

Gemeinde Ratekau
BEGRÜNDUNG
zum **Bebauungsplan Nr. 47**
„Heidacker II“



Für das Gebiet in Seretz:

Westlich der Atriumsiedlung „Heidacker“ und südlich des Ortsrandes der Dorfstraße

Inhaltsübersicht:

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Lage im Raum/ Geltungsbereich	4
1.2	Planungserfordernis und Ziel	4
1.3	Bestandssituation	4
1.4	Rechtsgrundlagen.....	5
1.5	Plangrundlagen.....	5
1.6	Entwicklung aus dem F- Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	5
1.7	Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
1.8	Bodenverhältnisse und Altlastenunbedenklichkeit	6
1.9	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht.....	6
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1	Bebauungskonzept	7
2.1.1	Art der Nutzung.....	7
2.1.2	Maß der Nutzung	8
2.1.3	Höhenlage baulicher Anlagen	8
2.1.4	Garagen und Nebenanlagen	9
2.2	Verkehr	9
2.2.1	Straßenraum.....	9
2.2.2	Ruhender Verkehr.....	9
2.3	Grünordnung und Kompensation der Eingriffe.....	9
2.3.1	Grünordnerisches Leitbild	10
2.3.2	Eingriffsermittlung und Kompensation.....	10
2.3.3	Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	15
3	VERSORGUNG	16
3.1	Wasserversorgung.....	16
3.2	Versorgung mit elektrischer Energie.....	16
3.3	Gasversorgung	16
3.4	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale.....	16
3.5	Fernmeldeeinrichtungen	16
3.6	Löschwasserversorgung	17
4	ENTSORGUNG	17
4.1	Ableiten des Schmutzwassers	17
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers	17
4.3	Abfall- und Wertstoffe	17
5	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	18
6	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	18

ANLAGEN :

1. Externe Ausgleichsfläche,
2. Fotos zur Bestandssituation, Stadtplanung Bruns,
3. Höhenplan, Fritz Korth vom 24.07.2000,
4. Bestandskartierung, Bürogemeinschaft Stadtplanung Bruns/ Matthias Ober 2002,
5. Aufzuhebender Bereich des BP 28 „Heidacker“
6. Tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1 Grundlagen

1.1 Lage im Raum/ Geltungsbereich

Das rund 1 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 „Heidacker II“ der Gemeinde Ratekau liegt in der Ortschaft Sereetz. Es wird begrenzt :

- durch die Gartenhofsiedlung „Heidacker“ im Osten,
- durch die Reihenhaussiedlung an der Wallerfangener Straße im Südwesten sowie
- durch den angrenzenden Landschaftsraum der Sielbek (Flurstücke 509/5 und 506) im Norden und Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Die externe Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 47 befindet sich nördlich des Plangebiets und der Ortschaft Sereetz, an der Sielbek, südlich der Alten Travemünder Landstraße (s. Anlage 1). Sie ist nicht Bestandteil der Festsetzungssystematik dieses B-Planverfahrens sondern wird über privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Um den Bedarf an Wohnungseigentum im räumlichen Zusammenhang zum Ortsrand zu decken, stellt die Gemeinde Ratekau den B-Plan Nr. 47 auf. Insbesondere ist geplant die baurechtlichen Grundlagen für eine Ergänzung der Siedlungsflächen, die sich städtebaulich an der östlich angrenzenden Gartenhofsiedlung „Heidacker“ orientiert, Richtung Westen (=> Sielbek- Tal) zu schaffen.

Die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten dieser Wohnbebauung ergeben sich aus der landschaftsräumlichen Situation und den Darstellungen der gemeindlichen Entwicklungsplanung (L- und F-Plan).

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung geprägt durch eine Grünlandfläche, die im Osten unmittelbar an die eingeschossige Flachdach-Gartenhofsiedlung „Heidacker“ (s. Anlage 2, Foto1), im Südwesten an die zweigeschossige Flachdach-Reihenhaussiedlung an der Wallerfangener Straße (s. Anlage 2, Foto 2), und im Norden und Westen an den Landschaftsraum der Sielbek (Flurstücke 509/5 und 506, s. Anlage 2, Foto 3 und 5) angrenzt.

Die Topographie des Plangebietes fällt Richtung Westen und Norden ab, wobei das Gartenhofsiedlungsgelände im Osten um etwa einen Meter erhöht liegt (s. Anlage 3, Höhenplan des Architekten Fritz Korth). In diesem östlichen Böschungsrandbereich des Plangebietes befinden sich Gehölz- und Gartenstrukturen, die zum Teil in Verbindung zur Gartenhofsiedlung „Heidacker“ von den benachbarten Grundstückseigentümern angelegt und gepflegt werden, obwohl dieser Geländestreifen zum Privatbesitz des Plangebietes ebenso wie das Grünland gehört (s. Anlage 4, Bestandskartierung des Landschaftsarchitekten Matthias Ober / Stadtplanung bruns und Pkt. 2.3 dieser Begründung).

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten:

- a) Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998, I S. 137) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlagen

Die Plangrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Holst & Helten (Bad Schwartau) in Abstimmung mit dem Katasteramt Eutin neu erstellt.

1.6 Entwicklung aus dem F-Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Ratekau wurde mit Datum vom 06.03.2001 vom Innenministerium für den überwiegenden Teil des Gemeindegebietes - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Planverfahren - genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist mit Wirkung vom 17.11.2002 anwendbar.

Für das Plangebiet stellt der F-Plan und der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde von Juni 1992 eine Wohnbaufläche dar. Damit ist das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan gewährleistet.

Die externe Ausgleichspoolfläche ist insgesamt als landwirtschaftliche Fläche und als Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im L- und F-Plan dargestellt. Zusätzlich ist der nördlich liegende Orchideenwiesenbestand als geschütztes Biotop (§15a LNatSchG) mit der Nr. 191 der Biotopkartierung im Kreis Ostholstein, die mittig liegende Teichfläche als geschütztes Kleingewässer gemäß §15a LNatSchG und der südliche Katthorst-Bereich als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Weil der verbindliche alte Landschaftsplan in vielen Bereichen nicht mehr das aktuelle Entwicklungsplanungsziel der Gemeinde darstellt, wird er derzeit von der Landschaftsplanerin Fr. Schlie zur Neuaufstellung überarbeitet. Nach abgeschlossener Bestandsaufnahme erfolgt z. Zt. die Diskussion des Leitbildes.

