

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLAN NR. 64

DER GEMEINDE RATEKAU

„TECHAU, PFLEGEHEIM II“

FÜR DAS GEBIET IN TECHAU, FLUR 1581/1582, GELEGEN AM
NÖRDLICHEN ORTSRAND, IM NORDEN VON EINER WALDFLÄCHE BEGRENZT,
IM OSTEN VON DER BAHNLINIE KIEL-LÜBECK, IM SÜDEN VON
WOHNGEBÄUDEN UND IM WESTEN VOM ROHLSDORFER WEG BZW. DER
DORFSTRASSE

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)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- 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

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	6
4	Immissionen	6
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Stromversorgung	8
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	8
5.3	Müllentsorgung	8
5.4	Löschwasserversorgung	8
5.5	Gasversorgung	9
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
6.1	Einleitung	9
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	10
6.2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
6.3	Zusätzliche Angaben	14
7	Hinweise	15
7.1	Bodenschutz	15
8	Kosten	16
9	Beschluss der Begründung	16

Anlage:

Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: G U T A C H T E N Nr. 10-01-3, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Techau, Pflegeheim II“ der Gemeinde Ratekau - vom 25.02.2010

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Techau, Am Brink – Altenheim II -.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet den Ort Techau dem Ordnungsraum von Lübeck zu. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet an einer Siedlungsachse. Ebenfalls ist an dieser Stelle eine Grünzäsur dargestellt. Techau liegt nach der Nebenkarte zum Regionalplan innerhalb des Ordnungsraums um Lübeck.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein 1998 und des Landschaftsplans sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 ausführlich dargestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 26.03.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Das im Ursprungsplan vorgesehene Alten- und Pflegeheim entspricht hinsichtlich seiner Größenordnung und Konzeption nicht den aktuellen Ansprüchen. Ein Investor konnte für das Vorhaben nicht gefunden werden. Eine Anpassung an ein neues, zeitgemäßes Konzept ist erforderlich. Das neue Konzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Alten- und Pflegeheim für Demenzzranke mit maximal 72 Bewohnern vor. Auf der südlichen Fläche ist eine Einzelhausbebauung geplant. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Techau. Es grenzt im Südosten an vorhandene Bebauung. Hier befinden sich ein eingeschossiges Wohngebäude sowie ein Altenheim mit der dazugehörigen Stellplatzanlage. Nördlich dieser Grundstücke verläuft eine ca. 5m breite, wassergebundene Erschließungsstraße.

Das Plangebiet wird im Osten von der Bahnlinie Kiel-Lübeck begrenzt. Nordwestlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Das Gelände fällt nach Südwesten ab.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	11.197 m ²
Straßenverkehrsfläche	472 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.546 m ²
Grünflächen	3.329 m ²
Maßnahmenflächen	597 m ²
<hr/>	
Plangebiet insgesamt	17.141 m ²

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig weiterhin dem Wohnen dienen. Daher wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben unzulässig, um ein störungsfreies Wohnen sicherzustellen.

Der Bau von Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum führen häufig zu optischen Einengungen des Straßenraums. Um dieses im WA-Gebiet zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese Anlagen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes soll nach dem neuen Konzept eine offene, aufgelockerte Bauweise entstehen, die der Lage am Ortsrand entspricht. Dazu erfolgt für das WA I-Gebiet die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 und im WA III-Gebiet die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25.

Für das WA-III-Gebiet erfolgt zudem die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen 150% überschritten werden dürfen, um die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Zulässigkeit von drei Geschossen festgesetzt. Damit wird der Bau eines Alten- und Pflegeheims ermöglicht. Die maximale Firsthöhe wird mit 14,50 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Der Bezugspunkt für die maximale Oberkante der Erdgeschossfußbodens des Gebäudes wird auf 19,00m über Normal Null (NN). festgesetzt. Diese Bebauung dient auch als Lärmschutz für das übrige Plangebiet.

Für den restlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigkeit und einer Firsthöhe von maximal 8,50 m.

Über die Reduzierung des Bezugspunktes für den Erdgeschossfußboden wird die Gebäudehöhe gegenüber der Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingeschränkt. Um eine dem Gelände angepasste Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem Gelände entsprechend anzupassen sind.

Westlich und südwestlich des Plangebietes liegen Waldflächen i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz. Für den Bebauungsplan Nr. 64 wurde eine Unterschreitung des Waldabstandes bei der zuständigen Behörde beantragt. Dieser wurde am 10. September 2001 genehmigt, indem der Waldabstand maximal um 19m unterschritten werden darf. Die verbleibenden 11 m sind von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden flächenhaft festgesetzt. Die äußeren Grenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße, der Bahnlinie und des einzuhaltenden Waldabstandes.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA I-Gebiet ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, wie es der dörflichen Struktur entspricht.

