

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „JÄGERWISCH“,

2. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN SEREETZ, NÖRDLICH DER AUTOBAHN A 226,
WESTLICH DER LUXEMBURGER STRASSE UND AM WIESENGRUND,
SÜDLICH DES ELCHWEGES UND ÖSTLICH DER DÄNISCHBURGER LANDSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.4	Verkehr	7
3.5	Grünplanung	8
4	Immissionen / Emissionen	9
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Gasversorgung	11
5.3	Wasserver-/ und -entsorgung	11
5.4	Müllentsorgung	11
5.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	11
6	Hinweise	12
6.1	Bodenschutz	12
6.2	Gewässer	13
6.3	Archäologie	13
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
8	Kosten	14
9	Billigung der Begründung	14

ANLAGEN

Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag in Sereetz, B-Plan Nr. 46, 2. Änderung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 22. September 2015

Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerwisch“ im OT Sereetz der Gemeinde Ratekau, Gutachten Nr. 15-10-1, ibs, Mölln, 28.10.2015

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 46 „Jägerwisch“, 2. Änderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, nördlich der Autobahn A 226, westlich der Luxemburger Straße und Am Wiesengrund, südlich des Elchweges und östlich der Dänischburger Landstraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 46, 1. Änderung und Ergänzung. Die Umsetzung der Planinhalte der 1. Änderung und Ergänzung für den östlichen Teil des Plangebietes ist noch nicht erfolgt. Für diesen Bereich besteht nun die konkrete Planungsabsicht eines Investors, dort eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Die vorgelegte Planung weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung und Ergänzung ab. Die Gemeinde Ratekau unterstützt das Vorhaben, da damit die noch unvollendete Siedlungsstruktur am Jägerwisch sinnvoll abgeschlossen werden kann und möchte mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Im westlichen Teil des Plangebietes sollen die Festsetzungen an die dort bereits vorhandene Bebauung mit Stellplatz- und Nebenanlagen angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 5.200 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan 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.

Die Gemeinde Ratekau hat am 21.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerwisch“, 2. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben der Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt, da bereits Baurecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, welches im Grundsatz nicht wesentlich verändert wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan werden dementsprechend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für den westlichen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46. Diese sehen ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung und Verkehrsflächen vor. Der östliche Teil des Plangebietes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung und Ergänzung überplant. Dort sind ein Allgemeines Wohngebiet mit zulässiger Zweigeschossigkeit, Grün- und Wasserflächen sowie Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Sereetz östlich der Dänischburger Landstraße beidseitig der Straße Jägerwisch. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit zweigeschossigen Wohngebäuden und zugehörigen Stellplatzanlagen weitgehend entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 bebaut. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets besteht ein bepflanzter Lärmschutzwall. Der östliche Teil stellt sich als Brachfläche mit angrenzenden Grünstrukturen dar. Südlich und östlich verläuft das Verbandsgewässer Sielbek des Wasser- und Bodenverbands Schwartau. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Kindergarten und Wohnbebauung (Luxemburger Straße/Am Wiesengrund). Nördlich liegt die Bebauung Königsberger Straße/Elchweg. Südwestlich grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Südlich verläuft die BAB A 226.



Abb.: Kreis Ostholstein internet-Karte

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 14.000 m ²	63 %
Verkehrsfläche:	ca. 2.200 m ²	10 %
Grünfläche:	ca. 5.300 m ²	23 %
Wasserfläche:	ca. 450 m ²	2 %
Versorgungsanlagen:	ca. 400 m ²	2 %
Gesamt:	22.350 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

3.2.1 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des BauGB entsprochen. Geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten erarbeitet (Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag in Sereetz, B-Plan Nr. 46, 2. Änderung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 22. September 2015). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG kein unüberwindliches Hindernis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bilden, sofern vermeidend keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG) vorgenommen wird.

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.

3.2.2 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Es liegt hierzu ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerwisch“ im OT Sereetz der Gemeinde Ratekau, Gutachten Nr. 15-10-1, ibs, Mölln, 28.10.2015). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung passiver

Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Der Aufwand für eine Erhöhung der Lärmschutzanlagen an der A 226 liegt nicht im Verhältnis zur Größe des Plangebietes. Würde man die nördliche Rampe der Anschlussstelle durch Wälle oder Wände abschirmen, so ließen sich damit Pegelminderungen der Gesamtverkehrslärmbelastungen von 1,0 - 1,5 dB(A) erreichen. Auch hier stehen Aufwand und Nutzen nicht im Verhältnis. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden somit aus.

