

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU, WESTLICH DES GARTENWEGES, NÖRDLICH
DES KLEINGARTENGELÄNDES, ÖSTLICH DES WALDES UND
SÜDLICH DER BEBAUUNG KÖSLINER STRASSE
(GARTENWEG 2 BIS 8)

VERFAHRENSSTAND (nach BauGB vom 24.06.2004):

- 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 O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

Ifd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung/Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Planungserfordernis	4
2.	Bestandsaufnahme	5
3.	Planung	5
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 Grundstücksfläche	6
3.1.4	Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünordnung	9
3.3.1	Grünplanung	9
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	9
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
4.	Immissionen und Emissionen	14
4.1	Emissionen (Auswirken)	14
4.2	Immissionen (Einwirken)	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	16
5.4	Löschwasserversorgung	16
5.5	Gasversorgung	16
6.	Hinweise	16
6.1	Bodenschutz	16
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
8.	Kosten	18
9.	Beschluss der Begründung	18
Anlage 1:	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 + § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
Anlage 2:	Lage der Ausgleichsfläche	27

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau, westlich des Gartenweges, nördlich des Kleingartengeländes, östlich des Waldes und südlich der Bebauung Kösliner Straße (Gartenweg 2 bis 8);

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Ratekau als Ordnungsraum 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.“

Weiterhin heißt es:

„In einem Umkreis von zehn Kilometern um Ober- und Mittelzentren sowie um Hamburg sollen in der Regel keine zentralen Orte festgelegt werden. Hier sollen Stadtrandkerne I. und II. Ordnung ausgewiesen werden, die zentrale Teilfunktionen in engem räumlichen Zusammenhang und für einen räumlich begrenzten Bereich (Versorgungsbereich) wahrnehmen. In Stadtrandkernen sind in Abstimmung mit der bestehenden und geplanten Ausstattung des übergeordneten Zentrums alle Einrichtungen zu entwickeln, die in vergleichbaren zentralen Orten vorhanden sein sollen. Insbesondere im Wohnungsbau und im gewerblichen Bereich sollen überdurchschnittliche Anteile des gesamten städtischen Raumes in die Stadtrandkerne gelenkt werden.“

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 ge-

nehmt. Er stellt den bereits bebauten Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar und die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Die Erweiterungsfläche zu Gunsten des WA-Gebietes bleibt auch zukünftig im Gesamtkonzept des angrenzenden W-Gebietes eingebunden. Die bebaubare Fläche wird um ca. 1.300 m² in Richtung Norden vergrößert. Da der Änderungsbereich nur ca. 0,13 ha umfasst und ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, gilt diese geringfügige Bauflächenumwandlung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Die neue Planung führt zu keiner Verschiebung der Gewichte der einzelnen Bodennutzungen zueinander. Daher gilt diese Änderung des Bebauungsplanes auch in diesem Punkt als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Der geltende Landschaftsplan stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes. In diesem Rahmen wird die Änderung ebenfalls berücksichtigt.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 9. Dezember 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75.

1.2 Planungserfordernis

Die Grundstücke im Plangebiet sind zwischen ca. 80 m lang, zwischen 21 m bis 30 m breit und parallel des Gartenweges mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Sie dienten ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiete. Hier sollten sich Eigentümer durch die Nutzung der Gärten z.T. selbst versorgen. Der Bedarf der Selbstversorgung besteht heute – vor allem einem zentral gelegenen Ort wie Ratekau – nicht mehr. Statt dessen stellt der erhöhte Bewirtschaftungsbedarf für viele Anwohner schon eine Belastung da. Daher besteht der Wunsch der Anwohner darin, die Grundstücke zu teilen und eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Die Grundstücke sind so gelegen, dass deren bauliche Verdichtung nicht die Gesamtstruktur des Wohngebietes wesentlich verändert.

