

Gemeinde Ratekau
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**Gemäß §10 Abs. 4 BauGB
Zum Bebauungsplan Nr. 81
"Luschendorfer Hof"**



Für das Gebiet in Luschendorf:
Östlich der Autobahn A 1, nördlich des Golfplatzes, westlich der Straße
Luschendorfer Hof und südlich der Landesstraße 102

Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ratekau östlich der Ortschaft Luschendorf. Das Plangebiet wird im Norden durch die L 102 Ostseestraße und im Westen durch die Autobahn A 1, im Osten durch die Straße „Luschendorfer Hof“, sowie im Süden durch den Golfplatz begrenzt. Das Plangebiet umfasst ca. 30,7 ha.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Ratekau wurde mit Datum vom 06.03.2001 vom Innenministerium für das Gemeindegebiet - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Planverfahren - genehmigt und ist am 18.11.2002 verbindlich geworden und stellt die Bebauungsplanflächen als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da dies nicht der Konzeption dieses B-Planverfahrens entspricht, wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewahrt und aufgrund dessen hat die Gemeinde Ratekau parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 81 für die 6. Änderung des F-Planes einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau enthält die Darstellung „SO-Sonderbauflächen“ sowie Flächen für die Landwirtschaft. Dies entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 81, der in seinem Geltungsbereich „SO- Sonstiges Sondergebiet "Biomassezentrum" (§11 BauNVO)“, sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau stimmt im Wesentlichen mit den Entwicklungszielen der Neuaufstellung des F-Planes überein, da der Landschaftsplan nach Fertigstellung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung überarbeitet wurde und somit kongruent zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau stellt den geplanten Standort der Biogasanlage als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Für die Hofanlage sind der Erhalt und die Entwicklung des Baumbestandes dargestellt. Östlich des Luschendorfer Hofes befindet sich ein Kleingewässerkomplex, der als Entwicklungsgebiet für geschützte Biotope ausgewiesen ist. Die umgebenden Flächen sollen als Grünlandflächen entwickelt oder der Sukzession überlassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 81 besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht.

Planungsziele

Die von der Gemeinde Ratekau vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 dient der innovativen Erhaltung der historischen Anlage des Luschendorfer Hofes.

Die ortsgerechte Umnutzung der landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäude bietet eine ökonomisch sinnvolle und Ressourcen schonende nachhaltige Nutzung, die durch die Lage an der A1 einen idealen Standort hat.

Über den von der Gemeinde vorgesehenen B-Plan Nr. 81 und seine Sondergebietsausweisung wird planungs- und privatrechtlich sichergestellt, dass die beabsichtigte BZLH-Nutzung realisiert wird und dass im Zusammenhang mit dieser Planung keine Splittersiedlungen im Außenbereich entstehen werden. Das geplante Vorhaben entspricht somit den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

Grundsätzliches Planungsziel der Gemeinde ist die Ausweisung von Flächen für ein Holzhackschnitzelwerk, eine Biogasanlage sowie Flächen für Landwirtschaft und max. 2 Betriebswohnungen.

Die Gemeindevertretung Ratekau hat in ihrer Sitzung am 19.06.2007 die Aufstellung des B-Planes Nr. 81 beschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 81 „Luschendorfer Hof“ soll ausgehend von der Rahmenplanung für die beabsichtigten Nutzungen ein verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat am 19.06.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07. bis zum 20.07.2007 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.06.2007 unterrichtet.

Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2007 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.12.2007 durch Abdruck in der Gesamtausgabe der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/per E-Mail vom 06.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2008 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den abschließenden Beschluss gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil 2 dieser Begründung, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 81 wurde von der Gemeinde Ratekau festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb des B-Planverfahrens Nr. 81 vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 81 erfolgte unter Berücksichtigung der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen und der bereits zulässigen Nutzungen eine vertiefende Prüfung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 81 im Detail zu erwartenden Risiken.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass der B-Plan 81 „Luschendorfer Hof“ insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

Durch die innerhalb des B-Plangebietes Nr. 81 liegenden Flächen und die erforderlich werdenden Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft wird der Kompensationsbedarf für die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und die Umwelt minimiert sowie vollständig ausgeglichen und das Landschaftsbild im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neu gestaltet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vom Kreis Ostholstein – Bereich Bauordnung einschließlich Brandschutz wurde angeregt, dass in der Begründung eine Aussage zur Löschwasserversorgung getroffen werden sollte. Da die Löschwasserversorgung von maßgebender Bedeutung und das Bereithalten von Löschwasser eine Aufgabe der Gemeinde ist, wird zu der Begründung der Nachweis nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334 - 166.701. 400 ergänzend notwendig.

- Die Begründung wurde daraufhin ergänzt. Nach Aussage der Freiwilligen Feuerwehren und des Zweckverband Ostholstein ist die Löschwasserversorgung sichergestellt. Es wird ein Entnahmeschacht erstellt und eine zugängliche Zuwegung zum Löschwasserteich bereitgehalten. Im Zuge der Projektplanung und Durchführung wird der Löschwasserteich entsprechend ausgeführt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen von Betroffenen geäußert worden, welche eine Berücksichtigung bzw. Änderung der Planung bedurften.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Eine Betrachtung von Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurde nicht durchgeführt. Die Planung ist dem Ort angemessen, somit ist gegen die vorliegende Fläche nichts einzuwenden.

Rechtskraft der Satzung

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.03.2008 als Satzung beschlossen.

Die Satzung zum Bebauungsplan ist am 24.03.2010 in Kraft getreten.

Ratekau, den 24.03.2010




Thomas Keller
- Bürgermeister -