

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 69, 3. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR ZWEI GEBIETE IN PANSDORF,

TEILBEREICH 1: ÖSTLICH DER EUTINER STRAÙE, NÖRDLICH ZUM LILIENBERG -ZUM LILIENBERG NR. 11 UND 13-

TEILBEREICH 2: ÖSTLICH DER EUTINER STRAÙE, SÜDLICH ZUM LILIENBERG

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Fernwärme	8
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	8
5.4	Müllentsorgung	9
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	9
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
6.1	Einleitung	10
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	22
7	Hinweise	24
7.1	Bodenschutz	24
7.2	Archäologie	25
7.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	25
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	27
9	Kosten	27
10	Billigung der Begründung	28

ANLAGE

- Gutachten Nr. 20-07-2, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Ratekau, ibs, Mölln, 16.07.2020
- Orientierende Voruntersuchung zur Entwässerung, Ing.-Büro Brandt, Lübeck, Mai 2024

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 69, 3. Änderung der Gemeinde Ratekau für zwei Gebiete in Pansdorf,
Teilbereich 1: östlich der Eutiner Straße, nördlich Zum Lilienberg -Zum Lilienberg Nr. 11 und 13-
Teilbereich 2: Östlich der Eutiner Straße, südlich Zum Lilienberg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2021 sieht für einen Bereich nördlich Zum Lilienberg die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Die Festsetzungen für das Plangebiet dieser 3. Änderung beinhalten dafür zwei Baufenster mit einer Nord-Süd-Ausrichtung. Inzwischen ist ein Vorhabenträger an die Gemeinde herangetreten, der im Plangebiet nur einen Baukörper in Ost-West-Ausrichtung errichten möchte. Da die überbaubaren Flächen das nicht zulassen, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Auch erfordert das geplante Vorhaben eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl. Die Gemeinde Ratekau unterstützt das Vorhaben, da damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Am wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung nur eines Mehrfamilienhauses anstelle von zwei Gebäuden.

Die Gemeinde Ratekau nimmt dies zum Anlass, den neu gestalteten Einmündungsbereich des Neubaugebietes in die Eutiner Straße planungsrechtlich festzusetzen und eine kleine Grünfläche anzulegen. Das gemeindeeigene Flurstück soll als Parkanlage in Verbindung mit der bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 geschaffenen Grünfläche im Bereich der Kastanie hergerichtet werden.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan, dem Regionalplan und dem Landschaftsrahmenplan werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Landschaftsplan zeigt Siedlungserweiterungsfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt für die Teilbereiche im Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung. Diese sehen ein Allgemeines Wohngebiet mit im Teilbereich 1 zwingender Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und nur zulässiger Einzelhausbebauung, verteilt auf zwei Baufenster vor. Teilbereich 2 setzt eine Grundflächenzahl von

0,25 bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen und nur zulässiger Einzelhausbebauung fest.

Das Plangebiet liegt in einem Archäologischen Interessengebiet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Knicks).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pansdorf östlich der Eutiner Straße und umfasst im Teilbereich 1 im Wesentlichen die Flurstücke 964 und 966, im Teilbereich 2 das Flurstück 1008 der Flur 0, Gemarkung Pansdorf. Die Fläche im Teilbereich 1 präsentiert sich als freige-machtes Baufeld. Mit den Baumaßnahmen in der Umgebung wurde bereits begonnen. Das Gelände ist etwas bewegt und steigt nach Osten an. Teilbereich 2 wurde tlw. bereits im Wege der Straßenbaumaßnahme umgestaltet.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden künftig als Ausgleichsflächen genutzt. Diese werden zurzeit hergerichtet. Im Westen und Süden liegt die geplante Wohnbebauung, deren Realisierung bereits begonnen hat. Nördlich und südöstlich grenzen Knicks an das Plangebiet an. Nördlich, südlich und westlich des Teilbereichs 2 liegt die bebaute Ortslage Pansdorfs.



