

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planung	6
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.2	Erschließung	8
3.2.1	Stellplätze	9
3.2.2	Parkplätze	9
3.3	Grünplanung	10
3.3.1	Planung	10
3.3.2	Eingriff und Ausgleich	11
3.3.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	13
4	Immissionen und Emissionen	13
4.1	Emissionen	13
4.2	Immissionen	14
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	15
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	15
5.3	Müllentsorgung	15
5.4	Löschwasserversorgung	15
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	16
6.3	Zusätzliche Angaben	20
6.4	Zusammenfassende Erklärung	20
7	Hinweise zum Bodenschutz	21
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
9	Kosten	22
10	Beschluss der Begründung	22

Anlage 1: Verfügung des Kreises Ostholstein vom 29.05.2007

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 79 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet im nordwestlichen Bereich von Wilmsdorf, Wilmsdorf 8 (Flurstück 17/17);

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Wilmsdorf dem Ordnungsraum von Lübeck bzw. dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zu.

Gemäß dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Wilmsdorf im Ordnungsraum des Oberzentrums Lübeck und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Wilmsdorf liegt zudem in einem regionalen Grünzug im Bereich des Hemmelsdorfer Sees.

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt.

Er kennzeichnet die bebauten Bereiche der Siedlung als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung. Die Restflächen gelten als „Flächen für die Landwirtschaft“. Im Übrigen ist Wilmsdorf von einem Landschaftsschutzgebiet nach § 15 Landesnaturschutzgesetz umgeben. Im Westen liegt der Hemmeldorfer See. Zu diesem ist nach § 11 Landesnaturschutzgesetz ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Wilmsdorf. Sie gilt seit dem Jahre 2001.

Das Landschaftsprogramm (Stand: Dezember 1998) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als "Wasserschongebiet" und in Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Weiterhin verweist das Landschaftsprogramm in der Karte 4 auf die am nördlichen Uferbereich des Hemmeldorfer Sees gelegenen gemeldeten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete „NSG-Aalbeek-Niederung“ Nr. DE 2030-303 nach § 19b BNatSchG.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die bebauten Flächen als Misch-/ Dorfgebiet dar. Die übrigen Flächen sind als Gartenflächen gekennzeichnet. Zudem wird auf den nördlich angrenzenden Teich verwiesen. Er ist in das Fließgewässer Nr. 646 integriert und hat sich als Biotop entwickelt. Nach dem Landschaftsplan liegt der gesamte Bereich zwischen der Kreisstraße 15 und dem Hemmeldorfer See in einer Biotopverbundfläche. Weiterhin ist Hemmeldorf als Bestandteil des bestehenden Landschaftsschutzgebietes dargestellt, obwohl die Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus der Landschaftsschutzgebietsatzung genommen wurde. Der im Landschaftsplan dargestellt Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ist wesentlich größer als 50 m.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 30.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die geltende Außenbereichssatzung wurde ursprünglich aufgestellt, um neue Baugrundstücke in Wilmsdorf zu ermöglichen und um im Plangebiet die *„2 vorhandenen Wohnungen und die Umnutzung von einer bis 1943 geführten Meierei zu einem Cafe zu ermöglichen, um einem weiteren Verfall der Hofanlage entgegenzuwirken und somit das Ortsbild wieder aufzuwerten.“* Trotz der getroffenen Festsetzung, dass *„innerhalb der Satzung auch Vorhaben zulässig sind, die kleineren Handwerks- und*

Gewerbebetrieben dienen“, erfolgte bisher keine baurechtliche Genehmigung des geplanten Cafes, obwohl „Schank- und Speisewirtschaften“ als „gewerbliche Betriebe“ gelten und in gemischten Baugebieten (siehe Flächennutzungsplan) keine Einschränkungen für Einrichtungen, die „der Versorgung des Gebietes dienend“ gelten.

