

BEGRÜNDUNG
ZUR
ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1
DER GEMEINDE RATEKAU
FÜR DEN ORTSTEIL OFFENDORF

**FÜR EIN BAUGRUNDSTÜCK AM SÜDLICHEN ORTSEINGANG
UND WESTLICH DER STRAßE SEEKAMP**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

OSTHOLSTEIN
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Auswirkungen der Planung	4
3.2	Festsetzungen der Satzung	4
3.3	Verkehr	5
3.4	Grünplanung	5
3.5	Immissionen / Emissionen	7
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Archäologie	9
6	Billigung der Begründung	9

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Ratekau für den Ortsteil Offendorf für ein Baugrundstück am südlichen Ortseingang westlich der Straße Seekamp

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Ratekau möchte im Süden der Ortslage Offendorf ein Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen und damit die Ortslage arrondieren. Daher wird die Ergänzungssatzung Nr. 1 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2015 gefasst.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet im Ordnungsraum. Das Vorhaben widerspricht diesen Vorgaben nicht.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau zeigt im Bereich des Plangebietes beidseitig der Straße Seekamp Grünfläche. Diese Darstellung lässt die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 82 östlich des Plangebietes unberücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 82 setzt dort ein Baugrundstück fest. Das Gebäude ist bereits errichtet. Da weitere Entwicklungsziele nicht formuliert sind, hält die Gemeinde die Abweichung vom Landschaftsplan für ein Grundstück für vertretbar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Da lediglich ein Grundstück einbezogen wird, geht die Gemeinde davon aus, dass diese Abweichung nicht erheblich ist. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Änderung zu gegebener Zeit anpassen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden Offendorfs westlich der Straße Seekamp. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Grundstücks stockt ein Knick. Entlang der Straße Seekamp sind Einzelbäume vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt nach Südwesten leicht an.



Abb.: Kreis Ostholstein Internetkarte

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird ein weiteres Baugrundstück im Süden der Ortslage Offendorfs ermöglicht. Eine erstmalige bandartige Weiterentwicklung in den Außenbereich erfolgt nicht, da direkt gegenüber der Straße Seekamp bereits ein bebautes Grundstück vorhanden ist. Nach Süden wird eine Bepflanzung vorgesehen, die auch der Unterbringung des errechneten Ausgleichsbedarfs für naturschutzfachliche Eingriffe dient. Nach Westen ist eine Eingrünung durch den vorhandenen Knick bereits gegeben. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

Mit der Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Uneingeschränkt geeignete Grundstücke für eine Nachverdichtung bzw. die Bebauung von Baulücken finden sich in Offendorf nicht. Für die überhaupt nur infrage kommenden zwei Flächen empfiehlt der Landschaftsplan Grünfläche. Die Grundstücke stehen überdies nicht zur Verfügung. Von daher geht die Gemeinde davon aus, dass die gewählte Arrondierungsfläche für das Vorhaben geeignet ist. Andere Flächen am Rand der Ortslage werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und sind tlw. mit Gehölzen bestanden, so dass dort ähnliche bzw. aufgrund der Gehölze größere Eingriffe zu erwarten wären.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Festsetzungen der Satzung

Die zulässige Bebauung im Geltungsbereich der Satzung richtet sich nach § 34 BauGB. Die Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück wird mit einer überbaubaren Fläche bestimmt. Zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild werden First- und Traufhöhe begrenzt und eine Dachneigung aufgenommen. Weitere Festsetzungen zur Bebauung werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Anbauverbotszone zur K 15 ist nachrichtlich übernommen. Eine Festsetzung zum Ausschluss baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung getroffen (Hochbauten). Die vorhandene Zufahrt im Norden ist festgesetzt.

Zur Unterbringung des errechneten Ausgleichsbedarfs wird im Süden des Grundstücks eine Fläche zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke mit regionaltypischen Laubgehölzen

festgesetzt. Zum Schutz vor Verkehrslärm der Kreisstraße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Lärmpegelbereich III).

3.3 Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße Seekamp. Das Grundstück liegt an der freien Strecke der K 15. Die Anbauverbotszone ist festgesetzt.

Die Anbindung des Grundstückes an die Straße erfolgt über die im Norden des Plangebietes vorhandene Zufahrt. Weitere Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen. Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Bau bzw. Ausbau und den Betrieb dieser Zufahrt als Verkehrserschließung der geplanten Bebauung ist beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß § 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen. Nach § 24 (3) StrWG ist auch die Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in der Ortslage zur Verfügung. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4 Grünplanung

3.4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche (1 Bauvorhaben) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang

beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Die Planung führt in den Bereichen der nun möglichen Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe des Vorhabens entsprechend der Umgebung, d.h. ca. 160 m² Grundfläche ausgegangen. Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von ca. 105 m² ($160 \cdot 0,5 + 80 \cdot 0,3$). Die festgesetzte Fläche für die Bepflanzung umfasst ca. 180 m². Der erforderliche Ausgleich ist damit vollständig im Plangebiet erbracht.

Schutzgut Wasser

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch die Planung der vorgesehenen Ausgleichsfläche erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung in diesem Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist damit aus südlicher Richtung einsehbar. Eine Bepflanzung ist festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann damit minimiert werden, so dass ein erheblicher Eingriff daher nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Durch die Ergänzungspflanzung und die Gestaltung des Hausgartens mit Bepflanzungen sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Offendorf nicht zu.

3.4.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

3.5 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der K 15 berührt. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 für das direkt gegenüber der Kreisstraße liegende Grundstück die zu erwartenden Immissionen ermittelt. Im Bebauungsplan Nr. 82 sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen (Lärmpegelbereich III) werden in die Ergänzungssatzung Nr. 1 übernommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Lage des Grundstücks im Ortsgefüge und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit aus, zumal der seitliche Schalleinfall aus nördlicher Richtung damit nicht begrenzt werden könnte. Geschützte Außenwohnbereiche sind im Westen des Gebäudes möglich und wahrscheinlich. Im Übrigen ist auch eine Lage des Baukörpers außerhalb des Lärmpegelbereichs III möglich. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht, da die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht weiter eingeschränkt werden soll und die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III üblicherweise bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erfüllt sind.

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig Holstein Netz AG.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Das Grundstück wird an die vorhandenen Anlagen angeschlossen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß dem vorgenannten Arbeitsblatt zwischen den zuständigen Behörden, den Objekteigentümern und dem Zweckverband Ostholstein zu vereinbaren.

5 Hinweise

5.1 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 (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.

5.2 Archäologie

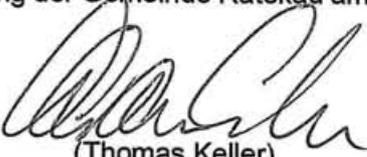
§ 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 17.03.2016 gebilligt.

Ratekau, 12.04.2016




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Die Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Ratekau ist am 20.04.2016 rechtskräftig geworden.