

# Gemeinde Ratekau

## Bebauungsplan Nr. 60 Nahversorgungszentrum Sereetz

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, westlich und nördlich der BAB 1, östlich der L 181 und südlich der Schwartauer Straße

06.07.2000



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Rechtsgrundlagen.....	3
A. Anlass und Ziele der Planung.....	3
B. Rahmenbedingungen.....	4
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2. Rechtliche Bindung und Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde.....	4
C. Ergebnisse der Bestandsaufnahme.....	5
1. Natur und Landschaft.....	5
2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur.....	9
D. Planung - Inhalte des Bebauungsplanes.....	10
1. Bebauung.....	10
2. Verkehrserschließung.....	12
3. Grünordnung /Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung.....	13
4. Umsetzung der Maßnahmen.....	19
C. Belange des Immissionsschutzes.....	19
D. Ver- und Entsorgung.....	19
1. Versorgung mit elektrischer Energie.....	19
2. Wasserver- und -entsorgung.....	20
3. Bodenverunreinigungen.....	20
4. Müllentsorgung.....	21
5. Löschwasserversorgung.....	21
E. Textliche Festsetzungen.....	21
F. Bodenordnung.....	24
G. Kosten.....	24
H. Daten zum Verfahren und Beschluß der Begründung.....	24

Anhang

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 [6] des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

### A. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat in ihrer Sitzung am 22.6.1995 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Nahversorgungszentrum Sereetz" beschlossen. Die Planung wurde in einem größeren thematischen Zusammenhang im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 28.1.1998 bekanntgemacht und erörtert. Am 7. Oktober 1999 wurde für eine verkleinerte Planung eine erneute Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> und zur Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 hat die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit einem großflächigen Einzelhandel zum Inhalt. Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO, deren Ausrichtung und Größe Auswirkungen auf den Raum erwarten lassen, unterliegen der Mitteilungspflicht der Gemeinden an die zuständige Raumordnungs- bzw Landesplanungsbehörde. Die Gemeinde Ratekau ist mit Schreiben bzw. Bericht vom 31.05.1999 dieser Verpflichtung nachgekommen.

Die Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein bestätigte mit Schreiben vom 24.8.1999, dass gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Ratekau keine Bedenken bestehen, wenn sichergestellt wird, dass die gesamte Verkaufsfläche 2.400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und ein Sondergebiet festgesetzt wird.

Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde Ratekau im einzelnen folgende Ziele:

- die Einzelhandelsstrukturen im Ortsteil Sereetz sollen gesichert und gestärkt werden und zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung beitragen,
- die Versorgungsstrukturen sollen an diesem Standort mit einer verbesserten verkehrlichen Anbindung zentral angeordnet werden,
- eine Umnutzung bzw. Nachnutzung ehemals gewerblich bzw. industriell genutzter Flächen.

Das Konzept des Investors sieht die Realisierung von selbständigen Geschäftseinheiten, d.h. z.B. separaten Eingängen, Anlieferungszonen und Kassenbereichen, vor. Danach soll im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer BGF von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> errichtet werden. Im mittleren Plangebietsteil ist die Errichtung eines Restaurants zu berücksichtigen. Im Baugebiet sollen auch weitere Dienstleister untergebracht werden können (Büros, Handwerk und Verwaltungen, kein Einzelhandel). Von der ursprünglichen Planung, in diesem Bereich eine Tankstelle anzusiedeln, wurde Abstand genommen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurden mehrere Anregungen formuliert. Deren Berücksichtigung im Bebauungsplan machte eine erneute öffentliche Auslegung der Planung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Planes wurde im Bereich des Knotenpunktes zur L 181 vergrößert. Weiterhin waren textliche Festsetzungen zum weiteren Ausschluß der Einzelhandelsnutzungen, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Lärmschutz zu erweitern bzw. zu ergänzen.

## **B. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Seereetz innerhalb der Fläche zwischen der BAB 1, der Landesstraße L 181 und der Schwartauer Straße im Bereich der ehemaligen Kalksandsteinfabrik. Bis auf ein gewerbliches Gebäude ist das Planungsgebiet unbebaut. Entlang der Schwartauer Straße besteht eine Wohnbebauung, die weitgehend durch eingeschossige und freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes im Bereich des Ortsteiles Seereetz ist auf dem Übersichtsplan der Planzeichnung dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Teilbereich A1 des Bebauungsplanes, der eine Größe von ca. 3,7 ha hat.

Mit zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören die externen Ausgleichsflächen in dem gemeindlichen Flächenpool. Sie sind in den Planzeichnungen zu den Teilbereichen A2 und A3 festgelegt. Durch textliche Festsetzung werden die Maßnahmen in diesen Teilbereichen dem Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben im Teilbereich A1 zugeordnet.

### **2. Rechtliche Bindung und Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein - Stand 1998 - stuft Ratekau als Ordnungsraum II. Ordnung ein und besagt, dass in den Ordnungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustre-

ben ist. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, daß bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben.

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.9.76, gehört Ratekau zum Ordnungsraum um Lübeck. Der Ort hat als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugeordnet bekommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Geltungsbe- reich noch nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rah- men der zur Zeit durchgeführten Neuaufstellung entsprechend angepaßt. Aus zeitlichen Gründen wird eine Entwicklung aus dem neu aufgestellten und rechtsverbindlichen FNP nicht möglich sein, so dass der Bebauungsplan nach § 10 (2) in Verbindung mit § 8 (3) Satz 2 BauGB zur Genehmigung beim Landkreis vorgelegt wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Voraussetzung ist, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten der Neuaufstellung zum FNP anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwi- ckelbar ist. Hiervon geht die Gemeinde aus.

Der Landschaftsplan der Gemeinde zeigt diese von der Gemeinde gewollte bauliche Ent- wicklung einschließlich einer neuen Zufahrt von der L 181 bisher nicht auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der vorzeitige Bebauungsplan wird die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Planungsziele schaffen. Die Anordnung der neuen Zufahrt von der L 181 ist so gewählt, dass der Eingriff in die Feuchtbereiche im Bereich des Schwartauer Alt- arms so gering wie möglich gehalten wird. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen eines Grünordnungsplanes abgehandelt. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, auch die externen Maßnahmen, werden im Bebauungsplan fest- gesetzt.

## **C. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME**

### **1. Natur und Landschaft**

Die Bestandsaufnahme zu Arten und Lebensgemeinschaften sowie zum Landschaftsbild wurde im August 1999 durchgeführt. Weiterhin wurden die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (Aufnahme 1993) und der Landschaftsplan für die Gemeinde Ratekau ausgewertet.

