

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 91

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR

**DAS GEBIET „NÖRDLICHE BAHNHOFSTRASSE,
ZWISCHEN SCHULSTRASSE UND EUTINER STRASSE“**

IN PANSDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkung/ Planungserfordernis | 3 |
| 1.1 | Rechtliche Bindungen | 3 |
| 1.2 | Planungserfordernis/Planungsziele | 5 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 5 |
| 3 | Begründung des Bebauungsplanes | 5 |
| 3.1 | Flächenzusammenstellung | 5 |
| 3.2 | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 3.3 | Bebauung | 6 |
| 3.3.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 3.3.4 | Sonstige Festsetzungen | 7 |
| 3.4 | Erschließung | 7 |
| 3.5 | Grünplanung | 7 |
| 3.5.1 | Eingriffe | 8 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 4.1 | Stromversorgung | 8 |
| 4.2 | Wasserver- / und -entsorgung | 8 |
| 4.3 | Müllentsorgung | 8 |
| 4.4 | Löschwasserversorgung | 9 |
| 4.5 | Gasversorgung | 9 |
| 5 | Hinweise | 9 |
| 5.1 | Bodenschutz | 9 |
| 5.2 | Telekommunikation | 10 |
| 6 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 10 |
| 7 | Kosten | 10 |
| 8 | Beschluss der Begründung | 10 |
| 9 | Berichtigung des Flächennutzungsplanes | 11 |
| 10 | Anlage: Umweltbericht | 12 |
| 10.1 | Einleitung | 12 |
| 10.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden | 15 |
| 10.3 | Zusätzliche Angaben | 16 |

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 91** der Gemeinde Ratekau für das Gebiet „Nördliche Bahnhofstraße, zwischen Schulstraße und Eutiner Straße“ in Pansdorf.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet Ratekau innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck dar. Die Ortschaft Pansdorf befindet sich zudem auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden. Zusätzlich liegt die Pansdorf im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet den Endpunkt der Siedlungsachsengrundrichtung Bad Schwartau - Ratekau - Pansdorf.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II befindet sich die Ortschaft Pansdorf innerhalb des Siedlungsachsenraumes im Ordnungsraum Lübeck. Der Regionalplan trifft dazu unter 6.3 G folgende Aussagen: *„Die Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung auf der Siedlungsachse Lübeck –Ratekau liegen in den Ortsteilen Ratekau und Techau sowie Pansdorf.“*

Der Bebauungsplan Nr. 91 der Gemeinde Ratekau wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine angemessene Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt. Die zulässige Grundfläche entspricht ca. 9.600 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

