

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41
DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN SEREETZ, SÜDÖSTLICH DER KREUZUNG

DORFSTRASSE/RINGSTRASSE

VERFAHRENSSTAND (nach BauGB vom 24.06.2004):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

Ifd.-Nr.		Seite
1.	Vorbemerkung/Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	3
2.	Bestandsaufnahme	4
3.	Planung	5
3.1	Bebauung	5
3.2	Erschließung	7
3.3	Grünordnung	8
3.3.1	Grünplanung	8
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	9
3.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	14
4.	Immissionen und Emissionen	15
4.1	Immissionen	15
4.2	Emissionen	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Hinweise	16
6.1	Bodenschutz	16
6.2	Leitungen	17
7.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
8.	Kosten	17
9.	Beschluss der Begründung	18
Anlage 1:	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 + § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
Anlage 2:	Lage der Ausgleichsflächen bei Hobbersdorf	28

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, südöstlich der Kreuzung Dorfstrasse/Ringstrasse;

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis**1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 41.

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 Änderungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1

Baunutzungsverordnung. Somit gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 23.09.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.

1.2 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 41 lässt für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,25 zu. Diese zulässige bebaubare Grundfläche kann auf zwei überbaubare Grundstücksflächen verteilt werden. Der südlich gelegene – ca. 20 m breite Streifen – ist als private Gartenfläche festgesetzt. Diese ist dem oberen Bereich zugeordnet. Somit ermöglichen die gültigen Festsetzungen eine offene Bebauung auf großen Grundstücken.

In den letzten Jahren hat sich jedoch sehr deutlich gezeigt, dass solche Grundstücke in Ortskernen mit schon fast städtischen Strukturen - wie Seereetz - kaum noch finanzierbar sind. Daher besteht kein Bedarf dafür. Die Folge ist, dass diese Gebäude leer stehen und die Gärten verwildern. So auch in diesem Fall. Diese Situation wirkt sich natürlich negativ auf das zentrale Ortsbild aus. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Erfordernis für die Neustrukturierung der baulichen Nutzung in diesem Bereich.

Westlich des Plangebietes entstand kürzlich ein Baugebiet (An der Bek) mit 32 eingeschossigen Doppel- und Reihenhäusern. Die dort zulässigen Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,30 verteilen sich auf 11 kleine überbaubare Grundstücksflächen. Bedingt durch die Zentrumsnähe, die kleinen Grundstücke und die daraus resultierenden geringeren Kosten erwarben vor allem junge Familien diese Häuser. Ein weiterer Bedarf an solchen Häusern besteht in solchen zentralen Lagen auch weiterhin.

Aufgrund der im Westen des Plangebietes begonnene Struktur, die Größe des Plangebietes selbst und den bestehenden Bedarf an kleinen, kostengünstigen Grundstücken für junge Familien, bietet es sich nahezu an, diese Struktur auch im Plangebiet weiterzuführen.

Weiterhin soll das Plangebiet im Süden soweit erweitert werden, dass es mit der im Westen bestehenden Bebauung abschließt. Hier soll die im Norden bereits begonnene Einzelhausbebauung fortgesetzt werden.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Weiterhin besagt der Landesraumordnungsplan unter Ziffer 7.2, Abs. 3 (Grundsatz):

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen:

- ⇒ *Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden;*
- ⇒ *die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden.“*

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, soll folglich auf eine Aktivierung von noch ungenutzten bebaubaren Flächen hingewirkt werden. Diesem Ziel entspricht die Gemeinde, indem sie die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung im Plangebiet bzw. im Ortskern schafft und somit auch die städtebaulichen Voraussetzungen für:

- ⇒ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- ⇒ eine städtebauliche Kompensation des Bestandes,
- ⇒ die Schaffung von innenstadtnahen Wohnungen.

Aus den genannten Gründen besteht ein städtebauliches Planungserfordernis.

2. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Seretz. Es ist im Norden von der Dorfstraße begrenzt, im Osten von der eingeschossigen Doppelhausbebauung Dorfstraße Nr. 44, im Süden von einer privaten Parkanlage und im Westen vom Baugebiet „An der Bek“, in dem Doppel- und Reihenhäuser stehen.

Parallel der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein wassergebundener Fußweg. Im Nordwesten des Plangebietes selbst befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus sowie ein separater Schuppen. Beide baulichen Anlagen sind ungenutzt und daher in einem maroden baulichen Zustand. Zwischen Wohnhaus und Schuppen befindet sich eine große Kastanie mit einem Kronendurchmesser von ca. 14 m. Das verbleibende im Norden gelegene Flurstück 510/16 besteht aus einem verwilderten Garten. Im südöstlichen Be-

reich dieses Flurstückes befindet sich noch ein markanter Walnussbaum. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost (auf 60 m bis zu 2,4 m Höhenunterschied).

