | Zulässig nach § 34 BauGB | Neuein-griff |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Gebäude 1. Baureihe | 130 m ² | - | 130 m ² = --- |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO | 124 m ² | - | 124 m ² = --- |
| Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht | 168 m ² | - | 168 m ² = --- |
| Gebäude 2. Baureihe | 130 m ² | - | 0 m ² = 130 m ² |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO | 124 m ² | - | 0 m ² = 124 m ² |
| Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht | 168 m ² | - | 168 m ² = --- |
| Gesamt: | | | 254 m² |

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 Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. So eine Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt

nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

| | |
|------------|------------------------|
| Bauflächen | ca. 130 m ² |
| Zufahrten | ca. 124 m ² |
| insgesamt | ca. 254 m ² |

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 254 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutzten Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von allen Seiten mit 1-geschossiger Bebauung umgrenzt. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

II. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 254 m²

großen Hausgartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Aufwertung von Grünflächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 254 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist im Plangebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 225 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Garagen ...) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsflächen (m ²) |
|------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Bauflächen | 130 | 0,5 | 65 |
| Stellplätze etc. | 124 | 0,5 | 62 |
| Summen | | | 127 → 130 |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 130 m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage). Das Flurstück ist 38.169 m² groß. Es gehört zu einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmelsdorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautales, da.

Das Flurstück 237 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeit soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeek und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche ihren ursprünglichen Feuchtigkeitsgrad zurück und wird wieder zum Lebensraum für die standorttypische Fauna und Flora.
- ⇒ den Verzicht auf Düngung und sonstigen standortuntypischen Maßnahmen.

Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 130 m² Eingriff im Plangebiet ca. 520 m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 237 zu erbringen.

Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die Bebauung passt sich in die angrenzende Bebauung und Umgebung ein. Daher sind keine wesentlichen Eingriffe in das Ortsbild zu erwarten.

Zusammenfassung

Die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Stellplatzflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche, die bereits in einem bebauten Gebiet liegt. Auf dieser Fläche steht bereits ein Wohnhaus mit Nebenanlagen. Zudem wird die übrige Fläche als Hausgarten intensiv genutzt. Ausgehend von dieser Situation bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Herstellung einer Feuchtwiese im Außenbereich) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan geregelten 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.

III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

(Siehe Anlage 2)

Die Ausgleichsfläche für das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde und bereits als Ökokonto nach § 135a Baugesetzbuch vom Kreis Ostholstein anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für das Plangebiet werden umgehend von der Gemeinde erbracht.

IV. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50 Euro/m² ermittelt worden, um den Ankauf des Flurstückes, die jährliche Pflege über 20 Jahre und alle weiteren anfallenden Nebenkosten finanzieren zu können. Folglich fallen bei 130 m² Ausgleich (520 m² x 2,50 Euro/m² =) 1.300 Euro an, die für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind von dem Begünstigten zu tragen.

3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Durch die Planung entsteht ein neues Baugrundstück. Dieses ist so bemessen, dass auf ihr eine Spielfläche für Kleinkinder angelegt werden kann. Somit bieten sie Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

4. Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen (Auswirken)

Die Planung grenzt zukünftig die Anzahl der zulässigen Wohnungen ein. Bis-her konnten diese unbegrenzt entstehen. Somit führt die Planung zu keiner weiteren wesentlichen Verdichtung des Gebietes. Zusätzliche Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

4.2 Immissionen (Einwirken)

Das Plangebiet liegt ca. 100 m von der Straße Blüchereiche entfernt, ca. 170 m von der Bahntrasse Lübeck/Kiel und ca. 210 m von der L 181. Auf Grund der Entfernungen sind keine gesundheitsschädigenden Immissionen bekannt bzw. zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

Im Abstand von ca. 100 m verlaufen im Nordosten zwei 110 KV-Leitungen. Der Abstand ist ausreichend bemessen. Beeinträchtigungen im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung regelt ebenfalls der Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet werden.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher darf und soll das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Der Gemeinde liegt ein Bodengutachten Nr. 0501 111 (80) vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 2. Februar 2005 vor. Danach sind von 0 m bis 0,70 m unter Geländeoberkante (GOK) erhöhte Schluffanteile und humose Bestandteile anzutreffen. Folglich ist diese Schicht nur schwach wasserdurchlässig. Eine Versickerungsfähigkeit ist hier nicht gegeben. Die übrigen erkundeten Bodenschichten bis 5,0 m unter GOK, bestehend aus Fein- und Mittelsanden, werden jedoch grundsätzlich als versickerungsfähig eingestuft. Folglich ist eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet grundsätzlich möglich, wenn in den Versickerungsbereichen der Boden bis 0,70 m Tiefe ausgetauscht wird.