In Ratekau besteht nach wie vor ein erhöhter Bedarf an Baugrundstücken.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Weiterhin besagt der Landesraumordnungsplan unter Ziffer 7.2, Abs. 3 (Grundsatz):

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen:

- ⇒ *Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden;*
- ⇒ *die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden.“*

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, soll folglich auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Diesem Ziel entspricht die Gemeinde, indem sie die Voraussetzungen für die rückwärtige Bebauung der Grundstücke Gartenweg 2 bis 8 schafft und somit auch die städtebaulichen Voraussetzungen für:

- ⇒ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- ⇒ eine städtebauliche Kompensation des Bestandes,
- ⇒ die Schaffung von innenstadtnahen Wohnungen.

Aus den genannten Gründen besteht ebenfalls ein städtebauliches Planungserfordernis.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich von Ratekau. Es liegt nördlich des Gartenweges, westlich der Kösliner Straße, südlich einer Waldfläche und östlich eines Kleingartengeländes.

Die vorhandene Baustruktur parallel des Gartenweges bzw. im Plangebiet ist geprägt von eingeschossigen Wohngebäuden mit 35° bis 51° Satteldächern. Die Satteldächer sind aus rot bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Materialien und die Fassaden aus weißem Putz, Holz oder rotem Klinker.

Die Wohngebäude im Plangebiet stehen alle traufeseitig zum Gartenweg. Die rückwärtigen Bereiche werden als Garten- bzw. Grünfläche genutzt. Das Gelände fällt von der Mitte des Plangebietes leicht nach Osten und Westen ab.

3. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes umfasst 9.220 m² (0,9 ha).

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß seiner heutigen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die übrigen Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt § 4 Baunutzungsverordnung.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Bestand in und außerhalb des WA-Gebietes erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise. Bisher sind die meisten Grundstücke noch recht kleinteilig bebaut. Allerdings steht auf dem verhältnismäßigen kleinen Grundstück Gartenweg 8 bereits ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 190 m². Um eine vergleichbare Bebauung auch im Bereich der übrigen Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 190 m². Im rückwärtigen Bereich reicht eine Grundfläche von 120 m² für Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten aus. Diese Grundfläche ist angebracht, um eine übermäßige bauliche Verdichtung am Ortsrand zu unterbinden.

Vor allem die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Grundstücke Gartenweg 2 bis 8 zu den geplanten rückwärtigen Bebauungen führen zu erhöhten Versiegelungsgraden, die über § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht mehr abgedeckt sind. Daher ist die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für die Teilflächen 1 erforderlich.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Bestand in und außerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Einzelhausbebauung. Da die Grundstücke recht breit sind, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen den Bau von Doppelhäusern. Daher werden diese zukünftig ebenfalls zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA-Gebiet durch Baugrenzen geregelt. Diese sind so gesetzt, dass der bauliche Bestand gesichert bleibt und dass auf den Grundstücken Gartenweg 2 bis 8 noch eine zweite

Baureihe entstehen kann, welche einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Wohngebäude hat.

Nördlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche an. Gemäß § 24 Landeswassergesetz sind 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Einhaltung des Waldschutzstreifens ist aus Gründen von Windwurf und Windbruchgefahr im Bereich des Plangebietes unverzichtbar. Es handelt sich hier um einen stufenlosen Waldrand bestehend aus alten Buchen, die Baumhöhen von 25-30 m erreicht haben.

Um jegliche bauliche Nutzung des Waldschutzstreifens auszuschließen, erfolgt die zusätzliche Festsetzung, dass dieser Bereich von einer Bebauung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch freizuhalten ist. Zusätzlich gilt der § 24 Landeswaldgesetz, wonach die Fläche von Anpflanzungen, insbesondere Nadelgehölzen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Um eine übermäßige, gebietsfremde Verdichtung der Wohnungen im WA-Gebiet auszuschließen, erfolgt die Einschränkung, dass nur 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

Die vorhandene Baustruktur im Gartenweg ist geprägt durch Wohngebäude mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen 35° bis 51° Dächern sowie Fassaden aus Ziegel, Holz oder Putz. Weiterhin wirkt der Straßenraum breit und offen, da zwischen den Wohngebäuden und dem Gartenweg keine Nebenanlagen, Garagen oder Carports vorhanden sind. Diese städtebaulich harmonische Situation ist auch zukünftig zu sichern. Daher beinhaltet der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

3.2 Erschließung

Der Gartenweg ist über die Kösliner Straße an den Westring und an die Hauptstraße angebunden. Über den Westring besteht eine kurze Anbindung an die Landesstraßen L 309 und L 181 bzw. an das Autobahndreieck Bad Schwartau (Autobahnen A 1 und A 226). Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrs-

netz.