Mit der planerischen Sicherung der zwei genannten Wohnungen und dem Cafe soll zukünftig auch der Bau eines Beherbergungsbetriebes mit ca. vier Appartements (ohne Küchen) inklusiv des dazu erforderlichen Mehrzweckraumes und die Umsiedlung der Halle für landwirtschaftliche Geräte auf den ehemaligen Standort der historischen Scheune ermöglicht werden. (Diese steht heute im Freilichtmuseum Molfsee.) Somit werden wieder dorftypische, gemischte Strukturen an diesem Standort angestrebt.

Diese Planung entspricht dem Ziel der Gemeinde, die Ortslage Wilmsdorf als dorftypische Splittersiedlung zu sichern. Daher wird ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus. Es enthält zwei Wohnungen. Von der westlichen Gebäudefront besteht eine durchgängige Sichtachse zum westlich angrenzenden Hemmeldorfer See. Im Nordwesten schließt sich das ehemalige, eingeschossige Gebäude der Alten Meierei an. Hier stehen nur noch Reste der Bausubstanz. Dahinter schließen sich ein Grünstreifen sowie eine Waldflächen an. Mittig des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Halle mit teilweiser Zweigeschossigkeit. Sie wird noch teilweise landwirtschaftlich als Unterstand für Geräte und für Pferde genutzt. Im Nordosten steht ein kleines, eingeschossiges landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude. Weitere kleine Nebenanlagen liegen im Südosten des Plangebietes.

Das Plangebiet ist über die öffentliche Ortszufahrt erschlossen, die von der Kreisstraße K 15 abzweigt. Von der Haupterschließung geht ein privates Wegenetz ab, welches jedes Gebäude auf dem Grundstück anbindet. Zudem lässt es eine Durchfahrt zu den nördlich angrenzenden Acker- und Gehölzflächen zu.

Intensiv bewirtschaftet sind nur die westlich gelegene Sichtachse zum Hemmeldorfer See, der Bereich um die landwirtschaftlich genutzte Halle sowie der südlich gelegene Garten. Auf den Flächen, die der Abschirmung des Grundstückes dienen, haben sich dichte Gehölzbestände entwickelt. Die übrigen Flächen werden extensiv bewirtschaftet. Sehr markant und schützenswert ist auf dem Gelände der Bestand an

großen Laubbäumen.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Teich, der der Regenrückhaltung dient. Im Osten grenzen Ackerflächen an sowie ein Verdunstungsteich für die Kläranlage der südlich angrenzenden Wohngebäude Wilmsdorf 1a bis 1h.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

MI-Gebiet	8.260 m ²	70 %
Waldfläche	920 m ²	
Grünflächen	2.570 m ²	30 %
Größe Baugebiet insgesamt:	11.750 m ²	100 %
	1,8 ha	

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar. Zur Absicherung der vorhandenen und auch zukünftig angestrebten dorftypischen Mischstruktur, erfolgt die Festsetzung eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht typisch für Wilmsdorf und zukünftig auch nicht gewollt. Daher werden sie ausgeschlossen.

Ziel der Außenbereichssatzung und dieses Bebauungsplanes war und ist es, hier den vorhandenen Wohnungsbestand zu sichern. Neue, feste Wohnsitze sollen hier nicht entstehen. Um dieses auch weiterhin verbindlich zu sichern, erfolgt die textliche Festsetzung, dass Wohngebäude im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen GR < 260 m² entstehen dürfen. Da das Plangebiet recht klein ist, führt ein Ausschluss von Wohngebäuden in bestimmten Bereichen nicht zu einer Veränderung der Zweckbestimmung des Baugebietes.

Der Bereich der Alten Meierei soll gastronomisch aufgewertet werden, um von hier aus den sehr schönen Blick in Richtung des Hemmelsdorfer Sees, aus einer recht abgeschotteten, naturbezogenen Lage mit dörflichen Strukturen, genießen zu können. Da dies nur am Tage möglich ist, sind aus städtebaulicher Sicht nur gastronomische Nutzungen in Form eines Cafes erwünscht. Daher wird die Art der Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ entsprechend eingeschränkt.

