

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47**

#### **DER GEMEINDE RATEKAU**

#### **„HEIDACKER II“**

FÜR DAS GEBIET IN SEREETZ, AM WESTLICHEN ENDE DER STRASSE  
"HEIDACKER" UND NÖRDLICH DER WALLERFANGENER STRASSE SOWIE  
ÖSTLICH DES FLURSTÜCKS 509/9

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

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

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.4	Erschließung	5
<b>4</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>5</b>
6.1	Bodenschutz	5
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>6</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47- „Heidacker II“**- der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Seeretz, am westlichen Ende der Straße "Heidacker" und nördlich der Wallerfangener Strasse sowie östlich des Flurstücks 509/9.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Die Straße „Heidacker“ endet in einem Wendehammer und teilt das dort vorhandene Wohngebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und wurde zuletzt 2011 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 überplant. Dieser weist an der Südseite der Straße „Heidacker“ einen öffentlichen Parkplatz mit insgesamt 6 Stellplätzen aus. Da diese an Privat verkauft wurden, ist die Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan soll dahingehend angepasst werden, dass planungsrechtlich eine Umwandlung von öffentlichen Verkehrsflächen in private Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 23.05.2013 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Ortschaft Seeretz innerhalb des *Ordnungsraumes* um Lübeck bzw. eng angrenzend an den *Verdichtungsraum* Lübeck dar. Gleichzeitig befindet sich Seeretz auf der *Landesentwicklungsachse* Lübeck – Fehmarn. Seeretz liegt zudem am Autobahnkreuz zwischen den Bundesautobahnen A1/E47 und der A226.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Seeretz gemäß der Nebenkarte – Räumliche Gliederung innerhalb des *Ordnungsraumes* Lübeck und gemäß der Hauptkarte innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und befindet sich am westlichen Ende der Straße „Heidacker“ in Seeretz.

Östlich des Plangebietes gliedert sich, in gleicher Bauweise errichtet, die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Heidacker an. Im südlichen Bereich befindet sich eine Garagenanlage und südwestlich befindet sich weitere Wohnbebauung. Westlich und Nordwestlich liegen große Freiflächen, die direkt an das Plangebiet grenzen.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiete	1.920 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsrün	120 m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>3.230 m<sup>2</sup></b>

### **3.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Es ergibt sich aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Änderung der derzeitigen Nutzung als Stellplätze für PKWs. Somit ergeben sich aufgrund der Planung auch keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

### **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

An der Südseite der Straße „Heidacker“ bestehen insgesamt 6 Stellplätze, welche bisher als Verkehrsfläche mit dem Nutzungszweck „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt waren. Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden diese Flächen (insgesamt ca. 83 m<sup>2</sup>) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzung

als Stellplätze wird durch eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen abgesichert.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert gemäß Ursprungsplan festgesetzt.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **3.4 Erschließung**

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Erschließung des Plangebietes.

### **3.4.1 Stellplätze**

Es erfolgt die Umwandlung von sechs öffentlichen Stellplätzen in sechs private Stellplätze.

## **4 Immissionen und Emissionen**

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Immissionen und Emissionen gegenüber dem Ursprungsplan.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **6 Hinweise**

### **6.1 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 (Baustra-

ßen, 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.

## 7 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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.

## 8 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## 9 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 31. März 2014 gebilligt.

Ratekau, den 01.04.2014



  
(Keller)  
- Bürgermeister -

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - „Heidacker II“- ist am 04.04.2014..... in Kraft getreten.