

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23,

2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR EIN GEBIET

IM NÖRDLICHEN BEREICH VON RATEKAU,

ZWISCHEN HAUPTSTRAßE, POSTSTRAßE UND WESTRING,

BEIDSEITIG DER VICELINSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO

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

OSTHOLSTEIN

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1	Bebauung	4
3.2	Erschließung	4
3.2.1	Grünplanung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Hinweise zum Bodenschutz	5
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7	Kosten	7
8	Beschluss	7
9	Anlage: Umweltbericht	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet im nördlichen Bereich von Ratekau, zwischen Hauptstraße, Poststraße und Westring, beidseitig der Vicelinstraße.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Für das Plangebiet gilt seit dem Jahre 1976 der Bebauungsplan Nr. 23. Er setzt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung fest. Der mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.35 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt die Flächen ebenfalls als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch in einem vollständig bebauten Gebiet. Der Plan dient der intensiveren Nutzung von Flächen. Die bereits bebaute Grundfläche im

Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 25.03.2010 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, 2. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

In dem Bebauungsplan Nr. 23 und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechen die Festsetzungen der Baufenster nicht mehr dem heutigen Baubestand und die Flächen für Garagen einschließlich deren Zufahrten sind stark eingegrenzt. Somit entsprechen diese Bebauungspläne nicht den aktuellen Anforderungen an eine sachgerechte Nutzung der Grundstücke.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin die Baufenster in dem Allgemeinen Wohngebiet zu vergrößern und die Grundflächenzahl der Grundstücke anzuheben. Auch der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke nach § 19 (4) BauNVO wird erhöht. Somit passt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes an den bestehenden Baubestand in dem Planungsgebiet an und schafft zudem im städtebaulich sinnvollen Ausmaß Erweiterungsspielräume für die bestehenden Gebäude. Die Innenverdichtung hat in der Gemeinde Ratekau Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete an bisher unbebauten Ortsrändern.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	16.650 m ²
Versorgungsfläche	80 m ²
Verkehrsfläche	2.630 m ²
Wasserfläche	310 m ²

Größe Plangebiet insgesamt: 19.670 m²

3.1 Bebauung

Folgende Planinhalte werden durch diese Bauleitplanung geändert:

Planzeichnung:

- ⇒ Die Baufenster werden an den tatsächlichen Baubestand angepasst.
- ⇒ Die Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,25 erhöht.

Text:

- ⇒ Die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100% überschreiten. Für sogenannte „Pfeifenstielgrundstücke“ und Grundstücke, die über ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen sind, ist eine Anhebung des zulässigen Versiegelungsgrades um weitere 50% zulässig, insgesamt bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 63%.

Die verbleibenden textlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 23 bzw. aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 übernommen. Sie werden nur auf die heutigen Rechtsgrundlagen und Gegebenheiten angepasst.

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes, Bebauungsplan Nr. 23, zu den übereinstimmenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten inhaltlich fort.

Es wird darauf verwiesen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 die Baunutzungsverordnung von 1990 bei der Genehmigung von allen baulichen Anlagen im Plangebiet anzuwenden ist.

3.2 Erschließung

Bezüglich der inneren und äußeren Erschließung erfolgen keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan, Bebauungsplanes Nr. 23, und der 1. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. 23.

Da sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht ändert, ist auch keine Erhöhung der Anzahl der Park- oder Stellplätze erforderlich.

3.2.1 Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Nachverdichtung der Baugrundstücke und damit eine zusätzliche Versiegelung. Dabei handelt es sich aber auch um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23. bzw. seiner 1. Änderung.

Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen und besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden sowie harten Bedachungen Löschwassermengen von 48 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) vom 24.08.1999 hingewiesen.

5 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 Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Es gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 23 unverändert fort.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten für die Durchführung der Planung.

8 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 07.10.2010 gebilligt.

Ratekau, den 26.11.2010




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung ist am 01.12.2010 in Kraft getreten.

9 Anlage: Umweltbericht

Die Gemeinde Ratekau stellt auf freiwilliger Basis zu diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung diesen Umweltbericht auf.

9.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen.

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

WA-Gebiet	16.650 m ²
Versorgungsfläche	80 m ²
Verkehrsfläche	2.630 m ²
Wasserfläche	310 m ²

Größe Plangebiet insgesamt: 19.670 m²

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,25 angehoben. Eine tatsächliche zusätzliche Belastung der Umwelt bzw. der Schutzgüter erfolgt jedoch nicht, da die Planung im Wesentlichen bereits der tatsächlichen Situation entspricht. Insbesondere der Versiegelungsgrad durch Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) ist bereits deutlicher ausgeprägt.

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

A Schutzgüter Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf diese Schutzgüter nicht, da der Versiegelungsgrad bereits heute im Wesentlichen vorhanden ist. .

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:

Das Plangebiet liegt mitten im Ort. Da es sich hier um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B _____ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

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

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

Durch die legalisierte Nachverdichtung des Gebietes ergeben sich keine Auswirkungen. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ist für ein Allgemeines Wohngebiet eher durchschnittlich.

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:

Dieses ist im Gebiet bereits gewährleistet.

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

Dieses ist im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

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

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

Schutzgüter Mensch/ Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

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 nicht erkennbar.

Emissionen:

Keine Auswirkungen.

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:

Keine Auswirkungen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe im Ort sind nicht vorgesehen.

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

Ziel der Planung ist die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

9.2 **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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht deutlich geworden.

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. Das Monitoring erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen. Die tatsächliche Nutzung entspricht bereits den planungsrechtlichen Festsetzungen.