#### **Naturräumliche Lage, potentielle natürliche Vegetation**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Ahrensböcker Endmoränengebiet. Es ist als schwachwelliges Hochgebiet ausgebildet, in welches sich die Schwartau tief einge- schnitten hat. Die Vegetation, die sich entsprechend dem heutigen Standortpotential bei Aufgabe der Nutzung entwickeln würde, stellt die potentielle natürliche Vegetation dar. Im Endmoränengebiet ist dies ein Buchenwald auf sauren Böden. Kennzeichnende Baumarten sind die Rotbuche und die Stieleiche, in der Krautschicht dominieren Buschwindröschen (aspektbildend im Frühjahr) und Flattergras. Im Flußtal herrschen Erlenwälder vor.

## Arten und Lebensgemeinschaften

Die örtliche Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen wurde im August 1999 durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt. Die Biotoptypen wurden nach den Vorgaben der Biotopkartierung Schleswig-Holstein differenziert.<sup>1</sup>

Folgende Biotoptypen wurden aufgenommen:

<b>Eichen-Buchen-Gehölz</b>	Westlich der Maschinenfabrik besteht ein halbnatürliches Gehölz mit älteren Eichen und Buchen. Weiterhin sind Moorbirke, Zitterpappel, Weißdorn, Schlehe, Brombeere und Schwarzer Holunder in der Strauchschicht vorhanden. Die Krautschicht wird von Goldnessel dominiert. Randlich ist die Brennessel-Giersch-Flur ausgebildet.
<b>Weiden-Erlen-Gehölz der Böschung</b>	Südwestlich der Maschinenfabrik und an der Böschung zur Niederung hin haben sich dichte Weiden-Erlen-Gebüsche entwickelt. Hier sind Salweide, Mandelweide, Grauweide, Korbweide, Bruchweide, Lorbeerweide bestandsprägend. Schwarzerle und Moorbirke finden sich in der Baumschicht. Die Böschung wurde teilweise mit Grauerle abgepflanzt. Am Durchgang zur Pferdeweide sind die älteren Bestände vorhanden, hier steht auch eine markante Eiche.
<b>Birken-Erlen-Gehölz</b>	Östlich der Maschinenfabrik hat sich ein lockeres halbnatürliches Pioniergehölz aus Moorbirke, Schwarzerle und diversen Weidenarten entwickelt. Hier sind größere Lichtungen ausgebildet, die vorwiegend mit Weidenröschen und Brennessel bestanden sind. Im Bestand ist eine markante Silberweide vorhanden.  In den Senken an der Zufahrt zur Maschinenfabrik haben sich Birken-Erlen-Bestände mit Brennessel als Unterwuchs entwickelt.
<b>Feuchtgebüsch (Schutz gemäß § 15a LnatSchG)</b>	Im südlichen Teil des Plangebietes sind unterhalb der Böschung Schwarzerlen- und Weidengebüsche vorhanden. Sie gehen in Schilfröhricht über.
<b>Einzelbäume</b>	An der Zufahrt zur Maschinenfabrik ist eine Baumreihe aus Moorbirken vorhanden, die eingemessen wurde. Eine weitere eingemessene Moorbirke befindet sich am östlichen Plangebietsrand.
<b>Grünland trockener Standorte</b>	Die Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebietes werden von trockenem Grünland eingenommen. Bestandsbildendes Gras ist das Knäuelgras. Der Bestand ist recht krautreich: u. a. Spitzwegerich, Weißklee, Weißer Steinklee, Feldklee, Wilde Möhre, Nachtkerze, Tüpfel-Johanniskraut, Wundklee (Rote Liste S-H 3 - gefährdet), Hasenklee, Kriechende Hauhechel.
<b>Grünland feuchter Standorte</b>	Die Pferdeweide im südwestlichen Teil des Plangebietes und das sich südlich anschließende Grünland sind als Feuchtgrünland anzusprechen. Bestandsbildendes Gras ist ein Straußgras. Als Feuchtezelger sind Flatterbinse, Seggenarten, Rohrglanzgras, Schilf und Rasenschmiele vorhanden.
<b>Ruderalflur feuchter Standorte</b>	Diese Fluren befinden sich im südlichen Teil des Plangebietes und südlich anschließend. Hier herrscht die Brennessel vor. Weiterhin kennzeichnend sind Behaartes und Schmalblättriges Weidenröschen, Rohrglanzgras sowie Ackerkratzdistel. Südlich des Plangebietes geht die Ruderalflur in Schilf- und Seggenbestände über. Hier wurde eine Lauch-Art (Rote Liste BRD und S-H, Gefährdungsgrad nicht anzugeben) gefunden.
<b>Röhricht</b>	Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ausgedehnter Schilfröhrichtbestand.

<sup>1</sup> Anleitung zur Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege, Stand 1991

<b>(Schutz gemäß § 15a LNatSchG)</b>	Vereinzel stehen hier Weiden oder Pappeln.
<b>Kleingewässer (Schutz gemäß § 15a LNatSchG)</b>	Direkt südlich an das Plangebiet grenzt ein Altarm der Schwartau an. Trotz Verbindung zu weiteren Altarmen (Durchlässe) ist die Wasserbewegung nur minimal, der Altarm als Stillgewässer anzusehen. Begrenzt wird er von einem schmalen Schilfröhricht, das in Rohrkolben- und Mannaschwadenbestände übergeht. Bestandsbildende Wasserpflanzenart ist die Krebschere (Rote Liste BRD und S-H 3/3 - gefährdet). Weiterhin kommen Laichkrautarten und Wasserlinsen vor.
<b>Siedlungsbiotope</b>	Die Einfassung der Zufahrt zur Maschinenfabrik besteht aus einer Fichtenhecke. Die Gärten der umliegenden Grundstücke werden als Zier-, Nutz- und teilweise als Obstgärten genutzt. Freiflächen sind als Rasen gestaltet.
<b>Ruderalflur trockener Standorte</b>	Nördlich an das Plangebiet angrenzend hat sich auf ungenutzten Flächen eine Ruderalflur mit Goldrute, Brombeere, Nachkerze und verschiedenen Gräsern (u. a. Quecke) entwickelt. Brennessel und Giersch sind beigemischt.
<b>Artenarmes Wirtschaftsgrünland</b>	Nordwestlich des Plangebietes befinden sich artenarme Grünlandflächen. Eine Fläche in Siedlungsnähe ist mit Obstbäumen bestanden. Bestandsbildende Gräser sind Weidelgras, Rispengras und Knäuelgras.

Auf die Feuchtgebüsche, das Röhricht und das Gewässer ist besonderes Augenmerk zu richten. Es handelt sich um nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen. Es ist davon auszugehen, daß das Grünland auf dem trockenen Standort ein vielfältiges Schmetterlings- und Heuschreckenvorkommen beherbergt. Weiterhin ist davon auszugehen, daß am Gewässer Libellen und Amphibien vorkommen.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Schwartautal eingeschlossen zwischen der Autobahn und der Landesstraße. Das Schwartautal wird in diesem Bereich durch Verkehrswege stark zerschnitten. Das Plangebiet ist von öffentlichen Flächen aus kaum zu erleben, die Erholungseignung daher gering. Bei längerer Möglichkeit der Betrachtung würde sich der landschaftliche Wert des durch die Vegetation verdeutlichten Übergangs vom Talrand in die Niederung der Alten Schwartau erschließen.