Abb.: DA Nord (inzwischen wurde mit der Errichtung der Gebäude im Neubaugebiet begonnen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 4.150 m ²	93 %
Verkehrsfläche:	ca. 50 m ²	1 %
Grünfläche:	ca. 270 m ²	6 %
Gesamt:	ca. 4.480 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da im Teilbereich 1 für eben dieses Grundstück im Wesentlichen das Baufenster neu geordnet und im Zuge der Einmündung im Teilbereich 2 eine Parkanlage gestaltet werden soll.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Änderung der überbaubaren Fläche im Teilbereich 1 ist nur mit geringfügigen Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes verbunden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Hinblick auf die Grundflächenzahl etwas angehoben. Die zulässige Gebäudehöhe wird dagegen verringert.

Die geänderte Gebäudestellung wirkt sich nicht nachteilig auf die Immissionen der nordwestlichen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen aus. Ein Heranrücken von Bebauung erfolgt nicht.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Die Gemeinde Ratekau hat ein Klimaschutzkonzept. Zur Begrenzung des CO²-Ausstoßes bietet es sich ggf. an, das Gebäude an Fernwärme anzuschließen. Die Errichtung nur eines Baukörpers hat aufgrund der Gebäudehülle energetisch zudem Vorteile gegenüber dem Bau von zwei Gebäuden.

Die Festsetzung einer Parkanlage im Teilbereich 2 anstelle des Allgemeinen Wohngebietes geht nicht mit nachteiligen Auswirkungen einher. Diese Neugestaltung bewirkt ein positives Entree in das kleine Baugebiet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung werden im Teilbereich 1 nahezu unverändert übernommen. Geringfügig angehoben wird die Festsetzung zur Grundflächenzahl um 0,06 auf 0,36 und damit einhergehend der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 auf 0,7. Die überbaubare Fläche wird nunmehr zusammengefasst zu einem Baufenster. Entsprechend der hochbaulichen Planung wird die Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert, da das geplante Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Die Regelung zum Geländeerhalt entfällt, da für das Vorhaben mit seinen Stellplätzen eine kleinteilige Höhengliederung nicht umsetzbar ist. Die Höhe wird gegliedert auf max. 44,5 m über Normalhöhennull im Osten und 42 m über Normalnull im Westen festgesetzt und damit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Die festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung beschränkt sich auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen. Für die Berechnung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ist das gesamte WA-Gebiet heranzuziehen.

Neu aufgenommen wird die zwingende Festsetzung zur Ausbildung eines Gründaches, welches den nun zulässigen höheren Versiegelungsgrad teilweise kompensieren kann. Gründächer müssen den Anforderungen für harte Bedachungen (DIN 4102) entsprechen.

Der Teilbereich 2 berücksichtigt die bereits hergestellte neue Einmündung durch die Festsetzung des Fußweges als Verkehrsfläche. Im Weiteren soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück langfristig eine Parkanlage bis zu der markanten Kastanie gestaltet werden. Dementsprechend wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.5 Verkehr

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über die Straße Zum Lilienberg. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dafür vorgesehen ist eine Stellplatzanlage vor dem geplanten Gebäude. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und deren geplante Errichtung sind im Bauantrag darzulegen.

3.6 Grünplanung

Grundsätzliche Änderungen am Grünkonzept werden nicht vorgenommen. Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Knicks werden durch die fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung weiterhin geschützt. Eingriffe in diese Strukturen erfolgen nicht. Neu aufgenommen wird die Herrichtung einer kleinen Parkanlage im Bereich der Einmündung des Neubaugebietes in die Eutiner Straße mit Anschluss an die Grünfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69. Damit soll eine attraktive Gestaltung erreicht werden.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieses ist hier für den Teilbereich 1 der Fall, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringfügig angehoben werden. Zusätzlich erforderlich werden ca. 113 m². Den im Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung errechneten Ausgleichsbedarf für das gesamte Neubaugebiet weist die Gemeinde Ratekau auf den dort festgesetzten Maßnahmenflächen vollständig nach. Diese weisen gegenüber dem insgesamt erforderlichen Ausgleich einen deutlichen Überschuss auf. Die errechneten ca. 113 m² können dort problemlos untergebracht werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Im Teilbereich 2 erfordert die Änderung des Allgemeinen Wohngebietes in eine Grünfläche und einen Fußweg keinen Ausgleich.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Durch die Änderung der Baugrenze und geringe Anhebung der Grundflächenzahl im Teilbereich 1 und die Gestaltung einer Parkanlage im Teilbereich 2 kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 der Begründung) verwiesen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen durch die nördlich vorhandenen Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen ausgesetzt. Die Gemeinde Ratekau hat hierzu im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung eine Untersuchung erarbeiten lassen (Gutachten Nr. 20-07-2, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Ratekau, ibs, Mölln, 16.07.2020). Beeinträchtigungen des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