Die übrigen Nutzungen sind nach § 6 Baunutzungsverordnung zu regeln.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen Mischgebietsstruktur zu schaffen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Bestand. Zudem erfolgt die Einschränkung der Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen auf 0,80 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Durch diese Bauhöhenbegrenzungen sollen zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild unterbunden werden.

Die Geschossigkeiten orientieren sich ebenfalls an den Bestand. Das nördlich gelegene Gebäude ist bisher eingeschossig und dient als landwirtschaftlich genutzte Halle. Zukünftig soll hier ein zweigeschossiger Beherbergungsbetrieb entstehen; bei Beibehaltung der bisherigen Bauhöhe.

Um eine an das Gelände orientierte Bebauung zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Höhen der baulichen Anlagen bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen sind. Auch ist nach Beendigung der Baumaßnahmen das ursprüngliche Gelände wieder herzustellen. Dadurch soll eine harmonische Gebietstruktur bzw. -modulation gesichert werden. Die Baudichte selbst wird durch die festgesetzten Grundflächen eingeeengt. Diese orientieren sich weitgehend an den Bestand.

Zum geplanten Cafe soll eine gewerblich genutzte Terrassenfläche zugeordnet werden. Gewerblich genutzte Verkaufsflächen gelten als Teil der Hauptnutzung und sind somit bei der Berechnung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche mit anzurechnen. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht sinnvoll, dieses in der Planzeichnung zu berücksichtigen. Die Grundfläche zu erhöhen und die Baufenster zu vergrößern, kann z. B. bei einer Aufgabe der gastronomischen Nutzung zu einer deutlichen baulichen Verdichtung führen. Um dieses zu unterbinden erfolgen die Festsetzung, dass *„die im MI-Gebiet festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise für gewerblich genutzten Terrassenflächen – hier Cafe - um insgesamt 200 m² überschritten werden können“*.

Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen, etc. versiegelt werden. Um die erforderlichen Pflichtstellplätze und die Zufahrten baurechtlich absichern zu können, reicht der nach der Baunutzungsverordnung zulässige Versiegelungsgrad nicht aus. Daher wird der zulässige Versiegelungsgrad von 50 % auf 100 % erhöht. Gemäß der textlichen Festsetzung

2.1 darf die zulässige Grundfläche für Terrassenflächen überschritten werden. Da es sich hierbei nicht um bauliche Anlagen handelt, die Bestandteile der gewerblichen Hauptnutzung sind, bleibt diese Überschreitung der Grundflächen bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB unberücksichtigt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, die Gebäude dürfen maximal 50 m lang sein. Allerdings sind die Baugrenzen so einengend gesetzt, dass auch nur Baukörper von weniger als 50 m möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen selbst orientieren sich sehr stark an den Bestand und auf die darauf aufbauenden Planungsabsichten des Investors.

Es erfolgt die Festsetzung, dass die Baugrenzen für den Bau der gewerblich genutzten Terrassen überschritten werden können. Da es sich hierbei nicht um Gebäude handelt, hat dies keine Auswirkung auf das architektonische Gestaltungsbild in seiner Gesamtheit. Daher ist diese Festsetzung in dieser Situation vertretbar.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Aus gemeindlicher Sicht ist eine wohnbauliche Überverdichtung dieser Splittersiedlung unerwünscht. Da erfolgt die Einschränkung, dass innerhalb dem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Um die wesentlichen gebietstypischen Gestaltungsmerkmale fortzuführen, erfolgt die Festsetzung, dass die Dächer nur mit grauen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzende bzw. reflektierende Dachpfannen gedeckt werden sollen. Reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen. Weiterhin bleiben nur hell verputzte Fassaden zulässig. Um trotzdem eine abwechslungsreiche Architektur zu ermöglichen, können die Fassaden zu 30 % der Fläche mit anderen Farben oder Materialien aufgelockert werden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße Wilmsdorf. Sie ist asphaltiert und mit einer Mindestbreite von 6 m ausreichend dimensioniert, um den Zielverkehr aufnehmen zu können. Die Straße Wilmsdorf stößt im Südosten direkt an die Kreisstraße K 15. Ab dort besteht eine hervorragende Anbindung an das regionale Erschließungssystem.

