

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN TECHAU ZWISCHEN MÜHLENSTRASSE,
DEM ROHLSDORFER WEG, EINEM GRABEN DER SCHWARTAU-NIEDERUNG
BZW. ZWISCHEN DER MÜHLENSTRASSE UND DER BAHNLINIE LÜBECK/KIEL;

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

INHALTSVERZEICHNIS

lfd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4
2.	Planung	5
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	6
2.3	Grünordnung	6
2.3.1	Grünplanung	6
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	7
2.3.3	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	11
2.3.4	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	13
2.3.5	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme	14
2.3.6	Umweltbericht	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
3.	Immissionen und Emissionen	15
4.	Ver- und Entsorgung	15
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
6.	Kosten	16
7.	Beschluss der Begründung	16
<u>Anlage 1:</u>	Vorentwurf zum Erschließungsvertrag für die Erschließung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahme,	17
<u>Anlage 2:</u>	Lage der Ausgleichsfläche bei Hobbersdorf,	18
<u>Anlage 3:</u>	Lage der Ersatzwaldfläche zwischen Plangebiet und Fließgewässer Schwartau.	19

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau zwischen Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 50 und seine 1. vereinfachte Änderung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt die Flächen parallel der südwestlichen Plangebietsgrenze und der Mühlenstraße als Extensivgrünfläche dar sowie als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Nach dem Flächennutzungsplan liegt ein kleiner Teilbereich der neuen Baufläche südlich der Kreuzung Wilhelm-Ströh-Weg/Autal in der Grünfläche. Da ein Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharf ist, gilt diese geringfügige Bauflächenerweiterung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Die restlichen Grünflächen werden auch zukünftig in ihrem Bestand gesichert. Die Art der Bodennutzung bleibt somit erhalten. Allerdings erfolgt dort nicht mehr die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen. Die neue Planung führt somit zu keiner Verschiebung der Gewichte der einzelnen Bodennutzungen zueinander. Daher gilt der Bebauungsplan auch in diesem Punkt als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 18. September 2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Techau. Es ist im Norden durch einen Graben begrenzt, im Nordosten durch den Rohlsdorfer Weg, im Südosten durch die vorhandenen Gebäude entlang der Mühlenstraße und im Westen durch die Schwartau-Niederung.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 50 und seiner 1. vereinfachten Änderung bebaut.

1.4 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist durch diverse öffentliche Grünzonen in mehrere Wohnbereiche gegliedert. In der Vergangenheit zeigte sich, dass eine angemessene Bewirtschaftung dieser Grünflächen durch die Gemeinde kaum möglich ist. Dadurch verwildern sie teilweise oder werden von den Anwohnern artfremd mitgenutzt. Um diesen Zustand zu beseitigen, besteht das Ziel der Gemeinde darin, die Grünflächen zu privatisieren bzw. an die direkten Anlieger zu verkaufen, um eine gesicherte Pflege dieser Flächen abzusichern. Gleichzeitig soll der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Die Fläche südlich der Kreuzung Wilhelm-Ströh-Weg/Autal liegt im direkten Blickwinkel der Haupterschließungsstraße und hat somit eine besondere städtebauliche Bedeutung. Bisher verwildert diese Fläche und wird ebenfalls artfremd genutzt. Diese Situation schmälert natürlich den Gesamteindruck des Plangebietes. Um diesen städtebaulichen Mangel zu beheben, soll hier eine weitere Baufläche ausgewiesen werden.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

Grünfläche	12.490 m ²	22 %
Versorgungsfläche	100 m ²	0 %
Verkehrsfläche	2.510 m ²	5 %
Verkehrsberuhigte Fläche	6.150 m ²	11 %
WA-Gebiet	35.040 m ²	62 %
Größe Baugebiet insgesamt:	56.290 m²	100 %
	5,6 ha	

2.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderung:

Planzeichnung:

- ⇒ Die Fläche südlich der Kreuzung Wilhelm-Ströh-Weg/Autal – zwischen der Ver- und -entsorgungsfläche und dem WA-I-0,25-Gebiet - wird dem WA-I-0,25-Gebiet zugeschlagen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden aus dem südöstlich angrenzenden Baugebiet übernommen. Die westliche Baugrenze ist so gesetzt, dass sie einen Abstand von 10 m zu der im Westen angrenzenden Ver- und Entsorgungsfläche hat. Damit wird der Abstand übernommen, welcher auch für die Baufläche westlich der Ver- und Entsorgungsfläche gilt.