Innerhalb des WA III-Gebietes ist festgesetzt, dass in einer abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Damit soll der kompakte Bau des Alten- und Pflegeheims ermöglicht werden.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen entstehen, werden als sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch die Festsetzungen der Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke und die Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzelhaus aufgenommen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie im Ursprungsplan. Zur Anbindung der Einzelhäuser erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsfläche von 550 m². Diese endet als Kreisell mit einem Durchmesser von 20m.

Stellplätze

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein unterbringen zu können.

Parkplätze

Im Plangebiet sind Baugrundstücke für 8 Gebäude mit max. 2 zulässigen Wohnungen vorgesehen. Im Durchschnitt werden jedoch maximal 30 % der Gebäude mit zwei Wohnungen belegt. Daher ist von aufgerundet max. 11 neuen Wohnungen im Plangebiet auszugehen. Zudem grenzen an die Bebauung 2 weitere Grundstücke mit einer Wohnung. Für diese fordert die EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (13: 6=) 2 bis (13:3=) 4 Parkplätze. Die Parkplätze werden im öffentlichen Bereich nachgewiesen.

Für das Alten- und Pflegeheim ist in Anlehnung an den Erlass des Innenministeriums vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung – Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ im Baugenehmigungsverfahren je 8-15 Pflegeplätze ein Stellplatz nachzuweisen. Bei den maximal 72 geplanten Bewohnern ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 5-9 Stellplätzen. Diese Stellplätze können innerhalb des WA-III-Gebietes nachgewiesen werden.

3.3 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünplanung entsprechen, soweit zutreffend, den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4 Immissionen

Zu der Bebauungsplanänderung liegt ein Schallgutachten vor, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist:

Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: G U T A C H T E N Nr. 10-01-3, Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Techau, Pflegeheim II“ der Gemeinde Ratekau - vom 25.02.2010

Darin heißt es unter Ziffer 8 Zusammenfassung:

„Die Beurteilungspegel der von der A 1 ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet liegen mit $L_{r,Tag} \leq 47$ dB(A) bzw. $L_{r,Nacht} \leq 40$ dB(A) um mindestens 8 dB(A) bzw. 5 dB(A) unter den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). Die A 1 trägt damit nicht relevant zu den Gesamtverkehrslärmimmissionen bei.

Die flächendeckenden Berechnungen der Schienenverkehrslärmimmissionen mit den Zugzahlen vom Februar 2010 und einem Prognosesicherheitszuschlag von 3 dB(A) sind als Anlagen 8 und 9 beigefügt. Die berechneten Werte gelten für die 1. Obergeschosshöhe 5,5 m bei

freier Schallausbreitung im Plangebiet ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch das geplante Pflegeheim im östlichen Teilgebiet WA III.

Im westlichen Teilgebiet WA I, das mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll, liegen die berechneten Beurteilungspegel mit 49 - 54 dB(A) am Tag und 42 - 46 dB(A) in der Nacht unterhalb bzw. auf Höhe der Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). Beim Bau des Pflegeheims im östlichen Teilgebiet WA III werden sich durch dessen Abschirmwirkung geringere Beurteilungspegel einstellen. Da die Einhaltung des Schallschutzzieles aber abstandsbedingt auch ohne das Pflegeheim sichergestellt ist, ist dessen Errichtung nicht Bedingung für die Realisierung der Einfamilienhausbebauung im zurückliegenden westlichen Teilgebiet WA I.

An der östlichen Baugrenze des Teilgebietes WA III liegen die berechneten Beurteilungspegel mit 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um 7 dB(A) bzw. 10 dB(A) über den Orientierungswerten von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). An der um einige Meter zurückliegenden östlichen Gebädefassade des Pflegeheims, dessen Umrisse im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 nachrichtlich dargestellt sind, weisen die Lärmkarten um 1 - 2 dB(A) geringere Werte nach. Auch ohne Prognosesicherheitszuschlag verbleiben an der östlichen Gebädefassade noch Überschreitungen von mindestens 2 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht.

Abschnitt 6 enthält nähere Ausführungen

- zum Schallschutz durch Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke
- zum Schutz der Bereiche, die dem Aufenthalt im Freien dienen
- zum Schutz durch schalltechnisch günstige Grundrissanordnungen
- zum passiven Schallschutz an den Gebäuden.“

Die Gemeinde Ratekau folgt grundsätzlich den Empfehlungen des Gutachters. Auf die Planung einer Lärmschutzwand wird jedoch verzichtet, da hier Kosten und Nutzen nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen und eine derartige Wand auch ortsgestalterische nicht attraktiv ist. Der Erforderliche Schallschutz kann auch durch passiven Schallschutz und Nutzungsanordnungen erreicht werden.

Die Bereiche des Pflegeheimes im Teilgebiet WA III, die dem Aufenthalt im Freien dienen, sind an der abgeschirmten westlichen Seite des Gebäudes anzuordnen. In diesem Fall ist außerdem bei Abweichung von einer Nutzung des Teilgebietes WA III als Pflegeheim mit geschlossener Riegelbebauung ein objektbezogener schalltechnischer Nachweis des Schutzes der Außenwohnbereiche im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen.

Die Festsetzungsempfehlungen des Schallgutachters sind in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis des Fachdienstes Boden- und Gewässerschutz des Kreis Ostholstein vom 10.03.2010 (Az. 6.20.3520.035.3000) vor. Danach erfolgt eine Versickerung in Sickerschächten.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Es besteht ein Löschwasserbedarf von 96 m³/ Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden. Es wird auf die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334-166.701.400 hingewiesen. Der ZVO hat am 22.06.2010 einen Leitungstest durchgeführt. Danach stehen 70 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung. Der Investor übernimmt auf Grundlage des Erschließungsvertrages auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung eine Angebotsplanung darstellt. Das tatsächliche Bauvorhaben kann z. B. auch deutlich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück bleiben.

Zur Unterschreitung des Waldschutzstreifens liegt bereits eine Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 64 vor. Bei Unterschreitung des Waldabstandes sind die Gebäude so auszuführen, dass von ihnen eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht (z. B. durch harte Bedachung und einen feuerhemmender Ausbau des Dachgeschosses/ obersten Geschosses).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung auch Feuerwehrzu- und Umfahrten nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

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

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 im Ursprungsplan im WA-II-Gebiet vorgesehene Alten- und Pflegeheim entspricht hinsichtlich seiner Größenordnung und Konzeption nicht den aktuellen Ansprüchen. Ein Investor konnte für das Vorhaben nicht gefunden werden. Eine Anpassung an ein neues, zeitgemäßes Konzept ist erforderlich.

Das neue Konzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Alten- und Pflegeheim mit maximal 72 Bewohnern vor. Auf der südlichen Fläche ist eine Einzelhausbebauung geplant. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad wird reduziert.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet den Ort Techau dem Ordnungsraum von Lübeck zu. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet an einer Siedlungsachse. Ebenfalls ist an dieser Stelle eine Grünzäsur dargestellt. Techau liegt nach der Nebenkarte zum Regionalplan innerhalb des Ordnungsraums um Lübeck.

**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 Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

A Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt, da der Bebauungs-/ Versiegelungsgrad reduziert wird.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

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

Zu den vorhandenen Verkehrsimmissionen liegt ein Schallgutachten vor. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da der erforderliche Schallschutz durch passiven Schallschutz, Grundriss- und Nutzungsanordnungen erreicht wird.

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:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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

Alle Schutzgüter werden nicht bzw. nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung 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:

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da der Schallschutz auf jeden Fall gewährleistet ist.

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 Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Eingriff und Ausgleich

Für das Plangebiet wurde durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 64 bereits eine Bebauung zulässig. Die zu diesem Plan ermittelten Eingriffe und der entsprechende Ausgleich sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

	Eingriff	Ausgleichs-Bedarf	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich
Boden	WA*-Gebiet: Gebäude = 3.800m ² Nebenflächen = 1.900m ² Insg. = 5.700m ²	1:0,5 (3.800m ² x0,5) = 1.900m ² 1:0,3 (1.900m ² x0,3) = 570m ²	Ankauf des Flurstückes 260 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/ Packan und Umwandlung in Extensivgrünland. 2.330m ² , Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Plangebiet. 480m ² ,
	Verkehrsfläche: Planstraße verbreitern = 340m ² Gehweg = 190m ² Insg. = 530m ²	1:0,5 (530m ² x0,5) = 265m ²	
	WA-Gebiet: Gebäude = 260m ² Nebenflächen = 130m ² Insg. = 390m ²	1:0,5 (260m ² x0,5) = 130m ² 1:0,3 (130m ² x0,3) = 40m ²	Anlage einer 25mx1,5m umfassenden Hecke. 40m ² , Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland nordwestlich des WA*-Gebietes. 140m ²
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung,		Teilversickerung des Oberflächenwassers vor Ort, Herstellung aller Stellplätze aus großflügig verlegtem Pflaster,
Arten und Lebensgemeinschaften	keine Verschlechterung der Situation		Schaffung von 2.610m ² Extensivgrünland und Ausweisung einer Parkanlage auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen. Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen.
Land-schaftsbild	Beseitigung der Hecke parallel der Zuwegung, Bau eines III-geschossigen Baukörpers,		Festsetzung einer neuen Hecke im WA-Gebiet, Bepflanzung des Grundstückes und mit Bäumen im WA*-Gebiet, Berankung fensterloser Fassaden im WA*-Gebiet,
Klima/Luft	keine Verschlechterung der Situation		Erhalt und Vermehrung der Grünstruktur,
	Die Kompensation für die im WA*- und WA-Gebiet und die Verkehrsflächen verursachten Eingriffe wird vollständig erbracht.		

