

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**DER GEMEINDE RATEKAU**

**FÜR**

**DAS GEBIET IN PANSDORF, ÖSTLICH DER BEBAUUNG FÜNFHAUSEN,  
NÖRDLICH DER L 180 "ZUM GRELLBERG", WESTLICH DER L 102 "  
OSTSEESTRASSE" UND SÜDLICH DES VORHANDENEN GEWERBEGEBIETES.**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- 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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünplanung	7
3.3.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	7
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver- und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	15
5.5	Gasversorgung/ Nahwärme	16
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	19
6.3	Zusätzliche Angaben	22
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
7.1	Kampfmittelbelastung	23
7.2	Denkmalschutz	23
7.3	Bodenschutz	23
7.4	Leitungstrassen	24
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>24</b>

**Anlage 1:** „Verkehrsgutachten“, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5, Fachmarktzentrum an der L 102, OT Pansdorf, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 33, Neumünster, 16.07.2014

**Anlage 2:** „Neubau eines Fachmarktzentriums, Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung“, Sachverständigen-Ring, Dip.-Ing. Mücke GmbH, Clever Tannen 10, Bad Schwartau, 30.05.2014

**Anlage 3:** „Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm“, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 33, Neumünster, 30.10.2014

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf, östlich der Bebauung Fünfhausen, nördlich der L 180 "Zum Grellberg", westlich der L 102 " Ostseestraße" und südlich des vorhandenen Gewerbegebietes.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist den Ort Ratekau im zentralörtlichen System als Stadtrandkern II. Ordnung zum Oberzentrum Lübeck aus. Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 Landesentwicklungsplan 2010 ist der Stadtrandkern II. Ordnung Ratekau für Einkaufseinrichtungen mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Der Ortsteil Pansdorf gehört zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Ratekau und nimmt daher Funktionen als Stadtrandkern II. Ordnung wahr. Allerdings keine über die örtliche Versorgung hinausgehenden Funktionen, wobei der Versorgungsstandort etabliert ist im Ortsteil Pansdorf. Gleichzeitig leistet der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch einen Teil der touristischen Versorgung. Somit nimmt der Einzelhandelsstandort nichtsdestotrotz schon jetzt überörtliche Versorgungsfunktionen wahr.

Auch nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt die Gemeinde Ratekau im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck.

Für das Plangebiet gilt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2012, welche ein Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - für den Geltungsbereich darstellt. Nördlich an das Plangebiet direkt angrenzend stellt der Gesamtflächennutzungsplan großflächig Bauflächen für das Gewerbe dar.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 2 – Landschaft und Erholung – liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 verweist für das Plangebiet in seiner Karte 1 auf ein Wasserschongebiet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt in der Karte 1.1 - Bestandsplan - für den südlichen Bereich des Plangebietes Bauflächen für Gewerbebetriebe/ Gewerbegebiete und für den nördlichen Bereich eine extensiv gepflegte Grünfläche dar. Die Darstellung der Karte 4.1 – Entwicklungsplan – entspricht den Darstellungen des Bestandsplanes. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes begründet sich durch die im Rahmen der Flächennutzungsplan durchgeführte Standortalternativenprüfung (Textziffer 1.2) und die ökologische Bewertung der Grünfläche, die keine höherwertigen Biotopfunktionen aufweist.

Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan Nr. 62 aus dem Jahr 2000, der nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 vollständig überplant wird. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören dann auch ein Durchführungsvertrag sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau beschloss am 06.03.2014 die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 (ehemals 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 62).

## **1.2 Planungserfordernis/Planungsziele**

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Ziel der Planung ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort zu stärken und zu erweitern. Die Gemeinde Ratekau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen. Dafür ist nördlich des bestehenden Einzelhandelsbetriebes ein moderner Neubau geplant, sowie die Nachnutzung des südlichen Bestandsgebäudes. Hier ist die Ansiedlung verschiedener Dienstleister und Geschäfte in kleinteiliger Struktur geplant.

