

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 53,

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET

ZWISCHEN „VOßBARG“ UND „SÜDERSTRABE“

AM SÜDLICHEN ORTSRAND VON PANSDORF

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 (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO

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

OSTHOLSTEIN

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4	Planung	5
4.1	Bebauung	5
4.2	Erschließung	5
4.3	Grünplanung	6
4.3.1	Eingriff und Ausgleich	6
4.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	7
5	Immissionen und Emissionen	7
5.1	Emissionen	7
5.2	Immissionen	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Hinweise zum Bodenschutz	7
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
9	Kosten	8
10	Beschluss der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

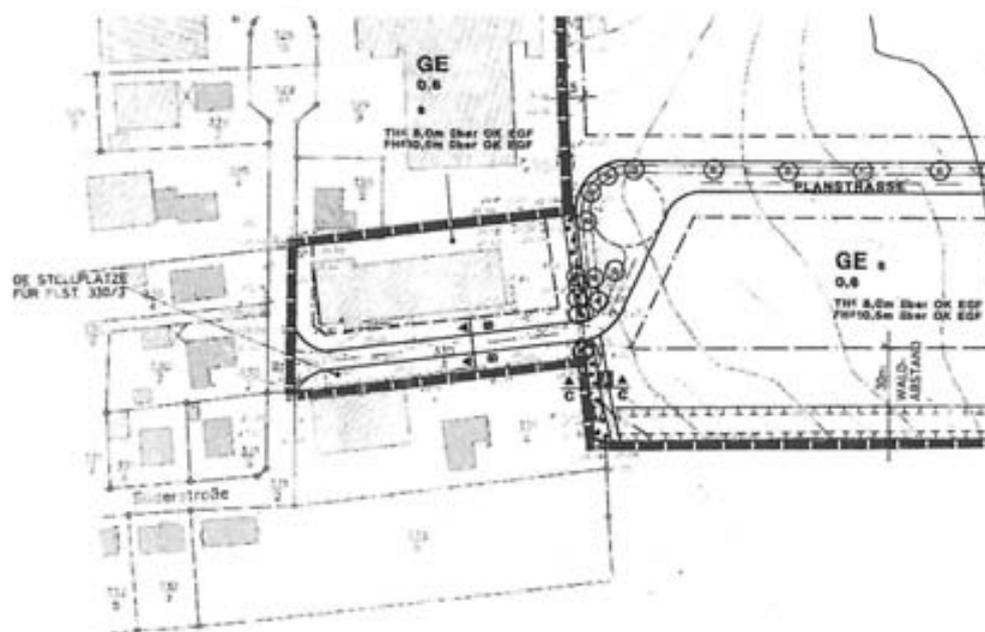
zum **Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung** der Gemeinde Ratekau für das Gebiet zwischen „Voßberg“ und „Süderstraße“ am südlichen Ortsrand von Pansdorf;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 9. Oktober 2000 der Bebauungsplan Nr. 53. Er setzt den nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet nach § 8 Bau-nutzungsverordnung fest. Zudem sichert er eine Verkehrsfläche, die die Süderstraße und die Planstraße (jetzt Voßberg) verbindet.

Bild 1: Ausschnitt vom Plangebiet aus dem B-Plan Nr. 53



Der mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigte Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung dar. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 12.03.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 53 sieht eine Verbindung des Gewerbegebietes mit der Süderstraße vor. Da die Anwohner eine Anhebung des Durchgangsverkehrs durch die Süderstraße und die Bahnhofstraße befürchteten (beide sind von der Grundstruktur Mischgebiete im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung) und daher Bedenken gegen das Vorhaben erhoben haben, hat die Gemeinde dieses Vorhaben nicht umgesetzt. Daher endet die Erschließung für das Gewerbegebiet nun an einem Wendekreis.

Die Praxis hat bewiesen, dass diese Erschließung ausreichend ist. Die Erschließung des Voßbargs ist ausreichend dimensioniert, um den entsprechenden Zielverkehr aufzunehmen. Die Trennung von Gewerbe- und Mischgebiet wirkt sich zudem positiv auf den Ortskern und der dortigen Wohnqualität aus. Daher soll von einer Verbindung der Süderstraße mit dem Voßbarg auch zukünftig abgesehen werden. Die ansässigen Gewerbebetriebe sollen weiterhin beide Erschließungen nutzen können.

Mit dem genannten Hintergrund wurde bereits die Restfläche der ursprünglichen Verkehrsfläche dem Flurstück 334/27 zugeschlagen und zwischenzeitlich auch mit einem Gebäude bebaut. Somit ist die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 heute nicht mehr möglich.

Nun sollen bauliche Erweiterungen auf der westlich gelegenen Baufläche (Flurstück 330/3) erfolgen. Auf Grund der noch festgesetzten Verkehrsfläche sind diese nicht möglich.

Da die Gemeinde das ursprüngliche Erschließungskonzept nicht mehr umsetzen möchte, können die Flächen Entwicklungsvorhaben von Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen. Es besteht ein gemeindliches Erfordernis für die planungsrechtliche Bereinigung der Flächenfestsetzungen, um diese Entwicklungsvorhaben zu ermöglichen.

2 Bestandsaufnahme

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde die Planstraße (Voßbarg) bis zum Wendehammer so errichtet, wie es der Bebauungsplan festgesetzt hat. Beidseitig der Straße haben sich zwischenzeitlich Gewerbebetriebe angesiedelt.

Die bisher geplante Fortführung der Straße nach Süden entstand nicht. Stattdessen wurde hier ein Fußweg parallel der westlichen Grundstücksgrenze 334/27 angelegt, dem sich ein Grünstreifen anschließt.

Die Gewerbefläche östlich des Fußweges (Flurstück 334/27) wurde über Befreiungen

bereits bis zu 8 m an den Fußweg heran überbaut. Östlich des Grünstreifens steht eine Gewerbehalle.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotopie vorhanden.

3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie Ziffer 1.1 zu entnehmen ist, gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

GE-Gebiet	6.960 m ²	81 %
Verkehrsfläche	1.240 m ²	14 %
Grünfläche	400 m ²	5 %
Größe Baugebiet insgesamt:	8.600 m²	100 %
	0,86 ha	

4.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

Planzeichnung:

- ⇒ Die überbaubaren Grundstücksflächen des südöstlich gelegenen Baugebiets (Flurstück 334/27) werden dem geänderten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst. Der Abstand von 7 m zwischen beiden Nutzungen wird beibehalten.
- ⇒ Der Bebauungsplan nördlich des westlich gelegenen Flurstückes (Flurstück 330/3) wurde aufgehoben. Zudem entfällt nun die bisher in dieser Fläche geplante Verkehrsfläche. Daher erfolgt auch hier die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan gelten hier unverändert fort, ebenso wie die dazu getroffenen Aussagen in der Begründung.

4.2 Erschließung

Wie der Ziffer 1.2 zu entnehmen ist, erfolgt die Haupteerschließung des Gewerbegebietes über die Straße Voßbarg. Diese Straße wird planungsrechtlich gesichert. Zudem erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen dem Wald im Süden und den Voßbarg.

Das leicht abgeänderte Erschließungskonzept schafft keine neuen Bauflächen oder Nutzungskonzentrationen. Daher erhöht sich der Stell- und Parkplatzbedarf im Plangebiet nicht.

Zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist ein Leitungsrecht, jeweils 2,50 m parallel zu den Trassen, eingetragen.

4.3 Grünplanung

Die Grünfläche innerhalb des Plangebiets steht im Eigentum der Gemeinde. Daher wird diese Fläche zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Das Trinkwasserschongebiet ist nicht amtlich festgestellt. Es erfolgt eine redaktionelle Kennzeichnung.

4.3.1 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind Eingriffe, die über die zulässigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinausgehen, ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet sind bisher Verkehrsflächen zulässig, die vollständig versiegelt werden dürfen. Zudem sind Gewerbeflächen festgesetzt, die zu 60 % mit Gebäuden bebaut und darüber hinaus zu weiteren 30 % versiegelt werden dürfen. Nun werden Verkehrsflächen, die vollständig versiegelt werden dürfen, gegen Gewerbeflächen getauscht, die um 10 % weniger versiegelt werden können. Somit reduziert sich der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad geringfügig.

Es liegt daher kein Eingriff vor, der über den bisher zulässigen Eingriff hinausgeht. Ein Ausgleichsbedarf besteht folglich nicht.

b) Ausgleichsflächenbedarfsermittlung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch „gelten die in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Somit muss auch aus diesem Grund kein Ausgleich erbracht werden.

4.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

Hier handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Die Entwicklungsfreiräume von Kindern spielen hier eine untergeordnete Rolle und werden daher nicht separat untersucht.

5 Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Durch die Änderung werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Somit können sich keine neuen Nutzungen zulässig. Ein größeres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

5.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

In der Umgebung sind keine neuen Planungen vorhanden, die sich auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung erheblich ausgewirkt haben. Daher hat sich die Situation gegenüber den Bedingungen des Bebauungsplans Nr. 53 nicht verändert.

6 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

7 Hinweise zum Bodenschutz

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

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige

Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

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

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

8 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Aussagen zu den bodenordnenden und sonstige Maßnahmen aus dem Ursprungsplan gelten unverändert fort.

9 **Kosten**

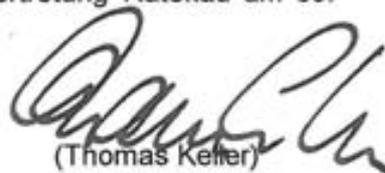
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 09. Oktober 2008 gebilligt.

Ratekau, 27.03.2009




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 53 ist am 03.04.09 in Kraft getreten.