

# **BEGRÜNDUNG**

## **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 89**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

**FÜR DAS GEBIET AM GOLFPLATZ 3,  
IN ÖVERDIEK  
( FLURSTÜCK 169, GEMARKUNG LUSCHENDORF )**

---

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)
- 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](mailto:INFO@PLOH.DE)

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17

[WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE](http://WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	4
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4</b>
4.1	Stromversorgung	5
4.2	Wasserver- / und -entsorgung	5
4.3	Müllentsorgung	5
4.4	Löschwasserversorgung	5
<b>5</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>6</b>
5.1	Einleitung	6
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	6
5.3	Zusätzliche Angaben	10
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>11</b>

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplane Nr. 89 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet Am Golfplatz 3 in Överdiek ( Flurstück 169, Gemarkung Luschendorf)

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

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 wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.35 genehmigt. Der Plan stellt den Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans Nr. 89 als Grünfläche dar. In dem Landschaftsplan mit der Beschlussfassung von 2004 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 07.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89.

## 1.2 Planungserfordernis

Die bestehenden Gebäude der derzeitigen Golfanlage sind mittlerweile 35 Jahre alt und renovierungsbedürftig. In diesem Zuge möchte der Betreiber ein neues Driving-Range-Gebäude und eine Indoor-Golf-Anlage errichten, um den gestiegenen Anforderungen der Golfmitglieder und Besucher gerecht zu werden.

Die Erneuerung und Modernisierung der Golfanlage ist für die Entwicklung des Tourismus der Gemeinden Ratekau und Timmendorfer Strand sehr wichtig. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Flurstück 169 der Gemarkung Luschendorf wird bereits als Golfplatz genutzt. Es befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäude, welche renovierungsbedürftig sind. Die Erschließung erfolgt von Süden, vom vorhandenen Clubhaus. Stellplätze befinden sich südöstlich des Plangebietes. Das Gebäude ist insgesamt durch Gehölze, Knicks und Bäume gut eingegrünt.

## 3 Begründung

Bereits versiegelte Fläche (abgängige Gebäude). 175 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet setzt sich folgendermaßen zusammen:

Fläche innerhalb des Baufensters	1.415 m <sup>2</sup>
Grünfläche	29.338m <sup>2</sup>
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>30.753m<sup>2</sup></b>
	<b>3,1 ha</b>

### 3.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als Grünfläche festgesetzt. Es wird durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche von 750 m<sup>2</sup> umfasst. Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen setzt fest, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zweigeschossige Gebäu-

de sowie Abschlagshütten zulässig sind. Eine zweigeschossige Anlage ist erforderlich, um die notwendigen Abschlagplätze unterbringen zu können. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe mit max. 10,00 m über Geländehöhe begrenzt. Durch die Begrenzung der zulässigen Geschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Der bereits vorhandene Golfplatz befindet sich zum einen Teil auf dem Gemeindegebiet Ratekau und zum anderen Teil auf dem Gemeindegebiet Timmendorfer Strand. Die Erschließung erfolgt von der Nachbargemeinde (Bebauungsplan Nr. 35).

Nach § 4(2) LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Die öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche über das Flurstück 25/11 der Gemeinde Timmendorfer Strand fehlt, und kann nicht in diesem B-Plan geregelt werden. Nach § 5 LBO sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen zu schaffen, wenn die Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, und die Zufahrts- bzw. Bewegungsflächen aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind. Diese Grundstücksinterne Zufahrt lässt der B-Plan jedoch nicht zu, da hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt ist, und als bauliche Anlage nur das Driving-Range-Gebäude und die Indoor-Golf-Anlage zulässig ist.

Um die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen ist im Planvollzug die verkehrsmäßige Anbindung über das Flurstück 25/11 der Gemeinde Timmendorfer Strand über eine Erschließungsbaulast außerhalb der PKW-Stellplätze öffentlich-rechtlich vorzusehen bzw. zu sichern: Die Zulässigkeit von Wegeflächen, die von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen zu nutzen sind ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

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

### **4.2 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 wird vor Ort versickert.

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist das Amtsblatt der DWA-A 138 heranzuziehen. Bei der Durchführungsplanung ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Änderungsantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 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 sowie harten Bedachungen Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/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 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Feuerwehru- und Umfahrten sind nach DIN 14090 im Rahmen der Objektplanung mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien mit einzuplanen.

## **5 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 einen bestehenden Golfplatz. Die bebaubare Fläche soll erweitert werden.

### **5.1 Einleitung**

#### **a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Planungsziel ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Driving-Range-Gebäudes und der Bau einer Indoor-Golf-Anlage.

#### **b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

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

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 bereits als Grünfläche dar.

### **5.2 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 Flächen im Geltungsbereich werden als Golfplatz genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit zwei Gebäude, die abgängig sind und durch neue Gebäude ersetzt werden.

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

##### A Schutzgut Tiere:

Die bebaubare Fläche umfasst eine Grundfläche von 750 m<sup>2</sup>. Durch die bestehenden Gebäude ist bereits eine versiegelte Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 575 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufent-

haltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Die Fläche wird jedoch bereits intensiv als Golfplatz genutzt. Dieser stellt keinen bedeutenden Lebensraum für Tiere dar. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Der Naturschutzbund Deutschland e. V. weist darauf hin, dass bei der Errichtung der neuen Gebäude für den Golfbetrieb eine gleichzeitige Installation von Nisthilfen aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert wäre. Durch den Einbau von Nisthilfen z. B. für Fledermäuse, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Schwalben könnte dem Schwund der Artenvielfalt (gerade auf einem eher artenarmen Golfplatz) entgegen gewirkt werden. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger dahingehend beraten derartige Artenschutzmaßnahmen auf freiwilliger Basis durchzuführen.

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

Die Argumentation aus 6.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu. Der Versiegelungsgrad wird zwar um 575 m<sup>2</sup> erhöht. Dieses ist jedoch angesichts der Gesamtsituation unerheblich. Das Oberflächenwasser kann weiter vor Ort versickern.

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

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

#### Schutzgut Landschaft:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist aufgrund der geringen Höhe der künftigen Gebäudes und der umfangreichen Eingrünung auf dem Golfplatz nicht zu erwarten.

#### biologische Vielfalt:

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

#### B \_\_\_\_\_ Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Gebiete, 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:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung verändert sich durch die neue Planung kaum. Daher sind auch keine wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 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:

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

Dieses ist im Plangebiet möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten.

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 6.2:

Alle Schutzgüter werden 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:

Da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung kaum verändert, ergibt sich nur ein geringer Unterschied zur Nullvariante.

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 nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Ein ordnungsgemäßer Umgang mit Abfällen und Abwässern ist sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung:

Durch die Planung ist eine Neuversiegelung von 575 m<sup>2</sup> Boden möglich. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von 287,50m<sup>2</sup>. Der Ausgleich soll wie im Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau dargestellt, am Kleingewässer Nr. 516 als ökologische Sanierung des Gewässers durchgeführt werden. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Anlage eines ungenutzten Randstreifens um das Gewässer. Der Randstreifen soll in unterschiedlicher Breite, wie in der Karte dargestellt angelegt werden.
- Anlage einer Flachwasserzone am Südufer.
- Anlage eines Röhriches am Südufer des Gewässers.
- Anpflanzung von heimischen Sträuchern v.a. im ca. 10 m breiten Randstreifen am Südufer.
- Entfernung des Entenhauses vom Teich.
- Wenn möglich Abfischen der Karpfen aus dem Teich.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Kein Ausgleichsbedarf
Boden	287,50 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Insgesamt	287,50 m <sup>2</sup>

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

Eine gleichwertige Planung an anderer Stelle ist nicht möglich, da diese Planung im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Golfplatz steht.

### **5.3 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 Unterlagen nicht entstanden.

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Gemeinde Ratekau im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichten.

- c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Die Bebauungsplanänderung dient der Modernisierung und Qualitätsverbesserung des bestehenden Golfplatzes. Diese sind notwendig um eine dauerhafte Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Als Ausgleich für zusätzliche Eingriffe erfolgen flächenhafte Gehölzpflanzungen auf dem Golfplatz.

### **6 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.

### **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

## 8 **Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 07. 10. 2010 gebilligt.

Ratekau, den 17.12.2010



  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 89 ist am 22.12.2010 in Kraft getreten.