Um die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen, werden entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Zum Grellberg / Ostseestraße“ der Gemeinde Ratekau festgesetzt. Die maximalen Verkaufsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

belaufen sich auf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> und teilen sich in 1.600 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt, sowie 800 m<sup>2</sup> für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auf.

Die Standortwahl begründet sich zum einen darin, dass der Markt bereits besteht und zum anderen, dass keine alternativen Standorte in integrierter Lage im Ortsteil Pansdorf zur Verfügung stehen. Nach einer Bestandsaufnahme im Ortsteil Pansdorf wird deutlich, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht der benötigten Größenordnung entsprechen und sich das Vorhaben somit dort nicht verwirklichen lassen.

Die Hansestadt Lübeck, die Gemeinde Timmendorfer Strand, die Gemeinde Scharbeutz sowie die Gemeinde Stockelsdorf wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 10. Flächennutzungsplanänderung angeschrieben und haben keine Bedenken geäußert. Die ebenfalls beteiligte Stadt Bad Schwartau äußert keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass die geplante Erweiterung des SO-Gebietes ausschließlich der Nahversorgung des Ortsteils Pansdorf dient und keine zentrenrelevanten Nutzungen zugelassen werden. Diese Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## **2 Bestandsaufnahme**

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Diese Flächen sind durch einen Knick, der an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft, abgegrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Grellberg“ (K54) und im Osten durch die Ostseestraße (L102) abgegrenzt. Östlich der L 102 schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, während sich westlich des Plangebietes Wohnbauflächen befinden. Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an, wobei sich zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen ein „Grünpuffer“, bestehend aus Gehölz- und Knickstrukturen, befindet.

### 3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet - Verbrauchernahe Versorgung -	13.740 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.540 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	1.080 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>18.550 m<sup>2</sup></b> <b>1,85 ha</b>

#### 3.1 Bebauung

Im Plangebiet soll der bestehende Baukörper modernisiert werden und ein weiterer Baukörper wird in der Flucht des bestehenden hinzugefügt.

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes - Verbrauchernahe Versorgung -, um den Neubau eines Einzelhandelsbetriebes sowie die Nachnutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Erweiterung des Versorgungsstandortes werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Im SO1 – 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und
- Im SO2 – 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter.

Um die dazugehörige Stellplatzanlage sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt (bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,90).

##### 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der typischen Gebäudeformen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es ermöglicht Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird weiterhin von Osten aus bzw. von der Ostseestraße (L 102) erschlossen. Weitere Ein- oder Ausfahrten ins Plangebiet sind nicht zulässig.

Ein für das Vorhaben erstelltes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine baulichen Maßnahmen im Bereich der Plangebietszufahrt sowie im Bereich zweier angrenzend untersuchter Knotenpunkte notwendig werden.

### **3.3 Grünplanung**

Die Planung beabsichtigt, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und gegebenenfalls zu erweitern. An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick, der weitgehend zu erhalten ist. Weiterhin soll der Knick entlang der Ostseestraße erhalten werden. Der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende bepflanzte Lärmschutzwall soll auch weiterhin erhalten werden.

- ↳ An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche - Parkanlage - (ca. 640 m<sup>2</sup>) festgesetzt, die als Puffer zur Ostseestraße dienen soll.
- ↳ Die Anpflanzung von Bäumen entlang der östlichen Plangebietsgrenze aus dem Ursprungsplan wird nach Norden fortgesetzt.

Für die festgesetzten Einzelbäume und Knicks sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, damit hier die ortsüblichen Grünstrukturen fortgesetzt werden.

