

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN TECHAU, ÖSTLICH DER BEBAUUNG ROHLSDORFER WEG
UND WESTLICH DES WALDWEGES

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| lfd.-Nr. | | Seite |
|------------------|--|--------------|
| 1. | Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Bindung | 3 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Vorhandene Situation | 4 |
| 1.4 | Planungserfordernis | 5 |
| 2. | Planung | 5 |
| 2.1 | Bebauung | 6 |
| 2.2 | Verkehr | 8 |
| 2.3 | Grünordnung | 9 |
| 2.3.1 | Grünplanung | 9 |
| 2.3.2 | Eingriffsbilanzierung | 10 |
| 2.3.3 | Ausgleichsermittlung | 13 |
| 2.3.4 | Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme | 16 |
| 2.3.5 | Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme | 16 |
| 2.3.6 | Umweltbericht | 17 |
| 2.4 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 17 |
| 3. | Immissionen und Emissionen | 18 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 4.1 | Versorgung mit elektrischer Energie | 18 |
| 4.2 | Wasserver- und -entsorgung | 18 |
| 4.3 | Müllentsorgung | 19 |
| 4.4 | Löschwasserversorgung | 19 |
| 4.5 | Erdgasversorgung | 19 |
| 5. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 19 |
| 6. | Kosten | 20 |
| 7. | Beschluss der Begründung | 20 |
| <u>Anlage 1:</u> | Lage der Ausgleichsfläche bei Hobbersdorf, | 22 |
| <u>Anlage 2:</u> | Vorentwurf zum Erschließungsvertrag für die Erschließung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahme. | 21 |

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau, östlich der Bebauung Rohlsdorfer Weg und westlich des Waldweges;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Techau als Ordnungsraum ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

„In den Ordnungsräumen ist 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.“

Zudem grenzt das Plangebiet an einen Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft; hier eine Schwerpunkt- und Verbundachse der Landesebene.

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Techau zum Ordnungsraum um Lübeck. Der Ort hat als Hauptfunktion die Gewerbefunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die ländliche Wohnfunktion. Folglich soll in Techau wesentlich mehr Bauland ausgewiesen werden als in den übrigen ländlichen Orten.

Nach dem Entwurf des Regionalplanes, Planungsraum II vom 27.03.2002 liegt Techau im Ordnungsraum Lübeck. Techau wird zukünftig von einem regionalen Grünzug begrenzt. Zudem gilt die Region als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar und den westlichen Be-

reich als Fläche für die Landwirtschaft, in der ein Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz liegt. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet. Zudem wird auf die vorhandenen Geotope verwiesen. Gemäß der Karte 2 gilt das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.“

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II Lübeck/Ostholstein, Gesamtfortschreibung 2003, kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ und als „struktureicher Kulturlandschaftsausschnitt“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 1. Juli 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52. .

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Techau. Es liegt westlich des Waldweges, nördlich des Rohlsdorfer Weges und südlich der Dorfstraße.

Nördlich des Plangebietes schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb an sowie ein- bzw. zweigeschossige Gebäude mit diversen öffentlichen Einrichtungen. Die Bebauung parallel zum Rohlsdorfer Weg ist geprägt durch eingeschossige kleingliedrige Einzelhausbebauung. Hinter dem Waldweg beginnt eine Waldfläche. Westlich des Plangebietes befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche.

1.3 Vorhandene Situation

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Staudenflur, die als Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gilt. Die übrige Fläche des Plan-

gebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche östlich des Biotopes dient ab und zu als Brandplatz für gemeindliche Ereignisse (wie Osterfeuer).

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 4 m ab.

Das Gebiet ist zur Waldstraße hin durch eine Baumreihe begrenzt und nach Norden hin durch eine ausgewachsene Hecke.

