

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76

### DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN SEREETZ, ÖSTLICH DER BEBAUUNG BRUHNSTRASSE,  
SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES NR. 33 „KURZE DRIFT“,  
WESTLICH DES WALDES UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG TORGAUER STRASSE

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- 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

Lfd.-Nr.		Seite
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Bebauung	5
2.2	Verkehr	6
2.3	Grünordnung	7
2.3.1	Grünplanung	7
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	8
2.3.3	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen	10
2.3.4	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	13
2.3.5	Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme	13
2.3.6	Umweltbericht	13
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	13
<b>3.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	14
4.2	Wasserver- und -entsorgung	14
4.3	Müllentsorgung	15
4.4	Löschwasserversorgung	15
<b>5.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>16</b>
<u>Anlage:</u>	Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeek	16

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 76 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz, östlich der Bebauung Bruhnstraße, südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 33 „Kurze Drift“, westlich des Waldes und nördlich der Bebauung Torgauer Straße;

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Sereetz als Ordnungsraum ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

*„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“*

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Sereetz zum Ordnungsraum um Lübeck. Der Ort hat als Hauptfunktion die Wohnfunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Folglich soll in Sereetz wesentlich mehr Bauland ausgewiesen werden als in ländlichen Orten. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsentwicklungsgebiet.

Nach dem Entwurf des Regionalplanes, Planungsraum II vom 27.03.2002 liegt Sereetz im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Ortslage Sereetz.

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 das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stellt diesen Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 26. Februar 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sereetz. Es ist im Osten von der Gemeindegrenze zur Stadt Lübeck begrenzt, der sich eine Waldfläche anschließt, im Süden von der Dresdner Straße, im Westen durch die Bruhnstraße und im Norden von der Straße Kurze Drift.

### 1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet ist parallel der Bruhnstraße mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohnungen bebaut. Der rückwärtige Bereich dient als Nutz- bzw. Erholungsgarten. Die Erschließung erfolgt von der Bruhnstraße aus. Die Bruhnstraße dient ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes und endet im Süden als Stichweg. Ansonsten grenzen an das Plangebiet selbst eingeschossige Einzelhäuser.

### 1.4 Planungserfordernis

Die Grundstücke im Plangebiet sind zwischen 55m bis 85m lang, zwischen 15m bis 20m breit und parallel der Bruhnstraße mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Diese dünn bebauten Grundstücke haben einen erhöhten Bewirtschaftungsbedarf, der vielen Anwohnern im fast schon städtisch geprägten Ort Sereetz zu hoch ist. Daher besteht der Wunsch einiger Anwohner darin, die Grundstücke zu teilen und eine zweite Baureihe zu ermöglichen. Die betroffenen Grundstücke sind so gelegen, dass deren bauliche Verdichtung nicht die Gesamtstruktur des Wohngebietes wesentlich verändert. Im übrigen weisen die Grundstücke nördlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 33) bereits eine ähnlich verdichtete Baustruktur auf.

In Sereetz besteht nach wie vor ein erhöhter Bedarf an Baugrundstücken.

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 die rückwärtige Bebauung einiger Grundstücke im Bereich der Bruhnstraße 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. Planung

Die Baufläche bzw. das Plangebiet ist ca. 4.800 m<sup>2</sup> (0,48 ha) groß.

### 2.1 Bebauung

In Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Gebietsstruktur wird die zulässige **Art der baulichen Nutzung** im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet regelt der § 4 Baunutzungsverordnung.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** richtet sich nach dem Bestand im Plangebiet. So wird für das gesamte Plangebiet eine eingeschossige Einzelhausbauweise festgesetzt. Um den Bestand parallel der Bruhnstraße abzusichern sowie geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten noch zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung entsprechender Grundflächenzahlen für die Grundstücke parallel der Bruhnstraße. Für die Grundstücke im rückwärtigen Bereich wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Diese lässt den Bau von neuen Gebäuden mit einer Grundfläche zwischen 95 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> zu.

Eine Überverdichtung des Plangebietes ist aus städtebaulicher Sicht innerhalb dieser zusammenhängenden kleinteiligen Einzelhausgebiete nicht gewollt. Daher sind je Wohnhaus nur 2 Wohnungen zulässig.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu unterbinden, wird der Bezugspunkt der baulichen Anlagen auf 0,5 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage begrenzt. Dieser Bezugspunkt ist bei fallendem oder steigendem Gelände anzupassen.