Südwestlich des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (Tankstelle mit Waschanlage, Kfz-Werkstatt/Druckerei). Für das noch unbebaute Grundstück im Osten des Plangebietes (WA2-Gebiet) sind Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht gegeben. Nächtliche Benzinanlieferungen der Tankstelle führen jedoch an der Südwestseite des vorhandenen Mehrfamilienhauses Jägerwisch 2-4 zu Überschreitungen des nach TA Lärm zulässigen Rahmens. Die Höhe dieser Lärmimmissionen ist auch derzeit schon unabhängig von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gegeben (das Planungsvorhaben generiert keine zusätzlichen Lärmimmissionen). Eine Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalles auf 8 m scheidet aufgrund der gewachsenen örtlichen Situation aus. Die Gemeinde wird darauf hinwirken, dass nächtliche Anlieferungen möglichst vermieden werden.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung nunmehr entsprechend der dort vorgefundenen Bebauung und der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im östlichen Teil bleibt es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für den westlichen Teil unverändert übernommen. Im östlichen Teil der geplanten Seniorenwohnanlage wird eine Anhebung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 erforderlich, um das Vorhaben verwirklichen zu können. Die Obergrenze des § 17 der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird nicht überschritten. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und von Nebenanlagen wird eine Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden im westlichen Teil des Plangebietes unverändert übernommen. Im Osten für das geplante Seniorenwohnen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Die Baugrenzen werden an den Bestand bzw. das geplante Vorhaben der Seniorenwohnanlage angepasst.

3.3.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Baugestaltung im Hinblick auf die Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung). Diese werden für den westlichen Teil des Plangebietes übernommen und für den östlichen Teil entsprechend dem geplanten Bauvorhaben festgesetzt.

Im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Zum Rettungswesen gehört auch die Feuerwehr.

3.4 Verkehr

3.4.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Jägerwisch. Änderungen ergeben sich hier nicht. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Im westlichen Teil des Plangebietes wird auf die Festsetzung der Stellplatzflächen verzichtet, da dafür kein Erfordernis gesehen wird. Stellplätze sind dort bereits hergerichtet. Im östlichen Teil des Plangebietes werden Stellplätze in Anlehnung an die vorgelegte Planung für das Seniorenwohnen festgesetzt.

Parkplätze sind beidseitig der Straße Jägerwisch vorrangig in Parktaschen vorhanden. Diese werden entsprechend dem Bestand festgesetzt. Im vorderen westlichen Teil des Jägerwisch wird heute parallel zum nördlichen Fahrbahnrand auf dem wassergebundenen Randstreifen mit tlw. Inanspruchnahme der Fahrbahn ebenfalls geparkt. Die Verkehrsfläche wird daher in nördlicher Richtung erweitert. Die Anzahl der im Ursprungsplan festgesetzten Parkplätze wird nicht unterschritten.

3.5 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden vom Grundsatz her aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und an den Bestand angepasst. Der Mehrzweckplatz liegt nordwestlich eines vorhandenen privaten Kinderspielplatzes. Hier soll eine Erweiterung des vorhandenen Spielangebotes erfolgen.

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Gemeinde Ratekau errechnet dennoch den erforderlichen Ausgleichsbedarf. Berücksichtigt wird hier nur der bislang noch nicht bebaute östliche Teil des Plangebietes und dort die Veränderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Der Fußweg ist bereits vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung und Ergänzung

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
WA-Gebiet	6.180		
GRZ 0,35	2.163	0,5	1.082
Stellplätze u. Nebenanlagen (bis GRZ 0,95)	3.708	0,5	1.854
Summe Eingriffe			2.936

Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
WA-Gebiet	6.290		
GRZ 0,4	2.516	0,5	1.258
Stellplätze u. Nebenanlagen (bis GRZ 0,8)	2.516	0,5	1.258
Summe Eingriffe			2.516

Die Tabellen zeigen, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht besteht. Die Festsetzungen zur Grünordnung aus der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 46 werden übernommen.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten erarbeitet (Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag in Sereetz, B-Plan Nr. 46, 2. Änderung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 22. September 2015).

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben erhalten bzw. es können die in Gehölzen am Rand des Vorhabengebietes brütenden Arten in der kommenden Brutsaison auf andere Gehölzstrukturen im nahen Umfeld ausweichen, so dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor. Die Amphibien, insbesondere der Kammmolch behalten ihre Lebensstätten.

4 Immissionen / Emissionen

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem vorliegenden Gutachten. (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Jägerwisch“ im OT Sereetz der Gemeinde Ratekau, Gutachten Nr. 15-10-1, ibs, Mölln, 28.10.2015). Details können der Untersuchung entnommen werden.

Verkehrslärm

Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden mit Ausnahme der abgeschirmten nördlichen/nordöstlichen Gebäudeseiten im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 überschritten. Bereichsweise gilt dies auch für den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag sowie größtenteils für den Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in der Nacht. An der südwestlichen Baugrenze des noch unbebauten Teilgebietes WA² kommen die Berechnungen auf maximal 61 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht.

Der Aufwand für eine Erhöhung der Lärmschutzanlagen an der A 226 liegt nicht im Verhältnis zur Größe des Plangebietes. Würde man die nördliche Ein-/Ausfahrt der Anschlussstelle durch Wälle oder Wände abschirmen, so ließen sich damit Pegelminderungen der Gesamtverkehrslärmbelastungen von 1,0 - 1,5 dB(A) erreichen. Auch hier stehen Aufwand

und Nutzen nicht im Verhältnis. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden somit nach fachlicher Einschätzung aus.

Es wird stattdessen vorgeschlagen, für Bauvorhaben im Teilgebiet WA² sowie für An-, Um- und Ersatzbauten im Teilgebiet WA¹ passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und durch Festsetzungen planungsrechtlich abzusichern. Es ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w, res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989.

Gewerbe

Die Lärmimmissionen durch die westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbenutzungen (Tankstelle mit Waschanlage etc.) lösen in der Beurteilungszeit tags weder an den vorhandenen Wohnbebauungen am Jägerwisch im Teilgebiet WA¹ noch im unbebauten Teilgebiet WA² Überschreitungen des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) sowie des Geräuschspitzen-Sollwertes von 85 dB(A) aus.

Die Untersuchung der von der – mit Ausnahme der Waschanlage durchgehend 24-stündig geöffneten – Tankstelle ausgehenden nächtlichen Lärmimmissionen kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel der Tankvorgänge und Shopeinkäufe an allen Immissionsorten unterhalb des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) liegen. Einzelne Geräuschimmissionsspitzen (Türenschiagen, Motorstart) liegen nicht über dem Sollwert von 60 dB(A) und damit ebenfalls innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens.

Dies gilt im Bereich des noch unbebauten Teilgebietes WA² auch bei nächtlichen Benzinanlieferungen, nicht jedoch an der Südwestseite des Mehrfamilienhauses Jägerwisch 2/4 im Teilgebiet WA¹. Die Berechnungen kommen hier auf Beurteilungspegel von maximal 44 dB(A) mit Geräuschimmissionsspitzen von maximal 67 dB(A) beim lärmintensiven Schließen der Erdtankdeckel und von maximal 63 dB(A) beim Bremsenentlüften (das Türenschiagen und das Motoranlassen der Lkw löst keine Überschreitungen des Sollwertes von 60 dB(A) aus).

Die Höhe dieser Lärmimmissionen ist auch derzeit schon unabhängig von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gegeben (das Planungsvorhaben generiert keine zusätzlichen

Lärmimmissionen). Durch die der Realsituation entsprechende Änderung der Art der baulichen Nutzung im nordwestlichen Geltungsbereich von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet erhöhen sich jedoch die Anforderungen an den vorhandenen Wohnbebauungen (mit der Konsequenz einer Konfliktsituation bei nächtlichen Benzinanlieferungen).

Wollte man die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) auch im 2. OG des Mehrfamilienhauses Jägerwisch 2/4 durch eine Erhöhung des vorhandenen 2,5 – 2,9 m hohen Erdwalles an der südwestlichen Plangebietsgrenze auffangen, dann müsste dieser auf insgesamt 8 m aufgestockt werden. Dies steht nach fachlicher Einschätzung städtebaulich außer Verhältnis zum Schutzzweck. Die Gemeinde wird darauf hinwirken, dass nächtliche Anlieferungen möglichst vermieden werden.

Nachfolgenutzungen des Grundstückes Dänischburger Landstraße 15 sind derzeit noch nicht konkret. Als Platzhalter wurde von einem gewerbebetriebsüblichen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ ausgegangen. Die damit berechneten Beurteilungspegel lösen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 keine Lärmimmissionskonflikte aus.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

Auf das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ (www.sh-netz.com) der Schleswig-Holstein Netz AG wird verwiesen. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind unter leitungsauskunft@sh-netz.com zu erhalten.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- / und -entsorgung

Das Grundstück wird an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen angeschlossen. Im Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten aus-

gestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind für die Seniorenwohnanlage voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann dem Trinkwassernetz und dem Regenrückhaltebecken mit einer entsprechenden Löschwasserentnahmestelle entnommen werden. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung Brandwände bei Gebäuden über 40 m Länge (§ 31 LBO) notwendig werden.

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 (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 abgeschot-

benen 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.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Methangas nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Objektplanung sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein ggf. weitere Untersuchungen erforderlich.

6.2 Gewässer

Im Plangebiet verläuft ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbands Schwartau (Sielbek). Die Verbandssatzung ist zu beachten. Bewirtschaftungstreifen sind südlich und östlich des Gewässers mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

6.3 Archäologie

Im Nahbereich ist ein archäologischer Fundplatz bekannt, der in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist, daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen. 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.

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.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 **Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 **Billigung der Begründung**

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

Ratekau, 10.05.2016



(Keller)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung ist am 12.05.2016 rechtskräftig geworden.