

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46**

#### **DER GEMEINDE RATEKAU**

FÜR DAS GEBIET IN SEREETZ ZWISCHEN DEM JÄGERWISCH, DEM ELCHWEG,  
DER STRASSE AM WIESENGRUND UND DER AUTOBAHN A 226

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

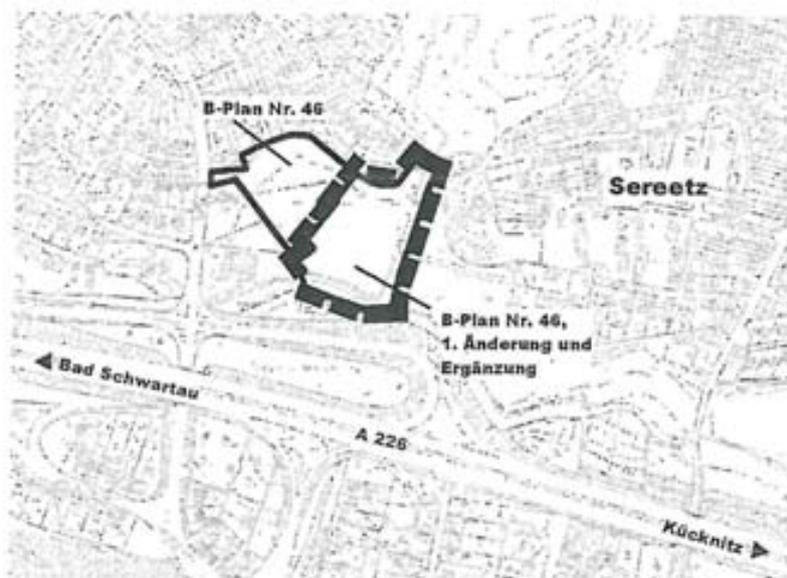
**P L A N U N G S B Ü R O**

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

**O S T H O L S T E I N**

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

## ÜBERSICHTSPLAN



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
1.2	Planungserfordernis	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	6
3.3	Grünplanung	6
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	7
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	9
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>10</b>
4.1	Emissionen	10
4.2	Immissionen	10
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>
6.1	Einleitung	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	12
6.3	Zusätzliche Angaben	15
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Bodenschutz</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>17</b>

Anlage: Zusammenfassende Erklärung vom 18.03.2008

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz zwischen dem Jägerwisch, dem Elchweg, der Straße Am Wiesengrund und der Autobahn A 226;

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

Für den Bereich nördlich bzw. westlich der Sielbek gilt seit 1995 der Bebauungsplan Nr. 46. Die Flächen östlich und südlich der Sielbek stellen eine Ergänzung des Bebauungsplanes dar. Der mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigte Flächennutzungsplan stellt den östlichen und den südlichen Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch dar und das verbleibende Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 30.03.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Innerhalb des Ursprungsplanes war ursprünglich der Bau von Sozialwohnungen, Wohnungen für den freien Markt und von Gewerberäumen vorgesehen. Im westlichen Teil des Plangebietes entstanden zwischenzeitlich auch zwei Gebäude mit Mietwohnungen. Ein weiteres ist zurzeit in Bau. Allerdings besteht seit einiger Zeit auf dem Wohnungsmarkt kein weiterer erkennbarer Bedarf an Mietwohnungen. Die Vermarktung stagniert stetig. Daher wird von dem weiteren Bau von Mietwohnungen im östlichen Bereich des Plangebietes von Seiten des Eigentümers aus wirtschaftlichen Gründen abgesehen.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, vorhandene Bauflächen intensiv zu nutzen und zu bebauen. Dieses hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete an bisher unbebauten Ortsrändern. Daher ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die Bebaubarkeit der östlich gelegenen Baufläche so abzuändern, dass sie den aktuellen Marktbedürfnissen gerecht wird. Dazu reicht bereits die Veränderung der überbauba-

ren Grundstücksflächen, um den Bau von Reihenhäusern, die im Wohnungseigentum veräußert werden, zu ermöglichen, sowie die Anpassung der Grünflächen an die geänderte Planung.

## 2 Bestandsaufnahme

Wie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 zu entnehmen ist, wurde das Plangebiet mit Lehmboden aufgefüllt (siehe Anlage 1 des Bebauungsplanes Nr. 46 - Bodengutachten). Nach Wechsel der Eigentümer erfolgte die Einebnung des Geländes. Der überschüssige Boden wurde im Norden und im Süden des Plangebietes zusammen geschoben. Der überschüssige Boden wurde im Westen und im Süden des Plangebietes als Lärmschutzwall zusammen geschoben.