#### **3.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

##### **Ermittlung**

##### **Bewertungsgrundlage**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 9. Dezember 2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhandelsbetrieb auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche ermöglicht. Durch die langjährige Nutzung der Fläche durch den Menschen, ist diese im Rahmen der Bilanzierung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einzustufen. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

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

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

### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Ursprungsplan lässt für den südlichen Bereich eine 350% Überschreitung der festgesetzten Grundflächen (GR = 1.400 m<sup>2</sup>) bzw. eine maximal versiegelte Fläche von 0,82 zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 sieht hier keine Änderung des Versiegelungsgrades vor. Von daher wird nur der nördlich Bereich des Plangebietes in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer ehemals als Bolz- und Festplatz genutzten Wiese in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
SO-2-Gebiet (GR = 2.400 m <sup>2</sup> )	2.400 m <sup>2</sup>	- 0 m <sup>2</sup>	= 2.400 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 200 %	4.800 m <sup>2</sup>	- 0 m <sup>2</sup>	= 4.800 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamt:</b>	<b>7.200 m<sup>2</sup></b>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

### Boden

Infolge der Planung wird es erstmals zu einer maximal 7.200 m<sup>2</sup> umfassenden Bodenveränderung durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Der Boden kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus.

### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 7.200 m<sup>2</sup>) in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.



### Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Wiesenfläche 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 in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

### Landschaftsbild

Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet charakterisiert durch die Wiesenfläche im nördlichen Bereich, welche durch die Knick- und Gehölzstrukturen des nördlich angrenzenden Flurstücks und durch einen begrünten Lärmschutzwall im Westen landschaftlich eingebunden ist. Diese bestehenden Strukturen bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche – Parkanlage – und weiteren Baumanpflanzungen weiter in die vorhandene Grünraumstruktur eingebunden.

Die Festsetzungen zu den baulichen Höhen der Baukörper im Plangebiet orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Eine gebietsuntypische Höhenentwicklung ist somit nicht zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Wiesenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

### Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 9. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 2.400 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächen von 200 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplatzanlage) im Bereich des Sondergebietes zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
SO-2-Gebiet	2.400 m <sup>2</sup>	0,5	1.200
Stellplätze	4.800 m <sup>2</sup>	0,3*	1.440
<b>Summe:</b>	<b>7.200 m<sup>2</sup></b>		<b>2.640</b>

\* durch Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort, kann ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angewendet werden. Siehe dazu folgenden Abschnitt „Wasser“.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.640 m<sup>2</sup> festgestellt. Die erforderliche Kompensationsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 239/2 nachgewiesen (vgl. VEP Nr. 4) Dort befinden sich noch 2.209 m<sup>2</sup> ehemalige Ackerfläche im Eigentum der Gemeinde Ratekau. Der Restbedarf an Ausgleich von 440 m<sup>2</sup> soll, wie mit der UNB am 30.10.2014 abgestimmt, durch die Flächenaufwertung durch eine Knickanlage abgegolten werden. Damit werden 110 m Knicklänge des ca. 300 m langen, neu angelegten Knicks mit einer Fußbreite von 4 m in Anspruch genommen. Damit ist der Ausgleich insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden erbracht. Mit der UNB abgestimmtes Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Herstellung eines nährstoffarmen, trockenen Extensivgrünlands.

### Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlags-/Dachflächenwasser im gesamten Plangebiet durch z. B. Mulden, Rigolen oder Schächte möglich.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Es ergeben sich Änderungen im nördlichen Bereich für das Landschaftsbild, die durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche bzw. das Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden sollen. Die bestehenden Landschaftsstrukturen sollen erhalten bleiben.

### Zusammenfassung

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Wiese genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen). Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten 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.

#### **c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Es handelt es sich um Grünland welches zukünftig aus der Nutzung genommen wird. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist abgesichert, da sie sich im Besitz der Gemeinde befindet.

#### **4 Immissionen und Emissionen**

Zu dem Vorhaben liegt eine Lärmtechnische Untersuchung vor. Darin wurde auch ein Nutzungsszenario mit Nachtanlieferung geprüft. Bei einer Nachtanlieferung des Backhops wären erweiterte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Da dieses nicht Bestandteil des Vorhabens ist, wird auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet.