Ratekau ist an den Linienverkehr Lübeck/Timmendorfer Strand angebunden. Halbstündig fahren die Busse Richtung Lübeck. Somit besteht bereits heute eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nach Lübeck. Darüber hinaus halten auch weitere Busunternehmen in Ratekau, die regelmäßige Fahrten in alle Richtungen der Gemeinde und des Kreises anbieten.

Durch Ratekau führt die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden. Langfristig ist die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes geplant.

Das Plangebiet selbst ist über den Gartenweg erschlossen. Die Fahrbahn ist in einer Breite von ca. 4 m asphaltiert. Weiterhin ist ein ca. 1,5 m breiter Streifen als wassergebundener, überfahrbarer Seitenstreifen angelegt. Zudem verläuft einseitig noch ein ca. 1,5 m breiter Fußweg. Somit ist die Straße ausreichend dimensioniert, um noch weiteren Verkehr aufnehmen zu können.

Die Breite der Fahrbahn und des Seitenstreifens sind mit 5,5 m Breite ausreichend bemessen, so dass auf dem Seitenstreifen ein gefahrenloses Parken erfolgen kann. Der Gartenweg ist ca. 130 m lang. Über den Seitenstreifen können maximal 6 Grundstücke über ca. 3 m breite Zufahrten erschlossen werden. Somit dienen ca. 112 m zum Parken. Bei einer Parkbuchtlänge von 6 m stehen somit vor Ort 18 Parkplätze zur Verfügung. Im Bereich des Gartenweges sind langfristig maximal 16 Wohngebäude mit höchstens 32 Wohneinheiten möglich. Gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 – sind bei 32 Wohneinheiten ca. 5 bis 11 Parkplätze zu schaffen. Somit besteht im Bereich des Gartenweges ein Überschuss von mindestens 7 Parkplätzen.

Die rückwärtige Bebauung auf den Baugrundstücken werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m z.G. der rückwärtigen Anlieger, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorgungsunternehmen an den Gartenweg angebunden. Diese sind zusätzlich über entsprechende Baulasteintragungen abzusichern.

Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Anzahl der Stellplätze unterbringen zu können.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünplanung

Das Plangebiet und seine Umgebung ist im straßenparallelen Bereich vollständig bebaut. Um die Eigentümer des Plangebietes nicht gegenüber den angrenzenden Nachbarn zu benachteiligen, wird von der Aufnahme grünordnerisch gestaltender Maßnahmen abgesehen.

Die für die Bebauung nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

I. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht für die überbaubaren Grundstücksflächen direkt am Gartenweg.

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100% erbracht wird.

Im Plangebiet wird auf den Grundstücken Gartenweg 2 bis 8 die Bebauung in 2. Reihe ermöglicht. Somit führen auch nur diese Änderungen zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

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

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Gärten in Bauflächen:

Nutzung	Gesamtplanung		Zulässig nach § 34 BauGB		Neueingriff
Gebäude 1. Baureihe	760 m ²	-	760 m ²	=	---
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	380 m ²	-	380 m ²	=	---
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	520 m ²	-	---	=	520 m ²
Gebäude 2. Baureihe	480 m ²	-	---	=	480 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	240 m ²	-	---	=	240 m ²
Gesamt:					1.240 m²

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.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Solche Fläche sind von der Planung nicht betroffen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Le-

bensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca.	480 m ²
Zufahrten	ca.	760 m ²
insgesamt		ca. 1.240 m ²

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.240 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsfläche und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von drei Seiten mit einer 1-geschossigen Bebauung umgrenzt sowie von einer Seite von Wald. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

II. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 1.240 m² großen geplanten Hausgartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nah-

rungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Aufwertung von Grünflächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.240 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist im Teilbereich 1 des Plangebietes eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 130 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Garagen ...) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächen- größe (m ²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Bauflächen	480	0,5	240
Stellplätze etc.	760	0,5	380
Summen			620

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 620 m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage). Das Flurstück ist 38.169 m² groß und ist Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmeldorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautales da.

Das Flurstück 237 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeit soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeek und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche wieder ihren ursprünglichen Feuchtigkeitsgrad zurück. Außerdem wird sie wieder zum Lebensraum für die standorttypische Fauna und Flora.
- ⇒ den Verzicht auf Düngung und sonstigen standortuntypischen Maßnahmen.

Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 620 m² Eingriff im Plangebiet ca. 2.480 m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 237 zu erbringen.

Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die Bebauung passt sich in die angrenzende Bebauung und Umgebung ein. Daher sind keine wesentlichen Eingriffe in das Ortsbild zu erwarten.

Zusammenfassung

Die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Stellplatzflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bereits in einem bebauten Gebiet liegen. Auf diesen Flächen stehen bereits Wohngebäude mit Nebenanlagen. Zudem werden die übrigen Flächen als Hausgärten intensiv genutzt. Ausgehend von dieser Situation bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Herstellung einer Feuchtwiese im Außenbereich) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan geregelten 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.

III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

(Siehe Anlage 2)

Die Ausgleichsfläche für das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde und bereits als Ökokonto nach § 135a Baugesetzbuch vom Kreis Ostholstein anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für das Plangebiet werden umgehend von der Gemeinde erbracht.

IV. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50 Euro/m² ermittelt worden, um den Ankauf des Flurstückes, die jährliche Pflege über 20 Jahre und alle weiteren anfallenden Nebenkosten finanzieren zu können. Folglich fallen bei 620 m² Ausgleich (2.480 m² x 2,50 Euro/m² =) 6.200 Euro an, die für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind von den Begünstigten je zu einem Viertel zu tragen.

3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Durch die Planung entstehen 4 neue Baugrundstücke. Dieses ist so bemessen, dass auf ihnen Spielflächen für Kleinkinder angelegt werden können. Somit bieten sie Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Größere Kinder können bereits den angrenzenden Wald für Erkundungen nutzen.

4. Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen (Auswirken)

Die Planung grenzt zukünftig die Anzahl der zulässigen Wohnungen ein. Bisher konnten diese unbegrenzt entstehen. Somit führt die Planung zu keiner wesentlichen weiteren Verdichtung des Gebietes. Zusätzliche, beeinträchtigende Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen

im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind somit nicht erforderlich.

4.2 Immissionen (Einwirken)

Das Plangebiet liegt ca. 150 m von der L 309 entfernt, ca. 350 m von der Hauptstraße und ca. 600 m von der L 181. Auf Grund der Entfernungen sind keine gesundheitsschädigenden Immissionen bekannt bzw. zu erwarten, die auf das Plangebiet wirken.

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 des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

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

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher darf und soll das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Der Gemeinde liegt ein Bodengutachten Nr. 0501 111 (75) vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 2. Februar 2005 vor. Danach werden alle erkundeten Bodenschichten bis 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK), bestehend aus Fein- und Mittelsanden, als grundsätzlich versickerungsfähig eingestuft. Folglich ist eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Das bei Starkregen anfallende überschüssige Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle in das bestehende Trennwassersystem, wo es den jeweiligen

Vorflutern zugeleitet wird.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Anlieger der rückwärtigen Bebauung haben die Wertstoffsammelbehälter an den Entsorgungstagen an den Gartenweg zu bringen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen. Das Löschwasser kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Gemäß dem Schreiben des Zweckverbandes Ostholstein vom 9. Mai 2005 kann aus diesem - bei normalen Betriebszuständen - das erforderliche Löschwasser genommen werden.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

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, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Nach Abschluss des Abbaus ist der 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. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch vorgesehen.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

8. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 9. Juni 2005 gebilligt.

Ratekau, 10. Juni 2005
.....

Siegel



(Peter Brückel)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 75 ist am ..16.06.2005..... in Kraft getreten.

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:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Änderung im Innenbereich. Da bei der Änderung keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Anlage:	U M W E L T B E R I C H T (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)
1.	Einleitung
1a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.
1b	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen: <u>Landschaftsplan:</u> Er stellt den bereits bebauten Bereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar und die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. <u>Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998:</u> Danach liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein. Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes der Wasserwerke. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 treffen keine bedeutsamen Aussagen zum Plangebiet. <u>Fazit:</u> Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultieren aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht.

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden
2.1	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u> Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.
	<u>Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:</u>
a	<u>Schutzgut Tiere:</u> Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.240 m ² Boden. 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. Das Gebiet grenzt an 2 Seiten an vorhandene Bebauung, an einer Seite an eine Kleingartenanlage mit Nebenanlagen und zu einer Seite an Wald. Die Grundstücke sind vollständig eingezäunt. Die Gartenflächen selbst werden intensiv bewirtschaftet. Somit dient die Fläche nicht der ökologischen Aufwertung des Waldes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Pflanzen:</u> Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.240 m ² Boden. Dadurch kommt es im geringen Maße zum Verlust dieser Fläche als Lebensräume für Pflanzen. Das Gebiet grenzt an 2 Seiten an vorhandene Bebauung, an einer Seite an eine Kleingartenanlage mit Nebenanlagen und zu einer Seite an Wald. Die Grundstücke sind vollständig eingezäunt. Die Gartenflächen selbst werden intensiv bewirtschaftet. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Boden:</u> Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen von zusätzlich 1.240 m ² Boden durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Das Gebiet grenzt bereits zu zwei Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem im Ort. Außerdem hat die zusätzliche Versiegelungsfläche eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.
	<u>Schutzgut Wasser:</u> Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.240 m ²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versi-

	<p>ckerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.</p> <p>Das Gebiet grenzt zwei Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserkreislaufes durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Schutzgut Klima/ Luft:</u></p> <p>Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland 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 im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.</p> <p>Das Gebiet grenzt 2 Seiten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem im Ort. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:</u></p> <p>Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Schutzgut Landschaft:</u></p> <p>Das Gebiet grenzt an 2 Seiten an vorhandene Bebauung, an einer Seite an eine Kleingartenanlage mit Nebenanlagen und zu einer Seite an Wald. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein.</p> <p>Die Änderung führt daher voraussichtlich nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p>
	<p><u>biologische Vielfalt:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in einem bebauten Gebiet. Es diene für Wohnzwecke. Die Restfläche wird als Garten intensiv bewirtschaftet. Eine natürliche biologische Vielfalt hat und kann sich auch zukünftig nicht in der Lage entwickeln.</p>
b	<p><u>Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:</u></p> <p>FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.</p>
C	<p><u>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:</u></p> <p>Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht. Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn ist durch diese Planung nicht zu erwarten.</p>
D	<p><u>Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:</u></p> <p>Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.</p>

E	<p><u>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u></p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von emittierenden Nutzungen nicht möglich.</p> <p>Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Ratekau und somit auch des Plangebietes.</p>
F	<p><u>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:</u></p> <p>Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderung wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.</p>
G	<p><u>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:</u></p> <p>Siehe Ziffer 2.1e</p>
H	<p><u>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:</u></p> <p>Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
2.2	<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</p>
	<p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <p>Bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert gelten, dann wäre die Bebauung in 2. Reihe nicht möglich. Eine Erweiterung der straßenparallel stehenden Gebäude wäre jedoch zulässig sowie auch die Errichtung von mehr als 1 Wohnung in den Gebäuden.</p>
	<p>Diese Situation könnte ebenfalls zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen. Weiterhin würden die in der Änderung geplanten Wohnungen dann am Ortsrand entstehen, da der Bedarf an Einzelhäusern für junge Familien vorhanden ist. Daraus resultierten weitere Verkehrswege, bedingt auch durch das meist fehlende ÖPNV-Angebot an den Ortsrändern, die dann zu höheren Verkehrsbelastungen in wesentlich mehr Baugebieten führen könnten. Gleichzeitig wäre dann auch eine Erhöhung der Abgase zu erwarten.</p> <p>Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist aus den genannten Gründen der Vorzug zu geben (siehe dazu § 1a (2) Satz 1 BauGB).</p>
	<p><u>Schutzgut Tiere:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere geringfügig reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Lebensraum theoretisch erhalten bleiben. Da jedoch die Fläche intensiv gärtnerisch bewirtschaftet</p>

	<p>wird und zu 2 Seiten hin Baugrundstücke sind, steht die Fläche bereits unter deutlichen Baudruck. Zudem ist die Fläche zum Wald und zur Kleingartenanlage hin abgezaunt, so dass keine uneingeschränkte Verbindung zum Plangebiet für die Tiere besteht. Die Beibehaltung oder Sicherung von wertvollen Lebensräumen für Tiere ist somit nicht gegeben.</p>
	<p><u>Schutzgut Pflanzen:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Lebensraum theoretisch erhalten bleiben. Da jedoch die Fläche intensiv gärtnerisch bewirtschaftet wird und zu 2 Seiten hin Baugrundstücke sind, steht die Fläche bereits unter deutlichen Baudruck. Die Beibehaltung oder Sicherung von wertvollen Lebensräumen für heimische, wildwachsende Pflanzen ist somit nicht gegeben.</p>
	<p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung dürfen 1.240 m² mehr versiegelt werden, als es der § 34 Baugesetzbuch bisher zulässt. Der Versiegelungsgrad ist somit höher als bisher. Allerdings entspricht diese Planung den Zielen des § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuches, der einer Nachverdichtung des Innenbereiches den Vorrang gibt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich zu erzielen.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Bebauung in der 2. Reihe nicht möglich. Allerdings würden dann das im Änderungsbereich geplante Haus sicherlich irgendwo am Ortsrand gebaut werden, da ein Wohnungsbedarf nach wie vor besteht.</p>
	<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung reduziert sich die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich.</p>
	<p><u>Schutzgut Klima/ Luft:</u></p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes mit 9.220 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering.</p> <p>Eine Nachverdichtung im Innenbereich hält Flächen am Ortsrand von einer Bebauung frei. Diese Freiflächen wiederum haben wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.</p>
	<p><u>Landschaft:</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits von 2 Seiten umbaut. Zu einer Seite grenzt eine Kleingartenanlage mit diversen Nebenanlagen und zur anderen Seite der Wald. Somit ist das Plangebiet von allen Seiten hier durch gleich hohe Nutzungen begrenzt. Daher ist es für das Landschaftsbild unbedeutend, ob das Plangebiet nachverdichtet wird oder nicht.</p>

	<p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.</p>
	<p><u>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:</u> Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>
	<p><u>Emissionen:</u> - Siehe 2.2 „Mensch“ -</p>
	<p><u>Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u> Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.</p>
	<p><u>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:</u> - Siehe 2.1 f -</p>

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen															
	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:</u> Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen. Hier soll der intensiven, ortsverträglichen Nachverdichtung des Innenbereiches der Vorrang gegeben werden, um bisher im Außenbereich gelegene Flächen von der Bebauung freizuhalten. Diese Vorgehensweise entspricht der Zielvorgabe des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugeben. Daher dient sie auch der Vermeidung oder Verringerung von nachteiligen Auswirkungen.</p>															
	<p><u>Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:</u> Die Festsetzung einer Grundfläche von 190 m² und ein Versiegelungsgrad von 130 % (nach § 19 (4) BauNVO) innerhalb der 1. Baureihe führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 1.240 m² im WA-Gebiet.</p>															
	<p><u>Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:</u> Gemäß der Ziffer 3.3.2 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Schutzgut</th> <th style="text-align: center;">Ausgleichsbedarf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arten und Lebensgemeinschaften</td> <td style="text-align: center;">Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Boden</td> <td style="text-align: center;">620 m²</td> </tr> <tr> <td>Wasser</td> <td style="text-align: center;">Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Klima/Luft</td> <td style="text-align: center;">Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbild</td> <td style="text-align: center;">Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Insgesamt</td> <td style="text-align: center;">620 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf	Boden	620 m ²	Wasser	Kein Ausgleichsbedarf	Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf	Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf	Insgesamt	620 m ²
Schutzgut	Ausgleichsbedarf															
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf															
Boden	620 m ²															
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf															
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf															
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf															
Insgesamt	620 m ²															
	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage) Das Flurstück ist</p>															

	<p>38.169 m² groß. Es ist Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Ver-nässungsfläche an dem Graben Thuraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmeldorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautes dar. Die noch durchzuführenden Maßnahmen sind der Ziffer 3.3.2 II „Boden“ zu entnehmen.</p>
2.4	<p><u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:</u></p> <p>Das Ziel der Planung ist eine Verdichtung des Innenbereiches, die städtebauliche Orientierung an die angrenzende Bebauung (vor allem im Westen) und die Schaffung von Einzel- und Doppelhäuser, weil dafür ein erhöhter Bedarf besteht.</p> <p>Auf der kleinen Fläche (9.220 m²) des Plangebietes können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.</p>
3.	Zusätzliche Angaben
3.1	<p><u>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:</u></p> <p>Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in sprich. Weitergehende technischen Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.</p> <p>Beim Zusammenstellen der Angaben zur Umweltprüfung ergaben sich keine Schwierigkeiten. Auch wurde der Umfang des Umweltberichtes von den Behörden und der Öffentlichkeit als ausreichend bewertet.</p>
3.2	<p><u>Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:</u></p> <p>Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.</p>
3.3	<p><u>Allgemein verständliche Zusammenfassung:</u></p> <p>Die Gemeinde plant eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches mit 4 Wohngebäuden. Das Plangebiet selbst wird bereits baulich genutzt. So darf es gemäß § 34 Baugesetzbuch parallel des Gartenweges mit Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden. Weiterhin ist das Plangebiet von zwei Seiten mit Wohngebäuden umbaut.</p> <p>Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.</p>

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

0.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
1.	<p><u>Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Die Umweltbelange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits vor Beginn der Beteiligungsverfahren sehr detailliert in Ziffer 3.3.2 der Begründung und in der Anlage „Umweltbericht“ untersucht und dargelegt worden. Das Ergebnis besagt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.</p>
2.	<p><u>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Umfang und zum Inhalt des Umweltberichtes geäußert. Auch gab es keine Hinweise auf andere Planungen, die diesem Vorhaben widersprechen könnten.</p> <p>Die Forstbehörde äußerte am 18.01.2005 den Hinweis, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ ein 30 m breiter Waldschutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. <p>Der Kreis verwies in seinem Schreiben vom 19.01.2005 auf folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Es ist eine Bodenuntersuchung durchzuführen, um die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers nachzuweisen. ⇒ Der Waldschutzstreifen darf nicht bebaut werden <p>Der NABU bemängelt in seinem Schreiben vom 18.01.2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Die in der Gemeinde übliche Ausgleichsbilanzierung im Bereich Thuraubeek-Tal. <p>Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Begründung Ziffer 5.2). Weiterhin wurde der Entwurf so umgeplant, dass der Waldschutzstreifen von 30 m von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden muss. Alle weiteren Punkte wurden durch die Gemeindevertretung abgewogen bzw. nicht berücksichtigt (siehe dazu die jeweiligen Beschlüsse der Gemeindevertretung).</p>
3.	<p><u>Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:</u></p> <p>Wie den jeweiligen Beschlüssen der Gemeindevertretung zu entnehmen ist, wurde kein fachliches Erfordernis für die Berücksichtigung der übrigen Anregungen gesehen. Daher bestand nach Beendigung der Entwurfsphase kein erneutes Erfordernis für die Prüfung von weiteren Planungsmöglichkeiten.</p>

Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeeck