

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR EIN GEBIET IN PANSDORF, SÜDLICH DER FRANKFURTER STRAÙE, WESTLICH DER
EUTINER STRAÙE / L309 IN DER STOLPER STRAÙE HAUSNUMMER 2A BIS 12.

VERFAHRENSSTAND:

- 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

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Immissionen / Emissionen	8
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Stromversorgung	9
5.2	Gasversorgung	9
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	9
5.4	Müllentsorgung	10
5.5	Löschwasserversorgung /Brandschutz	10
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
6.1	Einleitung	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	15
6.3	Zusätzliche Angaben	27
7	Hinweise	28
7.1	Bodenschutz	28
7.2	Archäologie	29
7.3	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	29
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	31
9	Kosten	31
10	Billigung der Begründung	31

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 101 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet in Pansdorf, südlich der Frankfurter Straße, westlich der Eutiner Straße / L309 in der Stolper Straße Hausnummer 2a bis 12.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 beabsichtigt die Gemeinde Ratekau, durch Nachverdichtung auf den sehr großen Grundstücken nördlich der Stolper Straße dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.910 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 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. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.12.2009 wurde Folgendes beschlossen:

„Die Gemeinde Ratekau wird als freiwillige Leistung zu Bebauungsplänen nach § 13a BauGB einen Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeiten. Gleichzeitig sollen die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Wenn möglich sollen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Ist dies nicht umsetzbar, sollen die Ausgleichsmaßnahmen auf hierfür definierten Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen.“

Dementsprechend wird ein Umweltbericht mit der Prüfung von Ausgleichsmaßnahmen auf freiwilliger Basis erstellt.

Um der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einer geordneten und behutsamen Nachverdichtung nachzukommen ist eine Überplanung des Gebietes erforderlich. Durch die Bauleitplanung wird eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes. Dies wird erreicht durch das Ausweisen von Baufenstern und Gebäudehöhen.

Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 08.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2021 des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet Ratekau innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck dar. Die Ortschaft Pansdorf befindet sich zudem auf der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden. Zusätzlich liegt Pansdorf im Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung und bildet den Endpunkt der Siedlungsachsengrundrichtung Bad Schwartau - Ratekau - Pansdorf.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II befindet sich die Ortschaft Pansdorf innerhalb des Siedlungsachsenraumes im Ordnungsraum Lübeck. Der Regionalplan trifft dazu unter Kapitel 6.3 folgende Aussagen: „Die Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung auf der Siedlungsachse Lübeck –Ratekau liegen in den Ortsteilen Ratekau und Techau sowie Pansdorf.“

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 1 auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau von 2000 stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau von 2004 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen dar. Die Bebauung wird beschrieben als Einzel- und Reihenhausbauung ohne Parkvillen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind teilweise Gärten im Landschaftsplan dargestellt. Die Planung weicht im Bereich der als Grünflächen festgesetzten Gärten ab. Die Planung sieht hier die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe vor und räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorrang vor intensiv genutzten Privatgärten ein (zumal diese kaum eine öffentliche Erholungs- und Aufenthaltsfunktion besitzen).