Parallel zur K 15 führt ein separater Radweg. Er ermöglicht die Umrundung des Hemmelsdorfer Sees und eine kurze Weiterfahrt zur Ostsee. Somit ist er eingebun-

den in das regionale Radwegenetz.

Die innere Erschließung erfolgt bisher über ausreichend dimensionierte, wassergebundene Wege. Bisher ermöglicht das jetzige Erschließungssystem die Erschließung aller Gebäude sowie die Durchfahrt zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Dieses Grundkonzept soll auch zukünftig gesichert werden. Allerdings wird sich der Verlauf der Wege an die geänderten Nutzungsformen anpassen. Dieses wird jedoch privatrechtlich geregelt.

3.2.1 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, so dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkw vor Ort untergebracht werden können. Innerhalb des MD-Gebietes setzt sich der Stellplatzbedarf wie folgt zusammen:

Zielgruppe		Berechnungsfaktor	St-Erfordernis
Wohnungen	2	1	2 Stellplätze
Mehrzweckraum	-	Temporäre Nutzung	8 Stellplätze
Sitzplätze in der Gaststätte:	50	1 St je 8 Sitzplätze	6 Stellplätze
Angestellte:	4	1 St je Angestellter	4 Stellplätze
			20 Stellplätze

Die Terrassenflächen werden bei der Bilanzierung außer Acht gelassen, da sie nur bei schönem Wetter genutzt werden können. Dann sind jedoch auch mehr Radfahrer und Wanderer zu erwarten.

Der Mehrzweckraum dient den Ferienappartements als zentraler Aufenthaltsraum und ist auch für temporäre Nutzungen, wie Familienfeste, Vereinsversammlungen etc., gedacht. Da diese nur zeitlich begrenzt bzw. dann in konzentrierter Form stattfinden, wird hierfür ein erhöhter Parkplatzbedarf angenommen.

3.2.2 Parkplätze

Im Plangebiet werden die bestehenden 2 Wohneinheiten gesichert. Ein zusätzlicher Parkplatzbedarf entsteht somit nicht.

Für das geplante Cafe und den Beherbergungsbetrieb sind alle erforderlichen Stellplätze vor Ort zu erbringen. Daher ist die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze nicht erforderlich.

3.3 Grünplanung

3.3.1 Planung

Gemäß dem Bestand wird der westliche Bereich des Plangebietes als Waldfläche und der daran angrenzende Bereich (in Richtung Osten) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ gesichert. Der Waldschutzstreifen ist mit Gehölzen und Bäumen so zu bepflanzen, dass ein harmonischer, allmählicher Übergang zum Wald entsteht. Allerdings beträgt die Entfernung zwischen dem Wald und der nächsten überbaubaren Grundstücksgrenze nur 20 m, statt der nach § 24 Landeswaldgesetz geforderten 30 m. Daher hat die Gemeinde bei der zuständigen Behörde einen entsprechenden Ausnahmeantrag gestellt, der mit Verfügung vom 29.05.2007 genehmigt worden ist (siehe Anlage 1). In der Genehmigung wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzstreifens von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen, freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden könnten.

Die übrige Fläche im Westen des Plangebietes dient als Parkanlage. Dieser Bestand wird ebenfalls planerisch abgesichert.

Ein Großteil der Grünfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, das den gesamten „Hemmelsdorfer See“ umfasst. Ein konkreter Schutzzweck wird in der geltenden Verordnung nicht genannt. Es sind aber einige Handlungen verboten sowie einige andere unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Verbote umfassen u.a. den Bau von privaten Stellplätzen, die Aufstellung von Verkaufsständen, Buden und Tafeln. Genehmigungsbedürftig sind außerdem bauliche Veränderungen, die Errichtung neuer Gebäude, die Anlage befestigter Wege und künstlicher Wasserläufe und das Einbringen von Bodenbestandteilen. Genehmigungsbedürftige Eingriffe sind nicht geplant. Sollen diese jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, dann sind die entsprechenden Anträge bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Um den Versiegelungsgrad nicht übermäßig zu erhöhen, erfolgt die Festsetzung, dass die Stellplätze aus Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wasser gebundenen Oberflächen herzustellen sind.

