

BEGRÜNDUNG

ZUR

NEUAUFSTELLUNG UND

ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR EIN GEBIET IN WARNSDORF,
ZWISCHEN DER FUCHSBERGSTRASSE,
DER TRAVEMÜNDER STRASSE UND
DEM EHEMALIGEN HOF HOHNHOLD

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Erschließung	7
3.5	Grünplanung	7
3.6	Baugestalterische Festsetzungen	9
4	Immissionen und Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	10
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung	10
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
6.1	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	13
6.2	Zusätzliche Angaben	14
7	Hinweise	14
7.1	Bodenschutz	14
7.2	Denkmalschutz	15
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
9	Kosten	15
10	Billigung der Begründung	15

BEGRÜNDUNG

zur Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem ehemaligen Hof Hohnhold.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Vorhabenträger hat einen alten Gutshof in Warnsdorf in den letzten Jahrzehnten zu einem Hotel- und Gastronomiestandort im Vier-Sterne-Bereich entwickelt. Derzeit besteht das Hotel aus 26 Wohneinheiten im nördlichen Bereich (Töpferhof) und 11 Wohneinheiten im südlichen Bereich (Alte Scheune). Die vorhandene Bausubstanz wurde umgenutzt, rekonstruiert und durch Neubauten ergänzt. Geplant ist nun die Erweiterung bzw. weitere Umnutzung bestehender Gebäude auf der Gutshofanlage. Konkret handelt es sich dabei um die südliche Scheune und das Herrenhaus. Im Herrenhaus sollen drei Wohnungen (Dauerwohnen) untergebracht werden und in die Scheune soll im Erdgeschoss ein bestehendes Café abgesichert werden. Planungsrechtlich befindet sich der Erweiterungsbereich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Somit ist die geplante Nutzung im Herrenhaus nicht mehr privilegiert und es bedarf einer Bauleitplanung.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und möchte im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um durch die Nachnutzung der Bestandsgebäude auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erzielen. Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 77, um die Unterbringung der genannten Nutzungen und die damit verbundenen Umgestaltungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 17.09.2012 die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Dorfschaft Warnsdorf innerhalb des *Ordnungsraumes um Lübeck* dar. LEP 1.3: „In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders

sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.“ Gleichzeitig befindet sich Warnsdorf innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. LEP 3.7.1: *„Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.“*

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Warnsdorf innerhalb des *Ordnungsraumes um Lübeck* und innerhalb des *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung*. Der Regionalplan trifft dazu unter 4.1 Ordnungsraum Lübeck u.a. folgende Aussagen: *„Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sorgfältig aufeinander abzustimmen.“* Unter 4.2. werden zu den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung folgende Aussagen getroffen: *„Die unbesiedelten Freiräume und wertvollen Landschaftsbestandteile sollen vor planmäßiger Besiedelung oder intensiver touristischer Nutzung freigehalten werden.“*

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist für das Plangebiet in seiner Karte 1 auf ein Wasserschongebiet. In der Karte 2 wird der nordöstliche Teil von Warnsdorf bis hin zum Hemmeldorfer See (mit Golfplatz) als Gebiet mit besonderer Erholungseignung, sowie teilweise als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde parallel die 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ratekau aufgestellt und 2005 genehmigt. In dieser wurde der nördliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche bzw. als Grünfläche - Spiel- und Liegefläche - dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird die 18. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt in seiner Karte „Entwicklung“ den Gebäudebestand entlang der Fuchsbergstraße als bestehendes Mischgebiet/Dorfgebiet dar. Der Bereich zwischen der Bestandsbebauung und dem vorhandenen Teich wird als Grünfläche und als Mesophiles Grünland/ Intensivgrünland dargestellt. Der südliche Bereich mit den Scheunen und dem Herrenhaus wird als Siedlungsfläche im Außenbereich (keine Darstellung im F-Plan 2002) dargestellt. Letzteres wird durch die 18. Flächennutzungsplanänderung angepasst. Somit entspricht die Planung den Darstellungen des Landschaftsplanes.

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet „NSG Aalbeek-Niederung 2030-303“. Die Schutzgebiete entsprechen dem nördlichen Teil des Hemmeldorfer Sees. Gleichzeitig ist dieser Bereich seit 1984 als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Südlich von Warnsdorf in ca. 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“. Nordwestlich von Warnsdorf in ca. 400 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hemmelsdorfer See und Umgebung“. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu den hier genannten Schutzgebieten.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit als touristischer Hotel- und Gastronomiestandort genutzt. Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Dorfschaft Warnsdorf und wird von der Fuchsbergstraße (K15) aus erschlossen. Nördlich des Hotels, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine weitere touristische Einrichtung (Karls Erlebnishof) mit vielfältigem Publikumsverkehr. In das Plangebiet hinein führt von Norden eine Erschließungsstraße die direkt vor dem Herrenhaus in einem Wendeplatz endet. Südlich der inneren Erschließungsstraße bestehen Wohnhäuser mit großzügigen Hausgärten inklusive Baum- und Gehölzbestand. Entlang der Fuchsbergstraße bestehen Bestandsgebäude, ebenso wie im südlichen Bereich (zwei Scheunen und ein Herrenhaus), die teilweise durch das Hotel genutzt werden. Zentral im Plangebiet wurden Neubauten nördlich des bestehenden Teiches (geschützt nach § 21 LNatSchG) eingefügt. Die Flächen um den Teich und die Grünflächen im Plangebiet nördlich und östlich davon, werden als Parkanlage extensiv genutzt. Rund um das Herrenhaus befinden sich einzelne Bäume sowie diverse Gehölze. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick mit Überhängern.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete	15.620 m ²
Grünflächen	7.230 m ²
Wasserflächen	2.070 m ²
Verkehrsgrün	920 m ²
Verkehrsflächen	1.450 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	27.290 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung ist mit keinen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden, da sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird. Durch die Umnutzung/Nachnutzung ehemaliger Gebäude einer alten Gutsanlage bzw. landwirtschaftlich genutzter Gebäude gehen aber auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild einher. Mit der Planung gehen zusätzlich auch positive Auswirkungen auf die Tourismusstrukturen (Café) und für den Wohnraumbedarf innerhalb der Gemeinde einher.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan überplant den gesamten Bereich des Ursprungsplanes (BP Nr. 77 von 2004) und erweitert diesen nach Süden um die südliche Scheune und das Herrenhaus.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem Ursprungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen. Hier wird die Entstehung einer Mischnutzung angestrebt. In dem von unterschiedlichsten Nutzungen geprägten Umfeld soll neben Wohnnutzungen auch die Möglichkeit der Ansiedlung nicht störender Betriebe z.B. im Bereich von Beherbergung, kulturellen Dienstleistungen oder Kunsthandwerk eine dem Standort gerecht werdende bauliche Entwicklung ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung südlich der inneren Erschließungsstraße und der geplanten Wohnnutzung im Herrenhaus ist eine ausreichende Durchmischung für ein Mischgebiet gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Einbeziehung der angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen in das Plangebiet, welches überwiegend gewerblich genutzt wird, nicht erforderlich ist.

Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen, um den ländlich dörflichen Charakter mit Wohnen und kleinen dörflichen Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das nördliche MI- Gebiet weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für das südliche MI*-Gebiet werden zukünftig differenzierte Grundflächen entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt.

Für gewerblich genutzte Außenterrassen werden jeweils im nördlichen und im südlichen MI-Gebiet Überschreitungen von bis zu 200 m² gemäß § 16 (6) BauNVO festgesetzt.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen im nördlichen MI-Gebiet werden entsprechend dem Ursprungsplan weiterhin für das große Baufenster in abweichender Bauweise und für das kleine Baufenster in offener Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Gesamtlänge zulässig. Für das südliche MI*-Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die zulässigen gewerblich genutzten Außenterrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Für Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie Zufahrten und Stellplätze wird eine Überschreitung von bis zu 70 % der zulässigen Grundflächen festgesetzt. Das entspricht in etwa der Bestandssituation.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Fuchsbergstraße (K15) aus erschlossen, fortgeführt durch eine innere Erschließungsstraße, die vor dem Herrenhaus im Süden in einem Wendehammer endet. Da diese Straße Gebäude erschließt, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 5 LBO), ist sie auch als Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 auszubauen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Sie darf nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und ist durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen. Sie ist für eine Achslast von 10 t auszulegen.

Die Erschließung des Bereiches nördlich des Teiches erfolgt auch von der Fuchsbergstraße aus. Es besteht eine Zufahrt, die zwischen den Hausnummern 3a und 5 hindurch in den Innenbereich führt. Die Erschließung der westlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Baugrundstücke ist durch Baulasten abgesichert.