5.2 Fernwärme

Die Versorgung des Neubaugebietes durch Fernwärme einer Fernwärmanlage ist beabsichtigt.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

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

Zur Ableitung des Schmutzwassers sind im B-Plan 69 Rohrleitungen DN 200 verlegt worden, mit Anschluss zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Eutiner Straße. Das Schmutzwasser in der Ortslage Pansdorf wird von Freigefälle- und Druckrohrleitungen aufgenommen und bis zur Kläranlage in Ratekau transportiert. Das Leitungsnetz und die Pumpwerke sind ausreichend bemessen, um die Zuwachsmenge aus dem gesamten Baugebiet aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers liegt eine Untersuchung vor (Orientierende Voruntersuchung zur Entwässerung, Ing.-Büro Brandt, Lübeck, Mai 2024). Die Gemeinde Ratekau hat die tiefbaulichen Erschließungsarbeiten mit der 1. Baustufe (Ent- und Versorgung mit Baustraße) im Juni 2022 beendet. Am 31.3.2022 ist der Abnahmeschein zum Erlaubnis- und Genehmigungsbescheid vom 06.12.2021 durch den Kreis Ostholstein ausgestellt worden. Zum Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung ist eine Baugrunduntersuchung erstellt worden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist auf den einzelnen Baugrundstücken möglich und wird durch die Grundstückseigentümer beantragt und umgesetzt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dem vorhandenen Trinkwassernetz können 66 m³ entnommen werden. Soweit erforderlich, kann z.B. das geplante Regenrückhaltebecken als Löschwasserteich ausgebildet werden. Weitere Möglichkeiten bestehen u.a. in unterirdischen Kavernen oder vgl. Maßnahmen. Die erforderlichen Löschwassermengen können grundsätzlich sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehrrzu-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehrrzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen, sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. 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. Zu betrachten sind im Wesentlichen nur die Auswirkungen, die sich aus der geänderten überbaubaren Fläche und der geringfügig angehobenen Grundflächenzahl im Teilbereich 1 ergeben.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung nur eines Mehrfamilienhauses anstelle von zwei Gebäuden zu schaffen. Festgesetzt wird, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung Ergänzung, ein Allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl wird geringfügig auf 0,36 angehoben. Die Gebäudehöhe wird etwas reduziert. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.490 m².

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten. Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen zum Plangebiet liegen nicht vor. Ziele der Raumordnung und Landesplanung widersprechen den Planinhalten nicht. Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Knicks, § 21 LNatSchG). In diese wird nicht eingegriffen.

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftl. Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Nutzung von Flächen mit bestehendem Baurecht
	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Verweis auf GEG und GEIG
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfä-	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Artenschutz

	higkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
WasG SH:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Ausreichende Abstände zu Immissionsorten
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern, Archäologisches Interessensgebiet	Hinweise zu Bodendenkmälern
Landschaftsplan	Siedlungsentwicklung	Die Planung entspricht dem Landschaftsplan

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Geringfügig betroffen, da die Grundflächenzahl etwas angehoben wird. Die Änderung der überbaubaren Flächen wirkt sich auf die Schutzgüter nicht nachteilig aus. Die Reduzierung der Gebäudehöhe wirkt sich auf das Landschaftsbild positiv aus. Ggf. ist im Teilbereich 2 Artenschutz betroffen.