Diese Bewertung im ursprünglichen B-Plan 64 gilt nur für einen externen Ausgleich mit Ackersukzession. Da die von der Gemeinde erworbene Ausgleichsfläche, Flurstück 260, jedoch schon ökologisch hochwertiges Extensivgrünland ist, muss zusätzlicher Ausgleich gebracht werden. Dieser soll ergänzend auf dem Flurstück 177, Gemarkung Ratekau, erbracht werden.

Im Bebauungsplan Nr. 64 ist eine Grundfläche von 3.800 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche verringert sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dadurch verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Boden. Zur Erschließung der Einzelhäuser sind gegenüber dem ursprünglichen Konzept weitere Verkehrsflächen notwendig. Diese umfassen eine Fläche von 549 m².

	Eingriff	Ausgleichsbedarf
WA III-Gebiet	$5.708 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.427 \text{ m}^2$	$1.427 \text{ m}^2 \times 0,5 = 714 \text{ m}^2$
WA I-Gebiet	$5489 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.098 \text{ m}^2$	$1.098 \text{ m}^2 \times 0,5 = 549 \text{ m}^2$
Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA I- Gebiet	$5489 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.098 \text{ m}^2$ $1.098 \text{ m}^2 \times 50\% = 549 \text{ m}^2$	$549 \text{ m}^2 \times 0,3 = 168 \text{ m}^2$
Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA III- Gebiet	$5.708 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.427 \text{ m}^2$ $1.427 \text{ m}^2 \times 150\% = 2.141 \text{ m}^2$	$2.141 \text{ m}^2 \times 0,3 = 642 \text{ m}^2$
Verbreiterung der Planstraße	530 m ²	$530 \text{ m}^2 \times 0,5 = 265 \text{ m}^2$
Zus. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	549 m ²	$549 \text{ m}^2 \times 0,5 = 275 \text{ m}^2$
Gesamt		2.613 m²

Für das WA*-Gebiet waren zuvor 2.810 m² Ausgleichsfläche erforderlich, nach diesem Planungstand sind es 2.613 m². Daraus ergibt sich gegenüber dem alten Planungsstand ein Ausgleichsflächenüberschuss von 197 m².

Im Plangebiet sind auf dem Flurstück 34 Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die auf dem Flurstück 34 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger auf Grundlage vertraglicher Regelungen durchgeführt. Kann der Erschließungsträger das Flurstück 34 nicht erwerben und damit der Gemeinde nicht unentgeltlich zum Eigentum übertragen, so sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ebenfalls auf seine Kosten, wenn möglich auf dem Flurstück 260 in Pansdorf, umzusetzen.

Die Knickneuanlage wird in Abstimmung mit der Gemeinde Ratekau auf dem Grundstück des geplanten Pflegeheimes in ausreichenden Abstand zur Grenze als Wall anzulegen und dicht mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Alle 10 m ist hier ein Baum zu pflanzen. Weiterer Ausgleich neben den Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem Flurstück 260 und auf dem Flurstück 177 der Gemarkung Ratekau in Pansdorf realisiert. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Flurstücks 260. Vom Erschließungsträger werden die der Gemeinde entstandenen Grunderwerbskosten erstattet und der kapitalisierte Pflegeaufwand übernommen.

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

Da es sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt kommen Alternativen nicht in Betracht. Das Vorhaben ist zudem an den Standort gebunden, da das Funktionieren des Konzeptes von Synergien mit dem benachbarten bestehenden Alten- und Pflegeheim angewiesen ist. Ein anderer Standort kommt daher nicht in Betracht.

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 die bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, die zulässigen Nutzungen einem veränderten Konzept anzupassen. Der Versiegelungsgrad wird reduziert.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten. Die Erschließung wird vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 08.07.2010 gebilligt.

Ratekau, den 26.11.2010




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 64, 1. Änderung ist am 01.12.2010 in Kraft getreten.