

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 84**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

**FÜR DAS GEBIET AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON RATEKAU,  
ÖSTLICH DER HAUPTSTRAÙE BZW. BEIDSEITIG DES FELDWEGES**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.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>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Planung</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1       | Bebauung  | 5         |
| 3.1.1     | Art der baulichen Nutzung   | 5         |
| 3.1.2     | Maß der baulichen Nutzung   | 5         |
| 3.1.3     | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen                          | 6         |
| 3.1.4     | Sonstige Festsetzungen  | 6         |
| 3.2       | Erschließung  | 6         |
| 3.3       | Grünplanung   | 6         |
| 3.3.1     | Eingriff und Ausgleich  | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Immissionsschutz</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>  | <b>8</b>  |
| 5.1       | Stromversorgung   | 8         |
| 5.2       | Wasserver-/ und -entsorgung                                       | 8         |
| 5.3       | Müllentsorgung  | 8         |
| 5.4       | Löschwasserversorgung   | 8         |
| 5.5       | Gasversorgung   | 9         |
| <b>6</b>  | <b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> | <b>9</b>  |
| 6.1       | Einleitung  | 9         |
| 6.2       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,                | 9         |
| 6.3       | Zusätzliche Angaben   | 12        |
| <b>7</b>  | <b>Hinweise zum Bodenschutz</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>8</b>  | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>                       | <b>14</b> |
| <b>9</b>  | <b>Kosten</b>   | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Beschluss der Begründung</b>                                   | <b>14</b> |

---

**Anlage 1:** Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 08.05.2006.

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 84** der Gemeinde Ratekau für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Ratekau, östlich der Hauptstraße bzw. beidseitig des Feldweges;

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Ratekau als Ordnungsraum von Lübeck und als Stadtkern II. Ordnung ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

*„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“*

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ratekau im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratekau, der zugleich als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt den östlichen und den südlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Der verbleibende Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Heimatstube“ gekennzeichnet. Eine Fläche von (50 m x 55 m =) 2.750 m<sup>2</sup> soll statt einer Gemeinbedarfsfläche als MD-Gebiet ausgewiesen werden. Es ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Landschaftsplan stellt den südlichen Teil des Plangebiets als „*gemischte Baufläche/ Stadtgebiet*“ dar. Hier soll eine Einzel- und Reihenhausbebauung erfolgen. Im westlichen bzw. mittleren Bereich ist ein Dorfgebiet als „*Jändliche Siedlungsfläche*“ geplant. Die verbleibende Fläche ist als Kinderspielplatz dargestellt. Für den gesamten nördlichen Bereich entsprechen die Darstellungen des Landschaftsplans weder dem vorhandenen Bestand noch den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher ist der Landschaftsplan zum gegebenen Zeitpunkt zu aktualisieren.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

#### Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Durch die Planung werden Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser ermöglicht. Die Grundflächenzahlen sind so bemessen, dass auf den Grundstücken ausreichend Platz für Spiel- und Entwicklungsmöglichkeiten bleibt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 18.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84.

### **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Schlichtwohnungen. Diese wurden bereits teilweise abgerissen und sollen nun durch neue ersetzt werden. Zudem sollen weitere Wohngebäude entstehen. Des Weiteren ist eine Erweiterung der Museumsfläche des Dorfmuseums erforderlich. Zu diesem Zweck erfolgt eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche nach Nordosten.

### **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist über den „Feldweg“ erschlossen. Nordwestlich dieser Straße befindet sich das Dorfmuseum. An dieses schließt eine Brachfläche an, die als Wiese und als Lagerplatz für Grünabfälle genutzt wird. Im östlichen und südlichen Bereich befanden sich Wohngebäude. Diese wurden abgerissen. Nördlich des Wendebereiches des Feldweges befindet sich ein Spielplatz.

Im südwestlichen Bereich grenzt eine eingeschossige Wohnbebauung an das Plangebiet. Das verbleibende Gebiet ist im Südosten, im Osten und im Norden von Knicks abgegrenzt. Die östlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 17).