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

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die Änderung der überbaren Fläche wirkt sich im Hinblick auf Immissionen nicht aus. Ein Heranrücken an Emissionsquellen erfolgt nicht. Dieses zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, das zu folgender Zusammenfassung kommt:

„Skateanlage, Bolzplatz und sonstige Nutzungen auf der Grünfläche

Die von der Skateanlage und dem Bolzplatz ausgehenden Geräusche halten an den Baugrenzen in den Plangebietsbereichen mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten einschließlich des neuen Wohngebietes südlich der Grünfläche sowie in den Plangebietsbereichen mit Festsetzung von Mischgebieten westlich der Grünfläche die Immissionsanforderungen der *Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)* ein.

Eventuelle sonstige Nutzungen auf der im Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen“ lassen sich bei Bedarf im Rahmen nachfolgender bau- oder ordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes beurteilen.

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Nach Osten nehmen die Lärmimmissionen durch die L 309 abstandsbedingt sowie durch die Abschirmwirkung der ersten Baureihe an der Eutiner Straße ab. Im Bereich der Baufelder in der zweiten Grundstücksreihe beidseitig der Planstraße für die Erschließung des neuen Wohngebietes werden am Tag der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie in der Nacht der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) weitgehend eingehalten.

Im sich anschließenden geplanten Wohngebiet südlich der Grünfläche werden der Orientierungswert am Tag von 55 dB(A) und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in vollem Umfang eingehalten sowie der Orientierungswert in der Nacht von 45 dB(A) bereichsweise um 1 - 2 dB(A) überschritten. Der Einfluss der A 1 ist mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 51 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht abstandsbedingt gering (und wird nach einer in den kommenden Jahren zu erwartenden Sanierung mit lärm minderndem Fahrbahnbelag anstelle des derzeitigen lärm erhöhenden Betonbelages trotz damit einhergehender Verkehrssteigerungen nach dem Bau der Festen Fehmarnbeltquerung weiter abnehmen).

Die Belange des Schallschutzes im Plangebiet bezüglich der Schienenhinterlandanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu behandeln und zu regeln, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Nr. 69 sind Berechnungen der zu erwartenden Schienenverkehrslärmimmissionen aufgrund des laufenden Planungsverfahrens nicht möglich.

Verkehrslärmimmissionen durch die Planstraße

Der Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes löst an den Bestandsbebauungen beidseitig der Planstraße keine Lärmimmissionskonflikte bzw. Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen aus (die über die vorausgesetzte Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Planstraße auf 30 km/h und Asphaltierung der Fahrbahn der Planstraße zwischen der Eutiner Straße und der inneren ringförmigen Erschließungsstraße hinausgehen).“

Da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt tlw. in einem Archäologischen Interessengebiet. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.



Abb.: DA Nord (Archäologische Interessengebiete)

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Im Plangebiet werden Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Die Gemeinde Ratekau hat ein Klimaschutzkonzept. Zur Begrenzung des CO²-Ausstoßes bietet es sich ggf. an, das Gebäude an Fernwärme anzuschließen. Die Errichtung nur eines Baukörpers hat aufgrund der Gebäudehülle energetisch zudem Vorteile gegenüber dem Bau von zwei Baukörpern. Beeinträchtigungen werden nicht erwartet, daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden. Der Landschaftsplan sieht eine Siedlungsentwicklung vor. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

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. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind keine Belange erheblich betroffen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen.

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 nicht zu erwarten. Die Änderung der überbaubaren Fläche wirkt sich nicht nachteilig auf die Schutzgüter aus. Die Anhebung der Grundflächenzahl um 0,06 bzw. der zulässigen Überschreitung um 0,1 erhöht die Versiegelung nur geringfügig. Auf detaillierte Bestandsaufnahmen und Prognosen wird daher verzichtet.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Tiere/Pflanzen

Im Plangebiet ist im Teilbereich 1 nicht mit geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen. Es handelt sich um ein freigemachtes Baufeld. In die angrenzenden Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Das vorhandene Gebäude im Teilbereich 2 steht leer. Fledermausquartiere und Nester von Gebäudebrütern können nicht ausgeschlossen werden.