1.4 Planungserfordernis

Bedingt durch die Lage der Gemeinde Ratekau im Ordnungsraum um Lübeck besteht ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt. Das Angebot an erschlossenen Bauflächen ist jedoch erschöpft. Daher wird die Vorbereitung und Erschließung neuer Baugebiete erforderlich. Die Verteilung der Bauflächen erfolgt vorrangig auf die drei Hauptorte Pansdorf, Ratekau und Sereetz der Gemeinde. In diesen Hauptorten steht jedoch neues Wohnbauland aufgrund der eingegengten Ortslagen durch natürliche Gegebenheiten und Verkehrsbänder nur noch im äußerst geringen Umfang zur Verfügung. Hier wird daher eine verdichtete Bebauung angestrebt.

Um den Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern ebenfalls zu decken, besteht das gemeindliche Ziel darin, entsprechende Bauflächen in kleineren Orten auszuweisen, die über eine angemessene Erschließung und Infrastruktur verfügen. Der Ort Techau ist sehr gut verkehrlich erschlossen. Er liegt dicht an den Hauptorten Ratekau und Pansdorf und er verfügt über eine eigene Infrastruktur (wie Feuerwehr, Altenheim, Laden). Außerdem ist das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan verbindlich dargestellt.

Um die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung von 19 Bauflächen mit 19 Wohnungen zu schaffen, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

2. Planung

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

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Grünfläche | 3.700 m ² | 15 % |
| Fläche für die Landwirtschaft | 3.100 m ² | 13 % |
| Verkehrsfläche | 3.250 m ² | 14 % |
| Verkehrsgrün | 300 m ² | 1 % |
| WA-Gebiet | 13.920 m ² | 57 % |
| Größe Baugebiet insgesamt: | 24.270 m² | 100 % |
| | 2,4 ha | |

2.1 Bebauung

In Anlehnung an die im Ort dominierende Gebietsstruktur wird die zulässige **Art der baulichen Nutzung** im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 4 Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für den Bau eines offenen, der Umgebung angepassten Wohngebietes zu schaffen. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise, einer Traufhöhe von 3,50 m, einer Einengung des Bezugspunktes für die Trauhöhe und einer Dachneigung von 30° bis 45° wird das Höhenwachstum und die daraus resultierende Weitsichtigkeit bereits eingeschränkt.

Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhe der baulichen Anlagen bei steigendem Gelände entsprechend anzupassen ist. Bei abfallendem Gelände gilt der festgesetzte Bezugspunkt uneingeschränkt weiter, um hier ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. Im westlichen Teil des Plangebietes fällt das Gelände nach Westen recht stark ab. Hier ist ausnahmsweise in Hanglage ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Um eine übermäßige bauliche Verdichtung des Plangebietes zu unterbinden, erfolgen die Festsetzungen, dass die Baugrundstücke mindestens 700 m² groß sein müssen, die Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt bleibt und nur zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Um bei zwei möglichen Wohnungen je Haus keine doppelhausähnlichen Strukturen im Plangebiet

aufkommen zu lassen, soll - im Falle der Errichtung von zwei Wohnungen je Einzelhaus - eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss entstehen. Die Umsetzung dieser Zielvorgabe ist nach dem Baugesetzbuch jedoch nicht zulässig. Daher sichert sich die Gemeinde die Umsetzung dieser städtebaulichen Vorgabe auf privatrechtlicher Ebene und zwar im Erschließungsvertrag bzw. durch eine entsprechende Eintragung im Grundbuch. Alle genannten Einschränkungen sichern eine lockere, ortstypische Bebauung.

Bezüglich der Dach- und Fassadenfarben und Materialien ist keine gebietstypische Struktur erkennbar. Daher wird von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

Übermäßig lange Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze oder im Terrassenbereich führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Die gleichen Beeinträchtigungen erfolgen durch den Bau von Garagen/ Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum. Um diese optischen Einengungen des Straßenraumes zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzungen.

Östlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche an. Gemäß § 32 Landeswassergesetz sind 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine rationale Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen, hat die Gemeinde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 7 m bei der zuständigen Behörde beantragt. Diese wurde mit Verfügung des Kreises Ostholstein vom 07.07.2004 genehmigt.

