

# BEGRÜNDUNG

## ZUM 3. EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32

### DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU ZWISCHEN DEM BESTEHENDEN  
GEWERBEGEBIET UND DER GEMEINDESTRASSE IM NORDEN,  
DES WEGES STÜCKERBUSCH IM OSTEN UND SÜDEN  
UND DER LANDESSTRASSE 309 IM WESTEN

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ANSCHREIBEN DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB)

ODER

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- 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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung	4
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	5
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	5
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>5</b>
4.1	Emissionen	5
4.2	Immissionen	6
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>7</b>

**BEGRÜNDUNG**

zur 3. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindestraße im Norden, des Weges Stückerbusch im Osten und Süden und der Landesstraße 309 im Westen.

**1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis****1.1 Rechtliche Bindungen**

Für das Plangebiet gilt seit dem 5. Dezember 2003 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung und den südlichen Bereich als Maßnahmenfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 Baugesetzbuch dar.

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Ratekau beschloss am 16. Februar 2006 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.

## 1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die vereinfachte Änderung wird notwendig, um eine bessere Anpassung der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen an das vorhandene Gelände zu erreichen.

## 2 Bestandsaufnahme

Die Grünflächen wurden gemäß den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung umgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes mit den dazugehörigen Versorgungsanlagen erfolgt zurzeit.

## 3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehrsberuhigte Fläche	470 m <sup>2</sup>	0 %
Straßenfläche	5.330 m <sup>2</sup>	6 %
Davon neue Erschließung;	3.200 m <sup>2</sup>	
Grünflächen	31.750 m <sup>2</sup>	35 %
Verkehrsgrün	1.620 m <sup>2</sup>	2 %
Versorgungsflächen	2.390 m <sup>2</sup>	3 %
GE-Fläche	50.020 m <sup>2</sup>	54 %
Größe Baugebiet insgesamt:	91.580 m <sup>2</sup>	100 %
	(9,2 ha)	

Voraussetzung für die Aufstellung der vereinfachten Änderung ist, dass:

- ⇒ die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht verändert werden,
- ⇒ die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- ⇒ keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Nachweis für die Einhaltung der Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung wird in den folgenden Punkten erbracht:

### 3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

#### Planzeichnung:

- ⇒ Der Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen mit der Bezeichnung „zwingende Oberkante des Bezugspunktes“ wird

ersatzlos gestrichen. Stattdessen erfolgt die Regelung des Bezugspunktes ausschließlich im Text-Teil.

#### **Text:**

⇒ Der Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen „18 m über NN“ wird durch den Bezugspunkt „zugehörige Straßenhöhe“ ersetzt. Es erfolgt zukünftig eine Festsetzung, wie der Bezugspunkt dem unregelmäßigen Gelände anzupassen ist. Weiterhin wird die Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude vom Bezugspunkt von 0,50 m auf 0,80 m heraufgesetzt. Diese Änderungen ermöglichen eine wesentlich harmonischere Anpassung der Bebauung in die Geländemodulation.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, die für das Plangebiet relevant sind, gelten unverändert fort. Die Aussagen der dazugehörigen Begründung gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

Fazit zu 3a): Die erläuterten Änderungen ermöglichen ausschließlich eine wesentlich bessere Höhenanpassung der Gebäude an das vorhandene Gelände. Somit sind keine Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 32 und seinen Änderungen erkennbar. Die Grundzüge des Ursprungsplanes werden nicht verändert.

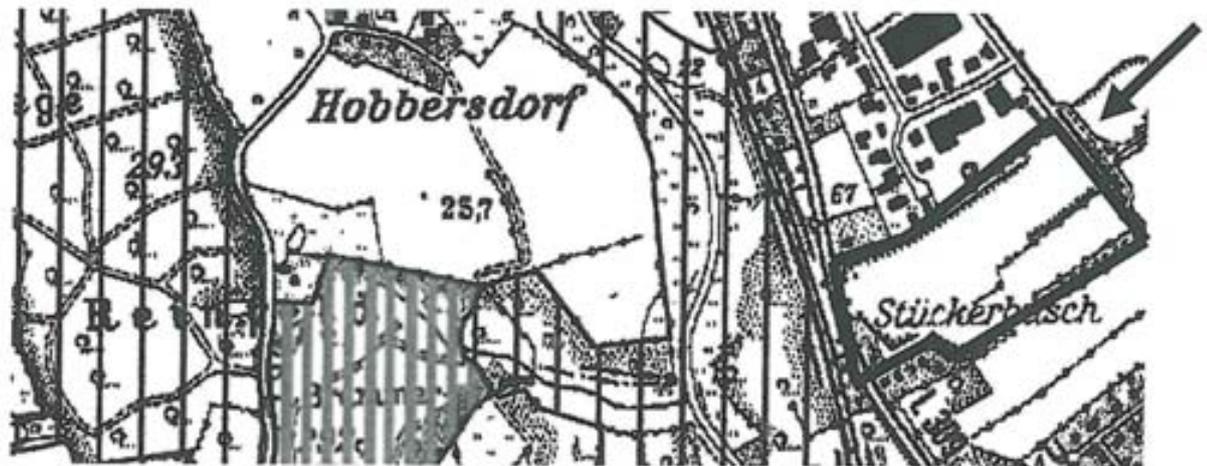
### **3.2 Erschließung**

Bezüglich der Erschließung erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan.

### **3.3 Grünplanung**

Die Änderungen bewirken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung eines Bezugspunktes oberhalb der bisher verbindlichen 18 m über Normal Null (NN). Somit sind die neuen Gebäude in dem Bereich, mit einer zulässigen Höhe von 11 m über OK EHF, theoretisch etwas weiter in Richtung freie Landschaft sichtbar. Nordwestlich dieser Fläche (parallel der Gemeindestraße Ratekau/L 309) sind jedoch schon vergleichbare Gelände- und Baustrukturen vorhanden. Zudem steht parallel der Gemeindestraße Ratekau/L 309 eine intakte Baumreihe. Daher ist hier eine erhöhte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erkennbar.

Die Änderungen bewirken gleichzeitig, dass der Bezugspunkt für die Gebäude im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes unterhalb der bisher verbindlichen 18 m über Normal Null (NN) liegen werden. Hier reduzieren sich die landschaftlichen Beeinträchtigungen in Richtung Landesstraße L 309 und auf das dahinter angrenzende FFH-Prüfgebiet P 2030-304 (siehe folgende Übersicht - vertikale Strichelung).



Durch die Änderungen erfolgt eine bessere Anpassung der Gebäudestruktur an das vorhandene Gelände. Folglich sind zukünftig wesentlich geringere Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich.

Fazit zu 3c): Durch die Änderungen erfolgen keine Verschlechterungen auf das angrenzende FFH-Prüfgebiet.

### 3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Die Nutzung, die Art und das Maß der baulichen Festsetzungen ändern sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 32 mit seinen 2 Änderungen nicht. Folglich besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### 3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine bessere Anpassung des Gewerbegebietes an das vorhandene Gelände. Daher hat die Planung keine Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

## 4 Immissionen und Emissionen

### 4.1 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigenden Stoffen (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Änderungen wirken sich nicht auf die zulässige Art bzw. Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet aus. Somit gelten die Aussagen des Gutachtens zur 1. Ände-

rung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 auch für diese Änderung fort.

Fazit zu 3b): Die Bau- bzw. Nutzungsstruktur ändert sich im Plangebiet nicht. Ein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung resultiert daher aus dieser Änderung nicht. Somit wird die Voraussetzung für die Aufstellung einer vereinfachten Änderung erfüllt.

#### **4.2 Immissionen**

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Änderungen bewirken keine Verkehrsmengenerhöhungen, die sich auf die angrenzenden öffentlichen Straßen auswirken könnten. Somit gelten die Aussagen des Gutachtens zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 auch für diese Änderung fort.

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

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung.

#### **6 Hinweise**

##### **Bodenschutz**

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.

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## 7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Aussagen zur Bodenordnung und den sonstigen Maßnahmen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten uneingeschränkt fort.

## 8 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch dieses Planungsverfahren.

## 9 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 30.03.2006 gebilligt.

Ratekau, 31.03.2006

Siegel



(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist am 10.04.2006 in Kraft getreten.