Südlich an diesem Grundstück grenzen zwei Grundstücke. Das davon östlich gelegene Grundstück (Flurstück 510/35) ist mit einem Einzelhaus bebaut. Die Erschließung erfolgt über das westlich angrenzende Flurstück 510/36. Das Flurstück 510/36 selbst ist noch nicht bebaut. Es ist zum Weg und zum Park durch einen Gehölzstreifen abgegrünt und wird ansonsten als Rasenfläche intensiv genutzt.

Südlich dieser Bauflächen liegt eine private Grünanlage. Sie ist durch einen Zaun zum Fußweg hin abgeschirmt. Ansonsten wird die Fläche als Park genutzt.

3. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehrsberuhigte Fläche	370 m ²	7 %
WA-Gebiet	4.690 m ²	83 %
Grünfläche	570 m ²	10 %
Größe Baugebiet insgesamt:	5.630 m²	100 %
	0,6 ha	

3.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderung:

Planzeichnung:

- ⇒ Die mittig gelegene Gartenfläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- ⇒ Die Grundflächenzahl für das gesamte nördlich gelegene Flurstück 519/16 wird von 0,25 auf 0,35 erhöht. Somit wird die im Westen begonnenen Baustruktur - in einer etwas verdichteten Form - im Plangebiet weitergeführt.
- ⇒ Innerhalb des WA-0,35-Gebietes werden statt 2 nun 5 überbaubare Grundstücksflächen angeordnet. Hier ist der Bau von 9 Reihenhäusern und 2 Einzelhäusern vorgesehen.
- ⇒ In Anlehnung an die im Westen angrenzende Bauweise wird für die beiden überbaubaren Grundstücksflächen im nordwestlichen Bereich des WA-

0,35-Gebietes eine offene Bauweise festgesetzt, statt einer Einzelhausbebauung.

- ⇒ Die verbleibenden 3 überbaubaren Grundstücksflächen im WA-0,35-Gebiet sind eng mit Baugrenzen eingefasst. Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert die Bebaubarkeit dieser und der anderen zwei überbaubaren Grundstücksflächen vollständig ab. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden. Somit geben die getroffenen Festsetzungen und die angrenzende Gebietsstrukturen bereits vor, dass innerhalb dieser 3 überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen können. Auf eine Festsetzung der Bauweise kann daher verzichtet werden (hierbei handelt es sich nach § 22 Baunutzungsverordnung um eine Kann-Vorschrift).
- ⇒ Auf die straßenparallele Festsetzung von Baulinien im WA-0,35-Gebiet wird verzichtet, da durch die im Westen entstanden Gebäude bereits die im Ursprungsplan festgesetzte Baulinie nicht eingehalten worden ist. Somit besteht kein weiteres begründbares Erfordernis mehr für Baulinien.
- ⇒ Die Art und das Maß der Bebauung für die mittig gelegenen Flurstücke 510/34 und 510/35 werden aus dem Bebauungsplan Nr. 41 übernommen. Es erfolgt nur eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen an den Bestand.
- ⇒ Das Baugebiet wird zukünftig um eine Baufläche im Südwesten des Plangebietes erweitert. Hier soll die angrenzende, im Norden begonnene, Baustruktur fortgesetzt werden. Daher erfolgt hierfür auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung, in dem eine eingeschossige, offene Bauweise zulässig ist sowie eine Grundflächenzahl von 0,25. Weiterhin wird hier die Grenze des Lärmpegelbereiches II aus dem Bebauungsplan Nr. 41 übernommen.

Text:

- ⇒ Auf den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird verzichtet, da die festgesetzten überbaubaren Grundflächen sowie die Lage des Plangebietes wenig attraktiv für diese Nutzungen sind. Folglich ist deren Ansiedlungen im Plangebiet unrealistisch.
- ⇒ Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50% der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. Im westlich gelegenen Neubaugebiet wird deutlich, dass in solchen Gebieten ein hoher Bedarf an Stellplätzen besteht. Es ist daher realistisch, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass im WA-0,35-Gebiet je Haus 2 Stellplätze entstehen können. Zudem wird die Erschließung privatrechtlich gesichert. Auch hierfür sind Versiegelungsflächen erforderlich. Der aus diesem Bedarf resultierende Versiegelungsgrad liegt bei ca. 1.230 m². Dies erfordert die Erhöhung des Versiegelungsgrades von 50 % auf 130 %.
- ⇒ Im westlich angrenzenden Baugebiet wurde der Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Reihen- und Doppelhäusern fast vollständig mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen versiegelt. Diese Situation wirkt sich aus städtebaulicher Sicht störend auf das Gesamtbild der ansonsten stark durchgrüneten Dorfstraße aus. Auch dem Straßenzug An der Bek fehlt ein erkennbar schlüssiges Gestaltungskon-