Um jegliche bauliche Nutzung des verbleibenden Waldschutzstreifens auszuschließen, erfolgt die zusätzliche Festsetzung, dass dieser Bereich von untergeordneten baulichen Anlagen, Stellplätzen und auch Garagen freizuhalten ist. Zusätzlich gilt der § 32 Landeswaldgesetz, wonach die Fläche von Anpflanzungen, insbesondere Nadelgehölzen und sonstigen leicht entflammbaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom ist im nordöstlichen Bereich des WA-Gebietes der Bau einer Transformationsstation erforderlich. Die erforderliche Fläche von ca. 5 m x 2 m ist zu klein für eine flächenhafte Festsetzung.

- Daher wird dieser Standort mit dem Zeichen „Elektrizität (Trafostation)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Baugesetzbuch festgeschrieben.

2.2 Verkehr

Norden auf die Dorfstraße. Von dort besteht eine kurze Anbindung an die L 309 und von dort an die A 1 und A 226. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Techau halten diverse Busunternehmen, die regelmäßige Fahrten in alle Richtungen der Gemeinde und des Kreises anbieten.

Der nächste Bahnhof liegt in Pansdorf. Dort hält stündlich je ein Zug in Richtung Lübeck oder Kiel.

Das Plangebiet selbst ist über den Waldweg erschlossen. Die Fahrbahn ist in einer Breite von 5 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Fahrzeugverkehr aufnehmen zu können. Da der Waldweg den nördlichen und südlichen Bereich von Techau verbindet, bietet es sich an, im Plangebiet einen Fußweg abzusichern, um langfristig eine sichere fußläufige Verbindung zwischen den Ortsteilen herstellen zu können. Dabei ist die vorhandene Baumreihe zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 7,25 m breite Fahrbahn (Schnitt B-B). Die öffentliche Verkehrsfläche gliedert sich auf in eine 3,50 m breite Fahrbahn, einen 1,25 m breiten, in gleicher Höhe gelegenen, überfahrbaren Fußweg, einen 2,00 m breiten Park- und Grünstreifen sowie die 0,25 m breiten Randstreifen. Dieser Straßenquerschnitt von insg. 4,75 m ist nach der EAE 95 (siehe Tabelle 17, AS 4) ausreichend bemessen, um den Erschließungsverkehr von max. 19 Wohneinheiten aufnehmen zu können, sowie den erforderlichen öffentlichen ruhenden Verkehr.

Der Wenderadius der Stichstraße hat einen Durchmesser von 20 m. Dieser Querschnitt ermöglicht eine Befahrbarkeit der Straßen mit Lkws.

Vom Wenderadius aus ist ein 3 m breiter Fußweg in Richtung Waldweg geplant. Dieser sichert eine kurze fußläufige Verbindung zum Ort.

Gemäß der EAE 95 sind auf 19 neue Wohnungen ca. 3 bis 6 Parkplätze nachzuweisen. Techau ist nicht in kurzen Zeittakten an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Daher erscheint ein erhöhter Parkplatznachweis erforderlich. Die Planstraße B-B ist breit genug, um 6 Parkplätze bauen zu können.

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

Auf Grund der vorhandenen Geländemodulation ist es nur möglich, das im Plangebiet anfallende Regenwasser im natürlichen Gefälle in die westlich gelegene Staudenflur zu leiten. Dazu ist eine Leitung zwischen der Erschließungsstraße B-B und der Staudenflur zu legen. Die Bewirtschaftung dieser Trasse wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte z.G. der Entsorgungsunternehmen gesichert. Dieses ist zusätzlich über einen entsprechenden Grundbucheintrag zu gewährleisten.

Parallel der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine ca. 2,5 m breite landwirtschaftliche Fläche gesichert. Sie dient zukünftig als Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu der im Westen gelegenen Ackerfläche.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Staudenflur, die nach § 15a Landesnaturschutzgesetz als Biotop gilt. Diese bleibt in ihrem Bestand nachrichtlich gesichert. Die an das Biotop angrenzende Fläche dient als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auch dieser Bestand wird baurechtlich abgesichert.

Das geplante Baugebiet ist im Norden durch eine ausgewachsene Hecke begrenzt, die gemäß dem Landesnaturschutzgesetz als Knick nach § 15b gilt. Zu deren Schutz wird parallel dazu eine 2 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ angelegt.