Fläche

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es gelten darüber hinaus die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung, die ein Baugebiet beinhalten.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Braunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Luft, Klima

Das Klima Schleswig-Holsteins gehört zu dem kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist bestimmt durch die mit Knickstrukturen überprägte nach Osten ansteigende Hügellandschaft. Der Siedlungsrand ist nur tlw. zur freien Landschaft durch Gehölze abgeschirmt.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Plangebiet ist die Artenvielfalt gering. Eine größere biologische Vielfalt mit entsprechenden Wirkungsgefügen ist in den Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes anzunehmen. In diese wird nicht eingegriffen.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den zulässigen Nutzungen nach B-Plan Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tiere/Pflanzen

In die angrenzenden Knickstrukturen außerhalb des Teilbereichs 1 wird nicht eingegriffen. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen werden sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Europäischer Artenschutz Schutzgut Tiere gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf gehölzbrütende Vögel nicht verletzt; die Arbeiten zur Baufeldräumung im Teilbereich 1 wurden bereits ordnungsgemäß durchgeführt. In die Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Für das leerstehende gemeindeeigene Gebäude im Teilbereich 2 liegt eine „Anzeige zur Beseitigung baulicher Anlagen“ nach § 63 Abs. 3 LBO vom 29.03.2022 vor. Dieser sind Ausführungen zur Beachtung des Artenschutzes beigefügt, die die Gemeinde beachten wird. Ein Abrisstermin ist zurzeit nicht absehbar.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Artenschutzprüfung Schutzgut Pflanzen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in den Teilbereichen nicht vorhanden.

Fläche

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es gelten darüber hinaus die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung, die ein Baugebiet beinhalten. An diesen Darstellungen und Festsetzungen ändert sich nichts Grundsätzliches.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des LLUR handelt es sich bei der Bodenart um Braunerde. Wertvolle oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Da das Maß der baulichen Nutzung

nur geringfügig angehoben wird und ein Gründach festgesetzt ist, wirkt sich die Planung auf das Schutzgut kaum nachteilig aus.

Wasser

Da das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig angehoben wird und Gründächer für Hauptgebäude, Garagen und Carports festgesetzt sind, wirkt sich die Planung auf das Schutzgut kaum nachteilig aus.

Zum Umgang mit Oberflächenwasser liegt eine Untersuchung vor (Orientierende Voruntersuchung zur Entwässerung, Ing.-Büro Brandt, Lübeck, Mai 2024). Diese hat auch die Mengenbewirtschaftung nach A-RW 1 berechnet. Der Wasserhaushalt wird als extrem geschädigt eingestuft.

Berechnungsschritt 4: Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das Teilgebiet: Zum Lilienberg

Schritt 1: Potenziell naturnaher Referenzzustand (Vergleichsfläche)				
Landkreis / Region	Fläche	Abfluss (a ₁)	Versickerung (g ₁)	Verdunstung (v ₁)
Ostholstein (H-2)	0,416 [ha]	4,2 [%] 0,017 [ha]	25,9 [%] 0,107 [ha]	70,0 [%] 0,291 [ha]

Schritt 2 - 3: Zusammenfassung veränderter Zustand (a-g-v-Berechnung)					
Nicht versiegelte Flächen im veränderten Zustand		Fläche	Abfluss (a ₂)	Versickerung (g ₂)	Verdunstung (v ₂)
		0,134 [ha]	4,2 [%] 0,006 [ha]	25,9 [%] 0,035 [ha]	70,0 [%] 0,094 [ha]
Versiegelte Flächen im veränderten Zustand		Fläche	Abfluss (a ₃)	Versickerung (g ₃)	Verdunstung (v ₃)
		0,138 [ha]	0,0 [%] 0,000 [ha]	23,5 [%] 0,066 [ha]	25,6 [%] 0,072 [ha]
Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil		Fläche	Abfluss (a ₃)	Versickerung (g ₃)	Verdunstung (v ₃)
		0,143 [ha]	0,0 [%] 0,000 [ha]	95,9 [%] 0,137 [ha]	4,2 [%] 0,005 [ha]
Summe veränderter Zustand		Fläche	Abfluss (a ₃)	Versickerung (g ₃)	Verdunstung (v ₃)
		0,416 [ha]	1,4 [%] 0,006 [ha]	57,3 [%] 0,238 [ha]	41,4 [%] 0,172 [ha]