Die Lärmtechnische Untersuchung (Anlage zu dieser Begründung) vom 30.10.2014 formuliert folgende Zusammenfassung und Empfehlung“:

##### **„8 Zusammenfassung und Empfehlung**

###### **8.1 Ausgangssituation**

*Im OT Pansdorf der Gemeinde Ratekau ist die Neuansiedlung eines Fachmarktzentrums an der als Landesstraße L 102 klassifizierten Ostseestraße geplant. Das Fachmarktzentrum liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Ratekau, der eine Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, verbrauchernahe Versorgung“ ausweist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Fachmarktzentrum soll ein Schallgutachten beigebracht werden.*

*Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Das Fachmarktzentrum wird als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2] erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.*

###### **8.2 Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung**

###### **8.2.1 Gesamtbelastung – ausschließliche Taganlieferung Fachmarktzentrum (Abschnitt 4.2.2)**

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass der Betrieb des Fachmarktzent-rums im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr unproblematisch ist. Zur Ein-haltung des aktuellen Standes der Technik werden folgende Maßnahmen am Kundenparkplatz notwendig:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich.
2. Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist mindestens in Betonsteinpflaster entsprechend des Bestandes auszubilden. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik ist jedoch der Einbau von ebenem Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm empfehlenswert.
3. Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik sind zwingend lärmarme Einkaufswagen einzusetzen.

#### **8.2.2 Gesamtbelastung – Nachtanlieferung Fachmarktzentrum (Abschnitt 4.2.3.1 und 4.2.3.2)**

Infolge einer Nachtanlieferung werden die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebau-ung überschritten. Unter der Berücksichtigung von nachfolgend genannten Lärmschutzmaß-nahmen kann eine Nachtanlieferung des Frischemarktes und des Backshops stattfinden:

1. Frischemarkt: Zum Schutz der Wohnbebauung westlich der Anlieferungszone am Frische-markt ist die Installation einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungszone mit 3,50 m Höhe über der OKFF und 24 m Länge erforderlich.
2. Backshop: Zum Schutz der Wohnbebauung südlich des Fachmarktzent-rums ist die Installa-tion einer Lärmschutzwand entlang des Kundenparkplatzes erforderlich. Diese muss ent-lang der Straße Zum Grellberg (L 180) eine Höhe von 2,50 m über dem Parkplatzniveau bei einer Länge von 20 m aufweisen.
3. Backshop: Zum Schutz der Wohnbebauung westlich der Planung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m über dem Hofniveau bei 33 m Länge notwen-dig.
4. Backshop: Zum Schutz der Wohnbebauung südlich des Fachmarktzent-rums ist weiterhin die Südfassade des Frischemarktes zur Minimierung der Reflexionen während der Entlade-vorgänge absorbierend auszubilden.

Hinweise: Alle Abschirmungen wurden als schallhart und reflektierend in der Modellberech-nung berücksichtigt. Für die Lärmschutzwand entlang der Straße Zum Grellberg (L 180) emp-fiehlt sich aufgrund der Lage der Straße zwischen der Wohnbebauung und dem Betriebsgrund-stück die Verwendung von absorbierenden Materialien, um mögliche Reflexionen zu minimie-ren. Bei der Installation der abschirmenden Lärmschutzanlagen sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Eine fu-genlose Verankerung in den Boden ist zwingend notwendig. Zur Gewährleistung einer wirksa-men Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwände mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> betragen.

**Sollte auf eine Nachtanlieferung des Backshops verzichtet werden, sind die Lärmschutzmaß-nahmen nach Punkt 2 bis 4 nicht erforderlich.**

#### **8.2.3 Anlagenbezogener Verkehr (Abschnitt 6)**

Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrs-lärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

### **8.3 Fazit**

*Entsprechend der Vorgaben der BImSchG [3] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Mit den ermittelten Lärmschutzmaßnahmen wird die Einhaltung des aktuellen Standes der Technik gewährleistet, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb des Fachmarktzentrums bestehen.*

*Zusätzliche Hinweise:*

*Alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik gegebenenfalls durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.*

*Bei der Planung der außen liegenden haustechnischen Anlagen ist der Schallgutachter hinzuzuziehen. Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.*

*Die Fahnenmasten sind entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm zu wählen. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z. B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u. ä.*