Der Landschaftsplan bewertet den Bereich als von mittlerer bis geringer Erholungseignung.

### Boden<sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt am Rand der Schwartau-Niederung und weist eine ausgeprägte Morphologie auf. Der Höhenunterschied im Gelände beträgt bis zu 7 m. Im nördlichen Teil sind eiszeitlichen Sande vorhanden, im südlichen Teil im Verlauf eines ehemaligen Schwartauarmes auch Moorschichten. Etwa in der Mitte des Plangebietes liegt der Übergang zur Niederung.

Sowohl im Bereich des Moores als auch im Bereich von Geländeunebenheiten des nördlichen Gebietes sind Geländeaufschüttungen mit Abraum aus dem Kalksandsteinabbau vor-

<sup>2</sup> Angaben gemäß Baugrundgutachten des Büros Boden & Lipka 1999

genommen worden. Von der Auffüllung ist nur der Bereich der geplanten Straßenanbindung ausgenommen.

Es ist von einem anthropogen überformten Boden ohne Profilbildung auszugehen. Bei den nicht mit einer Aufschüttung überformten Böden der Niederung steht das Moor an.

## **Wasser**

### **Grundwasser<sup>3</sup>**

Im Plangebiet gibt es aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse keinen einheitlichen Grundwasserspiegel. Schwankungen um einige Dezimeter sind möglich. Im Bereich der Gebäude und Parkplätze liegt der Grundwasser-Flur-Abstand bei ca. 60 cm, was als Hochstand bewertet wird. Im südlichen Bereich ist der Grundwasser-Flurabstand eher gering, wie die Ausprägung der Vegetation zeigt. Hier wird saisonal ein Anstieg bis zur Unterkante Mutterboden erwartet. Hinweise auf eine Belastung des Grundwassers liegen nicht vor.<sup>4</sup>

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich grenzt der Altarm der Schwartau an, der mittels Durchlässen Verbindung zu weiteren Altarmen hat. Hinweise zur Wasserqualität liegen nicht vor.

## **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im atlantischen Klimabereich, der durch kühle Sommer und gemäßigte Winter gekennzeichnet ist. Hauptwindrichtung ist Nord- bis Südwest. Das Kleinklima ist zweigeteilt. Im nördlichen höher gelegenen Bereich ist die Erwärmung aufgrund der schüttereren Vegetation stärker ausgeprägt. Die randlichen Gehölze vermindern den Temperaturausgleich über Wind. Der südliche Teil zeichnet sich durch eine Tallage mit Einkesselung durch die Straßen aus. Aufgrund des Gewässers und der Nähe zum Grundwasser ist hier eine hohe Luftfeuchte ausgeprägt, die ebenfalls nur in geringem Maß durch Wind ausgeglichen werden kann.

## **2. Siedlungs- und Verkehrsstruktur**

### Realnutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 wird derzeit baulich nur durch eine Maschinenbaufirma genutzt. Der Betrieb ist über eine asphaltierte Zufahrt von der Schwartauer Straße erschlossen. Die Flächen um das Betriebsgebäude werden als Lagerungsflächen genutzt bzw. fallen teilweise brach. Ansonsten ist das Plangebiet eine Sukzessionsbrache eines

<sup>3</sup> s. auch Baugrundgutachten

<sup>4</sup> Ergebnisse der Bodenuntersuchung zum Altlastenverdacht sind abzuwarten und ggfs. einzuarbeiten.



ehemaligen Kalksandsteinwerkes mit einer entsprechend ausgeprägten Morphologie, d. h. es treten Höhenunterschiede von bis zu 7 m auf. Im mittleren Bereich des Plangebietes besteht die Aufschüttungskante, die als stark bewachsene Böschung in Erscheinung tritt.

#### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist zur Zeit lediglich durch die zuvor genannte Zufahrt des Maschinenbaugewerbes gegeben. Wegen der bestehenden Wohnnutzungen entlang dieser Zufahrt und auch entlang der Schwartauer Straße ist eine weitere Anbindung des Geländes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz außerhalb der Schwartauer Straße erforderlich. Dafür kommt nur die Landesstraße L 181 in Frage, die eine Tagesbelastung von ca. 6.600 Kfz aufweist.

Die Ver- und Entsorgung (Leitungen) des Plangebietes ist ebenfalls aufgrund der bestehenden Strukturen in der Schwartauer Straße vorhanden und kann bedarfsgerecht erweitert werden.

## D. PLANUNG - INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES -

### 1. Bebauung

#### Art der baulichen Nutzung

Für das Flurstück des Maschinenbaubetriebes wird gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck dieser Fläche festgesetzt. Vorgesehen ist hier, nur sonstige Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind auch weitere Einzelhandelsbetriebe. Damit wird den landesplanerischen Vorgaben Rechnung getragen.

Diese stark einschränkende Festlegung auf eine Kategorie aus dem Nutzungskatalog eines Mischgebietes hat folgenden besonderen städtebaulichen Hintergrund:

Das in der FNP-Änderung dargestellte Mischgebiet umfaßt lediglich ein Flurstück mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung (Maschinenbaugewerbe). Die bestehende Nutzung entlang der Schwartauer Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Baukörper des geplanten Nahversorgungszentrums sind derart gesetzt, dass Immissionswirkungen von den Stellplätzen die Wohnbebauung an der Schwartauer Straße nicht erreichen. Das betrifft allerdings nicht die benachbarten Flächen mit dem Maschinenbaugewerbe. Hier ist sicherzustellen, dass Wohnnutzungen nicht zugelassen werden. Aber auch siedlungsstrukturell ist eine Planung weiterer Wohnnutzungen an diesem Standort zwischen der L 181 und dem vorgesehenen Sondergebiet nicht zu befürworten.

Desweiteren soll auch sichergestellt werden, dass weiterer Einzelhandel zur Vergrößerung des Nahversorgungszentrums in diesem Bereich nicht angesiedelt werden kann, um Gefährdungen bestehender Versorgungsstrukturen in benachbarten Gemeinden zu unterbinden.

Diese Ausschlüsse, insbesondere die des Wohnens, sind nicht mit einem Mischgebiet zu vereinbaren, da die Zweckbestimmung des Baugebietes nicht hergestellt werden kann. Deshalb wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen besonderen Nutzungszweck der Fläche zu bestimmen. Dieser Nutzungszweck ist mit den Vorgaben aus der FNP-Änderung (gemischte Baufläche) vereinbar.

