

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU,

WALDWEG,

GELEGEN ZWISCHEN DEM ANGRENZENDEN WALD

UND EINER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- 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 | Planerische Vorgaben | 3 |
| 2 | Planungserfordernis | 4 |
| 3 | Bestandsaufnahme | 4 |
| 4 | Planung | 5 |
| 4.1 | Planungsziele | 5 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 4.5 | Sonstige Festsetzungen | 6 |
| 4.6 | Erschließung | 6 |
| 4.7 | Grünplanung | 7 |
| 4.7.1 | Eingriff und Ausgleich | 8 |
| 4.7.2 | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung | 12 |
| 5 | Immissionen und Emissionen | 12 |
| 5.1 | Emissionen | 12 |
| 5.2 | Immissionen | 13 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 6.1 | Stromversorgung | 15 |
| 6.2 | Wasserver- / und -entsorgung | 15 |
| 6.3 | Müllentsorgung | 15 |
| 6.4 | Löschwasserversorgung | 15 |
| 6.5 | Gasversorgung | 15 |
| 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, | 16 |
| 7.3 | Zusätzliche Angaben | 20 |
| 8 | Hinweise zum Bodenschutz | 21 |
| 9 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 22 |
| 10 | Kosten | 22 |
| 11 | Beschluss der Begründung | 22 |

Anlage 1: Lage der Ausgleichsfläche

Anlage 2: Inaussichtstellung nach § 24 (2) Landeswaldgesetz vom 21.01.2008

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 86 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ratekau, Waldweg, gelegen zwischen dem angrenzenden Wald und einer landwirtschaftlichen Fläche.

1 Planerische Vorgaben

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Ratekau als Ordnungsraum von Lübeck und als Stadtkern II. Ordnung ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“

Weiterhin heißt es:

„In einem Umkreis von zehn Kilometern um Ober- und Mittelzentren sowie um Hamburg sollen in der Regel keine zentralen Orte festgelegt werden. Hier sollen Stadtrandkerne I. und II. Ordnung ausgewiesen werden, die zentrale Teilfunktionen in engem räumlichem Zusammenhang und für einen räumlich begrenzten Bereich (Versorgungsbereich) wahrnehmen. In Stadtrandkernen sind in Abstimmung mit der bestehenden und geplanten Ausstattung des übergeordneten Zentrums alle Einrichtungen zu entwickeln, die in vergleichbaren zentralen Orten vorhanden sein sollen. Insbesondere im Wohnungsbau und im gewerblichen Bereich sollen überdurchschnittliche Anteile des gesamten städtischen Raumes in die Stadtrandkerne gelenkt werden.“

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ratekau im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratekau, der zugleich als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Somit wird dem § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stellt diesen Bereich als Waldfläche dar. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und der Nutzung vorhandener Bauflächenpotentiale der Vorrang vor neuen Bauflächenausweisungen zu geben ist, wird die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes favorisiert. Daher ist der Landschaftsplan zum gegebenen Zeitpunkt zu aktualisieren.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 19.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86.

2 Planungserfordernis

Das Ziel der Planung besteht darin, kurzfristig zwei zusätzliche Bauflächen in Ratekau auszuweisen. Durch diese Erweiterung soll ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, vor Ort bauen und leben zu können.

Das Plangebiet liegt am Ende des Wendehammers des Waldweges und ist somit teilweise erschlossen. Die Grundstücke sind bereits geteilt. Durch deren Eingrenzung durch eine Waldfläche und durch den vorhandenen Knick ist die Fläche eindeutig dem Innenbereich optisch zugeordnet. Somit bietet es sich gerade zu an, potentielle Baugrundstücke ihrer Nutzung zuzuführen. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt eine Abrundung des Straßenzuges. Die Einleitung einer zweiten Baureihe wird durch diese Planung nicht eingeleitet, da diese südöstlich des Plangebietes nicht möglich ist bzw. nordöstlich des Plangebietes der direkte Bezug zum angrenzenden Wohngebiet durch das Regenrückhaltebecken durchbrochen ist. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

3 Bestandsaufnahme

Der westliche Teil des Plangebietes dient zurzeit als Gemüsegarten. Im östlichen Bereich steht eine Jungtannenschonung. Hier erfolgt der Verkauf von Tannenbäumen.

