

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 89,**

**1. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE RATEKAU**

**FÜR DAS GEBIET AM GOLFPLATZ 3 IN ÖVERDIEK  
(FLURSTÜCK 169, GEMARKUNG LUSCHENDORF)**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	5
3.6	Grünplanung	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Wasserver- / und -entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	6
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
5.2	Archäologie	7
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 89, 1. Änderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet Am Golfplatz 3 in Överdiek (Flurstück 169, Gemarkung Luschendorf)

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89. Diese sehen eine private Grünfläche der Zweckbestimmung „Golfplatz“ vor. Im Süden des Plangebietes ist ein überbaubare Fläche festgesetzt für ein Driving-Range-Gebäude und eine Indoor-Golf-Anlage. Östlich des vorhandenen Driving-Range-Gebäudes soll nunmehr ein zweigeschossiges Gebäude für die Indoor-Golf-Anlage errichtet werden. Im Obergeschoss sind dabei Verwaltungseinrichtungen für die gesamte Liegenschaft geplant. Dieses ist für die Betriebsabläufe sinnvoll, da dann von einer Arbeitsstelle aus die Golfanlagen verwaltet werden, aber eben auch andere Bürotätigkeiten erledigt werden können. Von daher soll der Zulässigkeitskatalog um Büro-/Verwaltungseinrichtungen ergänzt werden. Änderungen am Maß der Nutzung oder der überbaubaren Fläche werden nicht vorgenommen.

Durch die Planung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zusätzliches Bauvolumen wird nicht ermöglicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Der Bebauungsplan wird daher nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Ratekau hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Übergeordnete Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung werden durch die Planung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt Grünfläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89. Diese sehen im Wesentlichen eine Grünfläche der Zweckbestimmung „privater Golfplatz“ mit einem zulässigen Driving-Range-Gebäude und einer Indoor-Golf-Anlage bei zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Grundfläche von max. 750 m<sup>2</sup> vor.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Överdiek an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Timmendorfer Strand und wird mit den Anlagen des Golfplatzes genutzt.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst den Ursprungsplan mit der dort festgesetzten Grünfläche. Das Plangebiet ist ca. 3,1 ha groß.

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da an eben dieser Stelle die vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen um Büro- und Verwaltungseinrichtungen ergänzt werden sollen.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes sind mit dieser Planung nicht verbunden. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Auch wird die überbaubare Fläche nicht vergrößert. Die Kombination der vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen mit Büro-/Verwaltungsaufgaben ist geeignet, Eingriffe durch Neubauten an anderer Stelle zu vermeiden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Bebauungsplanänderung, die sich auf die Erweiterung der zulässigen Nutzungen beschränkt, wird eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 gelten unverändert fort. Es werden lediglich zusätzlich zu den bereits zulässigen Nutzungen nunmehr auch Büro-/Verwaltungseinrichtungen ermöglicht. Die Unterbringung dieser Büronutzungen in den Räumlichkeiten des Golfplatzes ist sinnvoll, da damit Synergien gebündelt und Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden können. Die Höhenfestsetzung wird mit Bezug auf Normalhöhen-null festgesetzt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

### **3.5 Verkehr**

Verkehrliche Belange sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.6 Grünplanung**

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben auf bereits intensiv genutzten versiegelten Flächen bzw. Zierrasen errichtet wird. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Die Pflanzenarten des Anhangs IV sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Für den Bau von Versickerungsanlagen ist das Amtsblatt der DWA-A 138 heranzuziehen. Bei der Durchführungsplanung ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden sowie harten Bedachungen Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Feuerwehrzu- und Umfahrten sind nach DIN 14090 im Rahmen der Objektplanung mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien mit einzuplanen.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Bodenschutz**

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

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

### **5.2 Archäologie**

Nach § 15 DSchG hat wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der

Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 01.10.2020 gebilligt.

Ratekau, 16.11.2020



  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 89, 1. Änderung ist am 18.11.2020 rechtskräftig geworden.