Das städtebauliche Konzept sieht für den zu bebauenden Bereich des Nahversorgungszentrums im wesentlichen die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben vor. Diese Betriebe erfüllen gemeinsam die Voraussetzungen der Großflächigkeit des § 11 (3) Satz 2 BauNVO, sodass der Geltungsbereich folgerichtig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden über die Festsetzungen der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzung näher bestimmt. Zulässig sind hier ein Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter mit zusammen maximal 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Restaurant und Verwaltungsnutzungen sowie Dienstleistungen (Büros, Handwerk).

Darüber hinaus ist das Sondergebiet durch die Zuordnung von Flächen für Stellplätze (nicht überbaubare Flächen) weiter eingeschränkt worden. Damit besteht nicht die Gefahr, dass die Gesamtfläche insgesamt über das angestrebte Maß der zulässigen Verkaufsflächen eine weitere zusätzliche Ausnutzung erfahren kann.

### Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck (BN) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und weitergehend eine Höhenbegrenzung von max. 12 m über dem Niveau der Zufahrt von der Schwartauer Straße bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dieses Baugebietes ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung des Betriebes über den Bestand hinaus. Die bestehende Zufahrt von der Schwartauer Straße liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Für den jetzigen Nutzer des Grundstücks hat diese Zufahrt Bestandsschutz. Das Sondergebiet darf über diese Zufahrt nur von Fußgängern oder durch Radfahrer erreicht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten des Rettungsverkehrs (Feuerwehr, etc.) und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept des Investors. Die Standorte für diese baulichen Nutzungen finden durch zwei entsprechend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen Berücksichtigung.

Für das SO-Gebiet wird eine gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Gegenüber der Planfassung zur ersten öffentlichen Auslegung ist dieses eine Reduzierung um 0,2. Die Anregung, die GRZ zu senken und den tatsächlichen bzw. zu erwartenden Hochbauaktivitäten anzupassen, wurde vom Landkreis formuliert.

Das städtebauliche Konzept der zukünftigen Investoren erfordert aufgrund der weitläufigen Flächen für den ruhenden Verkehr jedoch eine höhere Ausnutzungsziffer. Daher wird in der textlichen Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Danach darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich ist durch diese Normierung vor allem die zusätzliche Realisierung von Stellplatzanlagen möglich.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf allen Bauflächen mit maximal 14 m über NN festgelegt. Das entspricht etwa einer Höhe von 9m bis 10 m über dem vorhandenen Höhengniveau der bestehenden Zufahrt zur bestehenden Maschinenbaufirma im Bereich dieses Betriebes.

Dieses Niveau wird auch die Ausgangshöhe für das Planum der Sondergebietsflächen sein. Bis zur Böschungskante/Schüttkante fällt das Gelände weiter ab, so dass in den südöstlichen Teilen des Sondergebietes Geländeaufhöhungen bis zu einem Meter erforderlich werden können.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Hauptanlagen, die sich an der Höhe der umgebenden Strukturen orientiert (bestehende Maschinenbaufirma und Einfamilienhausstrukturen an der Schwartauer Straße), trägt dazu bei, unnötige Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und Siedlungsbildes zu vermeiden. Die vorgesehenen Abstände zu den benachbarten Flurstücken ermöglichen eine Begrünung der Zwischenräume.

Gerade die Zurücknahme der Höhe der baulichen Anlagen von bisher 20 m über NN auf 14 m über NN, also etwa von 15 m auf 9 m Oberkante der Gebäude über dem Gelände, trägt dazu bei, die Verträglichkeit mit den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken zu verbessern. Mit der dann noch möglichen Höhe bewegt man sich im Höhenbereich der vorhandenen Wohngebäude.

Die zukünftigen Nutzer des Sondergebietes benötigen für ihre Geschäftsdarstellung Werbeanlagen, die auch von der Autobahn wahrgenommen werden sollen. Dazu wird eine Ausnahme von der Höhenbeschränkung für Werbeanlagen festgesetzt. Um diese wiederum auch nach oben zu begrenzen, wird hierfür eine maximale Höhe von 25 m über NN bestimmt (etwa 20 m über dem zukünftigen Gelände).

Durch die vorgesehene bauliche Anordnung der Hauptgebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen wird die Werbeanlage im südlichen Teil des Sondergebietes, also in größerer Entfernung zu den Wohnnutzungen an der Schwartauer Straße untergebracht. Weiterhin wird der max. 8 – 9 m hohe Baukörper des Verbrauchermarktes der Wahrnehmung der Werbeanlage der Werbeanlage von den Wohnnutzungen der Schwartauer Straße aus weiter eingrenzen.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Danach sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Festsetzung ist aufgrund der spezifischen Anforderungen an den Gebäudebestand der geplanten Nutzung erforderlich.

## **2. Verkehrserschließung**

Zur Erschließung des Baugebietes ist ein Anschluß an die Landesstraße 181 erforderlich. Hierzu wird ein neuer Knotenpunkt im Bereich der Autobahnzufahrt A 1 hergestellt. Über die Lage des Knotenpunktes konnte mit dem SBA-Lübeck bereits ein Konsens gefunden werden. Die Fläche zwischen Knotenpunkt und dem Sonstigen Sondergebiet wird gemäß der Anforderung des SBA Lübeck als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Gegenüber der Planfassung zur ersten öffentlichen Auslegung hat sich der Geltungsbereich zur Erfassung des gesamten Knotenpunktes vergrößert. Zur Verdeutlichung der Lage des Knotenpunktes in der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Entwurfsplanung informell in die Planzeichnung übernommen worden.

Der Knotenpunkt, der wahrscheinlich mit einer Linksabbiegespur und einer Ampelanlage auszustatten ist, bedarf noch der weiteren Detailabstimmung mit dem SBA. Die Fläche des Knotenpunktes liegt insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um auf ein straßenrechtliches Planverfahren verzichten zu können. Planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau des Knoten ist somit auch der Bebauungsplan.

Über die Errichtung des Knotenpunktes wird die Gemeinde Ratekau eine Kreuzungsvereinbarung mit dem SBA-Lübeck schließen, die neben der technischen Ausgestaltung des Knotens auch Regelungen über die Unterhaltung des Bauwerkes trifft.

Im Knotenpunktsbereich werden Sichtfelder von 10 m / 115 m berücksichtigt und im B-Plan festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung,

gemessen vom Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der zuvor genannten Bezugshöhe nicht überschreiten. Diese Regelung ist Gegenstand einer textlichen Festsetzung.

### **3. Grünordnung / Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung**

#### **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Plangebiet sind einige gemäß § 15a LNatSchG geschützte Biotope vorhanden bzw. grenzen an, deren Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu vermeiden ist. Es handelt sich dabei um das Schilfröhricht, die Feuchtgebüsche der Niederung und den Altarm der Schwartau.

Weiterhin von besonderer Bedeutung ist das Feuchtgrünland am westlichen Plangebietsrand, u. a. aufgrund des unveränderten Moorbodens.