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Pansdorf. Die Grundstücke sind im straßennahen Bereich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die Gartenbereiche sind geprägt durch Rasenflächen mit Gartenschuppen/Nebengebäuden. Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Spielplatz an. Dieser ist über zwei Zuwege erreichbar. In der Nähe des Plangebietes befinden sich zudem mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Stolper Straße endet in Richtung der Eutiner Straße in einem Wendehammer.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 6.360 m ²	95 %
Verkehrsfläche:	ca. 360 m ²	5 %
Gesamt:	ca. 6.720 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen drängen sich nicht auf, da eben diese kleine Fläche sich für eine Nachverdichtung eignet und kurzfristig zur Verfügung steht. Die sechs Grundstücke sind in der „Darstellung der Bauflächenpotenziale in der Gemeinde Ratekau“ (PLOH 2013) zwar nicht explizit enthalten, jedoch für eine Nachverdichtung gut geeignet. Die im Landschaftsplan dargestellten Gartenflächen sind angesichts der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer geordneten und behutsamen Nachverdichtung eingeschränkt zu berücksichtigen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht die Errichtung einer Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Weiterhin wird die bauliche Entwicklung in erster Reihe weiter gesteuert. Die Bebauung in zweiter Reihe nimmt in Bezug auf die Höhenentwicklung und den Versiegelungsgrad eine vermittelnde Rolle zwischen der Bebauung an der Stolper Straße und der nördlich angrenzenden Bebauung ein. Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt und entspricht damit der Vorstellung der Gemeinde zu einer Nachverdichtung mit Wohngebäuden.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen der Versorgung mit dringend benötigtem Dauerwohnraum dienen. Daher sind in beiden WA-Gebieten Ferienwohnungen ausgeschlossen.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht im straßennahen Bereich dem Bestand mit geringfügigem Erweiterungsspielraum z.B. für Anbauten und ermöglicht rückwärtig in der 2. Reihe eine Bebauung mit Grundflächen von ca. 140 m².

Die maximal zulässige Firsthöhe wird im WA-1 Gebiet mit 9 m festgesetzt. Dies orientiert sich an dem höchsten vorhandenen Gebäude, welches eine Höhe von 9 m aufweist (Hausnummer 8). Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen im WA-1 Gebiet beziehen sich auf die Oberkante der Stolper Straße in der Mitte der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze.

In dem WA-2-Gebiet werden Trauf- und Firsthöhen mit Bezug auf NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Firsthöhen liegen damit ca. bei 9-10 m über Gelände.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der in der Siedlung überwiegend vorhandenen Bebauung mit Einzelhäusern wird für das Plangebiet nur eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Unterstützend erfolgt die Festsetzung einzelner Baufenster, die unmaßstäbliche Baukörper verhindern sollen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Gemeinde Ratekau trifft einige baugestalterische Festsetzungen für den Bereich der ersten Reihe (WA-1) um den Siedlungscharakter zu erhalten. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Dachgestaltung. Das Dach ist als gleichwinkliges Satteldach mit einer Neigung von 45-55° auszubilden, zudem sind für die Dacheindeckung nur Dachpfannen in Rotbraun, Braun- oder Anthrazittönen zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hier- von ausgenommen sind Solaranlagen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Stolper Straße bzw. die Kolberger Straße und die Tannenbergs- straße erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche für eine Neubebauung müssen über die vorderen Grundstücksbereiche angefahren werden. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht, um die Eigentümer nicht über Gebühr einzuschränken. Die Lage der Zufahrt auf dem jeweiligen Grundstück ist zudem ohne städtebauliche Relevanz. Die gesicherte Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sicher zu stellen ist nach § 86 der Landesbauordnung im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze zu errichten sind. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

In dem Plangebiet befinden sich Bestandsgärten. Im Rahmen der Grünplanung werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Es ist anzustreben, einen Teil des älteren Baumbestandes bei möglichen Bauvorhaben zu erhalten.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 101 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.12.2009 wurde Folgendes beschlossen:

„Die Gemeinde Ratekau wird als freiwillige Leistung zu Bebauungsplänen nach § 13a BauGB einen Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeiten. Gleichzeitig sollen die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Wenn möglich sollen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Ist dies nicht umsetzbar, sollen die Ausgleichsmaßnahmen auf hierfür definierten Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen.“

Dementsprechend wurde ein Umweltbericht erstellt (Ziffer 6 dieser Begründung).