Parallel dem Waldweg besteht eine Baumreihe. Diese bleibt gesichert. Um den Bäumen mehr Wachstumsraum zu geben, sieht die Planung vor, den be-

stehenden schmalen Fußweg nach Westen umzulegen, um so einen 2,5 m breiten Baumschutzstreifen anlegen zu können.

Die Planstraße ist mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dadurch soll die Straße optisch eingeeignet sowie durchgrünt werden.

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

Um den Versiegelungsgrad etwas zu minimieren, sind Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Nördlich des Plangebietes erfolgt die Sicherung einer Fläche für die Landwirtschaft. Über diese Fläche ist der landwirtschaftliche Verkehr zu der im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Fläche zu führen.

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.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potenzial 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 der Bau von 19 Gebäuden ermöglicht. Nach dem Baugesetzbuch ist diese Bebauung in der Form nicht zulässig. Daher führt die Bebauung zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter:

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

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 einer intensiv genutzten Ackerfläche in Bauflächen:

| Nutzung | Gesamtplanung | | Bestand | | Neueingriff |
|--|----------------------|---|------------------|---|----------------------------|
| WA-Gebiet: (13.920 m ² x 0,2 = 2.780 m ²) | 2.780 m ² | - | 0 m ² | = | 2.780 m ² |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO im WA-0,2-Gebiet (13.920 m ² x 0,1 = 1.390 m ²) | 1.390 m ² | - | 0 m ² | = | 1.380 m ² |
| Verkehrflächen | 1.880 m ² | - | 0 m ² | = | 1.880 m ² |
| Fußwege | 410 m ² | - | 0 m ² | = | 410 m ² |
| Gesamt: | | | | | 6.450 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 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden.

Die Schwartau liegt mindestens 550 m vom Plangebiet entfernt. Sie ist Bestandteil des FFH-Gebietes P 2030-328, weil es sich hier um einen Fluss der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* (3260) handelt. Weiterhin wurden dort rezente Bachmuschel-Vorkommen (*Unio crassus*) (1032) ermittelt. An mehreren Strecken ist die anspruchsvolle Begleitfauna auffällig. Dort leben Unionidae-Arten wie Stumpe Sumpdeckelschnecke (*Viviparus viviparus*), Flusskahnschnecke (*Theodoxus fluviatilis*), Flussnapfschnecke (*Ancylus fluviatilis*) und Flusskugelmuscheln (*Sphaerium rivicola*). Weiterhin wandern Fischotter (*Lutra lutra*) (1355) gerade über die Traveförde in die Schwartau ein. Weiterhin gibt es im Bereich der Schwartau noch Teichfledermäuse (*Myotis dasycneme*) (1318).

Die Planung führt zu keiner Erhöhung der Regenwassermengen, da dieses im Plangebiet zurückgehalten wird. Sie führt zu keinen beeinträchtigenden Emissionen und greift nicht unmittelbar in die Talniederung oder ins Flussbett ein. Auf Grund der Entfernung sind daher keine erkennbaren Auswirkungen durch diese Planung auf die Ufervegetation bzw. auf die im Fluss lebenden Muscheln und Fischotter zu erwarten. Da das Plangebiet intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird, dient es nicht als Nahrungsbereich für Teichfledermäuse. Folglich bestehen keine erkennbaren Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet. Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet. Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

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.:

| | |
|--|--------------------------|
| Verkehrsflächen | ca. 1.880 m ² |
| Fußweg | ca. 410 m ² |
| Bauflächen | ca. 2.780 m ² |
| Zufahrten im WA-Gebiet | ca. 1.390 m ² |
| insgesamt ca. 6.450 m² | |

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 6.450 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 landwirtschaftliche Fläche 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.

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet verbindet zwei Ortsteile von Techau und ist überwiegend von 1-geschossiger Bebauung sowie einem Wald umgrenzt. Die Neuplanung passt sich somit in das vorhandene Ortsbild ein. Zudem bleibt die Gebäudehöhe weit unterhalb der landschaftlich prägenden Waldkante. Eine wesentliche Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

2.3.3 Ausgleichermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 6.780 m² großen Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Aufwertung von bisher in-

tensiv genutzten Flächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind 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, die insbesondere dem Gewässerschutz dienen.