Der Landschaftsplan schlägt für den Niederungsteil des Plangebietes die Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 20 LNatSchG vor. Am Altarm sollen Schutzstreifen mit Ufergehölzen angelegt werden. Der südlich angrenzende Bereich soll wieder vernäht werden. Der Altarm soll gemäß § 19 Landschaftspflegegesetz (= § 19 LNatSchG) als Naturdenkmal unter Schutz gestellt werden.

#### **Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden, die erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge haben können. Damit liegt ein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vor.

Im Plangebiet entsteht in der Summe des Versorgungsangebotes großflächiger Einzelhandel (Coop, Aldi) sowie Gastronomie samt den erforderlichen Zufahrten und Parkplätzen (ca. 220 Stellplätze).

Für die Zufahrt von Süden wird die als Pferdeweide genutzte Fläche in Anspruch genommen. Moorboden samt Vegetation und Fauna geht auf einer Breite von 22 m verloren. Weiterhin werden Gehölze der Böschung beseitigt. Das Weiden- und Grauerlengebüsch südlich der Maschinenfabrik entfällt. Das trockene Grünland und die Erlen-Weiden-Gehölze entfallen. Die versiegelte Fläche steht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr zur Verfügung.

Mit der Versiegelung von Bodenfläche geht sowohl das Potential der Bodenentwicklung als auch das biologische Potential verloren. Zudem wird der Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt, da der Boden als Versickerungs- und Verdunstungsmedium funktionslos wird. Das Oberflächenwasser ist u. U. schadstoffbelastet. Durch die Minderung der Verdunstung ist mit einem wärmeren Kleinklima zu rechnen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Baumaßnahme von einer Brach- und Niederungslandschaft in eine Gewerbe-Landschaft umgewandelt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen:**

Grundsätzlicher Aspekt der Vermeidung ist die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche mit entsprechenden Vorbelastungen sowie ein Standort, der bereits von Verkehrsanlagen umgeben ist und kaum Vernetzungsmöglichkeiten mit benachbarten Freiflächen aufweist.

Von besonderer Bedeutung ist auch die weitgehende Berücksichtigung bestehender Bäume im Rahmen der Ausführungsplanung der Stellplatzanlage. In der Bauphase sind Bäume im Nahbereich der Baustellenaktivitäten mit einem Baumschutz zu versehen. Dieser Baumschutz ist im Rahmen der Bauausschreibung der Maßnahme bereits zu berücksichtigen.

Der Oberboden ist vor der Baumaßnahme abzuschleppen, zwischen zu lagern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den neuen Pflanzflächen aufzutragen und überschüssiger Boden ordnungsgemäß abzutragen.

#### **a) Erhalt von besonders geschützten Biotopen und Gehölzen**

Das Röhricht und die Feuchtgebüsche im südlichen Teil des Plangebietes werden weitestgehend erhalten. Eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Kleingewässers erfolgt nicht. Die Gehölze an der Böschung werden weitestgehend erhalten und geschützt. Diese Bereiche liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und werden durch die textliche Festsetzung (6) weitergehend berücksichtigt.

Das Weidengebüsch südlich der Maschinenfabrik wird teilweise erhalten bzw. ergänzt, falls ein Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen nicht möglich ist. Für die verbleibenden Gehölzbestände südlich der Maschinenbaufirma wird eine Erhaltung und Sicherung textlich festgesetzt (Ziffer 8). Bei notwendiger Ersatzpflanzung werden Baumweiden gepflanzt: Korbweide, Bruchweide, Silberweide.

Bei der Anlage der Stellplätze wird im Rahmen der Ausführungsplanung auf der Grundlage von Einzeleinmessungen zu prüfen sein, welche Bäume erhalten werden und in die Planung integriert werden können.

#### **b) Begrenzung der Versiegelung**

Die südliche Zufahrt kann nur über das Feuchtgrünland (Pferdeweide) gelegt werden. Eine Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen ist daher in diesem Bereich und im Bereich der betroffenen Böschung nicht möglich. Vermieden wird jedoch eine weitere Entwicklung des Knotenpunktes in die angrenzenden Röhrichtzonen.

#### **c) Versickerung des Niederschlags**

Eine Teilversickerung ist lt. Baugrundgutachten möglich. Mit einem Rigolensystem kann die Flächenentwässerung der Stellplätze, jedoch nicht der Zufahrt (zu hoher Grundwasserstand) bewerkstelligt werden. Zum Schutz des Grundwassers sind Absetz- und Filtervorrichtungen vorzuschalten.

#### **d) Begrünung der Stellflächen**

Zur Gliederung und Begrünung der Stellflächen sind 25 hochstämmige und einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind Hainbuche, Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Winterlinde, Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens STU 12/14 (textliche Festsetzung Ziffer 7).

### **e) Randliche Bepflanzung**

An der Zufahrt von Süden zur Landesstraße hin wird eine Baumreihe mit mindestens 8 Eichen angelegt werden (textliche Festsetzung Ziffer 7).

## **Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen:**

### **a) Neuanlage und Bepflanzung der Böschung**

Östlich der Zufahrt von Süden muß die Böschung zur Niederungsfläche neu angelegt werden. Sie wird mit Weiden und Erlen abgepflanzt (textliche Festsetzung Ziffer 7).

### **b) Entwicklung einer Sukzessionsfläche**

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich Grünland auf trockenem Standort, das aus der Nutzung genommen wird. Aufgrund des wasserdurchlässigen, kalkhaltigen Bodens ist mit der Entwicklung einer trockenen Ruderalflur zu rechnen, die den Eselsdistel-Säumen zuzurechnen ist. Diese Entwicklungsabsicht wird durch die textliche Festsetzung (6)entsprochen. Der Grünordnungsplan empfiehlt hier zur weiterhin Habitatangebote für Reptilien durch Lesesteinhaufen anzulegen und zum Parkplatz hin die Fläche mit einer Weißdornhecke abzapflanzen.

### **c) Randliche Anpflanzung**

Als Abgrenzung zum benachbarten Siedlungsbereich wird das Sondergebiet mit Bäumen abgepflanzt. Geeignete Arten sind halbhohe oder lichte Arten wie Vogelbeere, Baumhasel, Feldahorn, Wildapfel, Mehlbeere, Elsbeere, Birke, Baumweiden. Nach Süden, zum nicht genutzten Gelände hin, können auch höherwüchsige Baumarten wie Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche und Hainbuche verwendet werden. Im Bebauungsplan ist textlich festgesetzt, dass 5 % der Baufläche des Sondergebietes mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist (Ziffer 7). Geeignete Arten sind halbhohe oder lichte Arten wie Vogelbeere, Baumhasel, Feldahorn, Wildapfel, Mehlbeere, Elsbeere, Birke, Baumweide. Der Stammumfang soll mindestens STU 12/14 betragen.

## **Bilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der gemeinsame Runderlaß des MU und des MI regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.<sup>5</sup> Im Anhang werden Hinweise zur Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Schwere von Eingriffen, zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zur Bemessung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen gegeben, die im folgenden angewendet werden.

<sup>5</sup> Verhältnis der naturschutzrechtlichen -Eingriffsregelung zum Baurecht. Gemeinsamer Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120 -

Als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden u. a. alle nach § 15a LNatSchG geschützten Biotope, alte Gehölze, Ruderalfluren und sonstige Feuchtgebiete eingestuft. Hier haben Bauvorhaben i. d. R. auch erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Kleinklimas zur Folge. Hier sind bei kurzfristig wieder herzustellenden Biotopen Kompensationsflächen im Verhältnis von 1 : 1, bei mittelfristig wieder herzustellenden Biotopen im Verhältnis 1 : 2 und bei langfristig wieder herzustellenden Biotopen im Verhältnis von 1 : 3 erforderlich (s. folgende Tabelle).



## Bilanzierung und Ermittlung der Kompensationsfläche

Biotoptyp/Nutzung	Größe (m <sup>2</sup> )	Bedeutung für den Naturschutz	Auswirkung der Planung	zu kompensieren im Verhältnis	betroffene Fläche	Kompensationsfläche
Verkehrsfläche	1.801	ohne Bewertung	-			
Gelände der Maschinenfabrik (8.275), davon						
Gehölz an der Grenze zum zukünftigen SO	512	besonders	Versiegelung (Zufahrt)	1 : 2	512	1.024
Sonstige Fläche	7.763	ohne Bewertung	-			
Weiden-Erlengehölz auf trockenem Gelände	3.635	besonders	Versiegelung (Zufahrt, Coop)	1 : 2	3.635	7.270
Weidengehölz	1.290	besonders	teilweise Versiegelung	1 : 2	890	1.780
			Neuanlage		400	-
Rasen	450	allgemein	Versiegelung (Zufahrt)	1 : 0,5	450	255
Grauerlegebüsch	280	allgemein	Sukzessionsfläche (Ausgleich)	-		
Ruderalvegetation auf feuchtem Standort	593	besonders	Versiegelung (Zufahrt)	1 : 1	593	593
Grünland auf trockenem Standort	10.415	allgemein	teilweise Versiegelung (Zufahrt, American Diner, Coop, Aldi)	1 : 0,5	5.385	2.693
			teilweise Befestigung (Stellplätze)	1 : 0,3	2850	855
Gehölze der Böschungen	3.340	besonders	teilweise Versiegelung (Zufahrt)	1 : 2	1.150	2.300
Feuchtgebüsch	2.658	besonders	-			
Grünland auf feuchtem Standort	2.530	besonders	teilweise Versiegelung	1 : 2	1.590	3.180
			Anpflanzungen	1 : 1	940	940
Röhricht	3.580	besonders	teilweise Neuanlage der Böschung	1 : 2	360	720
<b>Summe</b>	<b>38.874</b>					<b>21.580</b>

Trotz der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sowie zum Ausgleich verbleiben mit Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes, für die Kompensationsmaßnahmen auf ca. 2,35 ha erforderlich werden. In den angesetzten Verhältniszahlen ist lt. Runderlaß landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten zu entwickeln.

Die externen Kompensationsflächen werden durch die Gemeinde Ratekau zur Verfügung gestellt und sind dem Geltungsbereich dieses B-Planes durch textliche Festsetzung zugeordnet (textliche Festsetzung Ziffer 9). Zusätzlich sind sie in den Planzeichnungen zu den Teilbereichen A2 und A3 festgelegt.

Gemäß der Genehmigung zur Abholzung und Umwandlung der Waldfläche des Forstamtes Eutin vom 17.01.2000 ist auf mindestens 0,2 ha eine Neuaufforstung durchzuführen.

Als externe Kompensationsfläche werden folgende Fläche eingestellt: Flurstück 42 der Gemarkung Ratekau, Rk 1878, 1778 zur Größe von ca. 7,5 ha und Flurstück 44 beim Wasserwerk Kleinensee.

Aktuell ist auf dem Flurstück 42 auf ca. 2 ha ein gemäß § 15a LNatSchG besonders geschütztes Biotop vorhanden (Biotop-Nr. 4418597802 – Binsen- und Seggenreiche Naßwiese). Die gesamte Fläche war bereits zur extensiven Nutzung verpachtet. Diese wurde jedoch aufgrund des Pachtwechsels aufgegeben, so daß das geschützte Biotop seit ca. 3 Jahren unmittelbar an ordentlich landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und zeitweise auch direkt beeinträchtigt wird. Eine Pufferzone mit Schutzfunktion besteht nicht mehr.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde<sup>6</sup> kann die Fläche aufgrund des Gefährdungspotentials für das besonders geschützte Biotop als Kompensationsfläche eingestellt werden. Die Kompensationsleistung besteht in der Entwicklung einer Pufferfunktion für das besonders geschützte Biotop durch extensive Dauergrünlandnutzung auf ca. 3,3 ha. Die Fläche wird entsprechend der Vertrags-Naturschutzregelungen für Kleinseggenwiesen bewirtschaftet:

- keine Bodenbearbeitung im Zeitraum vom 25.3. bis 31. 10.,
- keine Absenkung des Wasserstandes,
- Mahd ab dem 15.8.,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- bei Beweidung nach der Mahd bis 31.10. mit bis zu 2 Rindern /ha, ab dem 1./10.5. mit bis zu 1 Rind/ha,
- Duldung biotopgestaltender Maßnahmen.

Das Flurstück 44 wird aktuell als Acker genutzt. Hier plant die Gemeinde Ratekau eine Erstaufforstung im Umfang von ca. 1 ha, die mit den in diesem Verfahren einzustellenden 0,2 ha begonnen wird. Aufzuforsten ist entsprechend den Vorgaben des Forstamtes Eutin mit standortgerechten Gehölzen nach anerkannten forstlichen Grundsätzen. Weiterhin sind eventuell notwendige Nachpflanzungen vorzusehen sowie Schutzmaßnahmen gegen Wild und Forstschädlinge zu treffen.

<sup>6</sup> z. B. Telefongespräch vom 28.2.2000

#### 4. Umsetzung der Maßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ratekau und dem Grundeigentümer der Fläche zu regeln und durch eine Erfüllungsbürgschaft zu sichern. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitgleich zu den Baumaßnahmen.

#### C. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Die Stellplätze des Nahversorgungszentrums Seretz und die Zufahrt sind so angeordnet, dass keine unzulässigen Belästigungen für die Anwohner der Schwartauer Straße zu erwarten sind. Für die Fläche des benachbarten Maschinenbaugewerbes ist die Wohnnutzung durch die Festsetzung eines besonderen Nutzungszweckes ausgeschlossen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis der Verträglichkeit gefordert und durch die Gemeinde Ratekau in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nachbarschaftsverträglichkeit erreicht wird, wenn eine Beschränkung der Anlieferung auf den Tagesabschnitt 6:00 bis 22:00 Uhr besteht. Die Absicherung über städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und ggf. Eintragung einer Baulast im Grundbuch, wie im Schallgutachten dargelegt, wird aus Sicht des Landkreises als unzureichend betrachtet. Eine Regelung durch eine textliche Festsetzung ist die geeignetere Form und kann unabhängig vom Vertragspartner eines städtebaulichen Vertrages durchgesetzt werden.

Es wird eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand zwischen der Anlieferzone und der Wohnbebauung errichtet, die als Verlängerung der nördlichen Gebäudeseite des Verbrauchermarktes zu verstehen ist. Gegenüber dem Hauptgebäude wird eine Abtreppung in der Höhe erreicht, so dass die Auswirkungen durch Bauhöhen auf benachbarte Flurstücke deutlich geringer sind, als die des Hauptgebäudes.

#### D. VER- UND ENTSORGUNG

##### 1. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-AG. Notwendige Flächen für Versorgungseinrichtungen werden kostenlos zur Verfügung gestellt. Ein ggf. erforderlich werdender Stationsplatz wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Mittelspannungsversorgungsanlagen müssen bei Realisierung des Bebauungsplanes verkabelt werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Schleswig-AG und der Gemeinde Ratekau bzw. dem Vorhabenträger wird geschlossen.

## **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 Trennkana-  
lisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet werden.

Gemäß dem vorliegenden Gründungsgutachten vom 21.8.1999 (Ingenieur-Geologisches Büro Boden&Lipka, Kiel) erlauben die geologischen und hydrologischen Bedingungen eine eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet. Vorgeschlagen wird eine Rigolen/Rohrversickerung, weil sowohl die Schachtversickerung infolge des hohen Grundwasserstandes und die Muldenversickerung aus Platzmangel ausscheidet (Nutzungskonzept). Im Bereich der Straßenzufahrt zum Sonstigen Sondergebiet ist wegen der Höhenlage der Trasse und damit des Grundwasserstandes keine Versickerung möglich. Hier muß das Oberflächenwasser im Bereich der größer dimensionierten Verkehrsfläche in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und in die Alte Schwartau geleitet werden.

Dieses Entwässerungskonzept gilt auch alternativ für die Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes, falls auf die angesprochene Rigolenversickerung verzichtet werden soll. In diesem Fall muß in der Grünfläche/Maßnahmenfläche die Möglichkeit gegeben sein, eine entsprechende Anlage unterzubringen, bevor das Wasser in die Alte Schwartau geleitet wird.

Für die vorgesehenen Gewässerbenutzungen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde des Landkreises Ostholstein beantragt.

## **3. Bodenverunreinigungen**

Die durchgeführte Baugrunduntersuchung stellte keinerlei sensorische Auffälligkeiten fest. Die einzige auffällige anthropogene Veränderung auf der Fläche besteht - außer Fundamentresten, einem Betonsockel und asphaltierten Flächen - in der mit Kalksteinresten und Bauschutt durchsetzten Auffüllung.

Weiter führt das Gutachten auf, dass eine Auswertung der „Branchentypischen Inventarisierung von Bodenkontaminationen“ des Umweltbundesamtes aufzeigt, dass aus dem Produktionsprozess von Kalk, Mörtel, Grobkeramik und Ziegeln keine Belastungen des Bodens zu erwarten sind.

Die zu bebauende Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein nicht erfaßt, d.h. auch, dass aus früherer Nutzung kein Verdacht auf Bodenkontaminationen besteht.

Es besteht aus Sicht des Kreises keine Veranlassung einer eingehenden Beprobung und Analytik der Fläche gemäß dem gültigen Bodenschutzgesetz. Es wird aber darauf hingewiesen,

dass bei den Erdarbeiten auf Bodenverunreinigungen zu achten ist, und in diesem Fall in Absprache mit der Behörde gezielte Untersuchungen erforderlich werden.

#### 4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 5. Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in diesem Bereich wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Sereetz“ gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist gemäß des Erlasses des Innenministers vom 17.1.1979 - IV 350 B - 166.-30 vorzunehmen.

### E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### (1)

Das Sonstige Sondergebiet SO gemäß § 11 (3) BauNVO hat die Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum".

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen als Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter bis max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 1.700 m<sup>2</sup> für den Verbrauchermarkt und max. 700 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter
- Verwaltungs- und Bürogebäude (Dienstleistungen)
- Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants
- sonstige Handwerksbetriebe

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Zu den Verkaufsflächen gehören nicht die Eingangs- und Vorkassenbereiche.

#### (2)

In dem Baugebiet mit dem besonderen Nutzungszweck sind nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Baugebiet nicht zulässig.

#### (3)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine zu § 19 (4) Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(4)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

(5)

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen vom Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

(6)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sind die vorhandenen Röhrichtzonen, Gewässer, Feuchtgebüsche sowie die Gehölze der Böschung (Aufschüttungskante) zu erhalten. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs dieser Fläche ist eine Ruderalflur trockener Standorte zu entwickeln. Dazu ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zulässig ist in diesem besonders gekennzeichneten Bereich die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung).

(7)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden festgesetzt:

- 5% der Baugrundstücke des Sondergebietes sind mit landschafts- und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Zur Gliederung der Stellplätze des Sondergebietes Nahversorgungszentrum wird festgesetzt, dass mindestens 25 standortgerechte und einheimische Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen sind.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen südlich des Sondergebietes sind flächendeckend mit einheimischen Weidenarten und Schwarzerlen zu bepflanzen.
- In der öffentlichen Verkehrsfläche, sind zufahrtsbegleitend zum Sondergebiet mindestens 8 einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.
- Weitere Angaben zu den Pflanzmaßnahmen sind der Planbegründung zu entnehmen.

(8)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird für die südlich der Baufläche mit dem besonderen Nutzungszweck liegenden und verbleibenden Weidengebüsche festgesetzt, dass diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

(9)

Die Flurstücke 42, Rk 1778 und 1878 in der Gemarkung Sereetz und Flurstück 44, Rk 2178 in der Gemarkung Owendorf, sind Gegenstand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes (Teilbereiche A2 und A3). Auf ihnen sind gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB die Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die unter Ziffer 10 festgelegt sind.

(10)

Auf den unter Ziffer (9) genannten Flurstücken ist auf mindestens 2,35 ha herzustellen:

- Eine Waldaufforstung auf mindestens 0,2 ha (Flurstück 44, Rk 2178, Gemarkung Owendorf)
- Entwicklung von mindestens 2,15 ha extensivem Dauergrünland (Flurstück 42, Rk 1778 und 1878, Gemarkung Sereetz)

Weitere Informationen zur Herstellung und Unterhaltung der Flächen sind aus der Planbegründung zu entnehmen.

(11)

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehend von den Sondergebietsflächen wird aktiver Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind aktive Schallschutzanlagen zu errichten. Die Höhe der Anlage muß mindestens 4,50 m über dem Höhenniveau der vorhandenen Zufahrt zur Halle auf dem Flurstück 187/2 betragen. Es gilt hier der Schnittpunkt der Achse der Zufahrt mit der Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 190/1.

(12)

Für die baulichen Anlagen in der nordöstlich im Sondergebiet liegenden überbaubaren Fläche wird festgesetzt, dass die Anlieferungsverkehre auf den Tagesabschnitt von 6:00 bis 22:00 beschränkt sind.

(13)

Die in der Planzeichnung angegebene Höhenbegrenzung für Gebäude im Sondergebiet darf für Werbeanlagen bis maximal zu einer Höhe von 25 m über NN überschritten werden.

## F. BODENORDNUNG

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nach dem jetzigen Stand der Planung nicht einzuleiten bzw. nicht erforderlich.

## G. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Kosten der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind von dem Projektentwickler aufzubringen. Hierzu wird eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Projektentwickler im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen.

## H. DATEN ZUM VERFAHREN UND BESCHLUSS DER BEGRÜNDUNG

22.06.1995 / 7.10.1999	Aufstellungsbeschluss
28.01.1998	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 [1] BauGB
07.10.1999	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
07.10.1999	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
12.10.1999	Bekanntmachung
20.10.-20.11.1999	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
30.03.2000	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
04.04.2000	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
09.04.2000	Bekanntmachung
18.04.-18.05.2000	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 [3] BauGB
06.07.2000	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 06.07.2000 gebilligt.

Ratekau, 10. Juli 2000



*Peter Brückel*

(Peter Brückel)

Bürgermeister



## ANHANG

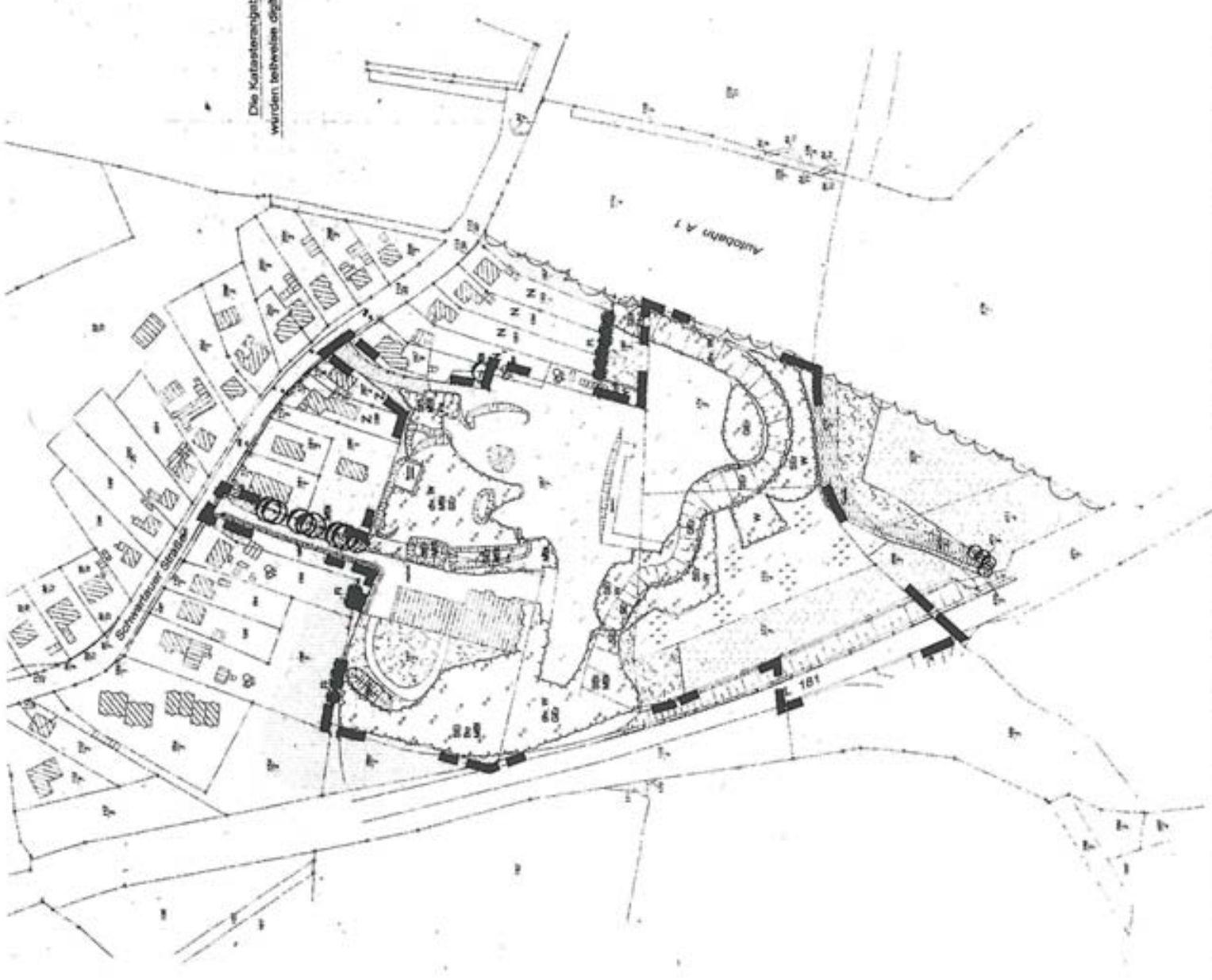
**Legende**

- Biotypen/Nutzungen**
- Holzartiges Gekü (vorwiegend Laubbäume (Nurmaier/Lurzer))
  - Eichen / Laubbäume
  - Eichen / Nadelbäume
  - Grünland lockerer Standorte
  - Grünland weicher Standorte
  - Grünland
  - Ruderaler lockere Standorte
  - Ruderaler weiche Standorte
  - Krautgarten (Altum der Schwärze)
  - Grünland (Soll)
  - Rasen
  - Obstgarten
  - Sonstiger Nutzgarten
  - Ziergarten
  - Planungszone

**Gehölzarten**

- Bu Buche
- Bbr Brombeere
- El Eiche
- F Fichte
- Gr Granne
- MS Mistel
- Pa Pappel
- SE Seltene
- SEr Schwarz-Eiche
- W Weide
- Ros Rose

Die Kartierarbeiten wurden teilweise digitalisiert!



**Gemeinde Ratekau**  
Kreis Ostholstein

**SÄTZUNG-ÜBERGEBEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 00**

Bestand: Biotypen und Nutzungen

Maststab 1:2.000

© 2007  
Planungsbüro  
Planung und Landschaft

1000 10000 100000 1000000  
1:10000 1:100000 1:1000000  
1000 10000 100000 1000000  
1:10000 1:100000 1:1000000

## geschützte oder schutzwürdige Biotoypen