Das bei Starkregen anfallende überschüssige Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle in das im Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Anlieger der rückwärtigen Bebauung haben die Wertstoffsammelbehälter an den Entsorgungstagen an die Bergstraße zu bringen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Gemäß dem Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein vom 9. Mai 2005 kann aus diesem - bei normalen Betriebszuständigen – das erforderliche Löschwasser genommen werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Nach Abschluss des Abbaus 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 Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschnittenen 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 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.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Es ist ein allgemeines Vorkaufsrecht für das im Plangebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie für die Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen (§ 24 BauGB).

⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

8. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch den Ausbau des Geh-, Fahr- und Leitungsreiches einschließlich der erforderlichen Leitungen von ca. 9.000 Euro.

9. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 9. Juni 2005 gebilligt.

Ratekau,
10. Juni 2005

Siegel



(Peter Brückel)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 80 ist am 16.06.2005 in Kraft getreten.

Anlage 1**Vorbemerkung:**

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Änderung im Innenbereich. Da bei der Änderung keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

| | |
|----------------|--|
| Anlage: | U M W E L T B E R I C H T (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) |
| 1. | Einleitung |
| 1a | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3. |
| 1b | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen: <u>Landschaftsplan:</u> Er stellt das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. <u>Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998:</u> Danach liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein. Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes der Wasserwerke. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 treffen keine bedeutsamen Aussagen zum Plangebiet. <u>Fazit:</u> Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultieren aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht. |

| | |
|-----|--|
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden |
| 2.1 | <p><u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u></p> <p>Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.</p> <p><u>Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:</u></p> |
| a | <p><u>Schutzgut Tiere:</u></p> <p>Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 254 m² Boden. 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.</p> <p>Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Pflanzen:</u></p> <p>Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 254 m² Boden. Dadurch kommt es im geringen Maße zum Verlust dieser Fläche als Lebensräume für Pflanzen.</p> <p>Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <p>Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen von zusätzlich 254 m² Boden durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.</p> <p>Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt mitten im Ort. Außerdem hat die zusätzliche Versiegelungsfläche eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 254 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.</p> <p>Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserkreislaufes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p><u>Schutzbau Klima/ Luft:</u></p> <p>Das Schutzbau Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.</p> <p>Das Gebiet grenzt zu allen Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| | <p><u>Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:</u></p> <p>Die genannten Schutzbücher werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzbücher untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| | <p><u>Schutzbau Landschaft:</u></p> <p>Das Plangebiet ist von allen Seiten mit einer 1-geschossigen Bebauung umgrenzt. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein.</p> <p>Die Änderung führt daher voraussichtlich nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p> |
| | <p><u>biologische Vielfalt:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Gebiet. Es dient für Wohnzwecke. Die Restfläche wird als Garten intensiv bewirtschaftet. Eine natürliche biologische Vielfalt hat und kann sich auch zukünftig nicht in der Lage entwickeln.</p> |
| b | <p><u>Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:</u></p> <p>FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.</p> |
| C | <p><u>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:</u></p> <p>Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht. Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn ist durch diese Planung nicht zu erwarten.</p> |
| D | <p><u>Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:</u></p> <p>Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.</p> |
| E | <p><u>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u></p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von emittierenden Nutzungen nicht möglich.</p> |