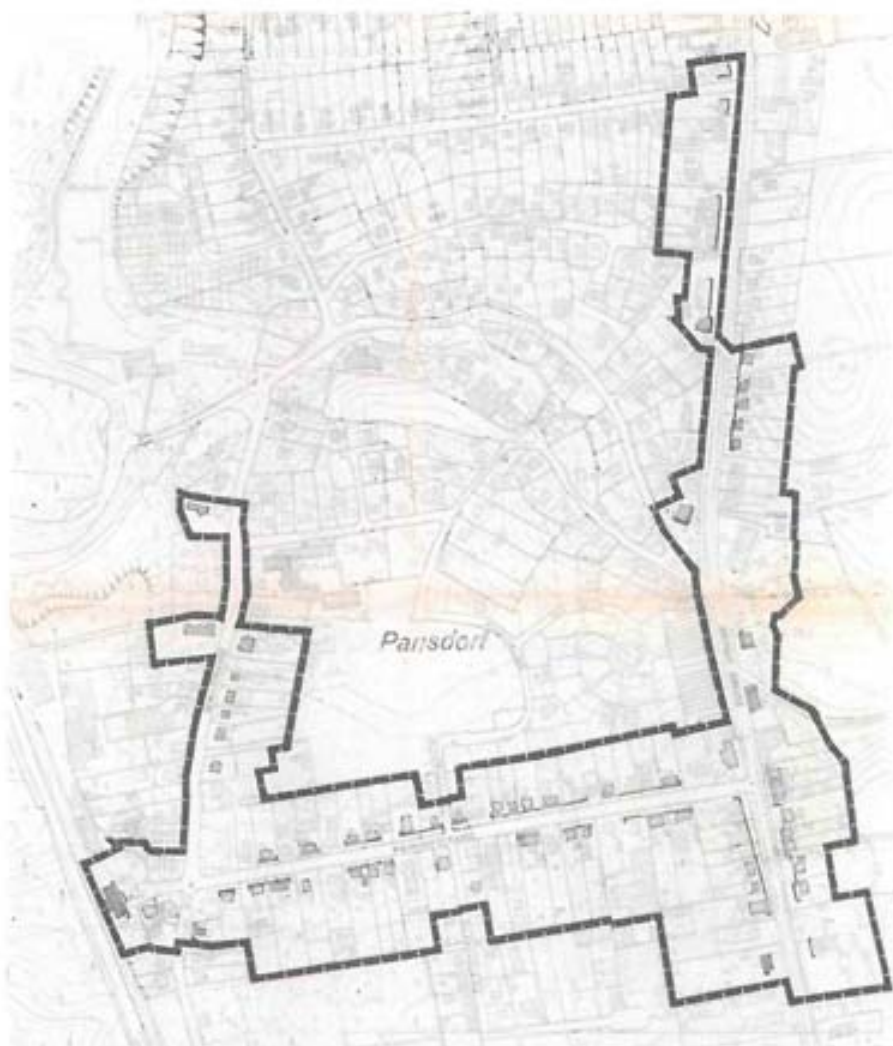
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau von 2000 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Da die Planung teilweise eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht, erfolgt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist in seiner Karte 1 auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschongebietes.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind teilweise Gärten als Grünfläche im Landschaftsplan dargestellt. Zusätzlich stellt der Landschaftsplan an der nördlichen Plangebietsgrenze bestehende Knicks, Redder und

Feldhecken und an der südlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe entlang der Bahnhofstraße dar. Die Planung weicht hier vom Landschaftsplan ab, da der Baumbestand entlang der Bahnhofstraße nicht als Baumreihe erkennbar bzw. in Wuchs und Größe kaum einen Alleeartigen Charakter ausbildet. Desweiteren weicht die Planung im Bereich der als Grünflächen festgesetzten Gärten ab. Die Planung sieht hier die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe vor und räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorrang vor intensiv genutzten Privatgärten ein (zumal diese kaum eine öffentliche Erholungs- und Aufenthaltsfunktion besitzen).

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Flurstücke 403/3 und 402/3 an der Norderstraße innerhalb der Satzung der Gemeinde Ratekau „über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Ortes Pansdorf“ - Erhaltungssatzung - gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) von 1992. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten sind der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig nach § 172 BauGB.



Erhaltungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 30.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 91.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Gemeinde Ratekau liegen für den Geltungsbereich des Plangebietes mehrere Bauvoranfragen vor. Dabei handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe auf schmalen, gärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Bahnhofstraße. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Plangebiet richtet sich bisher nach § 34 BauGB sowie nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung). Um der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer geordneten und behutsamen Nachverdichtung sowie den Zielen der Erhaltungssatzung nachzukommen ist eine Überplanung des Gebietes erforderlich. Ziel ist es allen Anliegern die gleichen Möglichkeiten einer Bebauung in zweiter Reihe durch das Ausweisen von Baufenstern und Gebäudehöhen zu ermöglichen ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

2 Bestandsaufnahme

Derzeit ist das Plangebiet überwiegend durch eine Straßenrandbebauung mit teilweise dörflichem Charakter geprägt. Südlich des Plangebietes findet sich die Gebäude- und Grundstücksstruktur analog zur nördlichen Seite der Bahnhofstraße wieder, allerdings mit tieferen Grundstückszuschnitten (Bebauungsplan Nr. 61). Nördlich des Plangebietes gliedert sich ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 27) an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Eutiner Straße (L309), welche als Haupterschließungsstraße zwischen Ratekau im Süden und Pönitz im Norden fungiert. Am westlichen Ende der Bahnhofstraße befindet sich der Bahnhof der als Kulturdenkmal nach § 1 Denkmalschutzgesetz eingestuft ist. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weitere erhaltenswerte Gebäude nach der Denkmälerkartei (zwei) und sonstige erhaltenswerte Gebäude (elf).