Im Plangebiet befinden sich einige gebietsprägende, markante Laubbäume. Diese werden in ihrem Bestand gesichert und sind bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Plangebiete liegen nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand:

1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklaratorischen Charakter.

Westlich des Plangebietes liegt der Hemmeldorfer See. Zu diesem ist ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 26 Landesnaturschutzgesetz von baulichen Anlagen frei zuhalten.

3.3.2 Eingriff und Ausgleich

Die bodenrechtlichen Eingriffe im Plangebiet setzen sich bezüglich der baulichen Anlagen wie folgt zusammen:

Fläche	Bestand	Planung
II-FH < 12,5 m (im Norden)	Gebäude 470 m ² Wirtschaftsfläche 660 m ²	Gebäude 400 m ²
II-FH < 12,5 m (im Süden)	Gebäude 260 m ²	Gebäude 260 m ²
Vorhandenes Gebäude im Osten	Gebäude 40 m ²	-
I-FH < 6,0 m (im Westen)	Gebäude 230 m ²	Gebäude 440 m ² Terrasse 200 m ²
I-FH < 9,0 m (im Nordosten)	Gebäude 80 m ²	Gebäude 230 m ²
Gesamt:	1.740 m²	1.530 m²

Folglich ist der bauliche Bestand größer, als der Umfang der geplanten Gebäude. Durch Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 der aktuellen Baunutzungsverordnung dürfen 50 % der geplanten Gebäudeflächen versiegelt werden. Das sind bei einer Grundfläche von ca. 1.330 m² (ohne Terrassenflächen) ca. 665 m². Zusätzlich erfolgt die textliche Festsetzung, dass der Versiegelungsgrad darüber hinaus um weitere 665 m² erhöht werden darf, so dass insgesamt 1.330 m² im Sinne § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung versiegelt werden können. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Hof. Zum Zeitpunkt der damaligen Bebauung galten noch keine Einschränkungen bezüglich der Zufahrten und Nebenanlagen. Daher konnte das Wege- und Platzsystem auch in der Form entstehen, wie es durch die getroffene Festsetzung zur Versiegelung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Folglich erfolgt durch die getroffene textliche Festsetzung kein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt.

Im Rahmen der Bestandseinmessung wurden die bestehenden Bauhöhen aufgenommen. Der Plan setzt diese verbindlich fest. Auch überdecken die überbaubaren Bauflächen nur bestehende Gebäude. Folglich sind zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild – vor allem in Richtung des Hemmeldorfer Sees – nicht zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht. Die Oberflächenwasserversorgung und die

zu erwartenden abzuleitenden Wassermengen ändern sich folglich nicht. Somit wirkt sich die Planung nicht auf den Wasserhaushalt aus. Auch bleiben die zulässigen Baukörpermassen im Vergleich Bestand/Planung ähnlich. Klimatische Veränderungen sind folglich nicht zu erwarten.

Nach dem gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gilt die Überplanung eines bereits beplanten Bereiches, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereiten, nicht als Eingriff nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Ausgleichsmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

Am nördlichen Uferbereich des Hemmeldorfer Sees liegt das gemeldete FFH- bzw. Vogelschutzgebiet „NSG-Aalbeek-Niederung“ Nr. 2030-303 nach § 19b BNatSchG. Es umfasst ca. 310 ha. Dieser Bereich hat eine besondere ökologische Bedeutung auf Grund der vorhandenen Lebensraumtypen; bestehend aus kalkreiche Niedermoore, Lagunen des Küstenraumes (Strandseen), Übergangs- und Schwingrasenmoore, sowie auf Grund der dort lebenden Vögel, wie Bekassine, Beutelmeise, Eisvogel, Kamingimpel, Knäkente, Kormoran, Neuntöter, Pirol, Rohrdommel, Rohrschwirl, Rohrweihe, Schilfrohrsänger, Schlagschwirl.

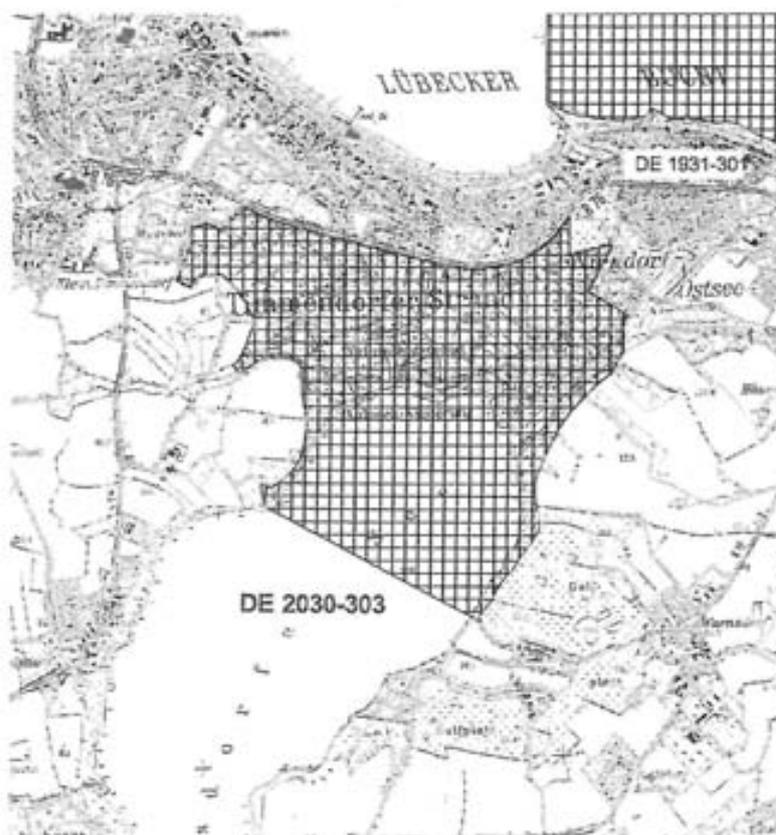


Bild: Lage des gemeldeten FFH- bzw. Vogelschutzgebietes Nr. 2030-303

Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Daher sind auch keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

Ein ca. 20 m breiter Streifen parallel der westlichen Plangebietsgrenze liegt im Landschaftsschutzgebiet, das den gesamten „Hemmelsdorfer See“ umfasst. Wie bereits unter Ziffer 3.3.1 dargelegt, führen die geplanten Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes.

3.3.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

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

Bedingt durch die Größe und die Lage der Splittersiedlung gibt es keine weiteren Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Allerdings gibt es in Ratekau, Sereetz, Techau und Pansdorf selbst ausreichend Vereine und Verbände, die für Kinder und Jugendliche ein breitgefächertes Freizeitangebot bereithalten. Über diese werden Kinder und Jugendliche auch an der weiteren baulichen Entwicklung beteiligt und einbezogen.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind:

Im Plangebiet existieren typische dörfliche Mischstrukturen, bestehend aus 2 Wohnungen und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit teilweise Pferdehaltung. Diese Struktur soll durch die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in Form eines Cafes und den Bau von 4 Ferienapartments mit einem Mehrzweckraum in Form eines Beherbergungsbetriebes ergänzt werden. Folglich wird die gemischte Nutzung im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung beibehalten bzw. verbindlich gesichert. Die Ansiedlung von Betrieben, die darüber hinausgehende wesentliche Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Stäuben oder Gerüchen könnten, sind auf Grund der getroffenen Festsetzungen auch zukünftig nicht zulässig.