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 BNatSchG unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Diese sind hier nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 der Begründung) verwiesen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind im Wohngebiet nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt. Dieser teilt am 30.11.2022 mit, dass Hinterlieger den vorhandenen SW-Anschluss des Vorderliegers nutzen müssen. Dazu ist jeweils eine Absicherung im Grundbuch notwendig, die den Entwässerungsunterlagen im Bauantragsverfahren beizufügen ist. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt für den Bestand über die vorhandenen Anlagen. Für die geplante rückwärtige Bebauung ist eine Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück anzustreben. Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten, wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden. Die Bauverwaltung der Gemeinde Ratekau teilt nach Prüfung mit, dass im Bereich des B-Plans es in der Vergangenheit keinerlei Probleme mit stehendem oder oberflächlich wild abfließendem Wasser gegeben hat. Es ist somit davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von der zukünftigen Bebauung erfolgen kann. Sollten Baugrunduntersuchungen wider Erwarten aufzeigen, dass eine Versickerung nicht möglich sein sollte, käme eine Rückhaltung und Abgabe des Oberflächenwasser in den Niederschlagswasserkanal in der Stolper Straße infrage. Um den Niederschlagswasserkanal dafür möglichst gering zu belasten, wäre eine gedrosselte Abgabemenge nach Vorgabe des ZVO vorzusehen.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen. Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten. Weiterhin ist das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 anzuwenden,

welches letztlich das Merkblatt 153 ersetzt hat. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-10 und 13 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- i.V. §§ 21, 31 LWG in den z.Zt. gültigen Fassungen. Bei der Durchführungsplanung hat die Gemeinde die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die bestehende Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers ist die Änderung bei der Wasserbehörde zu beantragen, wenn sich die zugelassenen Einleitungsmengen ändern.

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. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der Zweckverband Ostholstein teilt am 30.11.2022 Folgendes mit:

„Löschwasser wird nur gemäß Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW für den Grundsatz zur Verfügung gestellt.

Objektschutz ist der über den Grundsatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz, z. B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, bei erhöhtem Personenrisiko oder bei sonstigen Einzelobjekten in Außenbereichen. Die Nutzung oder Teilnutzung des Trinkwassers für die Löschwasserversorgung beim Objektschutz ist direkt mit dem ZVO abzustimmen.

Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch den ZVO grundsätzlich durch eine Rohrnetzberechnung ermittelt. Der ZVO kann an besonders kritischen Stellen einen Löschwassertest (Hydrantentest) fordern. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen.“

Der Kreis Ostholstein weist darauf hin, dass für Gebäude über 8 m Höhe [gemeint ist offensichtlich die Brüstungshöhe der Fenster] der zweite Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden kann, hier wäre die Zufahrt für ein Hubrettungsgerät notwendig bzw. in der Objektplanung ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche

entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehru-/Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppraden einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Obwohl der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird hat sich die Gemeinde Ratkau entschieden, zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden.

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. Nachfolgend zu betrachten sind lediglich die Auswirkungen, die durch die Nachverdichtung hervorgerufen werden.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit max. zweigeschossiger Bebauung.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen darüber hinaus das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB:	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2)	Nachverdichtung im Bestand
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb

Landschaftsplan: Wohnbaufläche

Allgemeines Wohngebiet

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist auf eine Siedlungsachsengrundrichtung, innerhalb sich das Plangebiet befindet. An diesen Siedlungsachsen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auszurichten. Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung soll in diesen Bereichen geordnet erfolgen. Die Planung weicht von dem Landschaftsplan im Bereich der als Grünflächen festgesetzten Gärten ab. Die Planung sieht hier die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe vor und räumt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorrang vor intensiv genutzten Privatgärten ein (zumal diese kaum eine öffentliche Erholungs- und Aufenthaltsfunktion besitzen).