zept. Um diese Entwicklung im WA-0,35-Gebiet auszuschließen, erfolgt die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen im Sinne § 1 (2) GarVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig sind sowie, dass untergeordnete Nebenanlagen zwischen der Dorfstraße und den straßenparallel verlaufenden Baugrenzen nicht zulässig sind.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 41, die für das Plangebiet relevant sind, gelten unverändert fort. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

3.2 Erschließung

Planzeichnung:

- ⇒ Die innere Haupterschließung des WA-0,35-Gebietes erfolgt zukünftig über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Allgemeinheit. Für die davon abgehenden Zuwegungen zu den einzelnen Häusern werden nur als Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Allgemeinheit festgesetzt. Die von der Haupterschließung nach Westen abgehende Verbindung wird darüber hinaus bis zur Grundstücksgrenze verlängert. Diese Fußwegeverbindung wird zum westlich angrenzenden Fußweg durch Sperrpfosten o.ä. so abgesperrt, dass eine Durchfahrt mit Fahrzeugen nicht möglich ist. Somit können die Bewohner des WA-0,35-Gebietes den in den Weg grenzenden Fußweg - und somit auch die angrenzende Parkanlage - auf kurzem Wege fußläufig erreichen.
- ⇒ Im WA-0,35-Gebiet wird die Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Garagen/ Gemeinschaftsstellplätze“ gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen ist der gesamte ruhende Verkehr unterzubringen.
- ⇒ Die neue Baufläche im Süden des Plangebietes wird über den westlich gelegenen vorhandenen Fußweg (siehe Planzeichnung) erschlossen. Dies ist grundbuchlich abgesichert.

Die verbleibenden textlichen Festsetzungen berühren das Plangebiet nicht. Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplanes gilt in Bezug auf das Gesamterschließungskonzept unverändert fort.

Die Änderung ermöglicht den Bau von ca. 12 neuen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit ca. 12 Wohnungen. Die Dorfstraße ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Besucherverkehr aufnehmen zu können.

Gemäß der EAE 95 sind auf 12 neue Wohnungen ca. 2 bis 4 Parkplätze nachzuweisen. Serreetz ist an den öffentlichen Nahverkehr recht gut angebun-

den. Daher erscheinen zwei zusätzliche Parkplätze als ausreichend. Die Dorfstraße ist breit genug, um zwei weitere Parkplätze nachweisen zu können.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünplanung

Neu aufgenommen werden folgende Änderungen:

Planzeichnung

- ⇒ Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.
- ⇒ Der Bebauungsplan Nr. 41 plant in der nordwestlichen Ecke des WA-0,35-Gebietes die Anpflanzung eines Baumes, um den angrenzenden Fußweg besser einzugrünen. Die anderen Bäume sind bisher nicht geplant worden. Daher ist aus heutiger Sicht kein städtebauliches Erfordernis einer Baumpflanzung an genau der Stelle mehr erkennbar. Aus diesem Grunde wird von dieser Festsetzung abgesehen.
- ⇒ In der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist die Umwandlung einer privaten Parkanlage in einen privaten Hausgarten vorgesehen. Dieser wird entsprechend als Grünfläche festgesetzt.
- ⇒ Auf die Festsetzung einer Gehölzbepflanzung zwischen dem Fußweg und der zusätzlichen Baufläche im Süden des Plangebietes wird verzichtet, da die Text-Ziffer 4.2 die Eingrünung der Bauflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausreichend regelt.

Text:

- ⇒ Im Text-Teil werden nur noch die grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die nach der aktuellen Rechtsauffassung planungsrechtlich abgesichert sind. So sind umfangreiche Pflanzlisten heute nicht mehr festsetzbar, da sie nicht von bodenrelevanter Natur sind. Auch handelt es sich bei Bestandssicherungen im Text-Teil und in der Planzeichnung um Doppelfestsetzungen. Folglich wird auf solche Festsetzungen zukünftig verzichtet. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass nur noch eine Festsetzung zu den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 41 übernommen wird.
- ⇒ Wie bereits in Ziffer 3.1 und 3.2 erläutert, erfolgt im WA-0,35-Gebiet eine private Erschließung. Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, um dort 2 Stellplätze je Wohngebäude anbieten zu können. Somit entsteht durch die Planung ein erhöhter Versiegelungsbedarf. Um § 19 Abs. 4 BauNVO zu entsprechen, erfolgt die Festsetzung, dass die zulässige

Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 130 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 2.300 m² (entspricht 80 % des WA-Gebietes) überschritten werden darf.