Zwischenzeitlich hat sich in der Ausgleichsfläche westlich bzw. nördlich der Sielbek durch Sukzession eine Gehölz- und Hochstaudenflur entwickelt. Nach einer Prüfung der unteren Naturschutzbehörde vor Ort gilt diese jedoch noch nicht als Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz. Die Flächen östlich und südlich der Sielbek haben sich teilweise zu Biotopen im Sinne § 15a Landesnaturschutzgesetz entwickelt. Die verbleibende Fläche dient als Lagerfläche für Mutterboden für angrenzende Bauvorhaben.

Wie vorgesehen entstand ein Fußweg vom Jägerwisch in Richtung Wallerfangener Straße.

## 3 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	6.180 m <sup>2</sup>	47 %
Versorgungsfläche	420 m <sup>2</sup>	3 %
Verkehrsfläche	460 m <sup>2</sup>	4 %
Wasserfläche	450 m <sup>2</sup>	4 %
Grünfläche	5.530 m <sup>2</sup>	42 %
<b>insgesamt:</b>	<b>13.040 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
	<b>1,3 ha</b>	

### 3.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Durch die Planung werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen, die die Bebauung betreffen, nicht geändert. Allerdings vergrößert sich das Baugebiet um ca. 700 m<sup>2</sup>. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass eine stadtplanerisch vertretbare Anordnung von Reihenhäusern, die dann im Wohnungseigentum veräußert werden sollen, erfolgen kann.

- ⇒ Die Fläche für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken – mit einer Größe von ca. 150 m<sup>2</sup> ist so für das gesamte Baugebiet aus heutiger Sicht etwas klein dimensioniert. Es wird daher den aktuellen Bedürfnissen in seiner Größe angepasst.
- ⇒ Zur Bewirtschaftung der Sielbek wird auch zukünftig ein Bewirtschaftungsstreifen im Süden und Osten des Gewässers gesichert. Diese Festsetzung dient lediglich dazu, die planerischen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen zu schaffen. Danach muss der Grundstückseigentümer absichern, dass diese Nutzung (hier: Bewirtschaftung) durchgeführt werden kann. Die Begründung des Nutzungsrechtes selbst erfolgt jedoch erst durch einen dinglichen Vertrag nach §§ 1018 oder 1090 BGB. Wird keine Einigung erzielt, ist dieses Recht aber Grundlage für eine zivilgerichtliche Durchsetzung dieses Rechts. In diesem Fall wurde bereits für einen Verfügungstreifen eine beschränkte Dienstbarkeit nach den §§ 1018 BGB in das Grundbuch der Flurstücke 473/35 und 473/36 eingetragen, welches dem Wasser- und Bodenverband das erforderliche Bewirtschaftungsrecht einräumt. Aus gemeindlicher Sicht ist im oberen Bereich zukünftig eine Handräumung der Sielbek gewünscht (und wurde in den letzten Jahren auch mehrmals durchgeführt), mit dem Ziel, dass sich in dem Bereich das Bachbett und der Uferstrand in einer eigendynamischer und ungestörter Form entwickeln können. Diese Zielvorgabe basiert auf den Beschluss der „Arbeitsgemeinschaft zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie“, die der Wasser- und Bodenverband leitet. Lediglich südlich des Ost-West verlaufenden Sielbekabschnittes, wo sich auch der Pestwurz befindet, soll in der tief eingeschnittenen Sielbek eine maschinelle Unterhaltung statt finden. Jedoch wird die Gemeinde Ratekau zusammen mit dem Wasser- und Bodenverband Schwartau auch hier mittelfristig einen naturnahen Ausbau der Sielbek durchführen, so dass nach dessen Abschluss auch hier die Handräumung Vorrang hat.
- ⇒ Auf Grund der Immissionen von der Autobahn A 226 bzw. der Autobahnabfahrt Sereetz ist bereits seit längerer Zeit ein Lärmschutzwall parallel der südwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 46 vorhanden. Das Schallgutachten vom 31.07.1993 von Prof. Dr.-Ing. Hans-J. Gober zum Ursprungsplan baut darauf auf. Um die darin ermittelten Ergebnisse und Schallschutzmaßnahmen nicht zu verändern, erfolgt die Beibehaltung dieses Walles. Er wird nur der geänderten Planung angepasst.

#### Text:

- ⇒ Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird nur die Text-Ziffer 1.1 des Ursprungsplanes gestrichen. Diese schließt Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus. Auf Grund der Lage und der getroffenen Festsetzungen, ist davon auszugehen, dass sich die genannten Nutzungen dort nicht ansiedeln werden.
- ⇒ Das Plangebiet ist nicht von öffentlichen Verkehrsflächen betroffen, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben. Daher erscheint die Beibehaltung der Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese ausschließlich aus Laubgehölzen anzulegen sind, nicht erforderlich.
- ⇒ Dadurch, dass alle Stellplätze innerhalb eines Parkdecks untergebracht werden sollen, ist die Festsetzung, dass Stellplätze und deren Zufahrten aus sickerungsfähigem, großfugigem Material herzustellen sind, nicht mehr umsetzbar. Daher wird auf diese verzichtet.
- ⇒ Um die Flächen planungsrechtlich abzusichern, die für die Zufahrten, die Fußwege zu den Häusern und für den ruhenden Verkehr - einschließlich der erforderlichen Zufahrten - erforderlich sind, erfolgt die Festsetzung eines vom § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung abweichenden Versiegelungsgrades.

Die verbleibenden textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 46 übernommen.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

### 3.2 Erschließung

Die Änderungen und Ergänzungen wirken sich auf die Erschließung wie folgt aus:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Auf Grund der Planung reduziert sich der ursprünglich geplante Fußweg von 5 m auf 3 m Breite. Damit passt er sich dem heutigen Bestand an.
- ⇒ Weiterhin fällt der bisher geplante öffentliche Kommunikationsbereich weg. Er wird durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ ersetzt. Zusätzlich wird auf den bereits bestehenden, hochwertigen Erlensaum im Sinne § 25 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz verwiesen.
- ⇒ Die Planung sieht vor, dass je Reihenhaus 2 Stellplätze vorgehalten werden, da aus anderen vergleichbaren Vorhaben dieser Bedarf ablesbar ist. Daraus resultieren 44 Stellplätze. Dies sind 17 Stellplätze weniger, als es der Ursprungsplan vorsieht. Daher kann die „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ entsprechend verkleinert werden. Neu aufgenommen werden 4 Standorte für Gemeinschaftsabstellräume für Fahrräder.
- ⇒ Damit das Regenrückhaltebecken und auch der rückwärtige Bereich des Grundstückes von den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. Notfahrzeugen angefahren werden kann, erfolgt die Sicherung der dazu erforderlichen südlich und östlich Flächen des Fließgewässers.
- ⇒ Auf die Beibehaltung des Geh- und Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes westlich der Sielbek wird in dem Bereich östlich des Baugebietes zukünftig verzichtet.

Bezüglich der inneren und äußeren Erschließung erfolgen keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Im Bereich des Jägerwischs stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Da die planerischen Voraussetzungen für weniger Wohnungen, als bisher, geschaffen werden, reichen die Parkplätze dort auch zukünftig aus.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

### 3.3 Grünplanung

Die Änderung und Ergänzung wirkt sich wie folgt auf die Grünplanung aus:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Die Grünfläche nördlich bzw. westlich der Sielbek mit der Zweckbestimmung „U-

- ferschutzstreifen" wird in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche" umgewandelt. Dabei bleibt sichergestellt, dass die verbleibende Grünfläche eine Breite von mindestens 6 m behält, um einen ausreichenden Böschungsbereich zum Fließgewässer „Sielbek" zu erhalten.
- ⇒ Neu aufgenommen wird die Festsetzung eines privaten Mehrzweckplatzes im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Nordwestlich davon liegt bereits ein privater Kinderspielplatz. Hier soll eine Erweiterung des vorhandenen Spielangebotes erfolgen.
- ⇒ Auf die Festsetzung von Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen wird zukünftig verzichtet, da dies erfahrungsgemäß kaum kontrollierbar ist.
- ⇒ Die anzupflanzenden Bäume werden nur noch parallel des zentralen Fußweges und innerhalb der Sukzessionsfläche festgesetzt. Für die Festsetzung von Baumanpflanzungen direkt im WA-Gebiet besteht hingegen kein erkennbares zentrales städtebauliches Erfordernis.
- ⇒ Zusätzlich wird ein mindestens 10 m breiter Streifen südlich bzw. östlich der Sielbek in das Plangebiet mit einbezogen. Dieser gliedert sich wie folgt:
  - ⇒ Im nördlich gelegenen Abschnitt hat sich zwischenzeitlich ein Bruchwald im Sinne § 25 Landesnaturschutzgesetz entwickelt. Dieser wird redaktionell übernommen und soll sich auch zukünftig weiter entwickeln.
  - ⇒ Der mittlere Abschnitt wird landwirtschaftlich genutzt. Hier ist eine ökologische Aufwertung durch eine flächige Bepflanzung mit Erlen, Eschen und Weiden vorgesehen.
  - ⇒ Im südlichen Abschnitt hat sich die rote Pestwurz angesiedelt. Er steht auf der „roten Liste" und ist nach Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Daher wird die Fläche entsprechend als nach § 25 Landesnaturschutzgesetz geschützt dargestellt.

#### Text:

- ⇒ Die textlichen Festsetzungen werden auf die heute gegebenen Rechtsansprüche angepasst.
- ⇒ Weiterhin erfolgt die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zukünftig im Text-Teil und nicht mehr in der Planzeichenerklärung.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

### **3.3.1 Eingriff und Ausgleich**

#### **a) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Die bodenrechtlichen Eingriffe im Plangebiet setzen sich bezüglich der baulichen Anlagen wie folgt zusammen:

Fläche	B-Plan Nr. 46	Planung	Abweichungen
WA-Gebiet	5.480 m <sup>2</sup>	6.180 m <sup>2</sup>	+ 700 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	160 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	+ 260 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	980 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	- 520 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	=
Grünfläche	2.960 m <sup>2</sup>	2.520 m <sup>2</sup>	- 440 m <sup>2</sup>
(Ergänzungsfläche Grün)*		(3.010 m <sup>2</sup> )	(3.010 m <sup>2</sup> )
<b>Gesamt:</b>	<b>10.030 m<sup>2</sup></b>	<b>10.030 m<sup>2</sup></b>	

(\*Die Fläche verursacht keine Eingriffe und dient auch nicht dem Ausgleich. Daher bleibt sie in der Bilanzierung außen vor.)

- ⇒ Auf Grundlage des Ursprungsplanes wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.370 m<sup>2</sup> ermittelt. Davon liegt ca. 1.260 m<sup>2</sup> anzupflanzende Gehölzfläche außerhalb des Plangebietes. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,75 (siehe Bebauungsplan Nr. 46) entspricht das einer Ausgleichsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup>. Folglich sind im Plangebiet auf Grund der ursprünglich geplanten Eingriffe ca. 2.420 m<sup>2</sup> ökologisch aufzuwerten.
- ⇒ Durch die Planung verringert sich die vollversiegelbare Verkehrsfläche um 520 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug erhöht sich die zulässige Bebauung um 240 m<sup>2</sup> und die Versiegelung um 1.090 m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned} \text{Verkehrsfläche: } & 520 \text{ m}^2 \times 0,5 = - 260 \text{ m}^2 \\ \text{Baukörper: } & 240 \text{ m}^2 \times 0,5 = + 125 \text{ m}^2 \\ \text{Versiegelung: } & 1.090 \text{ m}^2 \times 0,5 = + 545 \text{ m}^2 \\ & 410 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Somit entsteht ein vorläufiger Ausgleichsbedarf von:

$$(2.420 \text{ m}^2 + 410 \text{ m}^2 = ) 2.830 \text{ m}^2.$$

Dieser Ausgleichsbedarf wird wie folgt im Plangebiet untergebracht:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Fläche
1.	Der Ursprungsplan definiert die Anlage eines Regenrückhaltebeckens grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme. Daher gilt die gesamte Versorgungsfläche als Ausgleich	460 m <sup>2</sup>
2.	Grünfläche „Sukzessionsfläche“ von 2.290 m <sup>2</sup> abzüglich Nutzungsrechte (200 m <sup>2</sup> )	2.090 m <sup>2</sup>
	<b>Summe:</b>	<b>2.550 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet können 2.550 m<sup>2</sup> Ausgleich – statt der geforderten 2.830 m<sup>2</sup> - nachgewiesen werden. Es fehlen somit 280 m<sup>2</sup>. Da jedoch darüber hinaus die Uferrandbereiche südlich und östlich des Plangebietes für grünordnerische Maßnahmen verbindlich gesichert werden, die ökologisch eine wesentliche Bedeutung haben, erscheint dieses geringe Defizit vertretbar.

Der Ursprungsplan sieht 12 Baumanpflanzungen im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme vor. Diese Anzahl wird auch in der Änderungsplanung nachgewiesen.

Somit wird der Ausgleich in ausreichender Form im Plangebiet erbracht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Folglich sind zusätzliche Eingrif-

fe in das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

187

Der Versiegelungsgrad ändert sich um 1.330 m<sup>2</sup>. Die Planung sichert eine ordnungsgemäße Oberflächenentsorgung im Plangebiet. Diese kann auch bei der genannten Zusatzversiegelung gesichert werden. Somit wirkt sich die Planung nur geringfügig auf den Wasserhaushalt aus.

Die zulässigen Baukörpermassen bleiben im Vergleich Bestand/Planung ähnlich. Klimatische Veränderungen sind folglich nicht zu erwarten. Weiterer Ausgleichbedarf entsteht somit nicht.

#### **b) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen sind durch den jetzigen Grundstückseigentümer umzusetzen. Dieser sichert ab, dass alle erforderlichen Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (wie Abzäunungen, Nachpflanzungen, Gefahrenabwendungen) von einem firmeneigenen Hausmeister durchgeführt werden und nicht durch die Eigentümergemeinschaft.

Die Umsetzung wird über Städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger abgesichert.

#### **c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Preis in €
1.	Sukzessionsfläche:	---
2.	<u>Anpflanzung von 12 großkronigen Bäumen:</u> mit Bodenvorbereitung, Pflanzung, Bewässerungssystem, Herstellungspflege (12 St. x 400 € =)	4.800
	<b>Summe:</b>	<b>4.800 €</b>

Alle Kosten sind vom jetzigen Grundstückseigentümer zu tragen.

### **3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

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

Durch die Planung entstehen 22 (statt der geplanten 61) neue Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnungen. Diese sind so bemessen, dass auf ihnen eigene Spielflächen für Kleinkinder angelegt werden können. Somit bieten sie Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein geplanter Mehrzweckplatz, der in Kombination mit dem vorhandenen Spielplatz ein reichhaltiges Angebot für die Kinder der Umgebung bieten wird. Weiterhin liegt nordöstlich des Plangebietes eine Parkanlage,

in der es Spielmöglichkeiten für größere Kinder gibt. Diese ist über den nördlich gelegenen Fußweg auf kurzem Wege erreichbar.

#### **4 Immissionen und Emissionen**

##### **4.1 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.

Die Art der zulässigen Nutzung ändert sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht. Die Planung bewirkt allerdings, dass die Zahl der geplanten Wohnungen sich reduziert. Somit verringert sich auch der Zielverkehr zum Plangebiet. Daher sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

##### **4.2 Immissionen**

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

Es wird auf das Schallgutachten vom 31.07.1993 von Prof. Dr.-Ing. Hans-J. Gober zum Bebauungsplan Nr. 46 verwiesen. Da die Planung keine wesentliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen bewirkt und auch sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, ist das genannte Gutachten auch weiterhin anwendbar.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 46.

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral auch für die Reihenhäuser durch Anschluss an die Nahwärme und wird zukünftig in der Grundlast mit einem BHKW klimafreundlich ausgebaut. Der jetzige Grundstückseigentümer wird dies mit dem jetzigen Betreiber der Nahwärme, dem ZVO mit Unterstützung der Gemeinde Ratekau verhandeln, oder sich einen anderen Betreiber suchen, der hier eine klimaschonende und kostengünstige Energieversorgung einzurichten.

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

### Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauN-VO, das bisher so konzipiert ist, dass innerhalb dieses Gebietes Mehrfamilienhäuser entstehen können. Da der Bedarf dafür nicht mehr da ist, soll der Plan so geändert werden, dass hier der Bau von Reihenhäusern möglich wird. Gleichzeitig soll die Anpassung der Grün- und Ausgleichsflächen an die geänderte Planung erfolgen. Weiterhin erfolgt eine Ergänzung des Plangebietes um eine Fläche südlich und östlich der Sielbek. Durch entsprechende Festsetzung soll hier eine ungestörte Entwicklung des Uferbettes der Sielbek gesichert werden.

Parallel dazu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

### 6.1 Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

#### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschongebietes.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde ist die Baufläche weitgehend dargestellt. Im Bereich der Nord-Süd verlaufenden Sielbek ist westlich auf ganzer Länge und östlich auf etwa der Hälfte ein breiter Streifen als Ruderalfläche dargestellt. Die 1. Änderung des B-Planes weist nun beidseits der Sielbek einen Uferstreifen als Sukzessionsfläche und Erlenbruch aus. Damit werden die Vorgaben der EU Wasser-rahmenrichtlinie erfüllt und auch eine Vernetzung naturnaher Lebensräume nördlich und östlich des Baugebietes bewirkt

**6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,  
die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Für das Plangebiet besteht ein Baurecht. Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.330 m<sup>2</sup> Boden (einbezogen sind auch die Flächen für Feuerwehrezufahrten, die nicht vollflächig versiegelt werden). Gleichzeitig erfolgt die Rücknahme der Straßenversiegelung um 520 m<sup>2</sup>. Die Vergrößerung der Versorgungsfläche um 260 m<sup>2</sup> spielt keine Rolle, da es sich hierbei um ein naturnahes Regenrückhaltebecken handelt und dieses sich selbst ausgleicht.

Weiterhin wird der gesamte Ausgleich, der bisher im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzt ist, neu geordnet. Da der Ausgleich bisher nicht angelegt war, wirkt sich diese Maßnahme nicht auf das Schutzgut Tiere aus.

Somit führt die Änderung theoretische zu einem geringeren Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum und Lebensräume für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Amphibien, Wild), als bisher vorgesehen war. Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung ist folglich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Argumentation aus 6.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung und Ergänzung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten;

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

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

Wie der Begründung unter Ziffer 4.2 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht. Die Art der zulässigen Nutzung gilt ebenfalls unverändert fort (siehe Ziffer 4.1). Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind;

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;

Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (siehe § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich.

Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine energieeffiziente, klimafreundliche Energieversorgung des Baugebietes. Abfall und Abwasser werden durch den ZVO umweltfreundlich und nach dem Stand der Technik entsorgt.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie;

Das Gebiet wird durch eine Nahwärmeversorgung, die für den Bestand schon vorhanden ist, mit Wärme versorgt. Der ZVO ist durch die Gemeinde Ratekau aufgefordert den Grundlastbedarf mit einem neuen BHKW als Ergänzung zum Heizkessel bereitzustellen. Der jetzige Grundstückseigentümer wird dies mit Unterstützung der Gemeinde Ratekau durch den ZVO, oder einem anderen Betreiber umsetzen.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten;

Siehe Ziffer 6.2e

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2a, c und d;

Alle Schutzgüter werden gar nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der ge-

nannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Daher ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verzichtet, dann können jederzeit Mehrfamilienhäuser entstehen. Aus gemeindlicher Sicht ist jedoch der effektiven Nutzung des Innenbereichs der Vorrang zu geben vor weiteren Nutzungen von Außenbereichsflächen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die Änderung und Ergänzung hat auf diese Schutzgüter keinen Einfluss, da bereits ein Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 46 besteht, da genau die gleichen Eingriffe und darauf basierende Ausgleichsmaßnahmen zulässt.

Es ergeben sich daher nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

- Siehe 6.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 6.2 f -

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es erfolgen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein zusätzlicher Aus-

gleichsbedarf besteht daher nicht. Siehe dazu Ziffer 3.3.1 der Begründung. Es erfolgt nur eine Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.

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

Bei der Planung geht es um eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen im Plangebiet. Daher gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten.

**6.3 Zusätzliche Angaben**

**a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten gab es im Vorwege des Verfahrens bei der Festsetzung der Bewirtschaftungsform des an das Plangebiet angrenzenden Verbandsgewässers. Die aus den Abstimmungen resultierenden Ergebnisse sind in Ziffer 3.2 – letzter Strich – dargestellt.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

**c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, die überbaubaren Grundstücksfenster so zu legen, dass die Anordnung von Reihenhäusern, die im Wohnungseigentum veräußert werden, möglich wird.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

**Hinweis:** Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Diese wird nach dem Satzungsbeschluss der Begründung als „Anlage“ beigelegt.

## 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 ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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

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

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

behörde mitzuteilen.

## 8 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen erfolgen entsprechend den Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46.

## 9 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 12. März 2008 gebilligt.

Ratekau, 13.03.2008

Siegel



(Barkentien)

- 1. stellv. Bürgermeister -

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bauungsplanes Nr. 46 ist am 27.03.2008 in Kraft getreten.