Text:

- ⇒ Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ wird um den Satz ergänzt, dass das natürliche Gelände – mit Ausnahme bei abfallenden Gelände zwischen straßenzugewandter Gebäudeseite und zugehöriger Erschließungsanlage - zu erhalten ist. Dadurch soll die Aufschüttung von ganzen Grundstücken unterbunden werden. Statt dessen ist die natürliche Geländemodulation beizubehalten. Im übrigen sind nach § 69 Landesbauordnung nur bis zu 30 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen genehmigungsfrei. Alle anderen Maßnahmen bedürfen einer Baugenehmigung. Eine Zustimmung von solchen Maßnahmen durch die Gemeinde wird nicht in Aussicht gestellt, da sie den gemeindlichen Zielen widersprechen, die besagen, dass hier ein Baugebiet entstehen soll, welches sich in die vorhandene natürliche Geländemodulation einpasst.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 50 und seiner 1. vereinfachten Änderung gelten unverändert fort. Die Aussagen der Begründungen der Ursprungspläne gelten zu diesen Punkten inhaltlich fort.

2.2 Verkehr

Planzeichnung:

- ⇒ Am Ende der Stichstraße Otto-Jarchov-Weg sieht der Bebauungsplan Nr. 50 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht vor, welches das im rückwärtigem Bereich gelegene Doppelhaus erschließt. Zwischenzeitlich erfolgte eine Teilung der Fläche in 3 Einzelgrundstücke (Flurstück 290/81, 290/83 und 290/84). Das Flurstück 290/81 ist direkt an die öffentliche Straße angebunden. Das Flurstück 290/83 besteht als Pfeifengrundstück. Somit benötigen diese beiden Flächen keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte mehr. Um die Erschließung des Flurstückes 290/84 abzusichern, wird zukünftig ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches über das Flurstück 290/81 verläuft.
- ⇒ Zudem plant der Bebauungsplan Nr. 50 am Ende der Stichstraße Otto-Jarchov-Weg zwei Gemeinschaftsstellplätze. Da in dem Bereich nun 3 Einzelhäuser entstanden, besteht kein Erfordernis mehr dafür, die Autos alle direkt am Wendehammer zu parken. Daher wird der Gemeinschaftsstellplatz gestrichen.

Die verbleibenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort. Die Aussagen der Begründungen der Ursprungspläne gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

Die Änderung ermöglicht den Bau eines zusätzlichen Hauses mit insgesamt zwei weiteren Wohnungen. Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Besucherverkehr aufnehmen zu können.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Neu aufgenommen werden folgende Änderungen:

Planzeichnung

- ⇒ Alle „öffentlichen Extensivgrünlandflächen“ werden in „private Parkanlagen“ umgewandelt. Dadurch können diese Flächen in die Gartengestaltung der Anlieger integriert werden. Da diese Grünzüge dann nicht mehr der Öffentlichkeit dienen, ist eine Einzäunung der Grundstücke zulässig. Es wird im übrigen darauf verwiesen, dass die Grünflächen nicht einem Baugebiet gleichzusetzen sind. Daher dürfen nach dem geltenden Baurecht hier keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports u.ä. gebaut werden.
- ⇒ Innerhalb der „privaten Parkanlagen“ wird auf die Festsetzungen „der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ verzichtet sowie auf die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen und Gehölzen, da deren Umsetzung kaum von der Ge-

- meinde kontrollierbar ist. Somit fällt jedoch der gesamte Ausgleich aus dem Plangebiet heraus. Als Ersatz schafft die Gemeinde neue Ausgleichsflächen im Außenbereich (siehe Ziffer 2.3.3).
- ⇒ Da die direkt an den Flächen „private Parkanlagen“ gelegenen Grundstückseigentümer zukünftig die angrenzenden Grünflächen erwerben können, würden die in den WA-Gebieten festgesetzten Hecken eine sinnvolle Mitnutzung der Grünflächen verhindern. Daher werden die Heckenanpflanzungen zwischen den „privaten Parkanlagen“ und den WA-Gebieten gestrichen.
 - ⇒ Auch die im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzte „öffentliche Sukzessionsfläche“ wird in „private“ Grünfläche umbenannt. Diese soll zukünftig von Privateigentümern bewirtschaftet werden.
 - ⇒ Im südwestlichen Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 50 eine Extensivgrünfläche mit Gehölzbestand festgesetzt. Dieser Gehölzbestand gilt als „Wald“. Gemäß einer erteilten Verfügung der Forstbehörde Eutin vom 20.08.1997 durfte dieser bereits abgeholzt werden. Ein entsprechender Ersatz wurde zwischen dem Plangebiet und dem Fließgewässer Schwartau (siehe Anlage 3) erbracht. Mit Hinweis auf den g. Vorgang wird von der Übernahme dieser Festsetzung abgesehen.
 - ⇒ Der Bebauungsplan Nr. 50 weist auf das Wasserschongebiet hin, in dem das Plangebiet liegt. Dieses wird zukünftig redaktionell dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden in ihrer Formulierung aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert.

Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 50 und des dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes gelten zu verbleibenden Punkten inhaltlich fort.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 30 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht.

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

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher

liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100% erbracht wird.

Im Plangebiet wird der Bau eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. Somit führt die 2. Änderung zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

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

Nach oben genannten Runderlass werden die Schutzgüter:

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

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt für die Fläche eine Extensivgrünfläche mit Gehölzbestand fest. Das Gehölz ist bereits beseitigt und auch entsprechend ausgeglichen worden. Die verbleibende Fläche hat sich in der Zwischenzeit zu keiner hochwertigen Grünfläche entwickelt, da auf ihr artfremde Stoffe gelagert werden. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert aus der jetzigen Situation nicht.

Die Änderungsplanung ermöglicht die Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Extensivgrünfläche in Bauflächen wie folgt:

Nutzung	Gesamtplanung		Bestand		Neueingriff
Gebäude	700m ² x 0,25 = 275m ²	-	-	=	175m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	88m ²	-	-	=	99m ²
Gesamt:					263m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

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

Die Schwartau liegt mindestens 300 m vom Plangebiet entfernt. Sie ist Bestandteil des FFH-Gebietes P 2030-328, weil es sich hier um einen Fluss der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* (3260) handelt. Weiterhin wurden dort rezente Bachmuschel-Vorkommen (*Unio crassus*) (1032) ermittelt. An mehreren Strecken ist die anspruchsvolle Begleitfauna auffällig. Dort leben Unionidae-Arten wie Stumpe Sumpfdeckelschnecke (*Viviparus viviparus*), Flusskahnschnecke (*Theodoxus fluviatilis*), Flussnapfschnecke (*Ancylus fluviatilis*) und Flusskugelmuscheln (*Sphaerium rivicola*). Weiterhin wandern Fischotter (*Lutra lutra*) (1355) gerade über die Traveförde in die Schwartau ein. Weiterhin gibt es im Bereich der Schwartau noch Teichfledermäuse (*Myotis dasycneme*) (1318).

Wie der Begründung Ziffer 2.1 zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein fast vollständig bebautes Gebiet, in dem durch die Planung der Bau eines mittig gelegenen Gebäudes ermöglicht wird sowie die Umwandlung der öffentlichen in private Grünflächen. Eine wesentliche Änderung der Gebietsstruktur wird durch diese Änderung folglich nicht bewirkt. Die Planung führt folglich zu keiner wesentlichen Erhöhung der Regenwassermengen, da nur ein Grundstück zusätzlich bebaut wird und die Regenwasserentsorgung für die bestehende Bebauung bereits geregelt ist. Es führt zu keinen beeinträchtigenden Emissionen und greift nicht unmittelbar in die Talniederung oder ins Flussbett ein. Auf Grund der Entfernung sind daher keine erkennbaren Auswirkungen durch diese Planung auf die Ufervegetation bzw. auf die im

Fluss lebenden Muscheln und Fischotter zu erwarten. Da das Plangebiet bereits intensiv als Wohngebiet genutzt wird, dient es nicht als Nahrungsbereich für Teichfledermäuse. Folglich bestehen keine erkennbaren Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet. Folglich führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet. Ein Erfordernis für eine FFH-Prüfung besteht daher nicht.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

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

Bauflächen	ca. 175 m ²
Zufahrten	ca. 88 m ²
<hr/>	
insgesamt ca. 263 m ²	

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 263 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Klima/Luft

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

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist von 1-geschossiger Bebauung umgrenzt. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Bebauung ein.

Zudem grenzt die Fläche im Südwesten an eine Böschungskante, die in Richtung Schwartau-Tal stark ansteigt. Diese ist mit Bäumen und Gehölzen sehr dicht begrünt. Der vorhandene Höhenunterschied zur Bebauung und die vorhandene Bepflanzung verdecken die Gebäude im Plangebiet so, dass sie von der freien Landschaft her kaum sichtbar sind. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.3.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 263 m² großen geplanten Extensivgrünlandfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Aufwertung von ehemaligen Kiesabbauflächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

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

Im Änderungsbereich können ca. 175 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächen- größe (m ²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Bauflächen	175	0,5	88
Stellplätze	88	0,3	26
Summen			114 → 120

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 120 m² festgestellt.

Zusätzlich ist der im Bebauungsplan Nr. 50 ermittelte Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu erbringen. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 setzt sich dieser wie folgt zusammen:

Extensivgrünland	8.900 m ²
Flächige Anpflanzungen	3.850 m ²
Waldneuanlage	5.000 m ²
Baumanpflanzungen	120 Stück

Die Waldneuanlage ist gemäß der Verfügung des Forstamtes Eutin vom 20.08.1997 bereits erfolgt (siehe Anlage 3). Somit sind insgesamt (8.900 m² + 120 m² =) 9.020 m² Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu erbringen, die durch flächige Anpflanzungen und Baumanpflanzungen ökologisch aufzuwerten sind.

Der Ausgleich soll in der Gemarkung Hobbersdorf, RK 1480, Flurstücke 52/3 und 52/9, erbracht werden (siehe Anlage 2). Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Hier ist die Entrohrung eines ca. 450 m bis 500 m langen Grabens geplant. Die Ausgleichsfläche wird als ca. 20 m breiter Geländestreifen an der Südwestseite der Flurstücke für eine Bachentrohrung des Gewässers 1.6 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus 2.870 m² ermitteltem Ausgleichsbedarf des B-Planes 52, sowie 9.020 m² Ausgleichsbedarf des B-Planes 50, 2. Änderung.

Das Fließgewässer soll in dieser Fläche wieder einen natürlichen Verlauf erhalten. Die Restflächen der 20 m breiten Ausgleichsflächen sollen als Böschungskanten hergerichtet werden, die so begrünt bzw. bepflanzt werden, dass sich dort eine ortstypische, standortgerechte Ufervegetation entwickeln kann sowie als Extensivgrünland.

Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

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

Zusammenfassung

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

Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche, die bisher verwildert und zum Teil artfremd genutzt wird. Ausgehend von dieser Situation bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Entrohrung und Renaturierung eines Fließgewässers im Außenbereich) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan geregelten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

2.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

(Siehe Anlage 1 und 2)

Die Sicherung der Fläche wird mit dem durch die B-Pläne 50 und 52 Begünstigten, der auch Eigentümer der oben genannten Flurstücke ist, im Rahmen des Erschließungsvertrages (siehe dazu Anlage 1) durch Eintragung einer entsprechenden Baulast und zugehöriger Sicherheitsleistung zugunsten der Gemeinde Ratekau erreicht. Weiterhin wird die Gemeinde Ratekau die Ausbauplanung für die Bachentrohrung durchführen lassen. Die dafür erforderlichen Genehmigungen der Wasserbehörde liegen seit dem vor.

Mit der Durchführung der Renaturierung soll begonnen werden, sobald der erste der beiden Bebauungspläne in Kraft getreten ist.

Der Ausbau der neuen Gewässers gehört nicht zum zu erbringenden Ausgleich und wird durch Dritte ausgeführt.

2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 1,50.Euro/m² ermittelt worden, um die vertragliche Sicherung der Ausgleichsfläche für die Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen. Folglich fallen bei 9.020 m² Ausgleich (9.020 m² x 1,50.Euro/m² =) 13.530 Euro an.

Weiterhin sind 5.500 € für die Maßnahmenplanung zu berücksichtigen. Dabei sind die Planungskosten anteilig auch für eine vorgesehene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 und dessen Ausgleich vorgesehen.

Alle anfallenden Kosten sind durch die Begünstigten bzw. den Investor zu tragen (siehe dazu Anlage 1). Die Planungskosten sind ebenfalls vom Begünstigten zu leisten. Die Baumaßnahme wird durch Dritte im Rahmen eines Vertrages mit dem Kreis Ostholstein durchgeführt und auch dort die Kostenübernahme geregelt.

2.3.6 Umweltbericht

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

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 175 m² neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Dieses Maß liegt weit unterhalb der Bemessungsgrenze. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

Durch die Planung entsteht ein neues Baugrundstück. Zudem wird die Vergrößerung eines vorhandenen Baugrundstückes ermöglicht. Mit einer Größe von ca. 550 m² bietet das neue Baugrundstück ausreichend Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Weiterhin befindet sich ein Spielplatz mitten im Baugebiet. Dieser ist auf kurzem Wege erreichbar. Zudem ermöglichen die angrenzenden Wald- und Ackerflächen weitere Spielmöglichkeiten für größere Kinder.

3. Immissionen und Emissionen

Die Planung ermöglicht den Bau von einem Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung ist durch diese Planung nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

Auch wirken keine bekannten Immissionen auf das Grundstück ein, welche zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen könnten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 50 sowie seiner 1. vereinfachten Änderung.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht für das neue Grundstück sowie für die festgesetzten privaten Grünflächen vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

6. Kosten

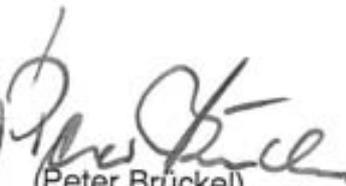
Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

7. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 9. Dezember 2004 gebilligt.

Ratekau, 10. Dezember 2004




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 ist am 16. Dezember 2004 in Kraft getreten.

Anlage 1

Auszug aus den Erschließungsverträgen für die Erschließung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungsplangebiete Nr. 50, 2. Änderung und Nr. 52 der Gemeinde Ratekau

zwischen

der Gemeinde Ratekau

und

der Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hobbersdorf

Ziff. I p.p.

Ziff. II § 2

Die Ausgleichsmaßnahme ist auf den Flurstücken 52/9 und 52/3 in der Gemarkung Hobbersdorf, RK 1480, durchzuführen. Die Ausgleichsfläche wird als ca. 20 m breiter Geländestreifen an der Südwestseite der Flurstücke für eine Bachentrohrung des Gewässers 1.6 des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau vom Erschließungsträger zur Verfügung gestellt (siehe Anlage Karte).

Die Ausgleichsfläche setzt sich zusammen aus 2.870 m² ermitteltem Ausgleichsbedarf des B-Planes 52, sowie 9.020 m² Ausgleichsbedarf des B-Planes 50, 2. Änderung. Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland genutzt.

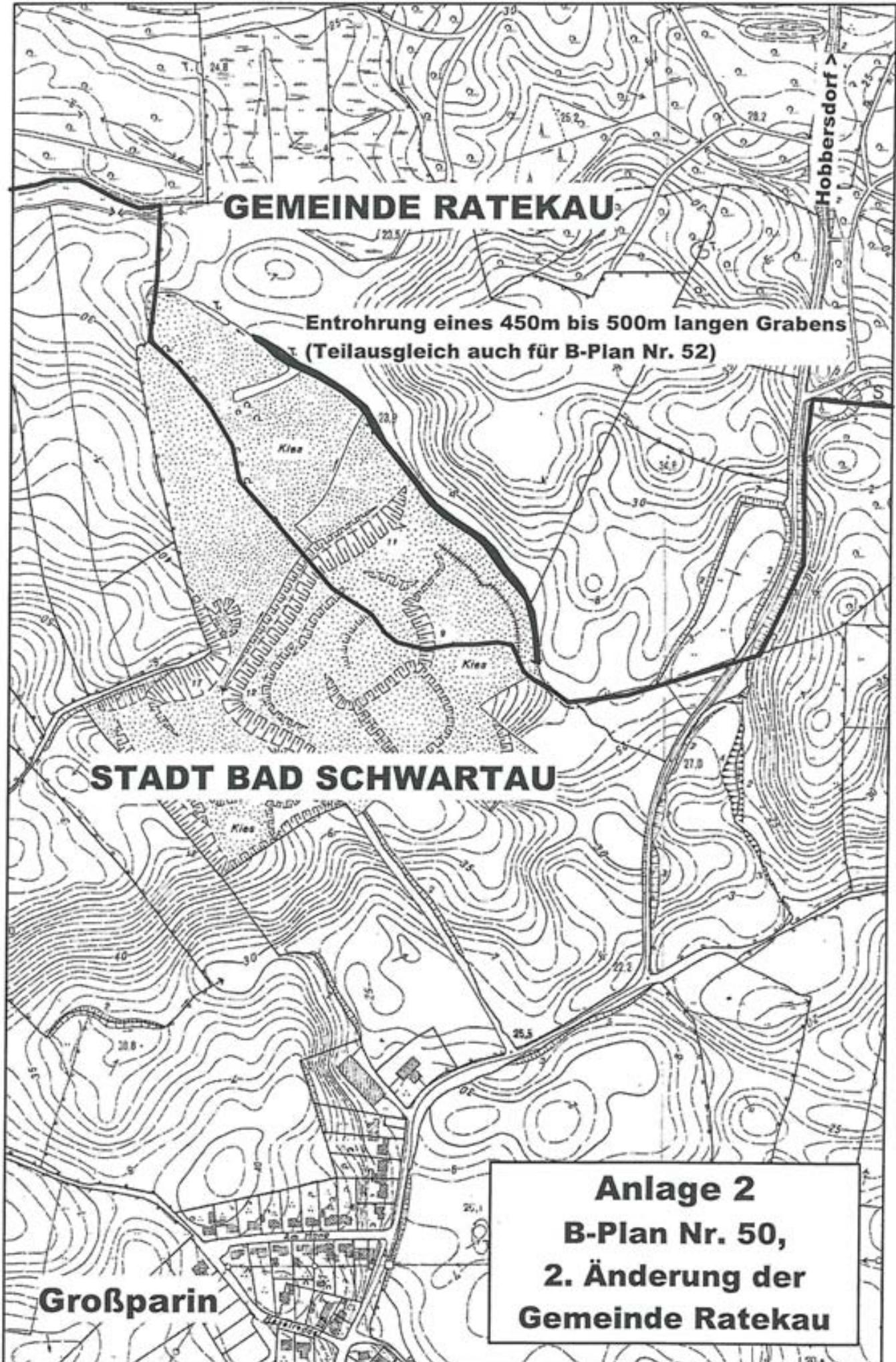
Die Ausgleichsfläche von 11.890 m² wird durch Eintragung einer entsprechenden Baulast zugunsten der Gemeinde Ratekau durch den Erschließungsträger und Eigentümer, der Gemeinde Ratekau für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme (Bachentrohrung) überlassen.

Die Gemeinde Ratekau hat am 16.10.2004 den Auftrag für die Genehmigungsplanung der Bachentrohrung an ein Ingenieurbüro erteilt. Nach Vorliegen der Planung wird die Gemeinde Ratekau die Genehmigung zum Gewässerausbau (Bachentrohrung) bei der Wasserbehörde des Kreises beantragen. Die Planungskosten werden vom Erschließungsträger getragen.

Der Ausbau des neuen Gewässers gehört nicht zum zu erbringenden Ausgleich des Erschließungsträgers und wird durch Dritte ausgeführt.

§ 3 – 8 p.p.

Unterschriften



GEMEINDE RATEKAU

Entrohrung eines 450m bis 500m langen Grabens
(Teilausgleich auch für B-Plan Nr. 52)

STADT BAD SCHWARTAU

Großparin

Hobbersdorf

Anlage 2
B-Plan Nr. 50,
2. Änderung der
Gemeinde Ratekau