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	Tallandschaft der Schwartau nördlich Alt-Techau mindestens 800 m, nicht betroffen Grellberg mindestens 500 m, nicht betroffen
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 – Gebiete	Schwartautal und Curauer Moor über 1.000 m, nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LnatSchG)	Erlen-Bruchwald westlich von Pansdorf mindestens 380 m, nicht betroffen
Wald (§ 2 LWaldG)	Über 400 m entfernt, nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessengebiete	nicht betroffen

Luftreinhaltepläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes werden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen geplant sind, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu entstellen. Zudem grenzt die Bahnlinie Kiel-Lübeck das Plangebiet gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet ab.

Angrenzende geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 1.000 m das FFH-Gebiet 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“. Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartautals mit seinem Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau mit dem Curauer Moor. Für den Gewässerlauf der Schwartau und für die Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Als Gefährdungen werden genannt: „Parkanlage, Hundeauslauf, Kleingärten, Oberflächenwasserzuläufe, Hausgärten, Waldspielplatz an Hangkante“. Das Schwartautal wird durch die Planung nicht berührt. Die Bebauung rückt nicht dichter an das FFH-Gebiet heran. Die Gefährdungen „Parkanlage, Hundeauslauf, Kleingärten, Hausgärten und Waldspielplatz an Hangkante“ haben für diese Planung keine Bedeutung. Im Hinblick auf Oberflächenwasserzuläufe wird keine Verschlechterung eintreten, da die zusätzliche Bebauung an die zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen wird.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartautals mit seinem Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau mit dem Curauer Moor. Für den Gewässerlauf der Schwartau und für die Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Als Gefährdungen werden genannt: „Parkanlage, Hundeauslauf, Kleingärten, Oberflächenwasserzuläufe, Hausgärten, Waldspielplatz an Hangkante“. Das Schwartautal wird durch die

Planung nicht berührt. Die Bebauung rückt nicht dichter an das FFH-Gebiet heran. Die Gefährdungen „Parkanlage, Hundeauslauf, Kleingärten, Hausgärten und Waldspielplatz an Hangkante“ haben für diese Planung keine Bedeutung. Im Hinblick auf Oberflächenwasserzuläufe wird keine Verschlechterung eintreten, da die zusätzliche Bebauung an die zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen wird. Eine Erheblichkeit wird nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine erheblichen Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt. Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zum Klimaschutz verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang a) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang a) zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diesen Aspekt.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

In den rückliegenden Gartenbereichen ist in Gehölzen mit Gehölzbrütenden Vogelarten und in Gartenschuppen mit Gebäudebrütern zu rechnen. Darüber hinaus sind in Gartenschuppen und größeren Bäumen Tagesquartiere von Fledermäusen möglich.

Fläche

Die Fläche ist der bebauten Ortslage zugehörig und ist bereits überwiegend bebaut.

Im Rahmen einer geordneten und behutsamen Nachverdichtung sind Eingriffe dieser Gestalt verträglich, da sie die Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfüllen. Des Weiteren bleibt die Gartennutzung in dem Plangebiet grundsätzlich erhalten, es ändern sich lediglich die Flächenanteile.

Boden

Wertvolle und seltene Böden sind nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Luft, Klima

Das Gemeindegebiet ist von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischen Klima geprägt. Für die Kaltluftentstehung hat die potenzielle Nachverdichtung der Grundstücke selbst keine Bedeutung.

Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bebaute Ortslage mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet ist die biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge bestehen nicht.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es voraussichtlich bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Im Regelfall sind baubedingte Auswirkungen durch den Baustellenbetrieb und ggf. den Abriss von Nebengebäuden/Gartenschuppen zu erwarten. Diese werden bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften nicht erheblich sein. Die Wirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht zu erwarten. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen. Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