*Das vorhandene Pflaster in den Fahrgassen des bestehenden Kundenparkplatzes kann beibehalten werden, sofern lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.“*

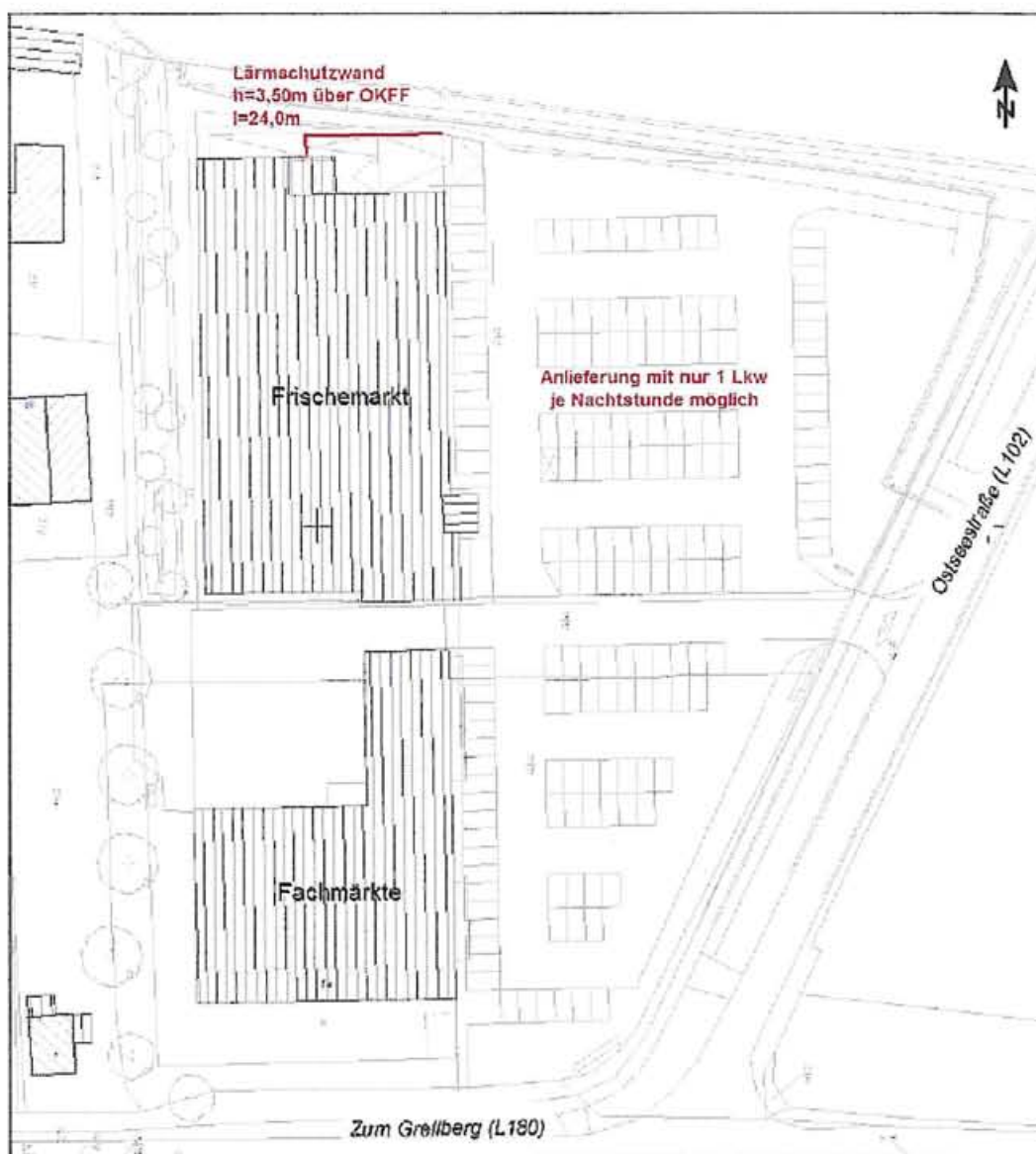


Abbildung: Lärmschutz für Nachtanlieferung Frischemarkt

Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung wurde vorsorglich auch die Variante mit Nachtanlieferung des Backshops untersucht. Nicht zuletzt auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung wird es nicht zu einer Nachtanlieferung des Backshops kommen, so dass Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Weitere Details zum Schallschutz werden durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt (Fugenbreite, lärmarme Einkaufswagen).