Da im Bereich der Bauflächen die Grundzüge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dem Fachplan „L-Planentwurf“ zugrunde gelegt werden, ist davon auszugehen, dass sich aus diesem Fachplan keine Planungskonflikte für den B-Planbereich ergeben werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 47 „Heidacker II“ überlagert im östlichen Planstraßenbereich den entsprechenden Teil des benachbarten B-Planes Nr. 28 „Heidacker“ der Gemeinde Ratekau (s. Anlage 5). Die im B-Plan Nr. 28 festgesetzte und ausgebaute Wendeanlage wird zugunsten des im westlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 neu festgesetzten Wendehammers aufgegeben, so dass in diesem vorhandenen dreieckförmigen Straßenverkehrsflächenbereich öffentliche Parkplätze neu festgesetzt werden können. Bei Erlangung der Rechtskraft des B-Planes Nr. 47 werden die entsprechenden Geltungsbereichsteile der Festsetzungen des B-Planes Nr. 28 aufgehoben.

1.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes verzichtet, da es in der näheren Umgebung in ca. 110 m Entfernung in der Gartenhofsiedlung „Heidacker“ (s. Planzeichnung/ Darstellung ohne Normcharakter) und im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 41 in einem Spielplatz gibt. Außerdem plant die Gemeinde Ratekau eine Fußwegverbindung durch den Landschaftsraum der Sielbeck (s. Planzeichnung/ Darstellung ohne Normcharakter), die auch Streif- und Freiräume für Kinder und Jugendliche erschließen wird.

1.8 Bodenverhältnisse und Altlastenunbedenklichkeit

Das Landesamt für Natur und Umweltschutz hat innerhalb des B-Planverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass im Planungsgebiet eiszeitliche Schmelzwassersande aus der letzten (Weichsel-) Kaltzeit bestehen können. Für die Bebauung dürfte damit günstiger, tragfähiger Baugrund vorhanden sein, was der Erfahrung des Bauträgers, der bereits das östlich angrenzende Gelände bebaut hat, entspricht.

Im Gemeindegebiet Ratekau gibt es diverse Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Alle bislang erfassten Standorte liegen nicht im Plangebiet. Da keine Hinweise auf eine frühere Bebauung der Fläche oder Altlasten in der Gemeinde Ratekau vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

1.9 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Änderungsrichtlinie und dem UVP-Erlass des Innenministers - I V 63 - 511.51 vom 20.11.2001 ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da das geplante Städtebauprojekt des B-Planes Nr. 47 den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m² zur generellen UVP-Pflichtigkeit unterschreitet (gemäß Erlass beträgt die zulässige Grundfläche gemäß §19 Abs. 3 BauNVO der geplanten WA- Bauflächen der Gebiete 1=> GRZ 0,35, 2=> GRZ 0,5 sowie 3+4=> GRZ = 0,4 insgesamt: 3.027,6 m²), ist es nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen.

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Als Ergebnis der vorgezogenen Bürgeranhörung vom 21.02.2001 wurden alle vorangegangenen Entwürfe zu diesem B-Planverfahren verworfen.

Insbesondere beschlossen die gemeindlichen Gremien, dass die Dachneigung der neu zu errichtenden Heidackersiedlung II sich am Bestand der Heidackergartenhofsiedlung I mit einer Neigung von 0° - 15° und einer Firsthöhe von max. 3,80 m zu orientieren haben, um den östlich angrenzenden Siedlungsbestand nicht gravierend zu verschatten. Resultierend aus dem politisch definierten I- geschossigen Flachdachcharakter, dem Grundstückszuschnitt (s. Entwicklungsplanung/ Wohnbauflächenenerweiterung im L- und F-Plan) und den erschließungstechnischen sowie den wirtschaftlichen Grundstücksanforderungen orientiert sich die neue Siedlungskonzeption an der östlich angrenzenden Gartenhofsiedlung „Heidacker“.

In Ergänzung dieser Gartenhofsiedlungsstruktur wird in Heidacker II die Errichtung von vier „Gartenhofhauszeilen“ geplant, die hofabgewandt zur mittig verlaufenden Privat-Erschließung angeordnet werden. Dabei wird die öffentliche und private Erschließung der Bauflächen aus wirtschaftlichen und Bodenschutzgründen möglichst sparsam dimensioniert.

Außerdem werden unter Berücksichtigung eines weiteren Wunsches der Heidacker-Nachbarn die Laubgehölzstrukturen, die in Verbindung zur Gartenhofsiedlung „Heidacker“ im östlichen Böschungstreifen des Plangebiets liegen, als Puffer bzw. Sichtschutz zum Heidacker – Bestand erhalten (s. hierzu Text Teil B Nr. 7.1 sowie Pkt. 2.3 dieser Begründung).

Der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum wird zum Schutz des Landschaftsbildes im Westen durch eine Laubgehölzheckenfestsetzung und im Nordwesten entlang des Fließgewässers durch die Erhaltung der Laubgehölzbestände nebst Ergänzungspflanzungen gewährleistet (s. hierzu Text Teil B Nr. 8.2 und Nr. 8.7 sowie Pkt. 2.3 dieser Begründung).

2.1.1 Art der Nutzung

Orientierend am angrenzenden Siedlungsbestand „Heidacker“ (B-Plan 28 der Gemeinde Ratekau) werden die Bauflächen des B-Planes Nr. 47 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um die Beeinträchtigung des Naturraumes und des Siedlungsbestandes möglichst gering zu halten und nicht durch unnötigen Publikumsverkehr zu belasten, werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise, sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grunde werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, Ausnahmegenehmigungen zur Errichtung der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Anlagen für kulturelle Zwecke nur dann zu erteilen, wenn gewährleistet werden kann, dass die introvertiert liegenden Grundstücke dadurch nicht gestört werden.

2.1.2 Maß der Nutzung

Um die oben beschriebenen Bürgeranregungen zu berücksichtigen und die Zersiedlung der Landschaft in der Ortschaft Sereetz vorerst auf das entwicklungsplanerisch vorgesehene Maß beschränken zu können, wird die hier geplante dichte Siedlungsform der Gartenhofhäuser – orientierend am Bebauungsplankonzept des benachbarten Heidacker - B-Planes Nr. 28 der Gemeinde Ratekau – festgesetzt (=> abweichende Bauweise, s. Text Teil B Nr. 2.1).