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein Knick, dem sich eine Ackerfläche anschließt. Im Nordosten liegt ein Regenrückhaltebecken, hinter dem eine eingeschossige Einzelhausstruktur beginnt. Im Osten grenzt der Wendehammer des Waldweges an das Plangebiet. Daran schließt sich im Südosten ebenfalls eine eingeschossige Einzelhausstruktur an. Im Südwesten beginnt dann die Waldgrenze. Das Gelände selbst ist eben.

4 Planung

4.1 Planungsziele

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

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

| | | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|
| WA-Gebiet | 2.810 m ² | 78 % |
| Grünfläche | 780 m ² | 22% |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 3.590 m² | 100 % |

4.2 Art der baulichen Nutzung

Damit sich die Erweiterungsfläche in die angrenzende Wohnstruktur einpasst, erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 Baunutzungsverordnung. Die Nutzungen regelt zukünftig der § 4 der Baunutzungsverordnung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen haben zum Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Einpassung der Erweiterung in die vorhandene Wohnstruktur zu schaffen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossigkeit sichert die Anpassung der neuen Bebauung an den Bestand. Parallel des Waldweges stehen ähnlich große Einzelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken. Somit besteht keine einheitliche Grundflächenzahl. Damit die vorhandene bauliche Struktur jedoch trotzdem fortgesetzt wird, erfolgt die Festsetzung, dass die maximale Grundfläche eines jeden Einzelhauses je Baugrundstück 130 m² beträgt. Damit wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,07 abgesichert. Damit führt diese Planung auch zu keiner Verdichtung, die über die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze von 0,4 liegt. Um das rückwärtige Flurstück 63 anfahren zu können, ist ein Befahren des Flurstückes 64 erforderlich, solange beide Flurstücke nicht zu einem zusammengelegt sind. Durch die lange Zufahrt ist eine relativ hohe Versiegelung erforderlich. Damit dies planerisch abgesichert wird, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung das Flurstück 64 (entspricht Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 90 % der Fläche mit Bodenbefestigungen versiegelt werden darf.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine Einzelhausbebauung als Bauweise festgesetzt. Die Einschränkung der Gebäudelängen erfolgt zusätzlich durch die eng gesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die Baugrenze im Süden orientiert sich an der Bauflucht der nördlich angrenzenden Gebäude.

Die Erschließung des Flurstückes 63 erfolgt über das Flurstück 64. Damit eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit des Flurstückes 63 gewahrt bleibt, erfolgt die Festsetzung, dass untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit es sich um Gebäude handelt) und überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb des Flurstückes 64 unzulässig sind. Zusätzlich soll zum Flurstück 64 im Abstand von 6 m keine untergeordneten Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gebaut werden.

4.5 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, erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Wohnungszahlen sowie eine Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus aufgenommen.

Um die städtebaulich harmonische Gebietsgestaltung auch auf der Erweiterungsfläche weiter zu führen, erfolgt die textliche Festsetzung einer Dachneigung. 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.

4.6 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an den Waldweg. Dieser ist asphaltiert und mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Zielverkehr aufnehmen zu können. Über die Hauptstraße besteht eine kurze Anbindung zur Landstraße 309. Parallel zur L 309 führt auch ein separater Rad- und Fußweg. Somit besteht auch eine kurze Anbindung an das regionale Radwegenetz. Ab Pansdorf kann die Bahntrasse Lübeck/ Kiel genutzt werden.

Das Flurstück 62 liegt direkt am Waldweg und ist somit erschlossen. Das rückwärtig gelegene Flurstück 63 kann hingegen nur über das Flurstück 64 angefahren werden. Eine Bebaubarkeit dieses Flurstückes ist nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erst möglich, wenn:

1. entweder eine Zusammenlegung der Flurstücke 63 und 64 erfolgt ist und somit eine direkte Erschließung des Flurstückes 63 hergestellt worden ist, oder
2. dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird über einen dinglichen Vertrag (privatrechtlich) nach §§ 1018 oder 1090 BGB zu Gunsten der in der Planzeichen genannten Begünstigten gesichert. Zudem erfolgt eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Kreises Ostholstein. Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, gilt das Grundstück als öffentlich-rechtlich erschlossen im Sinne § 30 Baugesetzbuch gesichert.

Diese Festsetzung im Bebauungsplan schafft somit nur die planerische Grundvoraussetzung für die Sicherung der Erschließung auf privatrechtlicher Ebene.

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, so dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkws vor Ort untergebracht werden können. Auf maximal 4 neuen möglichen Wohnungen ist maximal ein Parkplatz mehr nachzuweisen. Parkmöglichkeiten bestehen in ausreichender Form parallel des Waldweges

4.7 Grünplanung

Südwestlich bzw. südlich des Plangebietes liegt ein Wald. 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 im Vorwege durch die zuständige Forstbehörde Eutin prüfen lassen, ob eine Ausnahme auf die Unterschreitung um 10 m in Aussicht gestellt werden könnte. Nach einer Standortbesichtigung kam es zu dem Ergebnis, das aus Sicht der Forstbehörde keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Gemeinde hat darauf hin einen entsprechenden Antrag gestellt. Die Inaussichtstellung der Befreiung wurde durch Verfügung des Kreises am 21.01.2008 erteilt (siehe Anlage 2). Vor Erteilung der Baugenehmigung muss dann der Bauherr nachweisen, dass er die erforderlichen Auflagen einhält. Erst dann kann die Ausnahmegenehmigung nach dem Waldgesetz erteilt werden. Diese ist wiederum Grundvoraussetzung für die Baugenehmigung selbst. Zwecks besseren Schutz des Waldrandes erfolgt die Festsetzung eines mindestens 7 m breiten, privaten Grünstreifens mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“. Diese Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (d.h. 1-2x im Jahr zu mähen). Dabei ist das Aufkommen von leicht entflammaren Bewüchsen zu unterbinden.

4.7.1 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. 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 zwei Einzelhäusern auf bisher gärtnerisch genutzter Fläche ermöglicht. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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 Acker-/Gartenfläche in eine Baufläche wie folgt:

| Nutzung | Gesamt | | Bestand | | Neueingriff |
|--|--------------------|---|------------------|---|--------------------------|
| Flurstück 64 (48 m ²) | 43 m ² | - | 0 m ² | = | 40 m ² |
| Gebäude | 260 m ² | - | 0 m ² | = | 260 m ² |
| Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung | 130 m ² | - | 0 m ² | = | 130 m ² |
| Gesamt: | | | | | 430 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.

Boden

Infolge der Planung wird es innerhalb von maximal 430 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahr-

ten) 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.

Insgesamt bewirkt die Planung somit eine Bodenveränderung auf folgenden Flächen:

| | |
|------------------|--|
| Bauflächen | ca. 260 m ² |
| Zufahrten | ca. 170 m ² (nach § 19 (4) BauGB) |
| insgesamt | ca. 430 m². |

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 430 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 Gartenfläche und Tannenbaumschonung 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 jedoch nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nach Norden und nach Westen bereits stark eingegrünt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit 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 Garten bzw. Schonungsfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Durch die Sicherung eines Schutzstreifens in Richtung Wald werden jedoch vorhandene Strukturen vor menschlichen Eingriffen geschützt und auch neue 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. 430 m² erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) im Bereich des Flurstückes 64 zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

| Eingriffsflächen | Flächengröße (m ²) | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsflächen (m ²) |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Flurstück 64 (48 m ²) | 43 | 0,3 | 13 |
| Bauflächen | 260 | 0,5 | 130 |
| Stellplätze | 130 | 0,3 | 39 |
| Summen | | | 182 → 190 |

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 190 m² festgestellt. Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage 1). Das Flurstück ist 38.169 m² groß. Es gehört zu einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeek. Diese 8 ha werden schrittweise von der Gemeinde erworben und aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Diese Gesamtmaßnahme stellt einen weiteren Baustein der Sanierung des Hemmelsdorfer Sees, wie auch der Renaturierung des Thurautes, dar.

Das Flurstück 237 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Eine zusätzliche Aufwertung der ökologischen Wertigkeit soll erfolgen durch:

- ⇒ die Entrohrung der Thuraubeek und Anhebung des Oberflächenwassers. Dadurch bekommt die Fläche ihren ursprünglichen Feuchtigkeitsgrad zurück und wird wieder zum Lebensraum für die standorttypische Fauna und Flora.
- ⇒ den Verzicht auf Düngung und sonstigen standortuntypischen Maßnahmen.

Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 190 m² Eingriff im Plangebiet ca. 760 m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 237 zu erbringen.

Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Das Oberflächenwasser muss auch weiterhin auf den Grundstücken selbst versickern oder anderweitig gehalten werden.

Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die vorhandene Grün- und Baustruktur sind weitere Begrünungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Die Errichtung zweier neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahren 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 gärtnerische bzw. gewerblich genutzt wird. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Anpflanzung eines Waldschutzstreifens) 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 Ausgleichsfläche für das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde und bereits als Ökokonto nach § 135a Baugesetzbuch vom Kreis Ostholstein anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für das Plangebiet werden umgehend von der Gemeinde erbracht.

d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Von der Gemeinde ist ein Kostensatz von 2,50 Euro/m² ermittelt worden, um den Ankauf des Flurstückes, die jährliche Pflege über 20 Jahre und alle weiteren anfallenden Nebenkosten finanzieren zu können. Folglich fallen bei 190 m² Ausgleich (760 m² x 2,50 Euro/m² =) 1.900 Euro an, die für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu zahlen sind. Diese Kosten sind von dem Begünstigten je zur Hälfte zu tragen.

4.7.2 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 werden maximal zwei neue Baugrundstücke ermöglicht. Diese ist jeweils mit über 1.000 m² und einer geringen Baudichte ausreichend bemessen, um den Kindern auf den elterlichen Grundstücken ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. 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 Jugendlichen 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 sind nur zwei neue Baugrundstücke möglich, auf denen maximal je ein 130 m² großes eingeschossiges Gebäude mit ca. 2 Wohnungen entstehen können. Dessen Bebauung wird zu keinen erheblichen Verkehrsmengen führen, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn führen könnten.

Innerhalb der Bauflächen können sich außerdem nur Nutzungen im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung ansiedeln. Diese haben in der Projektplanung nachzuweisen, dass die von ihnen erzeugten Emissionen (Lärm, Gerüche, Gase) die zulässigen Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 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 möglichen Verunreinigungen, wie Lärm, Stäuben oder Gerüchen, ausgesetzt ist.

a) Landesstraße L 309

Westlich des Plangebietes liegt die Landesstraße 309. Gemäß Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 2000 beträgt die durchschnittliche mittlere Verkehrsmenge auf der L 309 ca. 10.304 Kfz/24 h. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muss, ist im Jahre 2015 mit ca. 12.365 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 Asphalt auf einer Außenortstraße mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 50 km/h in 190 m Entfernung ab Straßenmitte zur Landesstraße gemäß dem Bild A.1 dort tags ca. 57 dB zu erwarten und nachts ca. 49 dB. Da zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße ein mindestens 100 m breiter Wald ist, kann hier noch eine Pegelminderung von 5 dB angesetzt werden. Somit sind tags ca. 52 dB zu erwarten und nachts ca. 44 dB. Die zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 55 dB und nachts 45 dB. Folglich werden die Orientierungswerte nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

b) Immissionen von der Bahntrasse Lübeck/Puttgarden

Als Grundlage für diese Untersuchung wird das aktuelle Schalltechnische Gutachten Nr. 07-04-4 des Ing.-Büros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 13.04.2007 herangezogen, da es dieselbe Lärmquelle untersucht. Darin wurden folgende Ausgangswerte ermittelt:

„Den Berechnungen liegen aktuelle Angaben der DB Netz AG, Niederlassung Hamburg, vom 26.02.2007 zugrunde. Danach verkehren auf der Strecke Lübeck .Puttgarden Triebwagen des Typs VT 628 und VT 605 sowie lokbespannte Züge zur Personenbeförderung. Planmäßig verkehren keine Güterzüge. Die Streckengeschwindigkeit

keit beträgt 140 km/h.

Die eingleisige Bahnstrecke ist im Bereich des Bebauungsplangebietes mit Holzschwellen auf Schotterbett ausgestattet. Für diese Beschaffenheit des Gleisbettes ist kein Lärmemissionszuschlag erforderlich.

In der folgenden Tabelle sind die Berechnungseingangsdaten und die daraus berechneten Emissionspegel $L_{m,E}$ definiert für einen Abstand von 25 m zur Gleismitte zusammengefasst.

| Zugart | Zugzahl Tag | Zugzahl Nacht | p % | l m | v_{zul} km/h | D_{Fz} dB(A) | D_{Fb} dB(A) | $L_{m,E,Tag}$ dB(A) | $L_{m,E,Nacht}$ dB(A) |
|---------------------------------------|-------------|---------------|-----|-----|----------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| Triebwagen VT 628 (1 Einheit) | 18 | 5 | 100 | 46 | 140 | 0 | 0 | 51,1 | 48,5 |
| Triebwagen VT 628 (2 Einheiten) | 15 | 2 | 100 | 92 | 140 | 0 | 0 | 53,3 | 47,5 |
| Triebwagen VT 6058 (1 Einheit) | 12 | 0 | 100 | 214 | 140 | 0 | 0 | 56,0 | |
| Lokbespannte Reisezüge | 2 | 0 | 90 | 200 | 140 | 0 | 0 | 49,4 | |
| Summe ohne $D_{BÜ}$ | | | | | | | | 59,2 | 51,1 |

p: Anteil scheibengebremsster Wagen

v_{zul} : Zulässige Höchstgeschwindigkeit

l: Länge je Einzelzug

D_{Fz} : Korrektur für die Art der Züge

D_{Fb} : Zuschlag für die Art des Gleisbettes

Nach Auskunft des DB Netz AG sind Streckenerüchtigungen oder Veränderungen des Betriebsprogramms in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Sicherheitshalber setzen wir einen Prognosezuschlag von 3 dB(A) an. Der nach *Schall 03* zu berücksichtigende Schienenbonus von 5 dB(A) wird auf die Emissionspegel angerechnet."

Pro Abstandsverdoppelung vermindert sich der Emissionspegel um 3 dB (A). Der Bezugspunkt liegt ca. 270 m von der Bahn entfernt. Somit ist von folgenden Immissionen auszugehen:

| Abstand in m | Pegel in dB |
|--------------|-------------|
| 25 | 59 |
| 50 | 56 |
| 100 | 53 |
| 200 | 50 |
| 270 | Ca. 49 |

Unter Berücksichtigung der Erhöhung der Entfernung auf 270 m zwischen den Gleisen und dem Plangebiet ergibt sich eine Pegelminderung um ca. 10 dB (A), so dass sich eine Lärmbelastung im Bereich der Häuser ergibt, die wie folgt, beträgt:

am Tage 49 dB (A) und nachts 41 dB (A).

Im Vergleich zu den schalltechnischen Orientierungswerten für WA-Gebiete von 55 bzw. 45 dB (A) liegt keine Orientierungswertüberschreitung vor.

Hinweis: Die Immissionen können nach der DIN 18005 nicht mit denen der Straßen energetisch addiert werden.

c) Landwirtschaftliche Betriebe

Im Umkreis gibt es keine landwirtschaftlichen oder andere emittierende Betriebe.

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. Es ist eine Verlängerung der bestehenden Hauptleitungen notwendig.

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. 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.

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 ist 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 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. Es ist eine Verlängerung der bestehenden Hauptleitungen notwendig.

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

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 eine Erweiterung am Ortsrand von Ratekau um zwei Bauflächen.

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 bekannten einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Siehe Ziffer 1 der Begründung.

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. 260 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.

Die Hälfte des Plangebietes wird intensiv gärtnerisch bewirtschaftet. Die Restfläche dient als Tannenbaumschonung und wird somit gewerblich bewirtschaftet. Somit ist die Gesamtfläche bereits erheblich vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung dieser Fläche konnte sich hier kein ungestörter Aufenthaltsraum für die meisten Tiere entwi-

ckeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Änderung ist folglich nicht erkennbar.

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

Die Argumentation aus 7.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist durch den Knick und den Wald zum Ortsrand bereits sehr intensiv eingegrünt. Die geplante Bebauung passt sich in der Geschossigkeit und der Dachform bzw. –höhe der angrenzenden Bebauung an. Ein übermäßiges Höhenwachstum ist daher nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

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 Nutzungen nur zulässig, wenn sie den Voraussetzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung 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 Ratekau 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:

Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.

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 Ortes gebaut, weil der Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nach wie vor besteht.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Klima/ Luft:

Die Planung hat auf das Schutzgut keinen wesentlichen Einfluss.

Schutzgut Boden/Wasser/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:

Es ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

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:

Wird auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, dann wird voraussichtlich an einem anderen Ortsrand eines Ortes gebaut, weil der Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nach wie vor besteht.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Im Plangebiet werden alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen:

Die Festsetzung einer Grundfläche von 130 m² und ein erhöhter Versiegelungsgrad für das Flurstück 64 von 90 % (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 | 190 m ² |
| Wasser | Kein Ausgleichsbedarf |
| Klima/Luft | Kein Ausgleichsbedarf |
| Landschaftsbild | Kein Ausgleichsbedarf |
| Insgesamt | 190 m ² |

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237, vorgesehen (siehe Anlage 1). Das Flurstück ist 38.169 m² groß. Es gehört zu einer ca. 8 ha großen geplanten Vernässungsfläche an dem Graben Thuraubeeck. Das Flurstück 237 selbst hat sich bereits zu Feuchtgrünland entwickelt. Durch die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist es aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, den Ausgleichsfaktor von 4,0 anzusetzen. Folglich sind für 190 m² Eingriff im Plangebiet ca. 760 m² Ausgleich innerhalb des Flurstückes 237 zu erbringen. Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

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

Gemäß den Zielen der Landesplanung soll sich die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet u.a. auf den Stadtrandkern II. Ordnung (sprich: Ratekau) konzentrieren. Daher wird baulichen Erweiterungen in Ratekau selbst der Vorrang vor jeder weiteren neuen Bebauung in anderen Orten der Gemeinde gegeben.

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 sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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 Ratekau in einem verkehrlich erschlossenen Bereich zu schaffen. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

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.

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 09. Oktober 2008 gebilligt.

Ratekau,

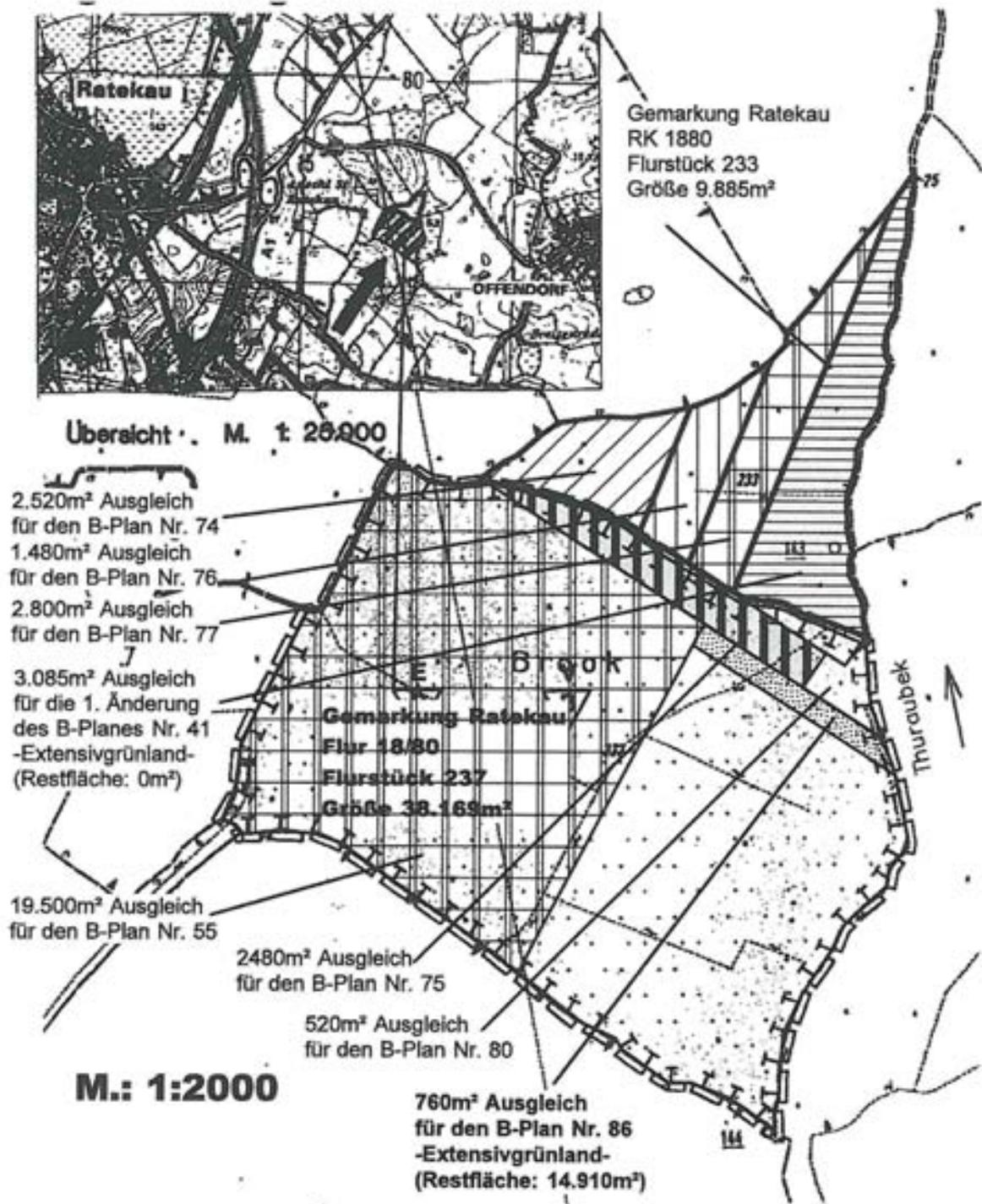
Siegel

(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 86 ist am in Kraft getreten.

ANLAGE 1

Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubek



ANLAGE 2

KREIS OSTHOLSTEIN

Der Landrat
Fachdienst Bauordnung



KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Gemeinde Ratekau
Der Bürgermeister
Bäderstr. 19

23626 Ratekau

Aktenzeichen
04788-07-36 /

Auskunft erteilt
Herr Engel

Zimmer
322

Telefon
04521-788-349

Datum
21.01.2008

Gem. Ratekau
 Eing. 24. JAN. 2008
 Wertzichen
 Abt. 6

Vorhaben:
Antrag auf Befreiung nach § 24 LWaldG, hier B-Plan 86; Antrag auf Unterschreitung des 30m Waldschutzstreifens um 10m l.V. mit dem Verfahrensriess IV 531-512-110 vom 03.07.1998

Grundstück: Ratekau, Waldweg
Gemeinde: Bürgermeister der Gemeinde Ratekau
Gemarkung:
Flur / RK:
Flurstück(e):

Betr.: B-Plan 86 der Gemeinde Ratekau, Waldweg
Hier: Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 Landeswaldgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Antrages vom 10.12.2007, Eingegangen am 12.12.2007 stelle ich Ihnen hiermit die

Zulassung zur Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24(2) Landeswaldgesetz in Aussicht,

wenn die nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:

1. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald muss mind. 20 m betragen,
2. Für die einzelnen Vorhaben ist neben dem Bauantrag/ Baufreistellungsanzeige ein gesonderter Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen,
3. Die Dacheindeckung ist aus nicht brennbaren Material, Pfannen, Betondachsteine auszuführen,
4. Die Außenwände der Gebäude sind als Massivwände auszuführen,
5. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (z.B. Kamine) müssen den Waldabstand von 30 m einhalten.

Im Teil B, Text des B-Planes Nr. 86 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.

Im Auftrage

Engel

Kreishaus
Lübecker Straße 41
23701 Eutin

Telekommunikation
Telefon: 04521-788-0
Telefax: 04521-788-597
e-mail: h.engel@kreis-oh.de

Beratung
für Bürgerinnen
und Bürger
Tel.: 04521-788-438

Besuchszeiten nach
Verordnung sowie
ML 13.30-16.00 Uhr
Fr. 08.00-12.30 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Holstein
BLZ 213 522 40
Kto.-Nr. 7.401