### 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                                    |   |              |
|------------------------------------|---|--------------|
| MD-Gebiet                          | 7.179 m <sup>2</sup>                          | 40 %         |
| Gemeinbedarfsfläche                | 7.219 m <sup>2</sup>                          | 40 %         |
| Verkehrsfläche                     | 2.265 m <sup>2</sup>                          | 13 %         |
| Grünfläche                         | 1.237 m <sup>2</sup>                          | 7 %          |
| <b>Größe Plangebiet insgesamt:</b> | <b>17.900 m<sup>2</sup></b><br><b>1,79 ha</b> | <b>100 %</b> |

#### 3.1 Bebauung

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Flächennutzungsplan erfolgt die Sicherung der Gemeinbedarfsfläche. Die Zweckbestimmung wird als Gebiet für kulturelle Zwecke festgesetzt. Die verbleibende Fläche wird als „Dorfgebiet“ nach § 5 Baunutzungsverordnung gesichert. In den festgesetzten Dorfgebieten wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete durch Imageschäden und Lärmbelastigungen zu vermeiden.

Aufgrund des erforderlichen Abstandes zur Rinderhaltung (siehe Anlage 1) ist für eine Teilfläche ein Ausschluss von Räumen für den ständigen Aufenthalt von Menschen festgesetzt. Hier ist nur eine Nutzung als Lagerfläche, für Betriebsgebäude ohne ständige Aufenthaltsräume oder für Stellplätze vorstellbar.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die **Gemeinbedarfsfläche** erfolgt keine Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung. Dieses ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die **MD-Gebiete** hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Baustruktur zu schaffen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung, zu dem Silos und größere hohe Hallen gehören. Im Nordwesten befinden sich die eingeschossigen Museumsgebäude und im Südwesten die eingeschossigen Wohngebäude. Städtebauliches Ziel ist, die höhere Bauweise aus dem nördlichen Bereich aufzunehmen und diese in Richtung Süden in harmonischen Abständen zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen wird nördlich der Straße „Feldweg“ eine

zweigeschossige Bauweise und südlich der Straße „Feldweg“ eine eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Bezüglich der Bebauungsdichte erfolgt eine Gliederung. Im mittig gelegenen MD-Gebiet ist eine Staffelung der Geschossigkeit und Verdichtung des Bauvolumens geplant. Zum Plangebietsrand nimmt das Bauvolumen ab.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für den Bereich nördlich und östlich des Feldweges wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Im Plangebiet südlich des Feldweges sind hingegen nur Einzel- oder Doppelhäuser gewünscht.

### **3.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Es erfolgt die Einschränkung der Wohnungszahlen bzw. die Festsetzung eine Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte für das MD-0,25-Gebiet.

## **3.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Feldweg. Diese ist asphaltiert und mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,00 m bzw. einem selbständigen, parallel verlaufenden Fußweg / Parkstreifen ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aufnehmen zu können. Zur rückwärtigen Erschließung des MD-0,4-Gebietes erfolgt die Festsetzung von entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die erforderlichen Stellplätze können im Baugenehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Im Bebauungsplanentwurf können 20 Parkplätze zeichnerisch nachgewiesen werden.

## **3.3 Grünplanung**

Das Plangebiet ist von Knicks umgeben. Ihr Bestand wird planungsrechtlich abgesichert. Parallel zu den Knicks wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Diese ist extensiv zu bewirtschaften.

Um den Feldweg gestalterisch aufzuwerten wird die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Hierfür sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden. Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dieses ist jedoch nicht amtlich festgestellt.

### 3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ gelten zulässige Vorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe. Auszugleichen sind nur die zusätzlichen Eingriffe.

Die Flächen südlich und westlich des Feldweges waren bis vor kurzem bebaut. Sie sind auch zukünftig bebaubar. Unbebaut ist bisher der ca. 100 m breite Bereich zwischen dem Dorfmuseum und den nordöstlich gelegenen Bauflächen. Unbebaute Flächen bis 130 m Länge zwischen zulässigen Baukörpern im Innenbereich gelten nach der allgemeinen Rechtsauffassung als Baulücken im Sinne § 34 Baugesetzbuch. Folglich gilt der Bereich zwischen dem Dorfmuseum und den nordöstlich gelegenen Bauflächen als Baulücke. Allerdings würde nach dem § 34 Baugesetzbuch keine Zweigeschossigkeit im nördlichen Teil des Plangebietes zulässig sein. Durch die festgesetzte Zweigeschossigkeit sind Eingriffe in das Landschaftsbild möglich. Nördlich des Plangebietes sind hohe Hallenbauten vorhanden. Diese sind frei sichtbar. Durch die Aufnahme von Traufhöhen und die Festsetzungen von maximalen Dachneigungen erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung im Plangebiet. Auch sichern die getroffenen Festsetzungen über die zulässigen Geschosse eine harmonische Höhenstaffelung von Süd nach Nord. Zudem wird der Knick in seinem Bestand erhalten. Insgesamt erfolgt somit eine angepasste Ortsrandentwicklung. Neue Eingriffe sind nicht erkennbar. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Flora und Fauna. dient nicht als Brut- oder Nahrungsgebiet für Tiere.