Schritt 4			
Bewertung der Wasserbilanz für die Teilfläche des Bebauungsplangebietes			
	Abfluss (a)	Versickerung (g)	Verdunstung (v)
Zulässiger Maximalwert:	0,038 [ha]	0,128 [ha]	0,311 [ha]
Zulässiger Minimalwert:	0,000 [ha]	0,086 [ha]	0,270 [ha]
	Ja [ha]	Nein [ha]	Nein [ha]
<small>Der Wasserhaushalt gilt als „weithgehend natürlich eingehalten“, wenn 2 x „Ja“. LA, keine weiteren Nachweise erforderlich! Sofern ein o.g. Parameter (a, g, v) mit „Nein“ bewertet wird, wird überprüft, ob die Veränderung des Wasserhaushaltes als „deutliche oder extreme Schädigung“ einzustufen ist.</small>			
Zulässiger Maximalwert:	0,060 [ha]	0,169 [ha]	0,353 [ha]
Zulässiger Minimalwert:	0,000 [ha]	0,046 [ha]	0,228 [ha]
	Ja [ha]	Nein [ha]	Nein [ha]
<small>Der Wasserhaushalt gilt als „deutlich geschädigt“, wenn 2 x „Ja“. Lokale Überprüfungen sind erforderlich! Sofern ein Parameter (a, g, v) die Veränderung über bzw. unterschreitet (mit „Nein“ bewertet war), gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt. Lokale und regionale Überprüfungen sind erforderlich</small>			

Luft, Klima

Nachteilige Auswirkungen auf das Klima ergeben sich nicht. Die Errichtung nur eines Baukörpers hat aufgrund der Gebäudehülle energetisch Vorteile gegenüber dem Bau von zwei Baukörpern.

Landschaft

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Die Gebäudehöhe wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan etwas verringert. Die abschirmenden Knickgehölze bleiben erhalten. Nach Osten sind zudem weitere Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung geplant.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

In die angrenzenden Knickstrukturen wird nicht eingegriffen. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

Tiere/Pflanzen

Erhalt der Knickstrukturen, Baum- und Heckenpflanzungen. Dachbegrünung, Beachtung der Vorschriften zum Artenschutz vor Abriss des gemeindeeigenen Gebäudes im Teilbereich 2 (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse).

Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Weitere naturschutzfördernde Maßnahmen sind allgemein z.B. Fassadenbegrünung, Einbau von Niststeinen, Insektenhaus, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Anbringung von Ausstiegshilfen bei Schächten, in die Amphibien hineinfallen können.

Bei Bauarbeiten im Bereich von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen sind die Arbeiten gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ auszuführen.

Fläche/Boden

Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet.

Zum sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder

Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieses ist hier der Fall, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geringfügig angehoben werden. Die Berechnung erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013. Der Eingriff erfolgt auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die zulässige Grundfläche vergrößert sich um ca. 250 m². Daraus resultiert ein Ausgleichserfordernis von 125 m². Für das geplante Gebäude ist eine Dachbegrünung zwingend vorgesehen. Nach Erlass kann der Flächenbedarf um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer reduziert werden, sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Erforderlich werden ca. 63 m² Ausgleichsfläche für das Gebäude. Die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht sich um 166 m² und erfordert einen Ausgleich von ca. 50 m². Insgesamt notwendig wird damit ein Ausgleich von 113 m².

Den im Bebauungsplan Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung errechneten Ausgleichsbedarf für das gesamte Neubaugebiet weist die Gemeinde Ratekau auf den dort festgesetzten Maßnahmenflächen vollständig nach. Diese weisen gegenüber dem insgesamt erforderlichen Ausgleich einen deutlichen Überschuss auf. Die errechneten ca. 113 m² für den hier ermöglichten Eingriff können dort, wie nachstehende Tabelle zeigt, problemlos untergebracht werden.