Im Änderungsbereich können ca. 2.780 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist zusätzlich eine Versiegelung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächen- größe (m ²) | Aus- gleichs- faktor | Ausgleichs- flächen (m ²) |
|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|
| WA-Gebiet | 2.780 | 0,5 | 1.390 |
| Stellplätze im WA-0,2-Gebiet | 1.390 | 0,3 | 420 |
| Verfestigte Verkehrsflächen | 1.880 | 0,5 | 940 |
| Wassergebundene Verkehrsflächen | 410 | 0,3 | 120 |
| Summen | | | 2.870 |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.870 m² festgestellt.

Der Ausgleich soll in der Gemarkung Hobbersdorf, RK 1480, Flurstücke 52/3 und 52/9, erbracht werden (siehe Anlage 2). Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Hier ist die Entrohrung eines ca. 450 m bis 500 m langen Grabens geplant. Die Ausgleichsfläche wird als ca. 20 m breiter Geländestreifen an der Südwestseite der Flurstücke für eine Bachentrohrung des Gewässers 1.6 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus 2.870 m² ermitteltem Ausgleichsbedarf des B-Planes 52, sowie 9.020 m² Ausgleichsbedarf des B-Planes 50, 2. Änderung.

Das Fließgewässer soll in dieser Fläche wieder einen natürlichen Verlauf erhalten. Die Restflächen der 20 m breiten Ausgleichsflächen sollen als Böschungskanten hergerichtet werden, die so begrünt bzw. bepflanzt werden, dass sich dort eine ortstypische, standortgerechte Ufervegetation entwickeln kann sowie als Extensivgrünland.

Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort. Nur das überschüssige Regenwasser wird in die westlich angrenze Staudenflurfläche eingeleitet.

Landschaftsbild/Ortsbild

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

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Entrohrung und Renaturierung eines Fließgewässers 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.

2.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

(Siehe Anlage 1 und 2)

Die Sicherung der Fläche wird mit dem durch die B-Pläne 50 und 52 Begünstigten, der auch Eigentümer der oben genannten Flurstücke ist, im Rahmen des Erschließungsvertrages (siehe dazu Anlage 1) durch Eintragung einer entsprechenden Baulast und zugehöriger Sicherheitsleistung zugunsten der Gemeinde Ratekau erreicht. Weiterhin wird die Gemeinde Ratekau die Ausbauplanung für die Bachentrohrung durchführen lassen und entsprechende Genehmigungen der Wasserbehörde einholen.

Mit der Durchführung der Renaturierung soll begonnen werden, sobald der erste der beiden Bebauungspläne in Kraft getreten ist.

Der Ausbau des neuen Gewässers gehört nicht zum zu erbringenden Ausgleich und wird durch Dritte ausgeführt.

2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 1,50.Euro/m² ermittelt worden, um die vertragliche Sicherung der Ausgleichsfläche für die Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen. Folglich fallen bei 2.870 m² Ausgleich (2.870.m² x 1,50.Euro/m² =) 4.300 Euro an.

Weiterhin sind 5.500 € für die Maßnahmenplanung zu berücksichtigen. Dabei sind die Planungskosten anteilig auch für eine vorgesehene Änderung des B-Planes 50 und dessen Ausgleich vorgesehen.

Alle anfallenden Kosten sind durch die Begünstigten bzw. den Investor zu tragen (siehe dazu Anlage 1). Die Planungskosten sind ebenfalls vom Begünstigten zu leisten. Die Baumaßnahme wird durch Dritte im Rahmen eines Vertrages mit dem Kreis Ostholstein durchgeführt und auch dort die Kostenübernahme geregelt.

2.3.6 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m².