Durch die Planung ist der Bau eines Cafes mit ca. 50 Sitzplätzen möglich. Dafür werden 6 Stellplätze bereitgehalten. Ein Busanreiseverkehr für Reisegruppen o.ä. ist nicht vorgesehen. Bei einem Wechsel der Gäste zwischen 12 Uhr bis 18 Uhr stünd-

lich, sind ca. 72 Kfz/24h an Fahrbewegungen am Tage mehr auf der Straße Wilmsdorf anzunehmen. Hinzu kommen noch 8 Fahrzeugbewegungen für die Angestellten und ca. 6 für die Belieferung. Zudem sind bei 4 weiteren Apartments und einer Betriebswohnung ca. 10 weitere Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Der Mehrzweckraum soll nicht gewerblich genutzt werden, sondern nur temporär. Daher fällt er aus der Verkehrsmengenermittlung heraus. Insgesamt resultiert so eine Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 96 Kfz/24h. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer innerörtlich, asphaltierte Straße mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h in 11 m Entfernung ab Straßenmitte gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 49 dB zu erwarten und nachts ca. 38 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte an den Gebäuden parallel der Straße Wilmsdorf auch nach Umsetzung des Vorhabens tags und nachts eingehalten.

4.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

Im Ort Wilmsdorf gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztvieh oder emittierende Betriebe.

Östlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße K 15. Gemäß Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 beträgt die durchschnittliche mittlere Verkehrsmenge auf der K 15 ca. 1.252 Kfz/24 h. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muss, sind im Jahre 2015 mit ca. 1.502 Kfz/24 h zu rechnen. Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 sind von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt auf einer Außenortstraße mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h in 310 m Entfernung ab Straßenmitte zum „Dorfgebiet“ gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 44 dB zu erwarten und nachts ca. 37 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Folglich werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, dass diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten

sind.

Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G, W, SW) sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen und eventuell über einen noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag zu regeln.

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet übergangsweise in einer Sammelgrube geleitet und anschließend fachgerecht entsorgt. Dies gilt als Übergangslösung, bis die zentrale Schmutzwasserentsorgung (geplant im Jahre 2008) fertig ist.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort oder wird in den nördlich angrenzenden Vorfluter. Dieser mündet im Hemmeldorfer See.

Im Übrigen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekannt gemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 48 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz bzw. den Hemmeldorfer See entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

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

Vorbemerkung:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein typisches Mischgebiet. Hier sind 2 Wohnungen und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit teilweise Pferdehaltung vorhanden. Diese Struktur soll durch die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in Form eines Cafes und den Bau von 4 Ferienapartments incl. eines Mehrzweckraumes in Form eines Beherbergungsbetriebes ergänzt werden.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 1.2 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen den Ziffern 3.1 bis 3.3.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1.1 der Begründung

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

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

Der Bestand ist in Ziffer 2 der Begründung erläutert.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nachzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt:

Die Änderung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter durch diese Änderungen voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Wie Ziffer 3.3.2 zu entnehmen ist, sind Beeinträchtigungen des nahe gelegenen FFH-Prüfgebietes, des Vogelschutzgebietes, des Landschaftsschutzgebietes und des Naturschutzgebietes nicht erkennbar.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Wie der Begründung unter Ziffer 4.1 zu entnehmen ist, verursacht die Planung keine Immissionen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken könnten. Ansonsten werden die landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert (siehe Ziffer 4.1).

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich. Wie der Ziffer 5 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Wilmsdorf und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Da die Planung der Sicherung und Verfestigung des Bestandes bzw. des Dorfgebietes dient, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes „Tiere“, „Boden“ und „Wasser“:

Alle Schutzgüter werden gar nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann ist davon auszugehen, dass die bestehende Baustruktur möglicherweise noch mehr verfällt.

Der Bebauungsplan setzt die planerischen Voraussetzungen dafür, dass bereits bebaute Standorte weiter genutzt bzw. den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Gleichzeitig erfolgt die Sicherung der vorhandenen Mischgebietsstrukturen. Dieses führt zu einer Aufwertung der Ortslage Wilmsdorf. Daher wird dieser Variante der Vorrang gegeben.