Ausgleichsflächen-Pool B-Plan 69

B-Plan	Ausgleichs- Flächengröße
gesamt	15.780,00 m ²
Verbrauch B-Plan 69, 1. Änderung	6.930,00 m ²
Verbrauch B-Plan 69, 2. Änderung	460,00 m ²
Verbrauch B-Plan 69, 3. Änderung	113,00 m ²
Verbrauch B-Plan 98, Ovendorf FW	250,00 m ²
Verbrauch B-Plan 101, Pansdorf Stolper Str.	700,00 m ²
Verbrauch B-Plan 102, Sereetz FW	450,00 m ²
Verbrauch B-Plan 106	958,00 m ²
Zwischensumme Verbrauch	9.861,00 m ²
Rest Ausgleichsflächenpool B-Plan 69	5.919,00 m ²

Abb.: Gemeinde Ratekau

Für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen sind folgende Gehölze geeignet:

Baum- und Heckenpflanzungen

Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Für die Einzelbäume ist die Qualität Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm geeignet. Die Heckenpflanzungen können mit Heister, 2 x verpfl. 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpfl. 60 - 100 cm; Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 12 - 14 cm zu erstellt werden.

Wasser

Zur städtebaulichen Entwicklung sollten nach der vorliegenden Orientierenden Voruntersuchung zur Entwässerung auf dem Grundstück die nachfolgenden grundsätzlichen Ziele weiter Berücksichtigung finden:

- Reduzierung der Oberflächenbefestigung und Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Nutzung von Regenwasser für häusliche Anwendungen, z.B. Grünflächenbewässerung
- Dachbegrünung zur Verdunstung von anfallendem Regenwasser“

Die Empfehlungen werden beachtet und sind, soweit möglich, im Bebauungsplan festgesetzt.

Luft, Klima

Über die ohnehin anzuwendenden Vorschriften hinaus sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Landschaft

Keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Zudem wird das Neubaugebiet nach Osten durch die Knickneuanlagen, die Obstwiese und das Feldgehölz entsprechend den Festset-

zungen des Bebauungsplanes Nr. 69, 1. Änderung und Ergänzung zum Landschaftsraum abgeschirmt.

Die Baum- und Heckenpflanzungen auf dem Baugrundstück führen zu einer weiteren Begrünung, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abmildert.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da auf eben diesem Grundstück nun ein Gebäude anstelle von zwei Baukörpern entstehen soll.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 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 nicht.

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

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sowie ggf. geschaffene Ersatzquartiere werden durch eine Endbegehung und ggf. Anwachspflegemaßnahmen begleitet.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bauleitplanung ist kaum mit nachteiligen Auswirkungen verbunden. Es werden 113 m² Ausgleichsfläche für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erforderlich, die vollständig erbracht werden. Ggf. werden Artenschutzmaßnahmen vor dem Abriss des gemeindeeigenen Gebäudes erforderlich, die beachtet werden.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage vom 09.12.2013
- Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau (2004)
- Gutachten Nr. 20-07-2, Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Ratekau, ibs, Mölln, 16.07.2020
- Orientierende Voruntersuchung zur Entwässerung, Ing.-Büro Brandt, Lübeck, Mai 2024
- Ortsbesichtigungen

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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.

7.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

7.3.1 Zweckverband Ostholstein vom 29.08.2018

„In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem die oben genannten Belange geregelt werden. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.“

7.3.2 Schleswig-Holstein Netz, Netzcenter Pönitz vom 25.07.2018

„Gegen die o.g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.

Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass für den Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt wird und bitten daher um entsprechende Abstimmung für die Baudurchführung. Damit es bei der Erschließung dieses Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchten wir die für unsere Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbau- und Verlegeleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren.

Hierfür bitten wir um Nennung Ihres Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn. Es ist dringend notwendig, dass es der mit der Baumaßnahme beauftragten Firma zur Auflage gemacht wird, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Netzcenter Pönitz, Gustav-Friedrich-Meyer-Straße 1, 23684 Pönitz, Telefonnummer 04524-704 9100, in Verbindung zu setzen.

Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.“

7.3.3 Schleswig-Holstein Netz, Leitungsauskunft vom 25.07.2018

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG.[...]. 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.“

7.3.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf.

(z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

7.3.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten, dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen. Der B-Plan kann von der Telekom mit FTTH versorgt werden.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9 Kosten

Durch die Planänderung ergeben sich für die Gemeinde Kosten durch die Herrichtung der Grünfläche.

10 Billigung der Begründung

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

Ratekau,

Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 69, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.