Der ruhende Verkehr wird teilweise zwischen den beiden Scheunen im Süden untergebracht.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Da es sich um eine Neuaufstellung und Ergänzung handelt, befasst die Eingriffsbilanzierung sich nur auf den Erweiterungsbereich. Im Plangebiet werden zwei Gebäude (Scheune und Herrenhaus) die sich bisher im Außenbereich, aber auf einer intensiv genutzten Gutshoffläche befanden, abgesichert, sowie der vorhandene Wendepfad als Verkehrsfläche gesichert. Eingriffe werden durch die Absicherung der Gebäude und der Sicherung des Wendehammers nicht vorbereitet, da diese bereits vorhanden sind. Planungsrechtliche Eingriffe in das Schutzgut und Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht, da keine Eingriffe und vorhandene Gehölzstrukturen oder ähnliches geplant sind. Alle weiteren Schutzgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Aus Sicht der Gemeinde Ratekau ergeben sich aufgrund der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 77 keine negativen Auswirkungen auf geschützte Fledermäuse. Es werden Eingriffe weder in Biotopstrukturen noch in den alten Baumbestand vorbereitet. Die Bedeutung des Gesamtbereiches als Nahrungs- und Jagdrevier wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Der bauliche Erhaltungszustand der Gebäude ist sehr gut. Insbesondere das Herrenhaus und das südwestliche Wirtschaftsgebäude befinden sich auch in einem guten baulichen Zustand.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Rund um den vorhandenen Teich und südöstlich davon wird eine private Grünfläche - Spiel- und Liegewiese - festgesetzt. Der vorhandene Einzelbaumbestand entlang der inneren Erschließungsstraße, entlang der Plangebietsgrenze, am Herrenhaus sowie rund um den Teich wird als zu erhaltend festgesetzt. Lücken innerhalb der Allee im Plangebiet sollen ergänzt werden.

3.6 Baugestalterische Festsetzungen

Um das vorhandene Ortsbild, hier als Hofensemble ausgebildet, zu erhalten, wird weiterhin eine Dachneigung von 15° bis 45° in den Mischgebieten festgesetzt.

4 Immissionen und Emissionen

Da es sich um die Absicherung bestehender Gebäude und Verkehrsflächen handelt sind mit keinen zusätzlichen Emissionen aufgrund der Planung zu rechnen.

5 Ver- und Entsorgung

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In dem Gebiet 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. Die 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 mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt gemäß dem Ursprungsplan weiterhin durch den Zweckverband Ostholstein über das vorhandene eventuell zu ergänzende Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt gemäß dem Ursprungsplan über Zisternen oder einem Vorklärteich und wird von dort in das vorhandene Teichsystem geleitet. Im Falle des Überlaufes wird über das vorhandene Teichsystem in Richtung Warnsdorfer Moor eingeleitet.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendepplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann nur erreicht werden, wenn jeweils eine Entnahme aus den zwei vorhandenen Versorgungszonen aufgebaut wird. 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.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird

eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die vorhandene Bausubstanz wurde umgenutzt, rekonstruiert und durch Neubauten ergänzt. Geplant ist nun die Erweiterung bzw. weitere Umnutzung bestehender Gebäude auf der Gutshofanlage. Konkret handelt es sich dabei um die südliche Scheune und das Herrenhaus. Im Herrenhaus sollen drei Wohnungen (Dauerwohnen) untergebracht werden und in die Scheune soll im Erdgeschoss ein bestehendes Café abgesichert werden. Planungsrechtlich befindet sich der Erweiterungsbereich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Somit ist die geplante Nutzung im Herrenhaus nicht mehr privilegiert und es bedarf einer Bauleitplanung. Zusätzliche hochbauliche Anlagen sollen nicht entstehen. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Dorfschaft Warnsdorf innerhalb des Ordnungsraumes um Lübeck dar. LEP 1.3: „In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.“ Gleichzeitig befindet sich Warnsdorf innerhalb eines Schwerpunktraumes für Touris-

mus und Erholung. LEP 3.7.1: „Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.“

c) Prüfung der betroffenen Belange

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

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

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

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

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

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

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

Die Energieversorgung des Gebietes 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 zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und ver-

weist auf die die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

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

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) 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.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

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

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

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung für keinen der o.g. Belange zu erwarten, da es sich um die Absicherung bestehender Gebäude handelt.

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

Bei Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen gegenüber den jetzigen Nutzungen. Somit sind keine Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es ebenfalls bei den bisherigen Nutzungen.

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

Es sind keine Auswirkungen auf den Umweltzustand aufgrund der Planung zu erwarten und somit auch keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen geplant.

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels die Bestandsgebäude abzusichern und teilweise umzunutzen scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

6.2 Zusätzliche Angaben

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

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

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

Das Monitoring erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Absicherung von Bestandsgebäuden vor, die sich derzeit im Außenbereich befinden. Es ergeben sich keine zusätzlichen Baurechte und Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

7 Hinweise

7.1 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.

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.

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 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 05.12.2013 gebilligt.

Ratekau, den 24.01.2014




(Keller)
- Bürgermeister -

Die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist am 12.03.2014 in Kraft getreten.