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 2.780 m² (0,28 ha) neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 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 werden 19 neue Baugrundstücke ermöglicht. Diese sind so bemessen, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen werden, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Weiterhin befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Spielplatz am Lerchenweg. Da er nicht in Ruf- und Sichtweite zum Plangebiet liegt, kann dieser nur von Kindern bis 6 Jahren genutzt werden, wenn sie in Begleitung eines Aufsichtsberechtigten dorthin gehen. Für alle anderen Altersgruppen ist diese Entfernung zumutbar. Weiterhin liegen in ca. 100 m Entfernung und zwar auf dem Gelände der Grundschule ein Spielplatz sowie gegenüber liegend ein Bolzplatz. Beide Spielflächen sind über den Waldweg erreichbar. Dieser dient in erster Linie dem Zielverkehr und ist daher nicht übermäßig stark befahren. Parallel zu diesem verläuft ein Fußweg. So können Kinder die Spielflächen relativ sicher erreichen.

3. Immissionen und Emissionen

Der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb betreibt keine geruchs- oder geräuschintensiven Nutzungen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten. Ansonsten ist das Plangebiet nur von Wohngebieten umgeben, die in keiner Weise Immissionen verursachen.

Der Waldweg dient vor allem für den Zielverkehr in Richtung Techau oder Rohlsdorf. Die Verkehrsbelastung ist sehr minimal. Daher ist kein Immissionsschutz in Richtung Plangebiet erforderlich.

Stark befahrenen Verkehrs- oder Bahntrassen befinden sich nicht in der Nähe.

Im Plangebiet selbst ist nur der Bau von max. 19 Wohnungen zulässig. Der Verkehr stößt auf den Waldweg. Ab dort kann sich der Zielverkehr über alle Richtungen verteilen. Eine besondere Beeinträchtigung durch den Verkehr, der aus dem Plangebiet kommt, auf angrenzende Baugebiet ist nicht erkennbar.

Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Sereetz 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 bzw. in die westlich angrenzende Staudenflurfläche geleitet werden, wo es ebenfalls versickert.

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.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 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.

4.5 Erdgasversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Erdgasnetz sind vorhanden.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB) ist vorgesehen.
- ⇒ Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Alle anfallenden Kosten werden voll vom Erschließungsträger getragen. Dieses regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde geschlossen worden ist.

7. Beschluss

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 9. Dezember 2004 gebilligt.

Ratekau, 10.12.2004

Stempel




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist am 16.12.2004 in Kraft getreten.

Anlage 2

Auszug aus den Erschließungsverträgen für die Erschließung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungsplangebiete Nr. 50, 2. Änderung und Nr. 52 der Gemeinde Ratekau

zwischen

der Gemeinde Ratekau

und

der Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hobbersdorf

Ziff. I p.p.

Ziff. II § 2

Die Ausgleichsmaßnahme ist auf den Flurstücken 52/3 und 52/9 in der Gemarkung Hobbersdorf, RK 1480, durchzuführen. Die Ausgleichsfläche wird als ca. 20 m breiter Geländestreifen an der Südwestseite der Flurstücke für eine Bachentrohrung des Gewässers 1.6 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau vom Erschließungsträger zur Verfügung gestellt (siehe Anlage Karte).

Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus 2.870 m² ermitteltem Ausgleichsbedarf des B-Planes 52, sowie 9.020 m² Ausgleichsbedarf des B-Planes 50, 2. Änderung. Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt.

Die Ausgleichsfläche von 11.890 m² wird durch Eintragung einer entsprechenden Baulast zugunsten der Gemeinde Ratekau durch den Erschließungsträger und Eigentümer, der Gemeinde Ratekau für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme (Bachentrohrung) überlassen.

Die Gemeinde Ratekau hat am 16.10.2004 den Auftrag für die Genehmigungsplanung der Bachentrohrung an ein Ingenieurbüro erteilt. Nach Vorliegen der Planung wird die Gemeinde Ratekau die Genehmigung zum Gewässerausbau (Bachentrohrung) bei der Wasserbehörde des Kreises beantragen. Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger getragen.

Der Ausbau des neuen Gewässers gehört nicht zum zu erbringenden Ausgleich des Erschließungsträgers und wird durch Dritte ausgeführt.

§ 3 – 8 p.p.

Unterschriften