| | |
|-----|---|
| | Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Ratekau und somit auch des Plangebietes. |
| F | <p><u>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:</u></p> <p>Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderung wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.</p> |
| G | <p><u>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:</u></p> <p>Siehe Ziffer 2.1e</p> |
| H | <p><u>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:</u></p> <p>Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p> |
| 2.2 | <p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</p> <p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <p>Bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert, dann wäre die Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht möglich. Allerdings wurde bereits nordwestlich des Plangebietes (Bergstraße 19) mit einer Teilung bzw. Nachverdichtung begonnen.</p> <p>Eine Erweiterung des straßenparallel stehenden Gebäudes wäre jedoch zulässig sowie auch die Errichtung von mehr als 1 Wohnung in dem Gebäude. Diese Situation könnte ebenfalls zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen.</p> <p>Weiterhin würden die in der Änderung geplanten Wohnungen dann am Ortsrand entstehen, da der Bedarf an Einzelhäusern für junge Familien vorhanden ist. Daraus resultierten weitere Verkehrswege – bedingt auch durch das meist fehlende ÖPNV-Angebot an den Ortsrändern -, die dann zu höheren Verkehrsbelastungen in wesentlich mehr Baugebieten führen könnten. Gleichzeitig wäre dann auch eine Erhöhung der Abgase zu erwarten.</p> <p>Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist aus den genannten Gründen der Vorzug zu geben (siehe dazu § 1a (2) Satz 1 BauGB).</p> <p><u>Schutzgut Tiere:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere geringfügig reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Lebensraum theoretisch erhalten bleiben. Da jedoch die Fläche intensiv gärtnerisch bewirtschaftet wird und rundherum nur Baugrundstücke sind, steht die Fläche bereits unter deutlichen Baudruck. Zudem bestehen keine Verbindungen zu anderen Grünzonen. Die Beibehaltung oder Sicherung von wertvollen Le-</p> |

| | |
|--|--|
| | bensräumen für Tiere ist somit nicht gegeben. |
| | <p><u>Schutzgut Pflanzen:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Lebensraum theoretisch erhalten bleiben. Da jedoch die Fläche intensiv gärtnerisch bewirtschaftet wird und rundherum nur Baugrundstücke sind, steht die Fläche bereits unter deutlichen Baudruck. Zudem bestehen keine Verbindungen zu anderen Grünzonen. Die Beibehaltung oder Sicherung von wertvollen Lebensräumen für heimische, wildwachsende Pflanzen ist somit nicht gegeben.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung dürfen 254 m² mehr versiegelt werden, als es der § 34 Baugesetzbuch bisher zulässt. Der Versiegelungsgrad ist somit höher als bisher. Allerdings entspricht diese Planung den Zielen des § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuches, der einer Nachverdichtung des Innenbereiches den Vorrang gibt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich zu erzielen.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht möglich. Allerdings würde dann das im Anderungsbereich geplante Haus sicherlich irgendwo am Ortsrand gebaut werden, da ein Wohnungsbedarf nach wie vor besteht.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung reduziert sich die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Klima/ Luft:</u></p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes mit 3.150 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering.</p> <p>Eine Nachverdichtung im Innenbereich hält Flächen am Ortsrand von einer Bebauung frei. Diese Freiflächen wiederum haben wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.</p> |
| | <p><u>Landschaft:</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits umbaut. Daher ist es für das Landschaftsbild unbedeutend, ob das Plangebiet nachverdichtet wird oder nicht.</p> |
| | <p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <p>Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.</p> |
| | <p><u>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:</u></p> <p>Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich</p> |

| | |
|--|---|
| | nicht erkennbar. |
| | <u>Emissionen:</u> - Siehe 2.2 „Mensch“ - |
| | <u>Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u> Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird. |
| | <u>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:</u> - Siehe 2.1 f - |