3 Begründung des Bebauungsplanes

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|------------------------------------|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 20.570 m ² |
| Mischgebiete | 10.910 m ² |
| Verkehrsflächen | 5.060 m ² |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 36.540 m² 3,65 ha |

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht die Errichtung von einer Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin wird die bauliche Entwicklung in erster Reihe weiter gesteuert und im Sinne der Erhaltungssatzung festgesetzt. Die Bebauung in zweiter Reihe nimmt in Bezug auf die Höhenentwicklung und den Versiegelungsgrad eine vermittelnde Rolle zwischen der Bebauung an der Bahnhofstraße und der nördlich angrenzenden Bebauung im Wohngebiet Ahornallee ein.

3.3 Bebauung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die vorhandenen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Plangebietes befinden sich östlich der Norderstraße, in erster Reihe zur Bahnhofstraße. Aufgrund dessen wird nur für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, analog zu den Festsetzungen der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine Ausnahme bildet das Grundstück an der Eutiner Straße und das angrenzende Grundstück Bahnhofstraße 2-4, hier wird zur Bestandsabsicherung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand beidseitig der Bahnhofstraße und setzt für die Straßenrandbebauung zwei Vollgeschosse fest. Um die Bebauung in zweiter Reihe unterzuordnen und gleichzeitig den Bestand nördlich des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen wird hier ein Vollgeschoss festgesetzt.

Gleichwohl werden die Firshöhen im südlichen Plangebiet mit 10 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (über OKEGFF) und der nördliche Bereich mit 8 m über

OKEGFF festgesetzt. Hier orientiert die Gemeinde sich nicht an den höchsten vorhandenen Gebäuden, die Höhen von 11 Meter (Hausnummer 38) oder rund 12 Meter (Hausnummer 48) aufweisen, sondern an einem städtebaulich angemessenen und vertretbarem Maß analog zur südlichen Straßenseite.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Erhaltungssatzung weist erhaltenswerte Gebäudekanten aus und beschreibt unter § 2 Erhaltungsgründe eine historische Straßenrandbebauung auf schmalen Grundstücken. Durch An- und Umbauten könnte die zu erhaltende Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit nicht mehr gewährleistet werden, somit werden für die Gebäudekanten entlang der Bahnhofstraße Baulinien und grundstücksbezogene Baufenster festgesetzt. Dieses ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Ratekau, um die Maßstäblichkeit der Bebauung dauerhaft zu erhalten.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das dient der Erhaltung der Eigenart des Gebietes und spiegelt die Bestandsbebauung wider. Die Firstrichtung wird entsprechend des Bestands und der Zielsetzung der Erhaltungssatzung in Ost-West-Richtung festgesetzt.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Um den Gebietscharakter zu bewahren wird eine baugestalterische Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung (Anthrazit) getroffen.

Zur Gestaltung der Vorgärten sind Festsetzungen getroffen, um eine gärtnerische Nutzung dieser dauerhaft abzusichern.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße bzw. die Eutiner Straße und Schulstraße erschlossen. Die Bebauung in zweiter Reihe soll über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Pfeifenstielgrundstücke) erschlossen werden.

3.5 Grünplanung

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick als Abgrenzung zum nördlichen Wohngebiet. Die Baufenster im gesamten Plangebiet in zweiter Reihe halten einen Abstand von 5 m zur nördlichen Plangebietsgrenze.

3.5.1 Eingriffe

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergeben sich keine Ausgleichserfordernisse. Das begründet sich in der Zielsetzung der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen, was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht.

4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen. Durch Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Frischwasser

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Netz des Zweckverbandes Ostholstein zu entnehmen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Ableitung zum Klärwerk Ratekau. Der Zweckverband Ostholstein weist darauf hin, dass bei Bildung von eigenständigen Grundstücken jedes Grundstück einen Schmutzwasserhausanschluss erhalten muss.

Oberflächenwasser

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird analog zur Bestandsbebauung vor Ort versickert.

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 wurde 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. Diese Menge kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Eine Rohrnetzberechnung im Jahr 2011 ergab, dass 48 m³/h garantiert werden können. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

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

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

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

sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

5.2 Telekommunikation

Im Baugebiet werden Zuwegungen zu Pfeifengrundstücken mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Da diese Flächen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bedarf es einer Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn ins Grundbuch.

6 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.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

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

Ratekau, den 04. JAN. 2013




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

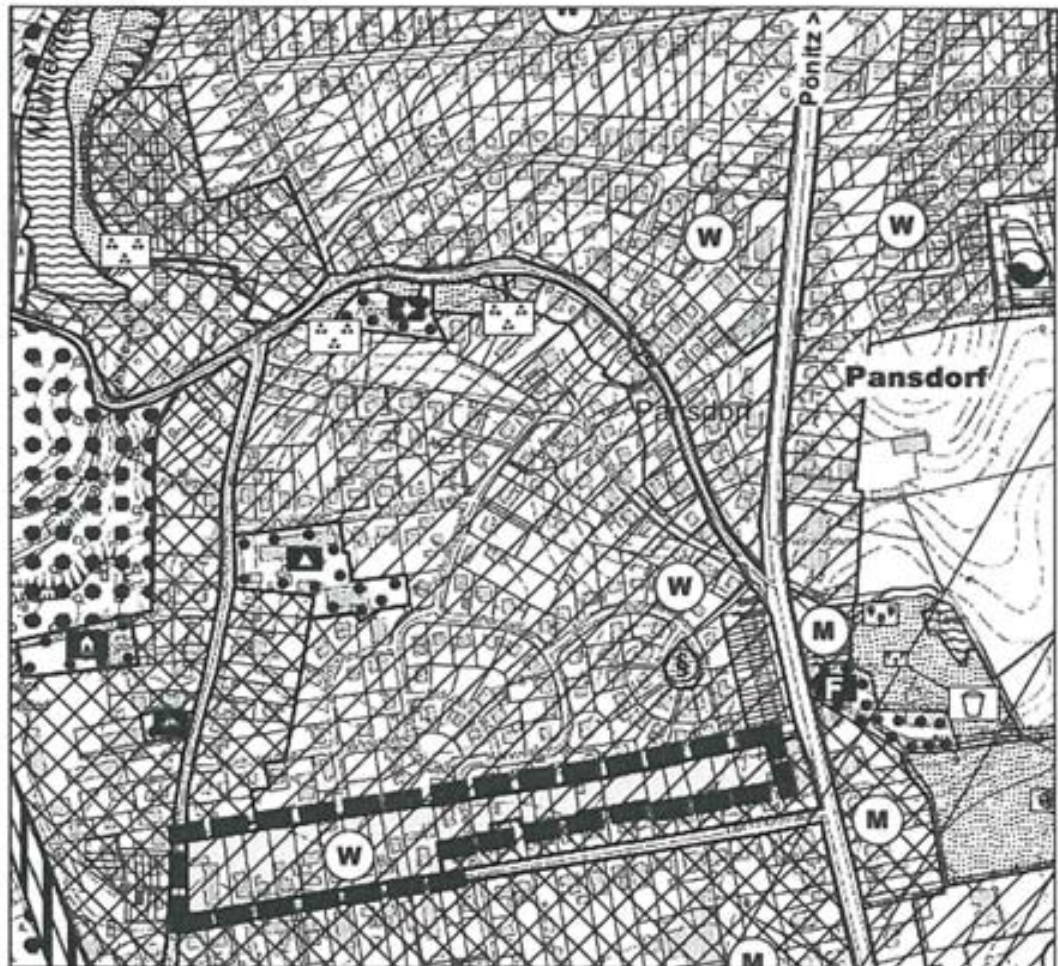
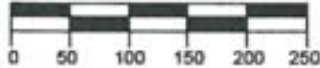
Der Bebauungsplan Nr. 91 ist am 16. JAN. 2013 in Kraft getreten.

9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau durch Berichtigung

für das Gebiet "Nördliche Bahnhofstraße, zwischen Schulstraße
und Eutiner Straße" in Pansdorf nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 91 der Gemeinde Ratekau, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

Ratekau, den

Siegel

Gemeinde Ratekau
- Der Bürgermeister -

(Thomas Keller)
Bürgermeister

10 Anlage: Umweltbericht

Die Gemeinde Ratekau stellt auf freiwilliger Basis zu diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung einen Umweltbericht auf.

10.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Ratekau möchte im Ortsteil Pansdorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nördlich der Bahnhofstraße sicherstellen. Um der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, einer geordneten und behutsamen Nachverdichtung sowie den Zielen der Erhaltungssatzung nachzukommen ist eine Überplanung des Gebietes erforderlich. Ziel ist es allen Anliegern die gleichen Möglichkeiten einer Bebauung in zweiter Reihe durch das Ausweisen von Baufenstern und Gebäudehöhen zu ermöglichen ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet Ratekau innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck dar. Die Ortschaft Pansdorf befindet sich zudem auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden. Zusätzlich liegt die Pansdorf im

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und bildet den Endpunkt der Siedlungsachsengrundrichtung Bad Schwartau - Ratekau - Pansdorf.

c) **Prüfung der betroffenen Belange**

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

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

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

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

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

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

Die Planung initiiert keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Belang d)

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

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

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

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

Die Energieversorgung der Flächen erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versor-

gungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind an Gebäuden grundsätzlich möglich.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind teilweise Gärten als Grünfläche im Landschaftsplan dargestellt. Zusätzlich stellt der Landschaftsplan an der nördlichen Plangebietsgrenze bestehende Knicks, Redder und Feldhecken und an der südlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe entlang der Bahnhofstraße dar. Die Planung weicht hier vom Landschaftsplan ab, da der Baumbestand entlang der Bahnhofstraße nicht als Baumreihe erkennbar bzw. in Wuchs und Größe kaum einen Alleeartigen Charakter ausbildet. Desweiteren weicht die Planung im Bereich der als Grünflächen festgesetzten Gärten ab. Die Planung sieht hier die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe vor und räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorrang vor intensiv genutzten Privatgärten ein (zumal diese kaum eine öffentliche Erholungs- und Aufenthaltsfunktion besitzen). Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Derzeit ist das Plangebiet überwiegend durch eine Straßenrandbebauung mit teilweise dörflichem Charakter geprägt. Südlich des Plangebietes findet sich die Gebäude- und Grundstücksstruktur analog zur nördlichen Seite der Bahnhofstraße wieder, allerdings mit tieferen Grundstückszuschnitten (Bebauungsplan Nr. 61). Nördlich des Plangebietes gliedert sich ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 27) an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Eutiner Straße (L309), welche als Haupterschließungsstraße zwischen Ratekau im Süden und Pönitz im Norden fungiert. Durch Grundstücksteilung besteht die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe, wodurch es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommt. Allerdings sind die entsprechenden Flächen derzeit intensiv genutzte Hausgärten. Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt aufgrund der Planung nicht.

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

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Allerdings werden die Flächen derzeit als private Hausgärten genutzt. Daher ist die Eignung dieser Flächen als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere sehr gering. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Flora und Fauna. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nachzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen. Die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe bleibt bestehen und richtet sich dann weiterhin nach § 34 BauGB.

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

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahren, der Straße sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ergeben sich keine Ausgleichserfordernisse. Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das begründet sich in der Zielsetzung der Nachverdichtung den Vorrang einzuräumen, was mit einem sparsamen Flächenumgang einhergeht. Die Eingriffe erfolgen zudem auf Flächen, die bisher intensiv als Hausgärten genutzt wurden.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich der Bahnhofstraße in Pansdorf zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

10.3 Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

h) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Planung sieht die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, der eine Bebauung in zweiter Reihe nördlich der Bahnhofstraße ermöglicht.