Ansonsten werden nur noch die im Nordwesten anzupflanzende Hecke und die vorhandenen markanten Bäume aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 und des dazugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes gelten zu den verbleibenden Punkten inhaltlich fort.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

I. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 30 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht.

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand hinausgehend ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100% erbracht wird.

Im Plangebiet wird eine Vergrößerung des im nördlichen Bereich gelegenen WA-Gebietes ermöglicht sowie die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,35. Zudem wird eine weitere Baufläche im Süden des Plangebietes ausgewiesen. Somit führen auch nur diese Änderungen zu neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft

⇒ sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt für den nördlichen Bereich ein WA-Gebiet fest, für den mittleren Bereich eine private Gartenfläche und für den südlichen Abschnitt eine private Parkanlage. Die beiden oberen Bereiche werden zur Zeit nicht bewirtschaftet. Die Parkanlage wird intensiv genutzt, u.a. auch als private Stellplatzanlage. Bedingt durch die Lage mitten in einem bebauten Gebiet, ist an keinem der 3 Standorte eine Entwicklung von höherwertigen Grünstrukturen zu erkennen. Ein erhöhter Ausgleichsbedarf resultiert aus der jetzigen Situation nicht.

Die Änderungsplanung führt – gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 41 – zu folgender zusätzlichen Versiegelung:

Nutzung	Gesamtplanung		B-41		Neueingriff
Bisheriges WA-0,25-Gebiet	$1.820 \text{ m}^2 \times 0,35 = 637 \text{ m}^2$	-	455 m^2	=	182 m^2
Bisherige Grünfläche	$1.020 \text{ m}^2 \times 0,35 = 357 \text{ m}^2$	-	---	=	357 m^2
Bisherige Parkanlage	$630 \text{ m}^2 \times 0,25 = 158 \text{ m}^2$	-	---	=	158 m^2
Versiegelungsflächen	$1.230 \text{ m}^2 + 79 \text{ m}^2 = 1.309 \text{ m}^2$		228 m^2		1.081 m^2
Gesamt:					1.778 m^2

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass vom 3. Juli 1998 des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. So eine Fläche ist von der Planung nicht betroffen.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wo-

durch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca.	697 m ²
Zufahrten	ca.	1.081 m ²
insgesamt		ca. 1.778 m²

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.778 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Gartenland bzw. als Parkanlage genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen mit einer 1-geschossigen Bebauung umgrenzt. Im Süden grenzt es an eine im Ort gelegene Parkanlage. Somit besteht keine Sichtbeziehung in die freie Landschaft. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

II. Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 1.778 m² großen geplanten Hausgarten- bzw. Parkfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Aufwertung von Grünflächen im Außenbereich werden jedoch weit aus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 1.778 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ist im Plangebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 130 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Stellplätze, Garagen ...) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächen- größe (m²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflächen (m²)
Bauflächen	697	0,5	350
Stellplätze etc.	1.081	0,5	540
Summen			890

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 890 m² festgestellt.

Als Ausgleichsfläche für das WA-0,35-Gebiet ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, RK 1880, Flurstück 233, vorgesehen (siehe Anlage 2). Das gemeindeeigene Flurstück ist 9.885 m² groß. Als Ausgleichsfläche für das zusätzliche Baugrundstück im WA-0,25-Gebiet ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage 2). Das ge-

meindeeigene Flurstück ist 38.169 m² groß. Beide Flurstücke sind Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeeck. Die übrigen Flächen werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmeldorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautes dar.

Die Flurstücke 233 und 237 selbst haben sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeiten soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeeck und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche wieder ihren ursprünglichen Feuchtigkeitsgrad und wird wieder zum Lebensraum für die standorttypische Fauna und Flora.
- ⇒ den Verzicht auf Düngung und sonstigen standortuntypischen Maßnahmen.

Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 780 m² Eingriff im Plangebiet ca. 3.120 m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 233 zu erbringen. Die Restfläche auf dem Flurstück 233 beträgt jedoch nur noch 3.085 m². Somit fehlen 35 m². Diese und der Ausgleich für das WA-0,25-Gebiet in einem Umfang von (110 m² x 4 =>) 440 m² werden auf dem Flurstück 237 erbracht.

Daher gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die Bebauung passt sich in die angrenzende Bebauung und Umgebung ein. Daher sind keine wesentlichen Eingriffe in das Ortsbild zu erwarten.

Zusammenfassung

Die bauliche Nachverdichtung bzw. geringfügige Erweiterung des Plangebietes und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Stellplatzflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche, die bereits in einem bebauten Gebiet liegt. Auf dieser Fläche steht bereits ein Wohnhaus mit Nebenanlagen. Zudem wurde bis vor Kurzem der mittig gelegene Teil als Hausgarten intensiv genutzt. Auch wird die private Parkanlage intensiv genutzt, u.a. auch als Stellplatzfläche. Ausgehend von dieser Situation bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Herstellung einer Feuchtwiese im Außenbereich) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan geregelten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

III. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Gemeinde und bereits als Ökoko-Konto nach § 135a Baugesetzbuch vom Kreis Ostholstein anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen an der Dorfstraße werden umgehend von der Gemeinde umgesetzt.

IV. Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50 Euro/m² ermittelt worden, um den Ankauf des Flurstückes, die jährliche Pflege über 20 Jahre und alle weiteren anfallenden Nebenkosten finanzieren zu können. Folglich fallen bei 3.560 m² Ausgleich ($3.560 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ Euro/m}^2 =$) 8.900 Euro an, die für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind anteilmäßig von den Begünstigten zu tragen.

3.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Durch die Planung entstehen 12 neue Baugrundstücke. Diese sind so bemes-

sen, dass auf ihnen eigene Spielflächen für Kleinkinder angelegt werden können. Somit bieten sie Platz, um Kindern die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes – in einer Entfernung von 40 m - ein Spielplatz mitten in einer Parkanlage. Dieser ist auf kurzem Wege erreichbar. Dort bestehen auch Spielmöglichkeiten und Bewegungsfreiräume für größere Kinder. Die Spielfläche ist über den Fußweg westlich des Plangebietes sicher erreichbar.

4. Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen (Auswirken)

Bisher konnten auf 460 m² Grundfläche eine nicht begrenzte Anzahl von Wohnungen entstehen. Nun erhöht sich diese Grundfläche um weitere 680 m². Somit sind bei einer durchschnittlichen Bruttowohnfläche von 100 m² ca. 7 Wohnungen mehr möglich, als es der Bebauungsplan Nr. 41 ermöglicht hat. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind dies ca. (8 Pkw x 0,35 =) 2,8 Pkw's mehr, als es nach der bisher zulässigen Planung möglich war. Diese 2,8 Pkw's verteilen sich in beide Richtungen der Dorfstraße. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder einer unzumutbare Mehrbelastung der Dorfstraße ist durch diese Nachverdichtung nicht erkennbar. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

4.2 Immissionen (Einwirken)

Die Emissionen von den angrenzenden, übergeordneten Straßen sind bereits im Bebauungsplan Nr. 41 untersucht worden. Der dort ermittelte Lärmschutzpegel ist auch Bestandteil der 1. Änderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründun-

gen zum Bebauungsplan Nr. 41.

Im Plangebiet selbst ist kein Bau einer Wendeanlage geplant, die das Wenden von Sammelfahrzeugen des Zweckverbandes Ostholstein ermöglicht. Daher sind die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich der Dorfstraße abzustellen sind.

6. Hinweise

6.1 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, Lagerplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Nach Abschluss des Abbaus ist der 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 stoff-

liche 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.

6.2 Leitungen

Im Bereich des WA-0,35-Gebietes befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Deutschen Telekom. Diese sind im Rahmen der Projektplanung – auf Kosten der Bevorteiligten – umzuverlegen. Weiterhin ist deren zukünftige Zugänglichkeit über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abzusichern, die grundbuchlich zu Gunsten der Deutschen Telekom abzusichern sind. Um eine zügige Umverlegung der BK-Anlagen durchführen zu können, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Telekom ein Auftrag zu erteilen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Es ist kein allgemeines Vorkaufsrecht für das Plangebiet vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Es sind keine entsprechenden Verfahren erforderlich.

8. Kosten

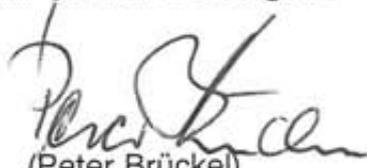
Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

9. Beschluss

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 10. März 2005 gebilligt.

Ratekau, 10.03.2005




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist am18..04..2005..... in Kraft getreten.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Änderung im Innenbereich. Da bei der Änderung keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen nach heutigem Kenntnisstand berührt werden, beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Parallel dazu forderte die Gemeinde am 27.09.2004 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Es wurden in diesem Verfahren keine weiteren Anregungen abgegeben.

Anlage:	U M W E L T B E R I C H T (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	
1.	Einleitung	
1a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Änderungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.	
1b	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen: <u>Landschaftsplan:</u> Er stellt das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. <u>Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998:</u> Danach liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein. Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes der Wasserwerke. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden. Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 treffen keine bedeutsamen Aussagen zum Plangebiet. <u>Fazit:</u> Eine besondere Berücksichtigung von Umweltbelangen resultieren aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen nicht.	

2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	
2.1	<u>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:</u> Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 2 der Begründung zu entnehmen.	
	<u>Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:</u>	
a	<u>Schutzgut Tiere:</u> Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.778 m ² Boden. Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Das Gebiet grenzt im Süden an eine unsachgemäß bewirtschaftete private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.	
	<u>Schutzgut Pflanzen:</u> Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 1.778 m ² Boden. Dadurch kommt es im geringen Maße zum Verlust dieser Fläche als Lebensräume für Pflanzen. Das Gebiet grenzt im Süden an eine unsachgemäß bewirtschaftete private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.	
	<u>Schutzgut Boden:</u> Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen von zusätzlich 1.778 m ² Boden durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr vollständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Das Gebiet grenzt im Süden an eine unsachgemäß bewirtschaftete private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Außerdem hat die zusätzliche Versiegelungsfläche eine geringe Größe. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.	

	<p><u>Schutzgut Wasser:</u></p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.778 m²) im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert wird.</p> <p>Das Gebiet grenzt im Süden an eine unsachgemäß bewirtschaftete private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p>	
	<p><u>Schutzgut Klima/ Luft:</u></p> <p>Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung von derzeit als Garten bzw. Parkland genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.</p> <p>Das Gebiet grenzt im Süden an eine unsachgemäß bewirtschaftete private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Es liegt zudem mitten im Ortszentrum. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.</p>	
	<p><u>Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:</u></p> <p>Die genannten Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>	
	<p><u>Schutzgut Landschaft:</u></p> <p>Das Gebiet grenzt im Süden an eine private Parkanlage und ansonsten an vorhandene Bebauung. Sichtbeziehungen in die freie Landschaft bestehen jedoch nicht. Somit passt sich die Neuplanung in die vorhandene Baustruktur ein.</p> <p>Die Änderung führt daher voraussichtlich nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p>	
	<p><u>biologische Vielfalt:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar in einem bebauten Gebiet. Es diente für Wohnzwecke. Der mittig gelegene Bereich ist – bis auf die letzten 2-3 Jahre - als Garten intensiv bewirtschaftet worden. Eine natürliche biologische Vielfalt konnte und kann sich auch zukünftig nicht in der Lage entwickeln. Das gleiche gilt für die Parkanlage, die intensiv genutzt wird, u.a. auch als Stellplatzanlage.</p>	

b	<u>Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:</u> FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.
C	<u>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:</u> Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, erhöht sich der Zielverkehr durch diese Änderung in und aus Richtung Plangebiet zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) um ca. (8 Pkw x 0,35 =) 2,8 Pkw's. Diese 2,8 Pkw's verteilen sich in beide Richtungen der Dorfstraße. Diese Erhöhung führt voraussichtlich zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn über die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus.
D	<u>Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:</u> Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.
E	<u>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u> Gemäß den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von emittierenden Nutzungen nicht möglich. Wie der Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Sereetz und somit auch des Plangebietes.
F	<u>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:</u> Auf Grund der Kleinteiligkeit der Änderung wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.
G	<u>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:</u> Siehe Ziffer 2.1e
H	<u>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:</u> Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

2.2	<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</p>	
	<p><u>Schutzgut Mensch:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen für die angrenzenden Nachbarn etwas erhöhen könnten. Wie der Ziffer 2.1c zu entnehmen ist, wird dies sicherlich geringfügig sein.</p> <p>Bleibt der Bebauungsplan Nr. 41 allerdings unverändert gelten, dann könnte das vorhandene Wohngebäude umgenutzt werden. Hierbei würden die Lärmimmissionen sich nicht gegenüber dem Bestand ändern. Es wäre aber auch eine Bebauung von 460 m² Grundfläche (+ ca. 310 m² im Dachgeschoss) innerhalb von 2 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da für den Bereich keine Wohnungsanzahlen festgesetzt sind, wäre die Schaffung von vielen kleinen Wohnungen möglich, die letztendlich auch eine erhöhte Verkehrsmenge erzeugen könnten.</p> <p>Weiterhin würden die in der Änderung geplanten Wohnungen dann am Ortsrand entstehen, da der Bedarf an Reihenhäusern für junge Familien vorhanden ist. Daraus resultierten weitere Verkehrswege – bedingt auch durch das meist fehlende ÖPNV-Angebot an den Ortsrändern -, die dann zu höheren Verkehrsbelastungen in wesentlich mehr Baugebieten führen könnten. Gleichzeitig wäre dann auch eine Erhöhung der Abgase zu erwarten.</p> <p>Einer Nachverdichtung im Innenbereich ist aus den genannten Gründen der Vorzug zu geben (siehe dazu § 1a (2) Satz 1 BauGB).</p>	
	<p><u>Schutzgut Tiere:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch jederzeit eine Bebauung von 460 m², eine Versiegelung von 230 m² sowie eine intensive Garten- bzw. Parkflächenbewirtschaftung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für Tiere nicht größer, als bei einer baulichen Nachverdichtung im Sinne der Änderung.</p>	
	<p><u>Schutzgut Pflanzen:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen reduziert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch jederzeit eine Bebauung von 460 m², eine Versiegelung von 230 m² sowie eine intensive Garten- bzw. Parkflächenbewirtschaftung zulässig. Auch in diesem Fall wäre voraussichtlich der verbleibende Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen nicht größer, als bei Durchführung einer baulichen Nachverdichtung im Sinne der Änderung.</p>	

	<p><u>Schutzgut Boden:</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung dürfen 1.778 m² mehr versiegelt werden, als es der Bebauungsplan Nr. 41 bisher zulässt. Der Versiegelungsgrad des WA-0,35-Gebietes liegt u.a. bei ca. 80 %. Der Versiegelungsgrad erscheint recht hoch. Allerdings entspricht diese Planung den Zielen des § 1a (2) Satz 1 Baugesetzbuches, der einer Nachverdichtung des Innenbereiches den Vorrang gibt, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich zu erzielen.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auch jederzeit eine Versiegelung von 690 m² zulässig. Allerdings würden dann die im Änderungsbereich geplanten Häuser sicherlich irgendwo am Ortsrand gebaut werden, da ein Wohnungsbedarf nach wie vor besteht.</p>	
	<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Bei Durchführung der Planung entfällt die Bedeutung des Plangebietes für die Wasserneubildung fast vollständig. Dafür bleiben Flächen am Ortsrand von einer Bebauung verschont, deren Nutzen für die Grundwasserneubildung wesentlich höher ist, als ein bebauter Innenbereich.</p>	
	<p><u>Schutzgut Klima/ Luft:</u></p> <p>Die Bedeutung des Plangebietes mit 5.600 m² ist für das Klima bzw. für die Luft gering.</p> <p>Eine Nachverdichtung im Innenbereich hält Flächen am Ortsrand von einer Bebauung frei. Diese Freiflächen wiederum haben wesentlich mehr Bedeutung für die Luft und das Klima. Daher ist diese Änderung einer Nullvariante vorzuziehen.</p>	
	<p><u>Landschaft:</u></p> <p>Das Plangebiet ist bereits umbaut. Daher ist es für das Landschaftsbild unbedeutend, ob das Plangebiet nachverdichtet wird oder nicht.</p>	
	<p><u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</u></p> <p>Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.</p>	
	<p><u>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:</u></p> <p>Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.</p>	
	<p><u>Emissionen:</u></p> <p>- Siehe 2.2 „Mensch“ -</p>	
	<p><u>Umgang mit Abfällen und Abwässern:</u></p> <p>Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.</p>	

	<u>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:</u> - Siehe 2.1 f -	
--	--	--

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen															
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:</u> <p>Im Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen. Hier soll der intensiven, ortsverträglichen Nachverdichtung des Innenbereiches der Vorrang gegeben werden, um bisher im Außenbereich gelegene Flächen von der Bebauung freizuhalten. Diese Vorgehensweise entspricht der Zielvorgabe des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Daher dient sie auch der Vermeidung oder Verringerung von nachteiligen Auswirkungen.</p>															
	<u>Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:</u> <p>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 im nördlich gelegenen Bereich und ein Versiegelungsgrad von 130 % (nach § 19 (4) BauNVO) sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 im südlich gelegenen Erweiterungsbereich führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von 1.778 m² im WA-Gebiet.</p>															
	<u>Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:</u> <p>Gemäß der Ziffer 3.3.2 der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutzgut</th> <th>Ausgleichsbedarf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arten und Lebensgemeinschaften</td> <td>Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Boden</td> <td>890 m²</td> </tr> <tr> <td>Wasser</td> <td>Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Klima/Luft</td> <td>Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbild</td> <td>Kein Ausgleichsbedarf</td> </tr> <tr> <td>Insgesamt</td> <td>890 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Schutzgut	Ausgleichsbedarf	Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf	Boden	890 m ²	Wasser	Kein Ausgleichsbedarf	Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf	Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf	Insgesamt	890 m ²	
Schutzgut	Ausgleichsbedarf															
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf															
Boden	890 m ²															
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf															
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf															
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf															
Insgesamt	890 m ²															
	<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> <p>Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, RK 1880, Flurstück 233, vorgesehen (siehe Anlage 2) und eine weitere in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237 (siehe Anlage 2). Beide Flurstücke sind Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmeldorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautes dar.</p>															

	Die Flurstücke 233 und 237 selbst haben sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 890 m ² Eingriff im Plangebiet ca. 3.560 m ² Ausgleich zu erbringen.	
2.4	<p><u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:</u></p> <p>Das Ziel der Planung ist eine Verdichtung des Innenbereiches, die städtebauliche Orientierung an die angrenzende Bebauung (vor allem im Westen) und die Schaffung von Reihen- und Einzelhäuser, weil dafür ein erhöhter Bedarf besteht.</p> <p>Auf der kleinen Fläche (5.600 m²) des Plangebietes können diese Ziele in keiner anderen Art und Weise umgesetzt werden.</p>	
3.	Zusätzliche Angaben	
3.1	<p><u>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:</u></p> <p>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 technischen Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.</p> <p>Beim Zusammenstellen der Angaben zur Umweltprüfung ergaben sich keine Schwierigkeiten. Auch wurde der Umfang des Umweltberichtes von den Behörden und der Öffentlichkeit als ausreichend bewertet.</p>	
3.2	<p><u>Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:</u></p> <p>Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, wird die Überwachung der Umweltauswirkungen verzichtet.</p>	
3.3	<p><u>Allgemein verständliche Zusammenfassung:</u></p> <p>Die Gemeinde plant eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches mit Wohngebäuden. Der nördliche Bereich wird bereits baulich genutzt. Er darf gemäß dem Bebauungsplan Nr. 41 auch schon intensiver bebaut werden. Das Plangebiet wird zudem im Süden geringfügig – bis zur bestehenden Bauflucht, die im Westen angrenzt – erweitert.</p>	

	Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.	
--	--	--

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

0.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	
1.	<p><u>Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Die Umweltbelange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits vor Beginn der Beteiligungsverfahren sehr detailliert in Ziffer 3.3.2 der Begründung und in der Anlage „Umweltbericht“ untersucht und dargelegt worden. Das Ergebnis besagt, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind.</p>	
2.	<p><u>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen zum Umfang und zum Inhalt des Umweltberichtes geäußert. Auch gab es keine Hinweise auf andere Planungen, die diesem Vorhaben widersprechen könnten.</p> <p>Der Naturschutzbund Deutschland kritisierte darüber hinaus in seinem Schreiben vom 27.10.2004:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kontrolle des Bau- und Planungsrechtes vor Ort. 2. Es wurde der hohe Versiegelungsgrad beanstandet. 3. Auch wurde die weitere Überplanung des Bestandes kritisiert, obwohl hierfür bereits ein Bebauungsplan gilt. <p>In seinem Schreiben vom 18.01.2005 äußerte er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass ein erhöhter Ausgleichsfaktor gewünscht wurde. <p>Alle Punkte wurden durch die Gemeindevertretung abgewogen bzw. nicht berücksichtigt (siehe dazu die jeweiligen Beschlüsse der Gemeindevertretung).</p>	
3.	<p><u>Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:</u></p> <p>Wie den jeweiligen Beschlüssen der Gemeindevertretung zu entnehmen ist, wurde kein fachliches Erfordernis für die Berücksichtigung der Anregungen gesehen. Daher bestand nach Beendigung der Entwurfsphase kein erneutes Erfordernis für die Prüfung von weiteren Planungsmöglichkeiten.</p>	

Anlage 2**B-Plan Nr. 41, 1. Änderung
der Gemeinde Ratekau****Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubek**