

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GRUNDSTÜCK (FLURSTÜCK 46/4)

IN OFFENDORF,

GELEGEN AM SÜDLICHEN ORTSRAND

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	3
2	Planungserfordernis	4
3	Bestandsaufnahme	5
4	Begründung	5
4.1	Planbegründung	5
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur	5
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.4	Sonstige Festsetzungen	6
4.3	Erschließung	7
4.4	Grünplanung	7
4.4.1	Eingriff und Ausgleich	8
4.4.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	13
5	Immissionen und Emissionen	14
5.1	Emissionen	14
5.2	Immissionen	14
6	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Stromversorgung	15
6.2	Wasserver- und -entsorgung	15
6.3	Müllentsorgung	16
6.4	Löschwasserversorgung	16
6.5	Gasversorgung	16
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
7.1	Einleitung	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	17
7.3	Zusätzliche Angaben	22
7.4	Zusammenfassende Erklärung	23
8	Hinweise zum Bodenschutz	24
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	25
10	Kosten	25
11	Beschluss der Begründung	25

ÜBERSICHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 82** der Gemeinde Ratekau für das Grundstück (Flurstück 46/4) in Offendorf, gelegen am südlichen Ortsrand;

1 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Offendorf dem Ordnungsraum von Lübeck zu.

Gemäß dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Offendorf ebenfalls im Ordnungsraum des Oberzentrums Lübeck.

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 das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Allerdings ist ein Flächennutzungsplan nach § 5 Baugesetzbuch nicht parzellenscharf. Eine gewisse Überschreitung seiner räumlichen Darstellungen ist somit zulässig, wenn die städtebaulichen Planungen in den Grundzügen erhalten

bleiben. Das geplante Baugebiet umfasst nur ca. 1.200 m². Auf Grund dieser geringen Größe wird den Grundzügen des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen. Im Übrigen beträgt das Flächenmaß nach der Erläuterung zum Flächennutzungsplan, Ziffer 6, eine Darstellungsgröße 5.000 m². Unter dieser Flächengröße liegende abweichende Nutzungen sind nicht relevant und gelten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 DE-2030-303 „Aalbeek-Niederung“ nach § 19b BNatSchG.

Nach dem Landschaftsplan wird empfohlen, die landwirtschaftliche Fläche als Dauergrünland zu entwickeln. Diese Maßnahme dient dem Ziel, um den Hemmeldorfer See herum eine Biotopverbundfläche zu bilden. Nach dem Landschaftsplan sind keine Eingrünungsmaßnahmen des Ortsrandes vorgesehen. Weiterhin besagt die Begründung:

Die Biotopverbundflächen besitzen nach Ziffer 7.2.1.6 keine planungsrechtliche Verbindlichkeit, sind aber in der Abwägung zu beachten. Ziel:

„Uferzonen des Hemmeldorfer Sees einschließlich Spann, unterem Thuraubektal (geplanter geschützter Landschaftsbestandteil, s. dort) und südlich angrenzenden Flächen bis Offendorf. Auf den Hangflächen des Hemmeldorfer Sees soll die Acker- nutzung zugunsten von — vorzugsweise extensiver — Grünlandnutzung aufgegeben werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes sollte auf weitere großflächige Aufforstungen verzichtet werden. Die Ufer des Hemmeldorfer Sees sollen sich weitestgehend ungestört entwickeln können. Davon ausgenommen ist der Siedlungsbereich von Offendorf.“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 21.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82.

2 Planungserfordernis

Das Ziel der Planung besteht darin, kurzfristig eine zusätzliche Baufläche in Offendorf auszuweisen. Durch diese Erweiterung soll ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, auch weiterhin vor Ort bauen und leben zu können.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an eine eingeschossige Einzelhausbebauung. Es ist im Westen durch die Kreisstraße K 15, im Süden von einem Wanderweg,

dem sich ein Landschaftsschutzgebiet anschließt, und im Osten durch einen kleinen See begrenzt. Die Erschließung der Fläche erfolgt direkt über die Kreisstraße K 15. Da neben der vorhandenen Erschließung die Ortsdurchfahrtsgrenze verläuft, leitet dieses Vorhaben keine weitere Entwicklung in die freie Landschaft ein.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den Ort. Somit orientiert es sich an die angrenzende Bebauung. Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

3 Bestandsaufnahme

Die Fläche dient zurzeit als Weide. Sie fällt von Süden nach Norden um ca. 2 Prozent ab. Im Norden wird sie durch eine Hecke begrenzt, im Osten durch eine lockere Baumreihe und im Süden von einer Weidenallee, die auf einer Böschung wächst.

4 Begründung

4.1 Planbegründung

Flächensparendes Bauen verbunden mit einer ortsüblichen Dichte sind die vorrangigen Planungsziele. Dabei wird eine Planungsstruktur angestrebt, die eine harmonische, ortsverträgliche Erweiterung des Ortes Offendorf sicherstellt.

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MD-Gebiet	1.200 m ²	19 %
Wasserfläche	450 m ²	7 %
Grünfläche	4.570 m ²	74 %
Größe Baugebiet insgesamt:	6.220 m²	100 %
	0,62 ha	

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich die Erweiterungsfläche in der angrenzende Dorfstruktur einpasst, erfolgt die Festsetzung eines „Dorfgebietes“ nach § 5 Baunutzungsverordnung. Weiterhin wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

1. die in § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
2. die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

In den übrigen Punkten ist der § 5 Baunutzungsverordnung anzuwenden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Einpassung der Erweiterung in die vorhandene Dorfstruktur zu schaffen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossigkeit sichert die Anpassung der neuen Bebauung an den angrenzenden Bestand. Zudem erfolgt die Einschränkung der Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen auf Oberkante der zugehörigen Fahrbahndecke der Kreisstraße 15. Durch diese Bauhöhenbegrenzungen sollen zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild unterbunden werden.

Die Baudichte selbst wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,11 eingengt. Sie ermöglicht den Bau eines maximal 130 m² großen Gebäudes.

4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird zusätzlich durch die eng gesetzte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die Baugrenze im Westen orientiert sich an der Bauflucht der nördlich angrenzenden Gebäude.

Um eine städtebaulich vertretbare Ortseingangssituation zu wahren, sollen untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit es sich um Gebäude handelt) und überdachte Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 15,00 m von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.2.4 Sonstige Festsetzungen

Über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein kann die bauliche Nutzung nicht ausreichend geregelt werden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet übermäßig viele Wohnungen entstehen, wird als sonstige Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch die Festsetzung der Einschränkung der Wohnungszahlen je Einzel- bzw. Doppelhaus aufgenommen.

Um die städtebaulich harmonische Dorfgestaltung auch auf der Erweiterungsfläche weiter zu führen, erfolgt die textliche Festsetzung der ortsüblichen Dachneigungen. Zudem sollen die Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, mit den gleichen Wandmaterialien hergestellt werden, wie für den Hauptkörper. Ausgeschlossen werden hingegen glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien, um Reflektionsbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft bzw. im Landschaftsbild auszuschließen. Die Einschränkung gilt jedoch nicht für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße Seekamp/Kreisstraße 15. Sie ist asphaltiert und mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Zielverkehr aufnehmen zu können. Über die K 15 besteht eine hervorragende Anbindung an das regionale Erschließungssystem.

Parallel zur K 15 führt ein separater Rad- und Fußweg. Er ermöglicht die Umrundung des Hemmeldorfer Sees und eine kurze Weiterfahrt zur Ostsee. Somit ist er eingebunden in das regionale Radwegenetz.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen - mit Ausnahme der unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsgrenze vorhandenen Zuwegung (Feldzufahrt) - zu der freien Strecke der Kreisstraße 15 nicht angelegt werden. Um dieses planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass der übrige Bereich als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gesichert bleibt. Zwecks Umnutzung der bestehende Zufahrt von einer Feldzufahrt zu einer Verkehrserschließung für eine geplante Wohnbebauung zur freien Strecke der Kreisstraße 15, ist im Rahmen der Projektplanung durch den Eigentümer des betroffenen Grundstückes beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß § 21, 24 und 26 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen. Diese wurde mit Schreiben vom 28.09.2007 in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkws vor Ort untergebracht werden können. Parkmöglichkeiten bestehen in Offendorf parallel der K 15.

Im Plangebiet befindet sich das verrohrte Verbandsgewässer zuständigen Wasser- und Bodenverbandes. Zur Sicherung der Bewirtschaftung erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes z.G. des Wasser- und Bodenverbandes.

4.4 Grünplanung

Parallel der westlichen Gebietsgrenze verläuft eine Weidenreihe von hoher ökologischer Wertigkeit. Diese wird daher in ihrem Bestand gesichert. Da sie jedoch auf der Böschung steht, droht ein Umkippen einiger Bäume. Um dies zu unterbinden, soll im Anschluss ein Knickwall mit einem Knick gesetzt werden, der dann gleichzeitig der besseren Eingrünung des Ortsrandes dient.

In der nördlichen Ecke des Plangebietes ist ein naturnaher Teich geplant. Deren

Speisung erfolgt zukünftig durch Regenwasser aus dem Plangebiet und durch das Regenwasser, welches auf den südlich angrenzenden Ackerflächen anfällt. Dazu soll die Verrohrung des ehemaligen Verbandsgewässers genutzt werden.

In Anlehnung an die Vorgaben des Landschaftsplanes wird die verbleibende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privates Weideland“ planungsrechtlich gesichert.

Die Plangebiete liegen nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklaratorischen Charakter.

4.4.1 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mindestens zu 100 % erbracht wird.

Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhaus auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genannten Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung von einer zulässigen Ackerfläche in eine Baufläche wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Gebäude	130 m ²	-	0 m ²	=	130 m ²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	65 m ²	-	0 m ²	=	65 m ²
Gesamt:					195 → 200 m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Am nördlichen Uferbereich des Hemmeldorfer Sees liegt das gemeldete FFH- bzw. Vogelschutzgebiet DE-2030-303 „Aalbeek-Niederung“. Erhaltungsziel dieses Gebietes ist im Wesentlichen die Erhaltung der Lebensraumtypen für diverse geschützte Vogelarten und deren Lebensräume sowie die Erhaltung eines Strandsees im Zusammenhang mit der angrenzenden Niederung der Aalbeek in standorts- und naturraumtypischer Vielfalt, Dynamik und Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften.

Das Plangebiet dient nicht als bekannter Nahrungsbereich für die im FFH- bzw. Vogelschutzgebiet ansässigen Vögel. Es werden nur 200 m² maximal der grünordnerischen Nutzung entzogen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird auch zukünftig vor Ort versickern. Andere wesentliche Eingriffe bereitet diese Planung nicht vor. Somit sind keine Beeinträchtigungen des FFH- bzw. Vogelschutzgebietes durch diese Planung erkennbar.

Bild: Lage des FFH- bzw. Vogelschutzgebietes DE-2030-303 „Aalbeek-Niederung“:



Weiterhin grenzt südlich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Hemmeldorfer See und Umgebung“. Ein konkreter Schutzzweck wird in der geltenden Verordnung nicht genannt. Es sind aber einige Handlungen verboten (wie Bau von Stellplätzen, die Aufstellung von Verkaufsständen, Buden und Tafeln) sowie einige andere unter Genehmigungsvorbehalt (wie bauliche Veränderungen, die Errichtung neuer Gebäude, die Anlage befestigter Wege und künstlicher Wasserläufe und das Einbringen von Bodenbestandteilen) gestellt. Solche Maßnahmen werden durch die Planung nicht eingeleitet.

Boden

Infolge der Planung wird es innerhalb von maximal 200 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Auf Grund der Rohrverlegung des angrenzenden Verbandsgewässers wurde festgestellt, dass das Plangebiet im oberen Bereich eine ca. 0,80 m tiefe Mutterbodenschicht hat. Darunter liegt ein sandiger Lehmboden. Somit ist der Boden grundsätzlich tragfähig. Es ist jedoch eine Bodensanierung in der Form geplant, dass der Lehmboden gegen einen frostsicheren (> 1 m), sandigen Boden ausgetauscht wird.

Damit das Plangebiet auch trocken bleibt, falls es irgendwann wieder Schäden gibt, und um es mehr auf Straßenniveau zu bringen, sollen Aufschüttungen von ca. 670 m³ erfolgen. Somit bewirkt die Planung allerdings eine Veränderung der natürlichen Bodenstruktur.

Hinweis: Nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein § 69 Abs. 1 Nr. 5 sind „Aufschüttungen bis 1.000 m² bzw. Einbringungen bis 30 m³ genehmigungsfrei“. Sind größere Aufschüttungen geplant, so ist dafür ein Bauantrag zu stellen. Dieser ist jedoch nicht Inhalt dieser Bauleitplanung. Die Begründung verweist frühzeitig auf eine mögliche Aufschüttung bis 1.000 m² hin. Damit soll bezweckt werden, dass diese mögliche Maßnahme bereits im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen wird.

Insgesamt bewirkt die Planung somit eine Bodenveränderung auf folgenden Flächen:

Aufschüttungen	ca. 1.000 m ²
Bauflächen	ca. 130 m ²
Zufahrten	ca. 65 m ² (nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	ca. 1.200 m².

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 200 m²) in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der Fläche wirkt sich der Eingriff kaum auf das Gesamtgebiet aus.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Weidefläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zur Straße und zum südlich angrenzenden Reitweg bereits stark eingegrünt. Das Gelände fällt in Richtung Hemmelsdorfer See ab. Der Hemmelsdorfer See ist jedoch schon so stark mit markanten Laubgehölzen abgegrünt, dass keine unmittelbare Sichtachse zwischen See und Plangebiet besteht.

Die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung des neuen Baukörpers im Plangebiet orientiert sich an die angrenzende Bebauung. Somit ist eine gebietsuntypische Höhenentwicklung nicht zu befürchten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folglich nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften

A. Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Weidefläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Anpflanzung eines Knicks und eines naturnahen Teiches werden jedoch weitaus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen.

Boden

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen jedoch keine Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 130 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m ²)
Aufschüttungen	1.000	0,3	335
Bauflächen	130	0,5	65
Stellplätze	65	0,5	30
Summen			430

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 430 m² festgestellt.

Als Ausgleichsflächen wird eine 90 m (450 m² = 90 m x 5 m) lange Knickanpflanzung festgesetzt. Somit werden insgesamt ca. 450 m² ökologisch aufgewertet. Durch diese Maßnahme kann der Eingriff vor Ort ausgeglichen werden.

Wasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt zukünftig in einem geplanten Teich.

Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die Anpflanzung einer Knickreihe wird der Ortsrand zukünftig besser betont.

Zusammenfassung

Die Errichtung einer neuen baulichen Anlage sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahrt und der Terrassenfläche sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Weide genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Anpflanzung eines Knicks) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

c) **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist gemäß § 135a Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger umzusetzen. Die Gemeinde schließt mit dem betroffenen Flächeneigentümer vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, in dem der Gemeinde verbindlich zugesichert wird, dass der erforderliche Ausgleich bis 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erbracht sowie alle dafür anfallenden Kosten übernommen werden.

d) **Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	90 m Knick: entlang der K 15 aufsetzen und bepflanzen mit 4 Pflanzen pro m, versetzt, Bäume als leichte Heister, 1 x verpflanzt 80-100 cm, Sträucher als leichte Sträucher, 3 Triebe, 40-70 cm, einschl. Pflege	40 € je m	3.600,--
zu erwartende Kosten (ohne Mehrwertsteuer):			3.600,--

4.4.2 **Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Durch die Planung wird maximal ein neues Baugrundstücke ermöglicht. Dieses ist mit seinen 1.200 m² ausreichend bemessen, um den Kindern auf dem elterlichen Grundstück ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

In Offendorf selbst besteht eine Badestelle (mit Aufsicht), die ausreichend Bewegungsraum für Kinder bietet sowie einen Kinderspielplatz. Zudem 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 die Kinder und Jugendliche auch an der weiteren baulichen Entwicklung beteiligt und einbezogen.

5 Immissionen und Emissionen

5.1 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 ist nur ein neues Baugrundstück möglich, auf dem maximal ein 130 m² großes eingeschossiges Gebäude mit ca. 2 Wohnungen entstehen kann. Dessen Bebauung wird zu keinen erheblichen Verkehrsmengen führen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn führen könnten.

Innerhalb der Baufläche können sich außerdem nur Nutzungen im Sinne § 5 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „Dorfgebiete“ nach § 5 Baunutzungsverordnung einhalten. Diese Orientierungswerte gewährleisten, dass ein gesundes Wohnen und Arbeiten auch zukünftig möglich bleibt.

Zusätzliche gesundheitsbeeinträchtigende Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

5.2 Immissionen

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

Im Umkreis von mindestens 250 m gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztvieh oder andere emittierende Betriebe.

Westlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße 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 offenporigen As-

phalt auf einer Außenortstraße mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 50 km/h in 17 m Entfernung ab Straßenmitte zum „Seekamp“ gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 63 dB zu erwarten und nachts ca. 56 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 um 3 dB (A) und nachts um 6 dB überschritten.

Auf Grund der vorhandenen, natürlichgewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahme im Ort aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Zudem sind die Überschreitungen nicht so hoch, dass zur Sicherung eines gesunden Wohnens und Arbeiten im Hause ein übermäßiger technischer Aufwand erforderlich ist. Die Kosten für einen aktiven Schallschutz würden in keinem Verhältnis zum eigentlichen Nutzen stehen. Daher wird ein aktiver Schallschutz hier abgelehnt.

Als passive Schallschutzmaßnahme sind folgende Lärmschutzpegel beim Neu-, Um- oder Ausbau der Wohn- und Arbeitsgebäude zu beachten:

Lärmpegelbereich III	(60 - 63 dB)	17 - 25 m*
(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)		

Im Gebiet sind folglich nur Baumaterialien für die Außenfassaden und Dachkonstruktionen mit der genannten Schallschutzklasse zu verwenden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

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

6.2 Wasserver- und -entsorgung

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

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

Das anfallende Oberflächenwasser vor Ort wird in den geplanten Teich geleitet. Dort versickert es oder verdunstet. Nur das Überschusswasser geht in den östlich angrenzenden Vorfluter und über diesen in den Hemmelsdorfer See. Nach der DIN 1968 fallen bei Starkregen im Plangebiet 45,36 m³/h an. Der Teich umfasst ca. 450 m². Bei einer Mindesttiefe von 1 m ist er mit 450 m³ ausreichend bemessen, um einen ca. 10 stündigen Starkregen aufnehmen zu können. Im Übrigen sind die technischen Be-

stimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekannt gemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 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.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

7 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 Erweiterung am Ortsrand von Offendorf um eine Baufläche.

7.1 Einleitung

a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung ist der Ziffer 2 bzw. 4.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 4.2.

b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Siehe Ziffer 1 der Begründung.

In der Ziffer 1 der Begründung sind die Ziele des Landschaftsplanes genannt. Das Planungskonzept passt sich wie folgt in dieses Konzept es:

Der Bebauungsplan reduziert die Grünfläche - in einer Entfernung von 230 m zum Hemmelsdorfer See - um 1.200 m². Somit ist der unmittelbare Uferschutzbereich nicht von dieser Planung betroffen.

Die restliche Fläche des Plangebietes wird verbindlich als Weideland gesichert. Somit wird das Ziel des Landschaftsplanes bzw. der Gemeinde auf 4.570 m² sogar zwingend und kurzfristig umgesetzt. Das Grundkonzept des Landschaftsplanes bleibt also unberührt. Die beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen könnten im Übrigen ohne Bauleitplanung durch die Gemeinde nur schwierig umgesetzt werden, weil der Flächennutzungsplan eine gemeindliche Planungsabsicht darlegt und auf dieser Grundlage keine Umsetzung erzwingen kann.

Durch die Minderung der Grünfläche um 1.200 m², die letztendlich nur mit 200 m² versiegelt werden darf (der Rest ist nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein gärtnerisch zu bewirtschaften), ist ein Widerspruch zum Landschaftsplan nicht unbedingt erkennbar; zudem ein Landschaftsplan auch nicht parzellenscharf ist.

7.2 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:

Die Bestandsaufnahme ist Ziffer 3 der Begründung zu entnehmen.

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

A Schutzgut Tiere:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 200 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Bisher ist das Plangebiet im Norden von Bebauung begrenzt. Direkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein 6 m breiter Verfügungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes. Die restliche Fläche wird als Weide genutzt. Somit hat vor allem der nordwestliche Teil der Fläche kaum Bedeutung für die Tiere. Auch sind hier bisher keine seltenen oder geschützten Tiere bei der Nahrungsaufnahme oder beim Brüten beobachtet worden. Eine direkte Beziehung zwischen den Tieren, die am Hemmelsdorfer See leben und dem Plangebiet ist somit nicht erkennbar. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 200 m² Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Pflanzenstandort.

Bisher ist das Plangebiet im Norden von Bebauung begrenzt. Direkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein 6 m breiter Verfügungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes. Die restliche Fläche wird als Weide genutzt. Somit hat vor allem der nordwestliche Teil der Fläche kaum Bedeutung für die Pflanzen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 200 m² Boden. Durch die Festsetzung einer lockeren Bebauung und der nicht vollständigen Ausnutzung der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 werden die Eingriffe in den Boden bereits gering gehalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 200 m² Boden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll weitgehend vor Ort versickern. Somit bleibt das Oberflächenwasser auch zukünftig im Plangebiet. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Fläche ist von einer Seite durch Bebauung begrenzt bzw. schiebt sich direkt an den vorhandenen Ortsrand. Wesentlich neue, große, kompakte Baustrukturen ent-

stehen hier nicht, die sich auf die Windströme etc. auswirken könnten. Auf Grund dieser Situation ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten gegenüber dem angrenzenden Bestand. Direkte Sichtbeziehungen zum Hemmelsdorfer See bzw. zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gibt es nicht. Auch wurde die nördliche Gehölzabgrenzung (Nadelgehölzreihe), die bisher den Ortsrand darstellte, kürzlich abgeholzt. Somit fehlt hier die unmittelbare Ortsrandeingrünung. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Es wird auf die Ziffer 4.4.1a verwiesen.

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

Wie der Begründung unter Ziffer 5.2 zu entnehmen ist, erhöht sich die zulässige Verkehrsmenge im Plangebiet nicht wesentlich. Ansonsten werden gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen nur zulässig, wenn sie sich in den Bestand einpassen (siehe Ziffer 5.1). Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

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 (siehe § 8 Baunutzungsverordnung) nicht möglich.

Wie der Ziffer 6 der Begründung zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße

Ver- und Entsorgung des Ortes Offendorf und somit auch des Plangebietes.

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

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, 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 7.2

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 7.2:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig 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 wird voraussichtlich an einem anderen Ortsrand eines Dorfes gebaut, weil der Bedarf bei ortsansässigen Bürgern aus den Dörfern nach Wohnraum in eben diesen Dörfern nach wie vor besteht.

Schutzgut Tiere:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Pflanzen:

Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden:

Die Maßnahme dient dazu, die Überschwemmungsbereiche bei Starkregen besser zu lenken.

Das Plangebiet liegt in keinem verbindlich festgesetzten Überschwemmungsbereich. Wasserprobleme traten in der Vergangenheit auf, weil das angrenzende Verbands-

gewässer geschlossen worden ist. Zwischenzeitlich ist ein neues 800-DN-Rohr verlegt worden. Zudem entstanden im Umfeld einige Regenrückhaltebecken. Seitdem erfolgt der Regenwasserablauf - selbst bei Starkregen - im gesamten Ort in einer geordneten Form. Damit das Plangebiet auch trocken bleibt, falls es irgendwann wieder Schäden gibt, und um es mehr auf Straßenniveau zu bringen, sollen Aufschüttungen in einem eingeschränkten Maß erfolgen.

Auf Grund der beschriebenen bereits durchgeführten und geplanten Maßnahmen zur geordneten Regenwasserableitung, sind durch die geplanten geringfügigen Aufschüttungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ersichtlich.

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 kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 7.2 „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 7.2 -

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet werden alle erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe dazu Ziffer 4.4.1).

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,11 und eines Versiegelungsgrades von 50 % (nach § 19 (4) BauNVO).

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Gemäß der Ziffer 4.4.1b der Begründung resultiert aus der Planung folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	430 m ²
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	430 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsfläche wird eine ca. 450 m² Knickschutzfläche festgesetzt. Diese Fläche wird somit ökologisch aufgewertet.

Folglich wird der Ausgleich im Plangebiet erbracht

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

Offendorf verfügt über keine anderen bebaubaren bzw. verfügbaren Bauflächen oder -lücken. Daher gibt es keine weiteren Möglichkeiten.

7.3 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.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden → werden vor der öffentlichen Auslegung ergänzt.

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, eine zusätzliche Baufläche in Offendorf zu schaffen.

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.

7.4 Zusammenfassende Erklärung

a Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Kreis Ostholstein – vom 17.04.2007/18.04.2007 und Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – vom 09.05.2007/11.05.2007

Der Hemmeldorfer See und seine unmittelbare Umgebung stellen einen herausragenden Brut- und Lebensraum für verschiedenste Vogelarten dar. Besondere Bedeutungen werden in diesem Zusammenhang den ufernahen Grünlandflächen beigemessen, so dass der Landschaftsplan den Erhalt von Dauergrünland auch für das Flurstück 46/4 festschreibt und diese Fläche als „besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft“ ausweist.

→ Die Begründung wird um die Aussagen aus dem Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sowie auf d FFH- bzw. Vogelschutzgebietes DE-2030-303 „Aalbeek-Niederung“ ergänzt.

NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Neumünster – vom 19.04.2007/20.04.2007

Es wird die Lage dieses Hauses angesichts seiner Hanglage in einer Geländerinne in Frage gestellt, da hier in der Vergangenheit Überschwemmungen auftraten.

→ Die Begründung wurde um die Maßnahmen ergänzt, die zwischenzeitlich ergriffen wurden, über Überschwemmungen durch Starkregenereignisse zu unterbinden.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein – vom 09.05.2007/11.05.2007 und Kreis Ostholstein – vom 26.09.2007

Der zu überplanende Bereich des Ortsrandes Offendorf befindet sich nach der Karte des Regionalplans für den Planungsraum II im Bereich eines regionalen Grünzuges.

→ Aus der Karte ist eindeutig ersichtlich, dass das nicht der Fall ist.

Kreis Ostholstein – vom 26.09.2007

Es ist eine Baugrunduntersuchung einschließlich des damit verbundenen Aufwandes für den notwendigen Bodenaustausch vorzunehmen.

→ Die Begründung wurde über Aussagen der Bodenbeschaffenheit ergänzt.

Die zur Vermeidung einer Überschwemmung des Grundstücks erforderlichen Aufschüttungen sind massenmäßig zu ermitteln.

→ Die Begründung wurde über Aussagen zu den Aufschüttungen ergänzt.

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.

8 Hinweise zum Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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

9 **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.

10 **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

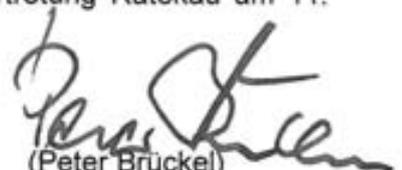
11 **Beschluss der Begründung**

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

Ratekau, 23. November 2007

Siegel




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 82 ist am 30.11.2007 in Kraft getreten.