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,

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf gehölzbrütende Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Für etwaige vorhandene Fledermausquartiere in großen Bäumen oder Schuppen oder Nestern von Gebäudebrütern können Ersatzquartiere installiert werden. In jedem Fall sind vor Fäll- und Abbrucharbeiten entsprechende Nachweise durch Begehungen zu erbringen. Soweit Fledermausquartiere vorhanden sind, sind Fällarbeiten von Dezember bis Februar durchzuführen. Der § 39 BNatSchG ist ebenfalls zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu unterlassen.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf die Tierwelt werden nicht gesehen, da in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen bestehen in der Baufeldräumung, die zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bedeutet und bestehen so lange, bis nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Freiflächengestaltung vorgenommen wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Pflanzen ist in der Gesamtschau nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da eine Ausgleichsfläche mit Bepflanzungen geschaffen wird.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die aufgeführten Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fläche/Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Baustelleneinrichtung, die Fläche in Anspruch nimmt. Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen werden durch Beachtung der Vorsorgegrundsätze der §§ 1,4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes vermieden oder minimiert. Die Baustelleneinrichtung erfolgt unmittelbar neben den zu errichtenden Gebäuden unter weitgehender Nutzung von Flächen, die für eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen sind. Das Eindringen von Schadstoffen in den Boden bzw. Kontaminierungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik nicht erwartet. Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen entstehen durch die Bodenversiegelungen, wodurch die Bodenatmung und die Grundwasserneubildung behindert werden. Die Auswirkungen sind dauerhaft, solange die Versiegelungen bestehen. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Bei einer fachgerechten Ausführung der Baumaßnahmen sind keine wesentlichen Belastungen zu erwarten. Es besteht lediglich ein potenzielles Risiko von Schadstoffeinträgen in den Untergrund. Während der Baumaßnahmen werden voraussichtlich nur geringe Trink- und Brauchwassermengen benötigt. Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Versiegelung, ggf. Teilversiegelung von Flächen, womit ein Entzug von Flächen zur Grundwasserneubildung verbunden ist. Die Auswirkungen sind dauerhaft, solange die Versiegelungen bestehen. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Trinkwasserverbrauch wird mit den durchschnittlichen Werten für die beabsichtigte Nutzung angesetzt. Im Hinblick auf die

Beseitigung des Niederschlagswassers wird durch den Anschluss an den Regenwasserkanal eine Verbesserung eintreten.

Luft, Klima

Baubedingte Auswirkungen

Luftverschmutzungen sind kleinräumig durch den Betrieb von Baumaschinen und Lastwagen möglich. Zudem sind witterungsbedingt Staubbelastrungen zu erwarten. Erhebliche und unzutragliche Auswirkungen werden durch eine ordnungsgemäße Pflege und Wartung der Technik bzw. Maßnahmen zur Staubbindung nicht erwartet. Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Klimas sind aufgrund der Kleinräumigkeit und zeitlichen Befristung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann von Luftschadstoffemissionen ausgegangen werden, die die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft deutlich unterschreiten. Für die Emissionen aus dem zusätzlich entstehenden Straßenverkehr gelten die Emissionsgrenzwerte der Abgasnormen. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung zu keinen signifikanten Zusatzimmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Relevante Geruchsemissionen werden nicht erwartet, da die Planung mit keinen signifikanten Quellen verbunden ist. Durch holzbeheizte Kamine können potenziell Staubemissionen entstehen. Allerdings werden hier keine relevanten Größen erwartet, da mit der seit 2015 geltenden Stufe 2 Anlage 4.1 BImSchV strenge Emissionsgrenzwerte vor, die auf alle neu errichteten Einzelraumfeuerungen anzuwenden ist. Schädliche Umweltauswirkungen sind bei Einhalten dieser Emissionsgrenzwerte sicher auszuschließen.

Die Auswirkungen sind dauerhaft, solange die zulässigen Nutzungen bestehen. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt verändern die Baustelleneinrichtung und die Baumaßnahmen durch den Einsatz von Baukränen u.ä. das Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Baukörper wird das Ortsbild lokal verändert, ohne dass sich der Charakter der Kulturlandschaft grundsätzlich verändern wird. Die Auswirkungen sind dauerhaft, solange die zulässigen Nutzungen bestehen. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt, WirkungsgefügeBaubedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen bestehen in der Baufeldräumung, die zunächst den Verlust des vorhandenen Arteninventars bedeutet und bestehen so lange, bis nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Freiflächengestaltung vorgenommen wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Beeinträchtigungen im Naturhaushalt resultieren potenziell durch die dauerhafte Veränderung des Oberflächenabflusses und Verlust natürlichen Lebensraums von Tieren und Pflanzen aufgrund von Überbauung und Versiegelung.

6.2.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind vor allem temporäre Licht-, Schall-, Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Ebenso können zeitweise Schwingungen hervorgerufen werden. Potenziell spezifische Emissionen, welche naturgemäß zeitlich befristet auftreten können:

- Schallemissionen durch Baumaschinen und baustellenbezogenen Verkehr
- Staubemissionen bei der Einrichtung der Baustelleneinrichtung, bei Erd- und Hochbauarbeiten und bedingt durch den Baustellenverkehr,
- Schadstoff- und Geruchsemissionen in Form von Fahrzeug- und / oder Baumaschinenabgasen, bei der Errichtung von Bauwerken aus Beton, Asphalt bzw. Bitumen sowie beim Aufbringen von Farbanstrichen,

- Schadstoff- und Geruchsstoffemissionen durch Austritt oder Verschütten von Treib- und Schmierstoffen.

Die Auswirkungen sind vorübergehend, solange die Baustelle betrieben wird. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Schallemissionen und Bewegungsunruhe u.a. aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Lichtemissionen durch Außenbeleuchtung, Emissionen von verbrennungstypischen Luftschadstoffen, nach Art und Konzentration abhängig vom eingesetzten Brennstoff. Die Auswirkungen sind dauerhaft, solange die zulässigen Nutzungen bestehen. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wirkfaktoren wie Schwingungen, ionisierende Strahlung oder ähnliches können vernachlässigt werden. Diese sind durch die zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

6.2.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Auswirkungen

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden baustellentypischen Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Haus- und Biomüll in üblichen Mengen anfallen wird. Die Beseitigung von Abfällen erfolgt über die von den Gemeinden verpflichteten Verbände und Unternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen und Satzungen. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

6.2.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Solche Risiken sind nicht zu erwarten, da mit dieser Bauleitplanung keine Vorhaben vorbereitet werden, bei denen mit Unfällen oder Katastrophen zu rechnen ist.

6.2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

6.2.3.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Baubedingte Auswirkungen

Im Regelfall sind baubedingte Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten, da der Baubetrieb nur vorübergehend ist und klimatologisch nur einen sehr kurzen Zeitraum umfasst.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Planung werden weder erhebliche Einflüsse auf die Luftfeuchtigkeit noch auf das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung ausgehen. Die überplante Fläche und die damit verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen zu generieren. Klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst. Unmittelbare lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst.

Erhebliche Nachteilige Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Klima sind bei Beachtung der detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörigen Regelwerken und Verordnungen zum Klimaschutz nicht zu erwarten. Die Bauleitplanung ist gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

6.2.3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass zu den bei der Verwirklichung der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffen keine Detailangaben möglich sind. Grundsätzlich sind bei der Errichtung von Vorhaben die anerkannten Regeln der Technik und die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien zu beachten. Eine Verwendung nicht zugelassener Techniken und Stoffe ist daher nicht zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden; Überwachungsmaßnahmen

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Tiere, Pflanzen

Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (1. März-30. September) bzw. bei nachgewiesenen Fledermäusen von Dezember bis Februar, soweit erforderlich, Bereitstellung von Fledermausquartieren bzw. Ersatzquartieren für Gebäudebrüter (Begehung vor Abriss von Gartenhäusern, Schuppen, sowie Baumfällungen etc. zwingend erforderlich). Die Ersatzquartiere sind vor den Arbeiten zur Baufeldräumung zu erbringen.