Schutzgut Tiere:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen Einfluss, da der Versiegelungsgrad gleich bleibt, egal welche Variante den Vorzug bekommt.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

Schutzgut Boden:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.1C „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1F -

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es erfolgen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht. Siehe dazu Ziffer 3.3.2 der Begründung.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein vorhabenbezogenes Projekt. Da der Eigentümer über keine vergleichbaren Flächen verfügt, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Auch liegt es im Interesse der Gemeinde, die vorhandenen Ortsteile der Gemeinde zu erhalten und städtebaulich aufzuwerten. Daher ist es

sinnvoll, vorhandene Standorte effektiv zu nutzen.

6.3 Zusätzliche Angaben

- a) 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.

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

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, den vorhandenen Mischgebietscharakter mit den 2 vorhandenen Wohnungen und einen landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern. Diese Struktur soll durch die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in Form eines Cafes und eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes ergänzt werden.

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

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

6.4 Zusammenfassende Erklärung

- a) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Am 21.03.2005 teilte das Forstamt Eutin mit, dass die Fläche nördlich und nordwest-

lich des Plangebietes - als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes gilt.

→ der Plan wird entsprechend geändert. Zudem wurden die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen nach Waldgesetz eingeholt.

Vom Nabu wurde mit Schreiben vom 19.04.2007 und vom Innenministerium mit Schreiben vom 12.04.2007 abgeraten, hier eine übermäßige Wohnraumverdichtung herbeizuführen.

→ Der Plan wurde entsprechend geändert.

b) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Gemäß den in a genannten Punkten, wurde die Planung entsprechend geändert.

c) Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Gemäß den in a genannten Punkten, wurde die Planung entsprechend geändert. Andere Planungsmöglichkeiten kommen auf Grund der Vorhabens und der vorhandenen Struktur nicht in Betracht.

7 Hinweise zum Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilverriegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder

herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Hinweis: Im Rahmen der bereits statt gefundenen Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise auf Altlastvorkommen gegeben.

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**

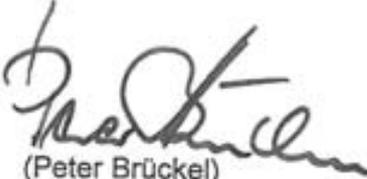
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 11. Oktober 2007 gebilligt.

Ratekau, 04.12.2007




(Peter Brückel)
Bürgermeister

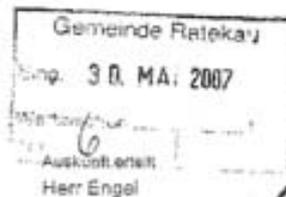
Der Bebauungsplan Nr. 79 ist am13.12.2007..... in Kraft getreten.

Anlage 1:**KREIS OSTHOLSTEIN**Der Landrat
Fachdienst Bauordnung

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 122 • 23694 Eutin

Gemeinde Ratekau
Bäderstr. 19

23826 Ratekau

Aktenzeichen
01702-07-35 /Telefon 04521-788-349
Fax 04521-788-302
Datum 29.05.2007Vorhaben:
B-Plan Nr. 79 der Gemeinde Ratekau (Wimsdorf)
Antrag auf Unterschreitung des 30m Waldschutzstreifens gem. § 24
Landeswaldgesetz um 10mGrundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur / RK:
Flurstück(n):**Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 24 Abs.2 LWaldG**

Ihrem Antrag auf Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes von 30,00 m auf 20,00 m vom 03.05.2007 wird im Einvernehmen mit der Forstbehörde stattgegeben.

Der Umfang der Unterschreitung ist der mit einem Prüfvermerk versehenen Anlage zu entnehmen.

Im Teil B, Text des Bebauungsplanes Nr. 62 -Sch - sollte darauf hingewiesen werden, dass der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzstreifens von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können.

Außerdem sollte im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme darauf hingewiesen werden, dass für die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung im Waldschutzstreifen der Ausnahmebescheid der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein vom 29.05.2007 vorliegt.

Diese Zustimmung ist der Begründung zum B-Plan Nr. 79 der Gemeinde Ratekau beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrage

Engel