Dies führt im mittleren Bereich der jeweiligen „Gartenhofhauszeilen“ (Gebiet 2) zu einer GRZ- Festsetzung von 0,5, die zwar die Obergrenze des Maßes der Nutzung des § 17 Abs. 1 der BauNVO überschreitet (=>GRZ im WA: max. 0,4 gemäß Tabelle des § 17 BauNVO), aber aufgrund der zuvor beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation dieser Siedlungserweiterung erforderlich ist (s. § 17 Abs. 2 der BauNVO).

Um das Maß der Nutzung im Übergang zwischen der Gartenhofzeilenverdichtung und dem angrenzenden Landschaftsraum moderat gestalten zu können, wird die im B-Plan Nr. 28 festgesetzte GRZ von 0,5 im B-Plan 47 „abtreppend“ mit GRZ 0,4 auf den Endgrundstücken der „Gartenhofhauszeilen“ der Gebiete 3 und 4 festgesetzt.

Im sensiblen B-Planbereich des Gebietes 1 ist auf den in Gewässernähe liegenden Endgrundstücken eine niedrigere GRZ von 0,35 zulässig, um die Flächenversiegelung in Fließgewässernähe möglichst gering halten zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist hier ebenfalls zum Schutz des angrenzenden Fließgewässers nicht zulässig (s. Text Teil B Nr. 8.7 und Pkt. 2.3 dieser Begründung).

Die Firsthöhe von maximal 3,80 m bezogen auf das Erdgeschossniveau (s. Text Teil B Nr. 5.3) wird ebenfalls auf Grund der oben beschriebenen Bürgeranregungen und dem angestrebten moderaten Übergang in den Landschaftsraum in Verbindung zur Flachdachfestsetzung im B-Plan Nr. 47 reglementiert.

2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Wie bereits im Pkt. 1.3 zur „Bestandssituation“ beschrieben, liegt zwischen dem B-Plangebiet und dem angrenzenden bebauten Heidackergelände ein Geländesprung, der im Rahmen der Errichtung der angrenzenden Bebauung (Aufschüttung des B-Plan Nr. 28 – Geländes) errichtet wurde.

Um die topographische Struktur des Plangebietes (s. Anlage 3, Höhenplan des Architekten Fritz Korth) wahren zu können, wird die Nivellierung innerhalb dieses B-Plangebietes über Teil B Text Nr. 4.1 und 4.2 beschränkt (s. hierzu auch Pkt. 2.3).

Als Basisbezugspunkt für die Festsetzungen der baulichen Anlagen wird dabei die Oberkante des Schachtdeckels gemäß Höhenplan (s. Anlage 3) definiert.

2.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Auf Grund der sparsamen Dimensionierung der privaten Erschließungszuwegungen und zur Verkehrsberuhigung der introvertiert liegenden WA- Grundstücke sind keine Stellplatzmöglichkeiten auf den WA-Grundstücken geplant. Stattdessen werden Gemeinschaftsgaragen in unmittelbarer Nähe zur Planstraße festgesetzt (s. Teil B Text Nr. 3.1).

Zum Abstellen von Fahrrädern und/ oder zur sonstigen gemeinschaftlichen Nutzung ist im südlichen B-Plangebiet die Errichtung einer Gemeinschaftsnebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Außerhalb dieser Garagen- und Nebenanlagenfestsetzungen und den zulässigen überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Garagen- und Nebenanlagen aus Bodenschutzgründen nicht zulässig (s. Teil B Text Nr. 3.1).

2.2 Verkehr

2.2.1 Straßenraum

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die das Plangebiet tangierende Straße „Heidacker“, die das Gebiet an die Dorfstraße (örtliche Hauptstraße) anbindet.

Die innere Erschließung wird über die Verlängerung der Straße „Heidacker“ neu geschaffen, wobei die alte Wendeanlage zugunsten des neu zu errichtenden Wendehammers aufgegeben werden kann.

Ergänzt wird das stark reduzierte Erschließungsprinzip zum Einen durch einen anliegerbezogenen Wohnweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und zum Anderen durch eine Fußwegverbindungen für die Allgemeinheit, die das Plangebiet mit der südlichen Nachbarschaft verbindet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze (1 Stpl. je Whg. und Baugrundstück gemäß Stellplatzerlasses des Innenministers vom 16.8.95) sind im Bereich der Gemeinschaftsgaragenanlagen 1 und 2 festgesetzt, wobei sich in der nördlichen Anlage 1 auch ein Standort zur Abfallentsorgung befindet.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße werden darüberhinaus 10 Parkplätze für Besucher vorgesehen.

2.3 Grünordnung und Kompensation der Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

2.3.1 Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen vorhandener Wohnbebauung und einem allseitig von Bebauung umschlossenen landschaftlichen Wiesenbereich, der im Westen insbesondere durch den die Sielbek begleitenden Großbaumbestand (außerhalb der Bestandskartierung) und einen wechselseuchten Grabenverlauf sowie im Norden durch den Erlenbestand am Graben entlang der Geltungsbereichsgrenze charakterisiert ist. Grünordnerisches Leitbild ist es, die geplante Bebauung soweit möglich in diese landschaftliche Situation einzubetten und somit den verbleibenden landschaftlichen Freiraum in seiner Eigenart zu erhalten. Darüber hinaus sollen vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt unterbleiben, mit dem Bebauungsplan vorbereitete und unvermeidbare Eingriffe in ihren Eingriffsfolgen minimiert und zuletzt in ihrer verbleibenden Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden.

2.3.2 Eingriffsermittlung und Kompensation

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch eine Vielzahl von Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung:

- Festlegung von Gelände- und Bauhöhen,
- Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher,
- ergänzende Bepflanzung von vorhandenen Grundstückseingrünungen,
- Neuanlage von Laubgehölzhecken und Pflanzung von Laub- und Obstbäumen zur landschaftlichen Eingrünung,
- Pflanzung von Straßenbäumen (zugleich Baumersatz gem. Baumschutzsatzung),
- wasserdurchlässige Befestigung der Zuwegungen zu den Gemeinschaftsgaragenflächen
- und Gewässerschutzmaßnahmen entlang des Gewässers an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und im Wohngebiet 1.