Aufgrund der Planung entsteht daher kein Ausgleichsbedarf.

## 4 Immissionsschutz

### Immissionen von der Hauptstraße

Westlich des Plangebietes liegt die Hauptstraße. Verkehrsdaten liegen hier nicht vor. Allerdings besteht hier kein hohes Verkehrsaufkommen. Zudem liegen die MD-Gebiete mindestens 100 m von dieser Straße entfernt. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 sind folglich keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### Landwirtschaftliche Betriebe

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betriebe mit Nutz-

vieh. Die dazu erforderlichen Mindestabstände sind in der Anlage 1 ermittelt und in der Planzeichnung berücksichtigt worden. Innerhalb der gekennzeichneten Mindestabstände sind keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

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

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

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. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird im Mai 2009 ein Bodengutachten erstellt. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist erfolgt der Anschluss an das öffentliche Trennsystem. Im Übrigen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekannt gemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten.

### **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 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 Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.



## **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

**Vorbemerkung:**

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:

### **6.1 Einleitung**

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

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3.

#### **b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgende bekannten einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plan-  
gebiet und treffen folgende Aussagen:

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung.

### **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

#### **a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzu- stands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes  
erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Viel-  
falt:

Es erfolgen keine wesentlichen neuen Versiegelungen im Plangebiet. Dieses ist be-  
reits durch vielfältige menschliche Nutzungen stark beeinflusst, Es kommt daher zu  
keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist durch den Knick bereits eingegrünt. Die geplante Bebauung passt sich in der Geschossigkeit und der Dachform bzw. -höhe der angrenzenden Bebauung an bzw. erzeugt eine gestaffelte Höhenentwicklung. Eine unverträgliche Höhenentwicklung ist nicht zulässig. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Östlich grenzt jedoch das NSG „Ruppersdorfer See“ an.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Wie der Begründung unter Ziffer 5.2 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht wesentlich. Ansonsten werden gewerbliche Nutzungen nach nur zulässig, wenn sie den Voraussetzungen nach § 5 Baunutzungsverordnung entsprechen und sie sich in den Bestand einfügen. Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 6.2C

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Be-

Einflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann erfolgt voraussichtlich eine ungeordnete Bebauung der Fläche nach § 34 Baugesetzbuch.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 6.2 „Mensch“ –

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Dieses ist im Plangebiet in jedem Fall möglich.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Das Plangebiet ist bzw. war bereits bebaut und erschlossen. Zudem grenzt es an zwei Seiten an bestehende Bebauung. Entsprechende Maßnahmen sind daher nicht

erforderlich.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Dieses trifft nicht zu.

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 3.3.1 der Begründung resultiert aus der Planung kein Ausgleichsbedarf:

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

Gemäß den Zielen der Landesplanung soll sich die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet u.a. auf den Ort Ratekau konzentrieren. Daher wird baulichen Entwicklungen in Ratekau der Vorrang vor jeder weiteren neuen Bebauung in anderen Orten der Gemeinde gegeben.

### **6.3 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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

**c Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, im Plangebiet eine städtebaulich verträgliche und geordnete Bebauung abzusichern. Daher wird die Erstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich gehalten. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

**7 Hinweise zum 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.

## 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9 Kosten

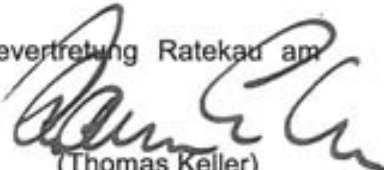
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten, da die Erschließung durch einen privaten Baulträger übernommen wird.

## 10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 09.07.2009 gebilligt.

Ratekau, 29.01.2010



  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -