

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU „NÖRDLICHE WUHROWSTRASSE“

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- 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

Lfd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	7
2.3	Grünordnung	8
2.3.1	Grünplanung	8
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	9
2.3.3	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	11
2.3.4	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	13
2.3.5	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme	13
2.3.6	Umweltbericht	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
3.	Immissionen	14
3.1	Durchgangsverkehr	14
4.	Ver- und Entsorgung	15
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung	15
4.3	Müllentsorgung	15
4.4	Löschwasserversorgung	16
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
6.	Kosten	16
7.	Beschluss der Begründung	16
<u>Anlage:</u>	Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeek	17

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 74 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau „nördliche Wuhrowstraße“;

1. Vorbemerkung

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 Mittelezentren 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.“

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Ratekau zum Ordnungsraum um Lübeck. Der Ort hat als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die planerische Wohnfunktion. Folglich soll in Ratekau wesentlich mehr Bauland ausgewiesen werden als in ländlichen Orten.

Nach dem Entwurf des Regionalplanes, Planungsraum II vom 27.03.2002 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 das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1

Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stellt diesen Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 6. März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen dem Westring, der Jahnstraße, der Realschule und dem Veilchenweg.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist parallel der Wuhrowstraße mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohnungen bebaut. Der rückwärtige Bereich dient als Nutz- bzw. Erholungsgarten. Die Erschließung erfolgt von der Wuhrowstraße aus.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Realschule. Die Wuhrowstraße dient der Anlieferung zur Schule.

Ansonsten grenzen an das Plangebiet im Norden und Süden eingeschossige Einzelhäuser und im Osten dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

1.4 Planungserfordernis

Die Grundstücke im Plangebiet sind ca. 65m lang, ca. 20m breit und parallel der Wuhrowstraße mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Diese dünn bebauten Grundstücke haben einen erhöhten Bewirtschaftungsbedarf, der vielen Anwohnern im fast schon städtisch geprägten Ort Ratekau zu hoch ist. Daher besteht der Wunsch einiger Anwoh-

ner darin, die Grundstücke zu teilen und eine zweite Baureihe zu ermöglichen.

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 einiger Grundstücke Wuhrowstraße 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 ein städtebauliches Planungserfordernis.

2. Planung

Die Baufläche bzw. das Plangebiet ist 8.700m² (0,87ha) groß.

2.1 Bebauung

In Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Gebietsstruktur wird die zulässige **Art der baulichen Nutzung** im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 4 Baunutzungsverordnung.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** richtet sich nach dem Bestand im Plangebiet und nach den im Norden und Süden eingeschossigen angrenzenden Einzelhausgebieten. So wird für das gesamte Plangebiet eine eingeschossige Einzelhausbauweise festgesetzt. Die drei westlich gelegenen Grundstücke sind entweder bereits sehr kompakt bebaut und ragen mit ihren bebauten Flächen recht weit in das rückwärtige Grundstück hinein (Flurstück 678) oder sie sind zu schmal für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. Sicherung deren Zufahrten (Flurstücke 679/1 und 679/2). Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung der genannten 3 Grundstücke (Flurstück 678, 679/1 und 679/2) in erster und zweiter Baureihe daher nicht vertretbar. Deshalb werden für diese drei Grundstücke bebaubare Grundstücksflächen sowie Grundflächenzahlen festgesetzt, die den Bestand in erster Baureihe absichern, bzw. noch geringfügige Erweiterungen zulassen. Die vier östlich gelegenen Grundstücke sind für eine Bebauung in erster und zweiter Reihe ausreichend groß. Sie lassen die Weiterführung der im Norden angrenzenden Baustrukturen - mit ca. 600m² großen Grundstücken - zu. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 orientiert sich an dem Bestand in den nördlich und südlich angrenzenden Einzelhausgebieten. Dort sind Grundflächenzahlen bis 0,23 bzw. 0,25 vorhanden.

Eine Überverdichtung des Plangebietes ist aus städtebaulicher Sicht innerhalb dieser zusammenhängenden kleinteiligen Einzelhausgebiete nicht gewollt. Daher sind je Wohnhaus nur 2 Wohnungen zulässig.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu unterbinden, wird der Bezugspunkt der baulichen Anlagen auf 0,5m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage begrenzt. Dieser Bezugspunkt ist bei fallendem oder steigendem Gelände anzupassen.

Im Plangebiet sind nur Dachneigungen von 30°– 50° mit einer Nord/Süd ausgerichteten Firstrichtung vorhanden. Diese Struktur sollte im Plangebiet beibehalten werden. Daher erfolgt die Aufnahme entsprechender Festsetzungen. Bezüglich der Dach- und Fassadenfarben und Materialien ist keine gebietstypische Struktur erkennbar. Daher wird von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

Übermäßig lange Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze oder im Terrassenbereich führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Die gleichen Beeinträchtigungen erfolgen durch den Bau von Garagen/Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum. Um diese optischen Einengungen des Straßenraumes zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzungen.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Westring an die L 181 angebunden. Diese stößt im Westen auf die L 309. Über diese Landesstraßen sind die A 1 und A 226 auf kurzem Wege erreichbar. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ratekau ist an den Lübecker Stadtverkehr angebunden. Halbstündig fahren die Busse Richtung Lübeck. Somit besteht bereits heute eine gute Anbindung per öffentlichem 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.

Zudem ist vom Plangebiet aus das Zentrum von Ratekau und die Umgebung über Radwege gut und sicher erreichbar.

Das Plangebiet selbst ist über die Wuhrowstraße erschlossen. Die Fahrbahn ist knapp 4m breit. Zudem verläuft einseitig ein ca. 1,20m breiter Fußweg. Über die Straße verläuft der Anliegerverkehr zu den angrenzenden Einzelhäusern und der Realschule. Zur Realschule fährt der Belieferungsverkehr und der Zielverkehr der dort Angestellten. Die Schüler kommen aus der direkten Umgebung zu Fuß. Für die vorhandene bzw. geplante Nutzung ist die Wuhrowstraße ausreichend dimensioniert. Allerdings kann die reibungslose Befahrung dieser Straße nur gewährleistet werden, wenn keine Fahrzeuge im Straßenraum parken. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass ausreichend Stellplätze auf den

Grundstücken geschaffen werden, die dann auch von den jeweiligen Besuchern mit genutzt werden können. Es wird von Seiten der Gemeinde empfohlen je 2 Stellplätze pro Wohnung vorzuhalten. Im übrigen wird die Nutzung der Straße über verkehrsordnende Maßnahmen geregelt.

Die empfohlenen zwei Stellplätze je Wohnung, einschließlich Zufahrt bzw. die Zufahrten für die rückwärtige Bebauung führen zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, der über den § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht mehr abgedeckt ist. Daher ist die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für die WA-Gebiete-0,2/0,2* und 0,13 erforderlich.

Die rückwärtige Bebauung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten z.G. der rückwärtigen Anlieger, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorgungsunternehmen - die von der Wuhrowstraße abgehen - angebunden. Diese sind zusätzlich über entsprechende Grundbucheintragungen abzusichern.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

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

Um den Versiegelungsgrad etwas zu minimieren, sind Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 6 gelten die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht.

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand hinausgehend ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltende 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 der Bau von 4 Gebäuden in der 2. Baureihe ermöglicht. Nach dem Baugesetzbuch ist diese Bebauung in der Form nicht zulässig. Daher führt die Bebauung in 2. Reihe zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter

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

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		Bestand		Neueingriff
Gebäude	480m ²	-	0m ²	=	480m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	816m ²	-	0m ²	=	816m ²
Zufahrten über WA*	137m ²	-	0m ²	=	137m ²
Gesamt:					622m²

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 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. So eine Fläche ist 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 Lebensraum (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 und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 480m ²
Zufahrten im WA-Gebiet	ca. 816m ²
<u>Zufahrten im WA*-Gebiet</u>	<u>ca. 137m²</u>
insgesamt ca. 622m²	

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 622m²) 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 Gartenfläche 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.

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt mitten im Ort und ist von 1- bis 3-geschossiger Bebauung umgrenzt. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

An das Plangebiet grenzen diverse Gehölzstrukturen. Diese sind von der Planung unberührt.

2.3.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 622m² großen Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum 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 eine derartige Maßnahme 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. 480m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50% für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig, wenn dies festgesetzt wird.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Bauflächen	480	0,5	240
Stellplätze im WA	816	0,3	245
Stellplätze im WA*	456	0,3	137
Summen			622

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 630m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, RT 1880, Flurstück 233, vorgesehen. Das Flurstück ist 9.885m² groß und ist Bestandteil einer ca. 8ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Fluß Thuraubeeck. Diese 8ha 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 Thuraubeeckes da.

Das Flurstück 233 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeit soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeeck und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche wieder ihren ursprünglichen Feuchtigkeitsgrad und wird 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 630m² Eingriff im Plangebiet ca. 2.520m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 233 zu erbringen.

Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

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

Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung 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 den 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.

2.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

(Siehe Anlage)

Die Ausgleichsfläche 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 die Bauflächen an der Wuhrowstraße wird umgehend von der Gemeinde umgesetzt.

2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50Euro/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 2.520m² Ausgleich (2.520m² x 2,50 Euro/m² =) 6.300Euro an, die für die

Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind je zu einem Viertel von den Begünstigten zu tragen.

2.3.6 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m².

Innerhalb des Plangebietes verteilt sich zukünftig die zulässige überbaubare Fläche über eine erste und zweite Baureihe, statt wie bisher über eine Baureihe. Somit erhöht sich nicht die zulässige Bebauung. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 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 werden vier neue Baugrundstücke ermöglicht. Diese sind so bemessen, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen werden, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben. Weiterhin befindet sich ein Spielplatz im nördlich angrenzenden Baugebiet (Flurstück 509/86). Auf dem Gelände der angrenzenden Realschule gibt es diverse Sportangebote, die die Kinder und Jugendlichen aus dem Plangebiet nutzen können.

3. Immissionen

3.1 Durchgangsverkehr

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, die über die

bisher zulässigen Wohnungen hinausgeht. Zusätzliche Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG.

4.2 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. Daher darf und soll das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

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.

4.3 Müllentsorgung

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

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr 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 2h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke ist nicht vorgesehen.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 4. Dezember 2003 gebilligt.

05.12.2003
Ratekau,

Siegel



(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 74 ist am ..22..12..2003.. in Kraft getreten.

Anlage 1

Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubek

