

190

# ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46,**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER GEMEINDE RATEKAU**



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

AUSGEARBEITET:

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

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

**GEMÄß § 10 ABS. 2 UND 3 BAUGB IST ZUM BAULEITPLAN NACH ABSCHLUSS  
DES VERFAHRENS EINE „ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG“ ZU  
JEDERMANN'S EINSICHT BEREITZUHALTEN.**

**1 Planungsziel**

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, vorhandene bzw. planungsrechtlich bestehende 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 überbaubaren Grundstücksflächen, um den Bau von Reihenhäusern, die im Wohnungseigentum veräußert werden, zu ermöglichen, sowie die Anpassung der Grünflächen an die geänderte Planung.

**2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 der Begründung, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung und Ergänzung wurde von der Gemeinde Ratekau festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht im Teil 2 als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Wie der Begründung unter Ziffer 3.3.1 zu entnehmen ist, bereitet die Planung selbst keine neuen Eingriffe vor. Es erfolgt nur eine Neuordnung der Flächen.

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

scheint dieses geringe Defizit vertretbar.

197

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, Gefahrenabwehrungen) 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.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen (280 m<sup>2</sup> zu wenig Ausgleich) können durch die positiven Aspekte der Neuordnung bzw. der verbindlichen Sicherung und Erhaltung angrenzender ökologisch hochwertiger Standorte ausgeglichen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die bestehenden Risiken hinausgeht.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

#### **Staatliches Umweltamt Kiel – vom 29.05.2007/30.05.2007:**

- ↳ Es wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung des Plangebietes aus dem Jahre 1993 zu aktualisieren → Da die Planung nur die Anordnung der bereits zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen verändert und nicht die Art bzw. das Maß der baulichen Nutzung, wird keine Ergänzung des Lärmgutachtens für erforderlich gehalten,

#### **Kreis Ostholstein – vom 31.05.2007/01.06.2007:**

- ↳ Ein Bodengutachten sollte erstellt werden zwecks Untersuchung auf Altlastverdacht → Die Fläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für Müll bzw. Abfall genutzt. Vor Jahren sind diese Ablagerungen bereits abgefahren worden. Die Fläche wurde mit Lehmboden aufgefüllt (siehe Anlage 1 – Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 46). Altlasten wurden demnach nicht gefunden.

**Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände des Kreises Ostholstein, Eutin – vom 04.06.2007/06.06.2007 und 24.10.2007/26.10.2007:**

- ↳ Zwecks Sicherung der Bewirtschaftung des östlich gelegenen Verbandsgewässers ist mindestens ein Geh-, und Fahrrecht parallel des Gewässers festzusetzen → wird gefolgt.

**4 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet besteht bereits ein Planungsrecht. Durch die Lage der Fläche am Ortsrand, zwischen Fließgewässern und nahe einer Autobahn, bestehen enge Rahmenbedingungen. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

**5 Rechtskraft der Satzung**

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

Ratekau, 20.03.2008



(Barkentien)

- 1. stellv. Bürgermeister -