In der Anlage 6 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft geplanten Eingriffen sind die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Flora:

Von wesentlicher Bedeutung ist der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben mit seinem Gehölzbestand. Bestandsbildende Gehölze sind auf der Grabenböschung wachsende Erlen, die vor ca. 15 bis 20 Jahren in ca. 1,20 m Höhe auf den Stock gesetzt worden und entsprechend mehrstämmig wieder durchgewachsen sind.

Darüber hinaus kommen in der Strauchschicht auf der Nordseite bestandsbildend Brombeeren und auf der Südseite vereinzelt Holunderaufwuchs vor. Die Krautschicht ist durch Brennnesseln geprägt. Der Graben weist ein Trapezprofil auf und verläuft nur in diesem Bereich als offenes Fließgewässer. Auf der südlichen Grabenseite wurden kürzlich 2 Weiden und 2 Erlen in Bodenhöhe auf den Stock gesetzt und zeigen einen entsprechenden Stockausschlag (s. Anlage 2, Foto 4). Das Fließgewässer selbst und seine begleitende Vegetation sind von der geplanten Bebauung nicht direkt betroffen und werden durch die Festsetzung eines öffentlichen Gewässerschutzstreifens sowie von Versiegelungs- und Nutzungsbeschränkungen im Bereich der angrenzenden Baugebiete dauerhaft gesichert und entwickelt (s. Teil B Text Nr. 8.6 und 8.7).

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze trennen Ziergehölzhecken die angrenzenden Gärten von der Weidefläche. Die Hecken bestehen aus verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen und sind stellenweise in Form geschnitten. Dieser Gehölzbestand soll trotz seiner Lage auf dem Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches erhalten und entwickelt werden (s. Teil B Text Nr. 7.1). Im südlichen Bereich des Plangebietes entwickelt sich aus dieser Heckenstruktur ein kleines landschaftliches Gehölz aus Weißdorn und Hundsrose. Dieses kann durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden und wird durch die festgesetzten Heckenpflanzungen ersetzt (s. Teil B Text Nr. 8.2).

Im Bereich der südlichen Anbindung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stehen 5 Fichten mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 bis 25 cm, die zur Herstellung der Wegeverbindung entfernt werden müssen. Da in der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ratekau Fichten nicht unter Schutz gestellt sind, kann dies ohne Beantragung einer Fällgenehmigung und ohne Ersatzerfordernis erfolgen.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind im Bereich der angrenzenden Bebauung ebenfalls Ziergehölze angepflanzt worden. Dies sind vorwiegend Nadelgehölze, die in Teilbereichen geschnitten sind. Diese Pflanzung soll eingriffsneutral durch die festgesetzte Laubholzhecke ersetzt werden (s. Teil B Text Nr. 8.2).

Die Baufläche selbst wird derzeit intensiv als Weidefläche genutzt. Auf der Weidefläche steht ein Weißdorn mit einem Stammdurchmesser von ca. 25-30 cm, der durch die geplante Bebauung nicht zu erhalten ist. Für diesen Baum ist auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ratekau ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen. Die danach zu leistende Ersatzpflanzung erfolgt im Rahmen der Pflanzbindungen für Hochstämme innerhalb des Bebauungsplanes (s. Teil B Text Nr. 8.1).

Im Bereich der westlichen Verkehrsanbindung über die Straße „Heidacker“ ist im Wendehammer eine Linde gepflanzt worden, die im Rahmen der Verlängerung der Straße umgepflanzt werden muss, bzw. auf der Grundlage der Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Das Verkehrsgrün des Wendehammers besteht aus Intensivrasen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung:

Das Plangebiet ist Bestandteil einer in mitten von angrenzender Bebauung liegender Wiesenlandschaft, die einerseits landschaftlich durch gewässerbegleitende Gehölzbestände und eiszeitliche Geländemorphologie sowie andererseits durch die angrenzenden Bebauungen mit ihren naturfernen Ziergärten geprägt ist.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich an den umliegend vorhandenen baulichen Strukturen. Dabei ist sie durch Höhenbegrenzungen für die Gelände- und Gebäudeausbildung beschränkt und durch die grünordnerische Festsetzung insbesondere von Hecken- und Obstbaumpflanzungen in den westlichen Gartenbereichen sowie von Hochstammpflanzungen im Bereich der Verkehrs-, Parkplatz- und Gemeinschaftsgaragenflächen weitestgehend in den Übergang zur freien Landschaft integriert.

Perspektivisch ist von der Gemeinde aus dem Plangebiet heraus in Richtung Westen eine Wegeverbindung über die Sielbek an das dort vorhandene Wegenetz geplant, womit der Landschaftsraum für Erholung und Spiel erschlossen und außerdem eine übergeordnete Wegeverbindung errichtet wird.

Im Hinblick auf die direkt in Anspruch genommene Flächenstruktur und die vorgenommenen Festsetzungen zur baulichen und landschaftlichen Gestaltung des Plangebietes wird daher davon ausgegangen, dass die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der bereits angrenzenden Wohnbebauungen mit ihren vorwiegend naturfernen Gartenflächen wird für die Bauflächen selbst insbesondere die Bedeutung als avifaunistischer Lebensraum als eher weniger bedeutend eingeschätzt.

Störender wird sich dagegen die an den Gehölzbestand des Grabens angrenzende Bebauung auf die in diesen Gehölzstrukturen lebende Avifauna auswirken, wengleich die gewässerbegleitenden Strukturen von dem geplanten Vorhaben nicht durch direkte Eingriffe betroffen sind. Für die weiter östlich gelegenen Hecken und die die Sielbek begleitenden Gehölzbestände wird aufgrund der von dem Vorhaben zu erwartenden Störungen und den bereits vorhandenen Vorbelastungen durch naheliegende Wohnbebauung, Wanderweg und Spielplatz davon ausgegangen, dass die Funktionen dieses faunistischen Lebensraumes durch die geplante Bebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die bebauten Flächen gehen in wesentlichen Teilen als potenzieller Lebensraum verloren, wengleich durch die langfristig entstehenden Gartenstrukturen Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden gewässerbegleitenden Gehölzbestand wird mit der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen als avifaunistischer Lebensraum ausgegangen.

In der Anlage 6 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden daher in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die erwarteten Funktionsverluste für diesen angrenzenden Lebensraum in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den nördlich der Straße „Am Heidacker“ ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen nachhaltige Störungen ausgehen. Für diesen Bereich wird auf der Grundlage des zuvor für den Eingriff in das Schutzgut Boden ermittelten Kompensationsbedarfes das Ausgleichserfordernis für den Funktionsverlust des angrenzenden Lebensraumes berechnet.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Entwicklung der Gartenstrukturen und mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Boden:

Mit der Versiegelung von Boden durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung gehen die Bodenfunktionen irreversibel verloren. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung durch Verkehrsflächen ein Faktor von 1,0 angesetzt. Für die Wohnbauflächen wird die zulässige Versiegelung entsprechend der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen für die Nebenanlagen berücksichtigt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Rund-erlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen ist gemäß Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 16.4.03 der Flächenverbrauch durch Baustellen-einrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) möglichst gering zu halten.

Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Außerdem hat zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden 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.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 (Anordnungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln–).

Wasserhaushalt:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten nicht festgesetzt werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das angrenzend vorhandene Trennsystem.

Daher wird für alle Bau- und Verkehrsflächen ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans durch eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert werden.

Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage 6) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie für die Beeinträchtigung von Funktionen angrenzender Lebensräume ein Kompensationsdefizit von 4.016,81 m². Damit ist für die vollständige Kompensation aller Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich.

Die Gemeinde Ratekau hat zu diesem Zweck südlich der alten Travemünder Landstraße gegenüber der Hoflage Sielbek und östlich der Kläranlage eine landwirtschaftliche Fläche erworben, die ca. 68.000 m² groß ist. Entwicklungsziel für diese Fläche ist es, die Fläche aus intensivster Weidenutzung (Pferdehaltung mit starken Trittschäden) in eine extensive Bewirtschaftung zu überführen. Damit sollen sich die mosaikartigen Vegetationsbestandteile wie eine hier potenziell noch vorhandene Orchideenwiese (geschützt nach §15a LNatSchG), Trockenrasen mit verschiedenen nach der Roten Liste geschützten Pflanzenarten (RL1-Arten) und artenreiches Grünland gesichert und entwickelt werden. Die Gemeinde Ratekau erarbeitet derzeit in Abstimmung mit der UNB ein detailliertes Pflege- und Entwicklungskonzept, mit dem die Nachhaltigkeit der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet wird.

63.000 m² dieser Fläche wurden bereits als Maßnahmenfläche für den Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Ratekau in Anspruch genommen. Die danach auf dem Flurstück 41/2 noch verbliebenen 5.000 m² werden hiermit als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 47 „Heidacker II“ zugeordnet. Mit dem dabei im Hinblick auf das Ausgleichserfordernis von 4.016,81 m² entstehende Ersatzverhältnis von 1:1,24 wird der Bestandwert der Maßnahmenfläche berücksichtigt.

2.3.3 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Umsetzung der Maßnahmenfläche durch die Gemeinde Ratekau können die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 47 (Anlage 6) ermittelten Kompensationsdefizite für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie für die Beeinträchtigung von Funktionen angrenzender Lebensräume (4.016,81 m²) vollständig ausgeglichen werden. Die Gemeinde hat sicher zu stellen, dass die Pflege der Maßnahmenfläche zur Erzielung der Entwicklungsziele langfristig gewährleistet ist.

3 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ratekau wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ratekau wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

*Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

*Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein übertragen worden. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

3.4 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühestmöglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

3.6 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Sereetz wird durch die „Freiwillige Feuerwehr Sereetz“ gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes von 48 m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 - IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 abzusichern. Dieser Löschwasserbedarf kann im Brandfall, durch Entnahme aus den im Baugebiet und den angrenzenden Bereichen ausreichend vorhandenen Hydranten, gedeckt werden.

4 Entsorgung

4.1 Ableiten des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ratekau besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Es ist deshalb beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Netz des Zweckverbandes anzuschließen. Entsprechende Anträge sind ebenfalls beim Zweckverband zu stellen. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen.

Für den Anschluss des Plangebietes an den dortigen SW- Gefällekanal des ZVO in der Straße „Heidacker“ wird voraussichtlich gemäß Hinweis des ZVO eine Abwasserpumpstation mit einer Druckrohrleitung benötigt. Ein entsprechender Standort wird im Zusammenhang mit dem Wendebereich der Planstraße in der Planzeichnung ausgewiesen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind gemäß Hinweis des staatlichen Umweltamtes keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet. Sofern wasserrechtliche Entscheidungen erforderlich werden, sind diese gemäß §35 LWG bzw. §2-7 WHG einzuholen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Abfall- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

Es wird darauf hin gewiesen, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des neuen Wohngebietes nicht zur Entsorgung des Abfalls vorgesehen sind. Stattdessen befindet sich ein Standort zur Abfallentsorgung für die geplanten 17 Haushalte mit insgesamt 40 m² in der nördlichen Gemeinschaftsgaragenanlage in unmittelbarer Nähe zur Planstraße (s. auch Pkt. 2.2.2 Ruhender Verkehr dieser Begründung). Bei der Realisierung wird eine Eingrünung des Standortes (z.B. mit begrünten Palisadeneinfassungen) empfohlen.

5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff und 85ff BauGB).

6 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden Erschließungskosten für den Neubau der ergänzenden Erschließungsanlagen sowie für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Der Siedlungsbereich wird aufgrund seiner geringen Größe in einem Zuge von einem privaten Erschließungsträger auf seine Kosten entwickelt. Der Gemeinde entstehen keine Kosten für die Erschließung. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden vor Erschließungsbeginn abgeschlossen.

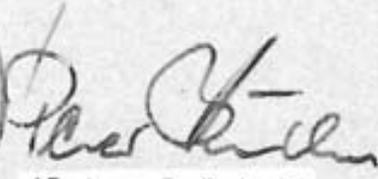
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt für die Gemeinde ebenfalls kostenneutral. Die Ausgleichsfläche wurde bereits durch die Gemeinde erworben, wobei für einen Flächenanteil von 5.000 m² die Grunderwerbskosten von dem Erschließungsträger zu erstatten sind. Dieses wird ebenfalls in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt. Die langfristige Entwicklung der Fläche soll durch eine zielgerichtete landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgen. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde die Fläche dementsprechend verpachten, so dass der Gemeinde auch für die erforderliche Pflege und für die langfristige Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen keine Kosten entstehen.

Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie den privatrechtlichen Vertrag erfolgt zeitgleich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am ~~04.12.2003~~..... gebilligt.

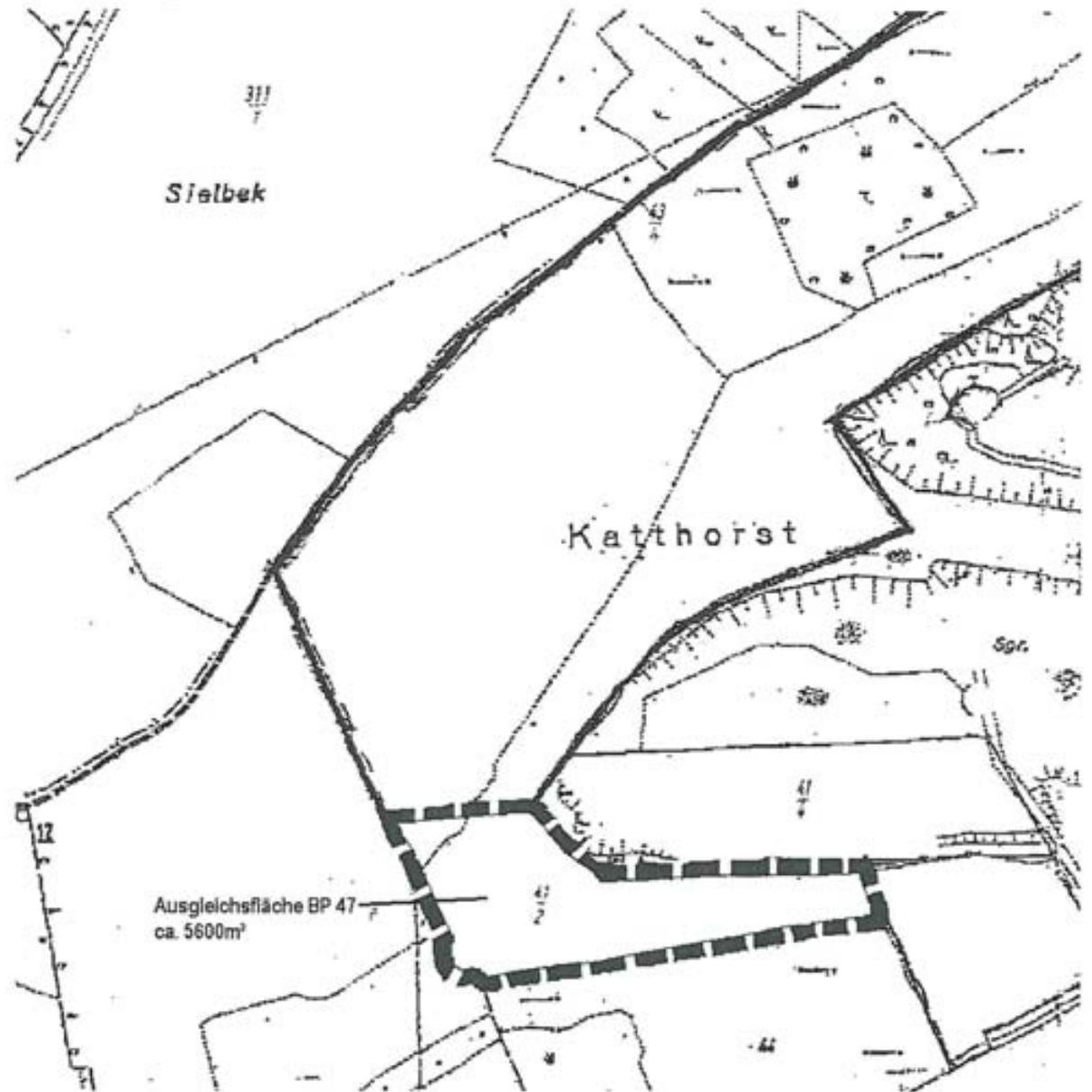
Ratekau, den 29 Dez. 04




(Peter Brückel)
Bürgermeister

Anlage: 1

Externe Ausgleichsfläche



Anlage: 2**Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns**

Foto 1: Blick auf die östlich angrenzende Flachdach - Gartenhofsiedlung „Heidacker“



Foto 2: Flachdach - Reihenhaussiedlung an der Wallfanger Straße

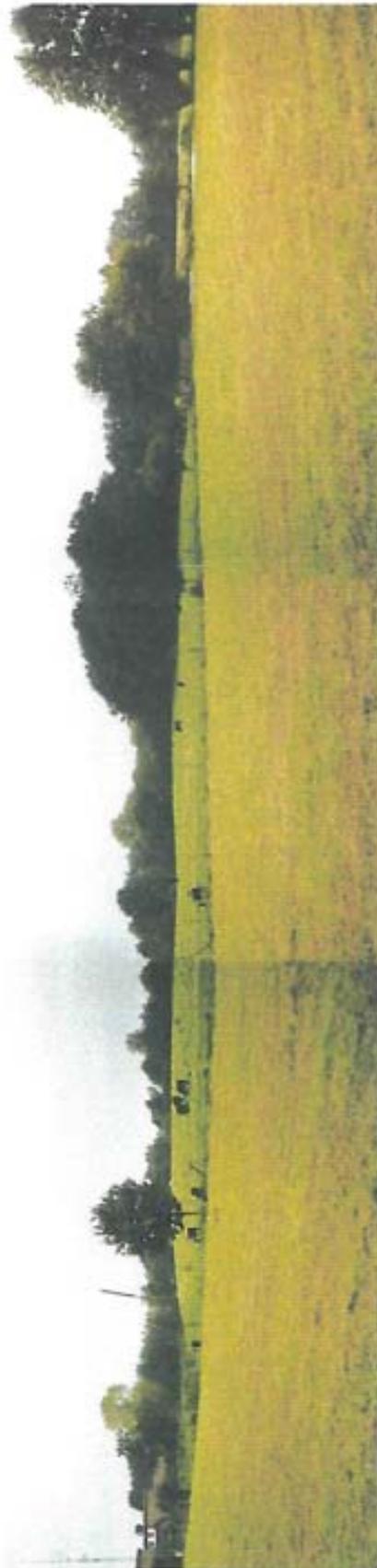


Foto 3: Blick vom Plangebiet im Vordergrund - zum Landschaftsraum des Gebietes, Richtung Westen



Foto 4: Der Graben als natürliche nördliche Grenze des Plangebietes



Foto 5: Blick vom Plangebiet im Vordergrund - zum Landschaftsraum des Gebietes, Richtung Norden

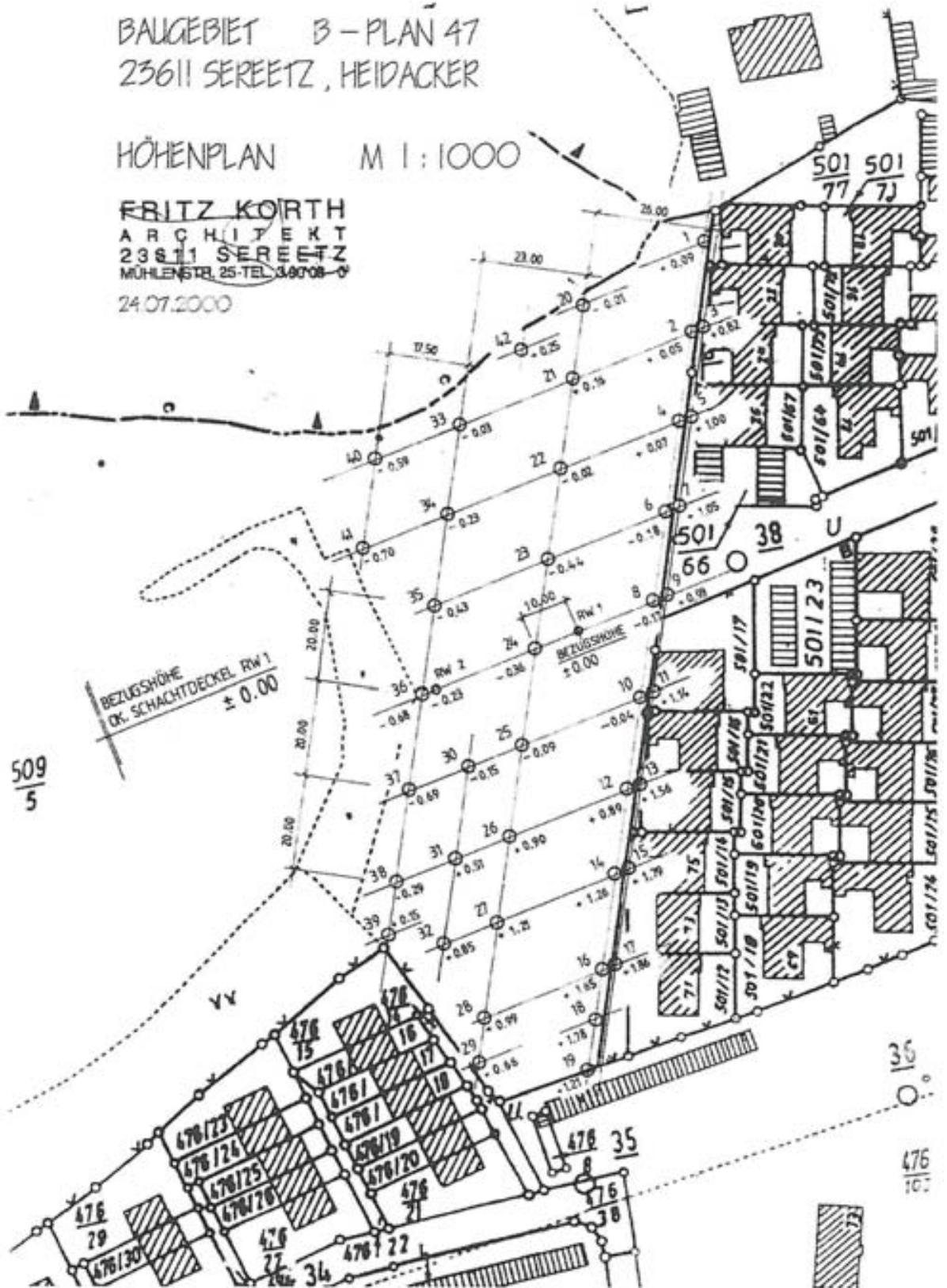
Anlage: 3

Höhenplan, Fritz Korth vom 24.07.2000

BAUGEBIET B - PLAN 47
23611 SEREETZ, HEIDACKER

HÖHENPLAN M 1 : 1000

Fritz KORTH
ARCHITEKT
23611 SEREETZ
MÜHLENSTR. 25 TEL. 390708
24.07.2000



Anlage: 4

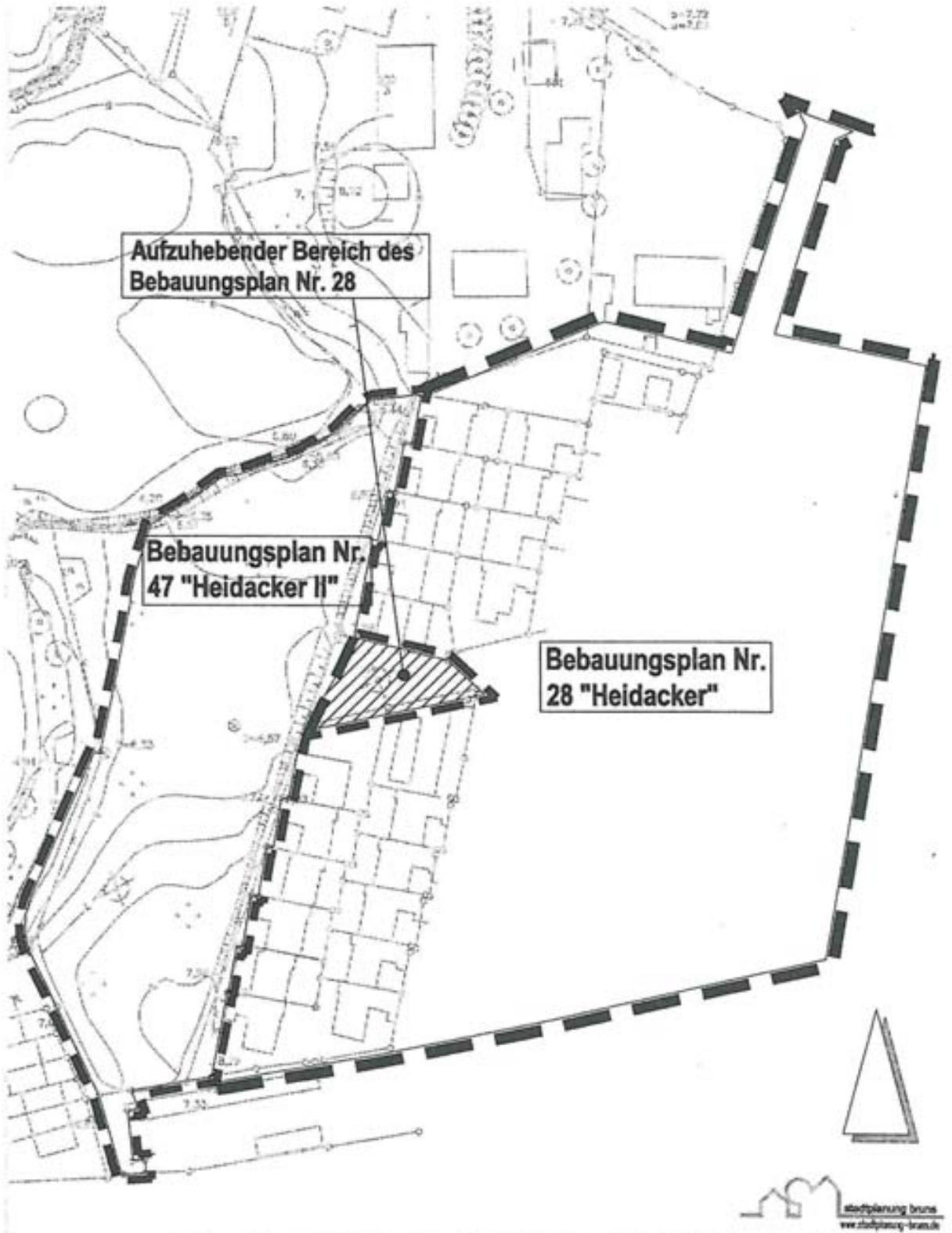
Bestandskartierung, Bürogemeinschaft Stadtplanung bruns/ Matthias Ober 2002



BIOTOPTYPENKARTIERUNG

	Intensivweide		Fließgewässer
	Verkehrsr Grün (ortsnaher Ziergarten)		Straßenverkehrsfläche
	großenbüchiger Baumbestand (Erlen mit Brombeerunterwuchs)		Laubgehölzhecke (naturnah)
	Laubbäume (Ul-Linde, We-Kalkb., We-Weide, Er-Erle)		
	Nadelbäume (Fi=Fichte)		
	Ziergehölzhecke (Sträucher und Nadelgehölze, z.T. geschnitten)		

Aufzuhebender Bereich des BP 28 „Heidacker“



Anlage: 6

Tabellarische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bestand Planung Art des Eingriffs	Eingriff			Ausgleichserfordernis		
	GRZ / Fakt.	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut	erf. Ausgleichs- fläche (m ² / m)	
WA Wohnbauflächen						
Gebiet 1	0,35	843,00	295,05			
Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder (siehe Text Nr. 3.1)	1,00	85,00	85,00			
abzügl. Pflanzbindung für Hecke	-1,00	206,00	-206,00			
abzügl. Erhaltungsbindung für Hecke	-1,00	71,50	-71,50			
Gebiet 2	0,50	3931,00	1965,50			
Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder (siehe Text Nr. 3.1)	1,00	521,50	521,50			
abzügl. Pflanzbindung für Hecke	-1,00	112,00	-112,00			
abzügl. Erhaltungsbindung für Hecke	-1,00	279,00	-279,00			
Gebiet 3 + 4	0,40	1830,00	732,00			
Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder (siehe Text Nr. 3.1)	1,00	134,20	134,20			
abzügl. Pflanzbindung für Hecke	-1,00	183,00	-183,00			
abzügl. Erhaltungsbindung für Hecke	-1,00	13,00	-13,00			
Eingriff WA-Gebiete 1 - 4			2868,75			
			2868,75	0,50	Boden	1434,38
			2868,75	0,20	Wasser	573,75
Verkehrsflächen						
BESTAND						
Straße - Heidacker (Asphalt)		411,00				
PLANUNG						
Heidacker mit Verlängerung (Asphalt)		1415,00				
Eingriff Verkehrsfläche neu (Asphalt)		1004,00				
	1,00	1004,00	1004,00	0,50	Boden	502,00
	1,00	1004,00	1004,00	0,20	Wasser	200,80
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		615,00				
GGa 1 und 2		560,00				
GN		50,00				
Abwasser-Pumpstation		17,00				
		1242,00				
	1,00	1242,00	1242,00	0,50	Boden	621,00
	1,00	1242,00	1242,00	0,20	Wasser	248,40
A Ausgleichserfordernis für flächenhafte Eingriffe:					Summe (m²)	3580,33

Bestand	Planung Art des Eingriffs	Eingriff			Ausgleichserfordernis	
		GRZ / Fakt.	Fläche in m ² / m	versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor lt. Erlass für das Schutzgut	erf. Ausgleichs- fläche (m ² / m)
Angrenzende Lebensräume gewässerbegleitende Gehölzstruktur (Beeinträchtigung als Lebensraum für Avifauna)						
Gebiet 1						
Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder (siehe Text Nr. 3.1)		0,25	845,00	211,25		
abzügl. Pflanzbindung für Hecke		-1,00	206,00	-206,00		
abzügl. Erhaltungsbindung für Hecke		-1,00	71,50	-71,50		
Gebiet 2						
Überschreitungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder (siehe Text Nr. 3.1)		0,50	1667,00	833,50		
abzügl. Pflanzbindung für Hecke		-1,00	26,00	-26,00		
abzügl. Erhaltungsbindung für Hecke		-1,00	86,00	-86,00		
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			238,00			
GGa			229,00			
		1,00		1261,75	0,50	Boden
B Ausgleichserfordernis für die Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume:					Summe (m²)	630,88

Summe Ausgleichserfordernis A + B:	Gesamtsumme (m²)	4296,81
---	------------------------------------	----------------

Anrechenbarer Ausgleich im Plangebiet			
Maßnahme	Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichswert (m ²)
öffentl. Gewässerschutzstreifen mit der Fläche zwischen Oberkante Grabenböschung und Grenze Baugebiet 1	560,00	0,50	280,00
flächenhafte Maßnahmen in m ²			Summe
			280,00

Ergebnis der Eingriffsbilanzierung			
flächenhafte Eingriffe (A + B)	abzügl. flächenhafte Maßnahmen		Ergebnis
4296,81		280,00	-4016,81 (DEFIZIT)