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Wasserver-/ und -entsorgung**

#### Frischwasser

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

#### Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende und zu ergänzende Trennsystem, und somit an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Bei der Oberflächenwasserableitung sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten. Ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis liegt für den südlichen Teil bereits vor. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wurde ebenfalls ein entsprechendes Gutachten angefertigt.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 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 – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall, gleichzeitig aus zwei Hydranten von zwei unterschiedlichen Versorgungszonen, dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen wer-

den. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasser-versorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### 5.5 Gasversorgung/ Nahwärme

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Eine durch das Plan-gebiet verlaufende Fernwärmeleitung wird in Form eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Betreiber abgesichert. Ein Anschluss der geplanten Gebäude an die Leitung des Fernwärmenetzes wäre grundsätzlich möglich.

## 6 Umweltbericht

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

### 6.1 Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Ratekau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostsee-straße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen.

#### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

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

---

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz



BlmSchG<sup>3</sup>: Ausschluss schädlicher Umweltauswirkung      Lärmschutzfestsetzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

**Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:** Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist den Ort Ratekau im zentralörtlichen System als Stadtrandkern II. Ordnung zum Oberzentrum Lübeck aus. Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 Landesentwicklungsplan 2010 ist der Stadtrandkern II. Ordnung Ratekau für Einkaufseinrichtungen mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geeignet. Der Ortsteil Pansdorf gehört zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Ratekau und nimmt daher Funktionen als Stadtrandkern II. Ordnung wahr. Allerdings keine über die örtliche Versorgung hinausgehenden Funktionen, wobei der Versorgungsstandort im Ortsteil Pansdorf etabliert ist. Gleichzeitig leistet der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch einen Teil der touristischen Versorgung.

**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)**

Zusätzliche Lärmimmissionen aufgrund des Planvorhabens, sind durch Planung von Lärmschutzwänden nicht zu erwarten. Zusätzliche Emissionen aufgrund einer Verkehrsgäruschnahme werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht erwartet.

**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 Versorgungsträger 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 in der Karte 1.1 - Bestandsplan - für den südlichen Bereich des Plangebietes Bauflächen für Gewerbebetriebe/ Gewerbegebiete und für den nördlichen Bereich eine extensiv gepflegte Grünfläche dar. Die Darstellung der Karte 4.1 – Entwicklungsplan – entspricht den Darstellungen des Bestandsplanes. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes begründet sich durch die durchgeführte Standortalternativenprüfung (Textziffer 1.2) und die ökologische Bewertung der Grünfläche, die keine höherwertigen Biotopfunktionen aufweist. 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.

**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 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“, sowie für den Belang c) „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ 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:**

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Diese Flächen sind durch einen Knick, der an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft, abgegrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Grellberg“ (K54) und im Osten durch die Ostseestraße (L102) abgegrenzt. Östlich der L 102 schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, während sich westlich des Plangebietes Wohnbauflächen befinden. Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an, wobei sich zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen ein „Grünpuffer“ bestehend aus Gehölz- und Knickstrukturen befindet.

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 wird die Fläche derzeit als Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Daher ist die Eignung dieser Flächen als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere eher gering. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für Flora und Fauna. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

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

**Ausgleichsbedarfsermittlung**

Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhandelsbetrieb auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche ermöglicht. Durch die langjährige Nutzung der Fläche durch den Menschen, ist diese im Rahmen der Bilanzierung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einzustufen.

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Ursprungsplan lässt für den südlichen Bereich eine 350% Überschreitung der festgesetzten Grundflächen (GR = 1.400 m<sup>2</sup>) bzw. eine maximal versiegelte Fläche von 0,82 zu. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 sieht hier keine Änderung des Versiegelungsgrades vor. Von daher wird nur der nördlich Bereich des Plangebietes in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer als Bolz- und ehemals als Festplatz genutzten Wiese in folgende Nutzungsformen:

Nutzung	Gesamt	Bestand	Neueingriff
SO-2-Gebiet (GR = 2.400 m <sup>2</sup> )	2.400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 200 %	4.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>			<b>7.200 m<sup>2</sup></b>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

**Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer konventionell genutzten Wiesenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

## Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 9. Dezember 2013 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Geltungsbereich können ca. 2.400 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächen von 200 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplatzanlage) im Bereich des Sondergebietes zulässig. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsflächen (m<sup>2</sup>)</b>
SO-2-Gebiet	2.400 m <sup>2</sup>	0,5	1.200
Stellplätze	4.800 m <sup>2</sup>	0,3*	1.440
<b>Summe:</b>	<b>7.200 m<sup>2</sup></b>		<b>2.640</b>

\* durch Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort, kann ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angewendet werden. Siehe dazu folgenden Abschnitt „Wasser“.

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.640 m<sup>2</sup> festgestellt. Die erforderliche Kompensationsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 239/2 nachgewiesen (vgl.- VEP Nr. 4) Dort befinden sich noch 2.209 m<sup>2</sup> ehemalige Ackerfläche im Eigentum der Gemeinde Ratekau. Der Restbedarf an Ausgleich von 440 m<sup>2</sup> soll, wie mit der UNB am 30.10.2014 abgestimmt, durch die Flächenaufwertung durch eine Knickanlage abgegolten werden. Damit werden 110 m Knicklänge des ca. 300 m langen, neu angelegten Knicks mit einer Fußbreite von 4 m in Anspruch genommen. Damit ist der Ausgleich insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden erbracht. Mit der UNB abgestimmtes Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Herstellung eines nährstoffarmen, trockenen Extensivgrünlands.

## Wasser

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll vor Ort versickern. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung von Niederschlags-/Dachflächenwasser im gesamten Plangebiet durch z.B. Mulden, Rigolen oder Schächte möglich.

## Landschaftsbild/Ortsbild

Es ergeben sich Änderungen im nördlichen Bereich für das Landschaftsbild, die durch

die Festsetzung einer privaten Grünfläche bzw. das Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden sollen. Die bestehenden Landschaftsstrukturen sollen erhalten bleiben.

#### **Zusammenfassung**

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Wiese genutzt wird. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht nachgewiesen. Durch die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Nach Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

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

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen. Die Standortwahl begründet sich zum einen darin, dass der Markt bereits besteht und zum anderen, dass keine alternativen Standorte in integrierter Lage im Ortsteil Pansdorf zur Verfügung stehen. Nach einer Bestandsaufnahme im Ortsteil Pansdorf wird deutlich, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht der benötigten Größenordnung entsprechen und sich das Vorhaben somit dort nicht verwirklichen lässt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### **6.3 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 eine Ausweisung einer Sondergebietsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb vor um die Errichtung eines neuen Betriebes, sowie die Umnutzung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen. Dafür wird der ehemalige Festplatz überplant und die entstehenden Eingriffe durch einen Ausgleich kompensiert.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Kampfmittelbelastung**

Vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, ist die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet, bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

### **7.2 Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **7.3 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.

#### **7.4 Leitungstrassen**

Vorhandene Leitungen und Kabel des ZVO 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 mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Durch das 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.

#### **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.

#### **9 Kosten**

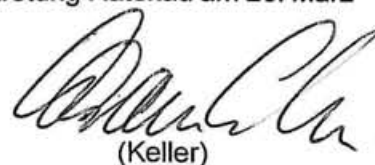
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

#### **10 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 26. März 2015 gebilligt.

Ratekau, den 18. MAI 2015



  
(Keller)

- Bürgermeister -

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 ist am ..2.3..MAI..2015 in Kraft getreten.