Im Plangebiet sind nur Dachneigungen von 30°– 50° vorhanden. Diese Struktur sollte im Plangebiet beibehalten werden. Daher erfolgt die Aufnahme ent-

sprechender Festsetzungen. Bezüglich der Dach- und Fassadenfarben und Materialien ist keine gebietstypische Struktur erkennbar. Daher wird von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

Übermäßig lange Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze oder im Terrassenbereich führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Die gleichen Beeinträchtigungen erfolgen durch den Bau von Garagen/Carports und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum. Um diese optischen Einengungen des Straßenraumes zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzungen.

Östlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche an. Gemäß § 32 Landeswassergesetz sind 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine rückwärtige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen, hat die Gemeinde eine Unterschreitung des Waldabstandes um 15 m bei der zuständigen Behörde beantragt. Dieser Antrag wurde am 2. Juli 2004 genehmigt. Diese Genehmigung ist mit der Auflage verbunden, dass der im Plan gekennzeichnete reduzierte Waldabstand von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leitentflammbaren Bewuchs und von brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können. Da die Nutzung des Waldschutzstreifens durch das Landeswaldgesetz geregelt ist, wird von einer zusätzlichen textlichen Festsetzung dieser Auflage abgesehen.

Um jegliche bauliche Nutzung des verbleibenden Waldschutzstreifens auszuschließen, erfolgt die zusätzliche Festsetzung, dass dieser Bereich von untergeordneten baulichen Anlagen, Stellplätzen und auch Garagen freizuhalten sind. Zudem wird in Anlehnung an das Landeswaldgesetz darauf verwiesen, dass im verbleibenden Waldschutzstreifen jegliches offenes Feuer zu unterbleiben hat. Weiterhin sind von der Anpflanzung leicht brennbarer Nadelgehölze abzusehen.

## **2.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße an das zentrale Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die A 1, A 226 und L 309 auf kurzem Wege erreichbar. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Sereetz ist an den Lübecker Stadtverkehr angebunden. Halbstündig fahren die Busse Richtung Lübeck. Somit besteht bereits heute eine gute Anbindung per öffentlichen Personennahverkehr nach Lübeck. Darüber hinaus halten auch weitere Busunternehmen in Sereetz, die regelmäßige Fahrten in alle Richtungen der Gemeinde und des Kreises anbieten.

Zudem ist vom Plangebiet aus das Zentrum von Sereetz und die Umgebung über Radwege gut und sicher erreichbar.

Das Plangebiet selbst ist über die Bruhnstraße erschlossen. Diese ist für die vorhandene bzw. geplante Nutzung ausreichend dimensioniert.

Der Stellplatzbedarf für max. 2 Wohnungen je Haus, einschließlich Zufahrt bzw. die Zufahrten für die rückwärtige Bebauung führen zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, der über den § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung nicht mehr abgedeckt ist. Daher ist die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für die WA-Gebiete-0,22 und -0,30 erforderlich.

Die rückwärtige Bebauung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m z.G. der rückwärtigen Anlieger, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorgungsunternehmen - die von der Bruhnstraße abgehen - angebunden. Diese sind zusätzlich über entsprechende Grundbucheintragungen abzusichern.

Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Anzahl der Stellplätze unterbringen zu können.

Gemäß der EAE 95 ist auf 8 neue Wohnungen ca. 1 bis 3 Parkplätze nachzuweisen. Sereetz ist an den öffentlichen Nahverkehr recht gut angebunden. Daher erscheint ein zusätzlicher Parkplatz als ausreichend. Die Bruhnstraße ist breit genug, um einen weiteren Parkplatz nachweisen zu können.

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Grünplanung**

Die für die Bebauung nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Um den Versiegelungsgrad etwas zu minimieren, sind Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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.

### **2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 6 gelten die bereits nach § 34 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 umwelterhaltende 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 der Bau von 4 Gebäuden in der 2. Baureihe ermöglicht. Nach dem Baugesetzbuch ist diese Bebauung in der Form nicht zulässig. Daher führt die Bebauung in 2. Reihe zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

#### **Bewertungsgrundlage**

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.



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

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von intensiv genutzten Gärten in Bauflächen:

Nutzung	Gesamtplanung		Bestand		Neueingriff
Gebäude	480 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	480 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO im WA-0,2-Gebiet	240 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	240 m <sup>2</sup>
Zufahrten über WA-0,3	65 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	65 m <sup>2</sup>
Zufahrten über WA-0,22	105 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	=	105 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>890 m<sup>2</sup></b>

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, wodurch 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 voll-

ständig wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

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

Bauflächen	ca. 480 m <sup>2</sup>
<u>Zufahrten im WA-Gebiet</u>	<u>ca. 410 m<sup>2</sup></u>
<b>insgesamt ca.</b>	<b>890 m<sup>2</sup></b>

### Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 890 m<sup>2</sup>) 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 Gartenfläche 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 liegt mitten im Ort und ist von 1-geschossiger Bebauung umgrenzt. Die Änderung führt daher nicht zu einer neuen und wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **2.3.3 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen**

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **A. Sonstige Lebensräume**

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer maximal 890m<sup>2</sup> großen Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Aufwertung von Grünflä-

chen 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. 890 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 50 % für Nebenanlagen zulässig, wenn dies festgesetzt wird.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsflä- chen (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	480	0,5	240
Stellplätze im WA-0,2-Gebiet	240	0,3	72
Stellplätze im WA-0,3-Gebiet	65	0,3	20
Stellplätze im WA-0,22-Gebiet	105	0,3	32
Summen			364 → 370

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 370 m<sup>2</sup> festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, RK 1880, Flurstück 233, vorgesehen (siehe Anlage 1). Das Flurstück ist 9.885 m<sup>2</sup> groß und ist Bestandteil einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeeck. 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 Hemmelsdorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautes da.

Das Flurstück 233 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeit soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeeck und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche wieder ihren ursprünglichen Feuchtigkeits-

grad 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 370 m<sup>2</sup> Eingriff im Plangebiet ca. 1.480 m<sup>2</sup> Ausgleich innerhalb des Flurstückes 233 zu erbringen.

Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

### Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt vor Ort.

### Landschaftsbild/Ortsbild

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

### Zusammenfassung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und die baurechtliche Sicherung der Zufahrten und Terrassenflächen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung 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 den 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.

### **2.3.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

(Siehe Anlage)

Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde und bereits als Ökokonto nach § 135a Baugesetzbuch vom Kreis Ostholstein anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Bauflächen an der Bruhnstraße werden umgehend von der Gemeinde umgesetzt.

### **2.3.5 Zu erwartende Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt worden, um den Ankauf des Flurstückes, die jährliche Pflege über 20 Jahre und alle weiteren anfallenden Nebenkosten finanzieren zu können. Folglich fallen bei 1.480 m<sup>2</sup> Ausgleich (1.480 m<sup>2</sup> x 2,50 Euro/m<sup>2</sup> =) 3.700 Euro an, die für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind je zu einem Viertel von den Begünstigten zu tragen.

### **2.3.6 Umweltbericht**

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 480 m<sup>2</sup> (0,04 ha) neu zu bebauende Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

## **2.4 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 werden vier neue Baugrundstücke ermöglicht. Diese sind so bemessen, dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen werden, die den Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben. Weiterhin befindet sich ein Spielplatz im Baugebiet. Zudem ermöglicht die angrenzende Waldfläche ausreichend Spielmöglichkeiten für größere Kinder.

### **3. Immissionen**

Die Planung grenzt zukünftig die Anzahl der zulässigen Wohnungen ein. Bisher konnten diese unbegrenzt entstehen. Somit führt die Planung zu keiner wesentlichen weiteren Verdichtung des Gebietes, die über die bisher zulässigen Wohnungen hinausgeht. Zusätzliche Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

#### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet werden.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Daher darf und soll das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern, die alle auf sandigen, kiesigen Böden liegen. Das bei Starkregen anfallende überschüssige Regenwasser

fließt im natürlichen Gefälle zur Brunstraße, wo es dem öffentlichen Entsorgungsnetz zugeleitet wird.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Anlieger der rückwärtigen Bebauung haben die Wertstoffsammelbehälter an den Entsorgungstagen an die Bruhnstraße zu bringen.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen.

### **5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke ist nicht vorgesehen.
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

**6. Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

**7. Beschluss der Begründung**

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 23. September 2004 gebilligt.

Ratekau, ..24..09..2004.....



*Böttcher*

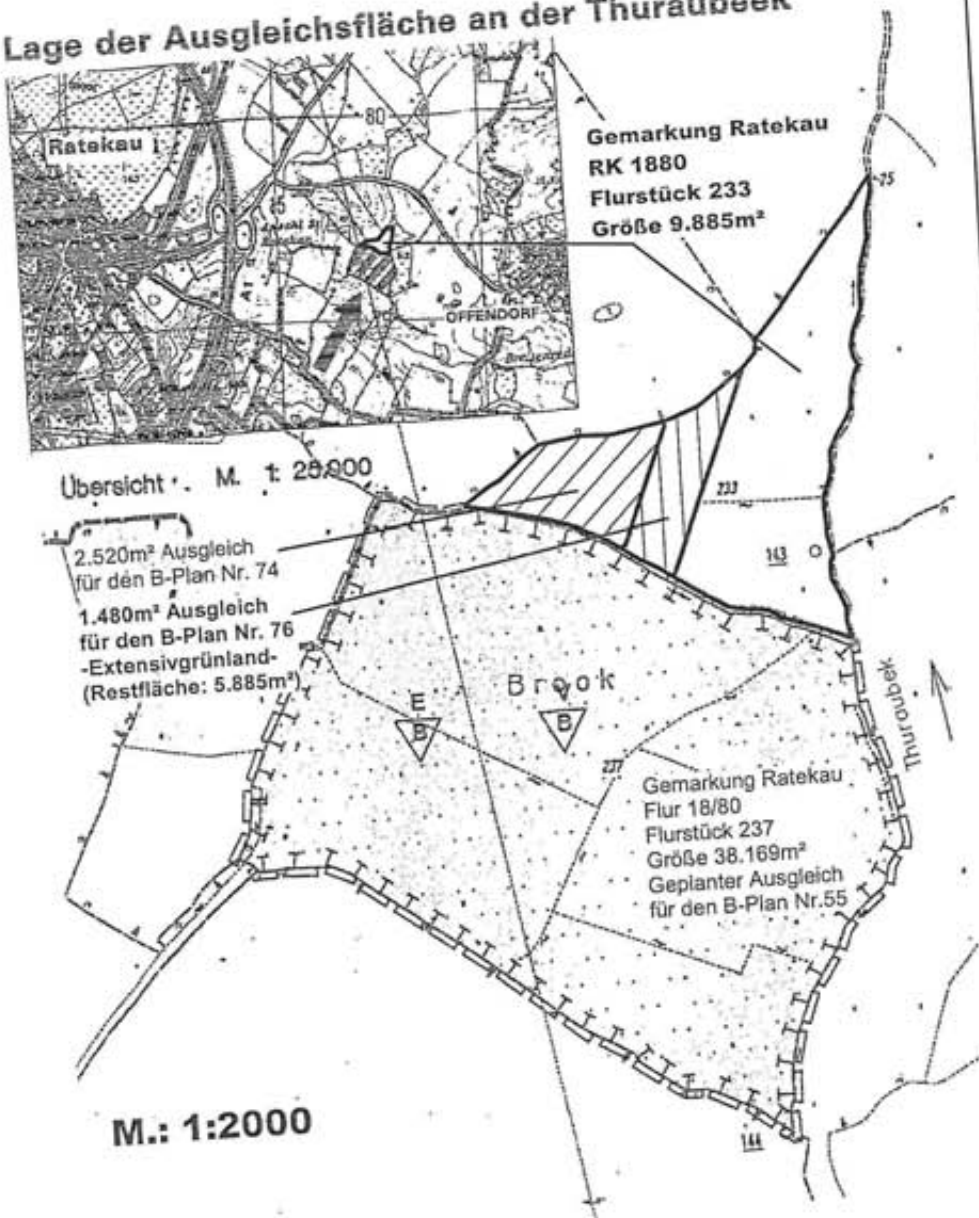
(Böttcher)  
1. stellv. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 76 ist am .....04.10.2004..... in Kraft getreten.



**Anlage 1**  
**B-Plan Nr.76 der**  
**Gemeinde Ratekau**

**Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubek**



Apeldörn