

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 2. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

FÜR EIN GEBIET IN RATEKAU, NÖRDLICH DER JÜRGEN-GLÜE-KOPPEL,  
ÖSTLICH DER EUTINER STRASSE (L 309),  
SÜDLICH DES GEROLDRINGS UND WESTLICH DER HAUPTSTRASSE

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Plangebiet	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	4
3.3	Auswirkungen der Planung	4
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.5	Verkehr	4
3.6	Grünplanung	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Gasversorgung	6
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	6
4.4	Müllentsorgung	6
4.5	Löschwasserversorgung	6
<b>5</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>6</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Ratekau, nördlich der Jürgen-Glue-Koppel, östlich der Eutiner Straße (L 309), südlich des Geroldrings und westlich der Hauptstraße

### **1 Vorbemerkungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ratekau wurde im Jahr 1982 rechtskräftig. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass überwiegend eine Bebauung mit Familienheimen vorgesehen ist und begrenzt die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude. Diese Festsetzung ist heute nicht mehr zeitgemäß und soll entfallen. Der Ausbau z.B. von Einliegerwohnungen kann damit erleichtert werden. Somit wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums gefördert.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Alle anderen Festsetzung insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Der Bebauungsplan wird daher nach § 13 BauGB aufgestellt. 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Ratekau hat am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Übergeordnete Planungsvorgaben der Regional- und Landesplanung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Wesentlichen Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31. Diese sehen überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit max. zulässiger eingeschossiger Einzelhausbebauung vor. Auf wenigen Grundstücken sind auch zweigeschossige Hausgruppen zulässig.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Ratekau nördlich der Jürgen-Glue-Koppel, östlich der Eutiner Straße (L 309), südlich des Geroldrings und westlich der Hauptstraße. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Westlich der Eutiner Straße befindet sich Wald. Nördlich, südlich und östlich grenzt die bebaute Ortslage Ratekaus an das Plangebiet an.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst den Ursprungsplan mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Tennisheim).

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Alternativen zur Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde in eben diesem Gebiet Änderungen an der Festsetzung der Zahl der Wohnungen vornehmen will.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Die Planung unterstützt die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Negative Auswirkungen auf Belange von Natur- Umwelt- und Klimaschutz sind damit nicht verbunden, da keine Änderungen an den Flächenfestsetzungen und dem zulässigen Maß der Bebauung vorgenommen werden. Die Festsetzungen zur max. zulässigen Bodenversiegelung bleiben unverändert bestehen.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Einzige Planänderung ist der Fortfall der Festsetzung zur überwiegenden Schaffung von Bebauung mit Familienheimen in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Damit kann der Bau von Einliegerwohnungen in bestehender Bausubstanz unterstützt werden. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

### **3.5 Verkehr**

Belange der verkehrlichen Erschließung sind von der Änderung nicht betroffen.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

### **3.6 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert fort.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Änderungen an den Flächenfestsetzungen erfolgen nicht. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts werden mit dieser Planänderung nicht vorbereitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Grundstücke sind bereits bebaut. Es bestehen derzeit keine konkreten Bauvorhaben. Soweit tatsächlich von der Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen in bestehenden Gebäuden zu schaffen Gebrauch gemacht wird, sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar anzuwenden. Das bedeutet, dass vor Umbaumaßnahmen geprüft werden muss, ob geschützte Tierarten z.B. in Dachgeschossen vorhanden sind (Begehung erforderlich). Die geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

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

##### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

##### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung bestehen nicht. Es werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbands Ostholstein. Das Schmutzwasser wird den vorhandenen zentralen Kläreinrichtungen zugeleitet.

##### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwasser-Netz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

#### **5 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

#### **6 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 01.10.2020 gebilligt.

Ratekau, 23. 11. 2020



- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung ist am 15. 11. 2020 rechtskräftig geworden.