Zu empfehlende Quartiere der Firma Hasselfeldt <http://www.hasselfeldtnaturschutz.de/>: Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler FGJQ-AS-K oder Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ (1 Stück je Abrisshaus) oder der Firma Schwegler <http://www.schwegler-natur.de/>: Fledermaus-Winterquartier 1WQ (1 Stück je Abrisshaus) oder Fledermaus - Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW (1 Stück je Abrisshaus).

Der Kreis Ostholstein verweist im Hinblick auf den Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna auf die „Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022“, (Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz): *„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“*

Fläche/Boden/Wasser

Bodenversiegelungen werden durch die geringe zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß beschränkt. Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Den Hausgartenflächen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu.

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biototyp entwickelt werden.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ bis zu 0,50)	6.226 m ² 3.100 m ² <i>Davon bereits versiegelt:</i> 1.700 m ² 1.400 m ²	0,5	700 m ²
Summe Eingriffe			700 m²

Es ergeben sich somit durch die Realisierung der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden/Wasser), grundsätzlich handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird. Die Gemeinde Ratekau wird als freiwillige Leistung die Ausgleichsmaßnahmen umsetzen. Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, ist der Ausgleich außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Der Ausgleich erfolgt auf den Restflächen des B-Planes 69, 1. Änderung.



Abb. B-Plan Nr. 69, 1. Änderung der Gemeinde Ratekau (Maßnahmenflächen in Rot scharffiert)

Folgender Ausgleich findet hier bereits statt:

- B-Plan 69, 1. Änderung:
6.930 m²
- B-Plan 98:
250 m² (Gehölze auf Erdhügel)
- B-Plan 102:
450 m² (Gehölze auf Erdhügel)
- B-Plan 101:
700 m²

Nach Vermessung beträgt die Ausgleichsfläche insgesamt 12.600 m². Es ist somit noch ausreichend Fläche für den Ausgleich verfügbar. Entwicklungsziel der Fläche ist artenreiches Grünland mit vereinzelt Obstgehölzen.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind; Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

Planungsalternativen drängen sich nicht auf, da eben diese kleine Fläche sich für eine Nachverdichtung eignet und kurzfristig zur Verfügung steht. Die Flurstücke sind in der „Darstellung der Bauflächenpotenziale in der Gemeinde Ratekau“ (PLOH 2013) nicht explizit enthalten, da sie zu dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht verfügbar waren.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den

Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 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:

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 technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Gehölzpflanzung wird durch eine Endbegehung und ggf. Anwachspflegemaßnahmen überprüft.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den zusätzlichen Gebäuden sind Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser verbunden. Es handelt sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird. Die Gemeinde Ratekau wird als freiwillige Leistung die Ausgleichsmaßnahmen umsetzen. Das Vorhaben dient zudem der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes sind ggf. Maßnahmen (Zeitplan für die Baufeldräumung, Bereitstellung von Ersatzquartieren) erforderlich.

6.3.4 Referenzliste der Quellen

- Ortsbesichtigung,
- Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage,
- Landschaftsplan,
- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

7.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich 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.

7.3 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Der Zweckverband Ostholstein teilt am 30.11.2022 u.a. Folgendes mit:

In dem Gebiet verlaufen von uns diverse Leitungen und Kabel und ggf. kann es zu Konflikten mit unseren Anlagen kommen. Zurzeit sind von uns keine Bauvorhaben in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit uns vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen unserer Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen, jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m, zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Es gelten, je nach Funktion, die Abstände der technischen Normen, Regeln und sonstige Vorschriften, z. B. DIN, DVGW, etc. Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von uns vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit uns abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt am 18.11.2022 Folgendes mit:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.“

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)



Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt am 01.11.2022 Folgendes mit:

„Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>.“

8 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.

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 03.04.2023 gebilligt.

Ratekau, den 30.05.2023



- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 101 ist am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.