| 2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:</u> Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen. Hier soll der intensiven, ortsteiligen Nachverdichtung des Innenbereiches der Vorrang gegeben werden, um bisher im Außenbereich gelegene Flächen von der Bebauung freizuhalten.</p> <p>Diese Vorgehensweise entspricht der Zielvorgabe des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Daher dient sie auch der Vermeidung oder Verringerung von nachteiligen Auswirkungen.</p> <p><u>Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:</u> Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,18 und ein Versiegelungsgrad von 225 % (nach § 19 (4) BauNVO) führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 254 m² im WA-Gebiet.</p> <p><u>Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:</u> Gemäß der Ziffer 3.3.2 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutgzut</th><th>Ausgleichsbedarf</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arten und Lebensgemeinschaften</td><td>Kein Ausgleichsbedarf</td></tr> <tr> <td>Boden</td><td>130 m²</td></tr> <tr> <td>Wasser</td><td>Kein Ausgleichsbedarf</td></tr> <tr> <td>Klima/Luft</td><td>Kein Ausgleichsbedarf</td></tr> <tr> <td>Landschaftsbild</td><td>Kein Ausgleichsbedarf</td></tr> <tr> <td>Insgesamt</td><td>130 m²</td></tr> </tbody> </table> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage). Das Flurstück ist 38.169 m² groß und ist Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Verhüttungsfläche an dem Graben Thurraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaft-</p> | Schutgzut | Ausgleichsbedarf | Arten und Lebensgemeinschaften | Kein Ausgleichsbedarf | Boden | 130 m ² | Wasser | Kein Ausgleichsbedarf | Klima/Luft | Kein Ausgleichsbedarf | Landschaftsbild | Kein Ausgleichsbedarf | Insgesamt | 130 m ² |
|--------------------------------|---|-----------|------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|--------------------|--------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Schutgzut | Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | | | | | |
| Arten und Lebensgemeinschaften | Kein Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | | | | | |
| Boden | 130 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| Wasser | Kein Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | | | | | |
| Klima/Luft | Kein Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | | | | | |
| Landschaftsbild | Kein Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | | | | | |
| Insgesamt | 130 m ² | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-----|---|
| | <p>lichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmelsdorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautales dar. Die noch durchzuführenden Maßnahmen sind der Ziffer 3.3.2 II „Boden“ zu entnehmen.</p> |
| 2.4 | <p><u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:</u></p> <p>Das Ziel der Planung ist eine Verdichtung des Innenbereiches, die städtebauliche Orientierung an die angrenzende Bebauung (vor allem im Westen) und die Schaffung von Einzelhäusern, weil dafür ein erhöhter Bedarf besteht.</p> <p>Auf der kleinen Fläche (3.150 m²) des Plangebietes können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.</p> |
| 3. | <h3>Zusätzliche Angaben</h3> |
| 3.1 | <p><u>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:</u></p> <p>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 technischen Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Beim Zusammenstellen der Angaben zur Umweltprüfung ergaben sich keine Schwierigkeiten. Auch wurde der Umfang des Umweltberichtes von den Behörden und der Öffentlichkeit als ausreichend bewertet.</p> |
| 3.2 | <p><u>Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:</u></p> <p>Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.</p> |
| 3.3 | <p><u>Allgemein verständliche Zusammenfassung:</u></p> <p>Die Gemeinde plant eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches mit einem Wohngebäude. Das Plangebiet selbst wird bereits baulich genutzt. So darf es gemäß § 34 Baugesetzbuch parallel der Bergstraße mit einem Einzelhaus bebaut werden. Weiterhin ist das Plangebiet von allen Seiten mit Wohngebäuden umbaut.</p> <p>Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.</p> |

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

| 0. | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG |
|----|--|
| 1. | <p><u>Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Die Umweltbelange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits vor Beginn der Beteiligungsverfahren sehr detailliert in Ziffer 3.3.2 der Begründung und in der Anlage „Umweltbericht“ untersucht und dargelegt worden. Das Ergebnis besagt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.</p> |
| 2. | <p><u>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Umfang und zum Inhalt des Umweltberichtes geäußert. Auch gab es keine Hinweise auf andere Planungen, die diesem Vorhaben widersprechen könnten.</p> <p>Ein Anlieger (Herr Kissau) äußerte am 14.01.2005 Bedenken, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ das ausgewiesene Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich ein Biotop nach § 15 Landesnaturschutzgesetz ist. Daher darf es nicht als Regenrückhaltebecken/Löschwasserteich genutzt werden. <p>Der Kreis verwies in seinem Schreiben vom 20.01.2005 sowie der Wasser- und Bodenverband Eutin in seinem Schreiben vom 12.01.2005 auf folgenden Punkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es ist eine Bodenuntersuchung durchzuführen, um die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers nachzuweisen. <p>Der NABU bemängelt in seinem Schreiben vom 18.01.2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die in der Gemeinde übliche Augleichsbilanzierung im Bereich Thuraubeek-Tal. <p>Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Begründung Ziffer 5.2). Alle weiteren Punkte wurden durch die Gemeindevertretung abgewogen bzw. nicht berücksichtigt (siehe dazu die jeweiligen Beschlüsse der Gemeindevertretung).</p> |
| 3. | <p><u>Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:</u></p> <p>Wie den jeweiligen Beschlüssen der Gemeindevertretung zu entnehmen ist, wurde kein fachliches Erfordernis für die Berücksichtigung der übrigen Anregungen gesehen. Daher bestand nach Beendigung der Entwurfsphase kein erneutes Erfordernis für die Prüfung von weiteren Planungsmöglichkeiten.</p> |

Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeek