

SATZUNG

Gemeinde Ratekau

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 87
„Östliche Ostseestraße“



Für das Gebiet in Luschendorf:

Gelegen östlich der Ostseestraße (L 102). Südlich und nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Nr. 54 bis 66 und westlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

OBER FREI RAUM PLANUNG

Inhaltsübersicht:**TEIL 1 - Begründung**

1. GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage und Geltungsbereich	3
1.2 Planungserfordernis und Ziel	3
1.3 Bestandssituation	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Plangrundlage	4
1.6 Entwicklung aus dem F-Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.7 Altlastenunbedenklichkeit	5
1.8 Bodenverhältnisse	5
1.9 Bau- und Bodendenkmäler	6
1.10 Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
1.11 Umweltprüfung und Umweltbericht	6
2. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1 Bebauungskonzept	7
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.2 Gestalterische Festsetzungen	8
2.2 Verkehr	9
2.3 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft	9
2.3.1 Darstellung und Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung	9
2.3.2 Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen, Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	10
2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	11
2.3.4 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets	11
2.3.5 Zusammenfassende naturschutzfachliche Beurteilung	12
2.4 Immissionsschutz	12
3. VERSORGUNG	14
3.1 Wasserversorgung	14
3.2 Gasversorgung	14
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	14
3.4 Fernwärmeversorgung	15
3.5 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	15
3.6 Fernmeldeeinrichtungen	15
3.7 Löschwasserversorgung	15
3.8 Verrohrtes Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.12.12	15
4 ENTSORGUNG	16
4.1 Ableiten des Schmutzwassers	16
4.2 Behandlung des Oberflächenwassers	16
4.3 Abfall- und Wertstoffe	17
5 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17
6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	17

TEIL 2 - Umweltbericht**ANLAGEN**

- 1) Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Januar 2009
- 2) Gutachten zur Versickerungsfähigkeit*
- 3) Schalltechnische Untersuchung *
- 4) „Merkblatt für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden“ vom WBV
- 5) Beurteilung zur Fledermausquartiersuche*

*Gutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden

1. Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Luschendorf und wird begrenzt:

- Im Norden durch die vorhandene Bebauung an der Ostseestraße Nr. 66 - 70
- Im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Ostseestraße Nr. 54
- Im Osten durch die Flächen des Flurstückes Nr. 222, sowie die verbliebenen Flächen des Flurstückes 226/16
- Im Westen durch die Ostseestraße (L 102).

Der genaue Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 87 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem dazugehörigen Übersichtsplan entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Die Gemeinde beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes zu schaffen.

Anlass der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 87 war der Wunsch der Gemeinde Ratekau, den im Flächennutzungsplan beschriebenen Mischbauflächenbedarf in der Ortschaft Luschendorf zu decken. Außerdem soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Feuerwehrhauses baurechtlich gesichert werden.

Zur Sicherung der dörflichen Struktur sowie der typischen „Straßendorfbebauung“ und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des künftigen Siedlungsgefüges zu gewährleisten, wurden die Tiefe und der Landschaftsbezug der Baugrundstücke entlang der bestehenden Erschließungsanlagen bereits im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Insgesamt soll durch die Satzung ein Zuwachs von 0,4 ha an Mischbaufläche und 0,19 ha an Mischbaufläche für die Feuerwehr ermöglicht werden.

Folgende Einzelziele werden zur Erhaltung der ortsprägenden Siedlungsmerkmale angestrebt:

- Einpassung der geplanten Bebauung in die Topographie und der Bau-/ Grünstruktur;
- Begrenzung der Bebauungsdichte über GRZ und Grundstücksgrößenfestsetzung;
- Schaffen von städtebaulich qualitätsvollen, öffentlichen Räumen und Grünflächen;
- Schaffung eines ortsverträglichen baulichen Überganges zur Wahrung des Landschaftsbildes.

Die Gemeindevertretung Ratekau hat in Ihrer Sitzung am 05.12.2007 die Aufstellung des B-Planes Nr. 87 beschlossen, um die Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie die geplanten Mischbauflächen in Luschendorf städtebaulich und ortsverträglich entwickeln zu können.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortes Luschendorf der Gemeinde Ratekau.

Der größte Teil des Plangebietes ist unbebaut und dient nur als brach liegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. (siehe Anlage 1 Bestandsfotos)

Teile des Plangebietes zeugen noch von der ehemaligen landwirtschaftlichen Prägung der Ortschaft. Auf einem Teil der Fläche des MI1-Gebietes befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudebestand, welcher nicht mehr genutzt wird und abgerissen werden soll.

Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den B-Plan Nr. 87 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale ALK Ratekau (entstanden aus der Inselkarte im Maßstab 1 : 2000 des Katasteramtes Ostholstein).

1.6 Entwicklung aus dem F-Plan/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Ratekau wurde mit Datum vom 06.03.2001 vom Innenministerium für das Gemeindegebiet - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Planverfahren - genehmigt und ist am 18.11.2002 gültig geworden.

Für das Plangebiet stellt der F-Plan „Gemischte Bauflächen“ dar. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 87 im Einklang mit den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt werden kann.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau stellt die Fläche des geplanten Wohngebietes als Erhalt bedeutender innerörtlicher Freiflächen dar.

1.7 Altlastenunbedenklichkeit

Im Gemeindegebiet Ratekau gibt es diverse Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Da kein flächendeckendes Altlastenkataster vorhanden ist, ist der betreffende Bereich noch nicht erfasst, somit liegt kein Eintrag vor.

Da auch ansonsten keine Hinweise auf Altlasten in der Gemeinde Ratekau für dieses Gebiet vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist.

Der Kreis Ostholstein Fachdienst Boden- und Gewässerschutz weist aber darauf hin, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Planaufstellung sollte untersucht werden, ob eine altlastenrelevante Nutzung stattgefunden hat und der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung kann sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

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

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

1.8 Bodenverhältnisse

Der Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH wurde von der Gemeinde damit beauftragt, ein Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von oberflächennah anstehenden Böden (s. Anlage 2) zu erstellen.

Die zusammenfassende Bewertung der Bodenverhältnisse und die generelle Angaben zur Durchlässigkeit treffen, den Bebauungsplan betreffend, folgende Aussagen:

Im Rahmen der Geländeuntersuchung wurde in der RKS 01 Grundwasser in einer Tiefe von 1,7 m unter GOK angetroffen. Die im Rahmen der Bodenansprache identifizierten Bodenschichten wurden auf ihre Durchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwert k_f) hin durch einen Diplom-Geologen begutachtet. Die angetroffenen Sedimente sind durchweg mit einem abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \approx 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-5} m/s gemäß DIN 18130 als schwach durchlässiger Porengrundwasserleiter zu klassifizieren.

Auf Grund der schlechten Durchlässigkeiten und des hohen Grundwasserstandes in den rolligen Schichthorizonten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im B-Plangebiet nicht möglich.

1.9 Bau- und Bodendenkmäler

Nach §9 Abs. 6 BauGB, müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.10 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach Prüfung der örtlichen Situation wurde auf die Planung eines Spielplatzes verzichtet, da davon auszugehen ist, dass

- kleinere Kinder auf den eigenen Grundstücken spielen werden,
- die Grundstücksgrößen (s. Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße Teil B Text Nr. 3.2) genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder bieten,
- in der näheren Umgebung genügend Freiräume zum Spielen für Kinder und Jugendliche vorhanden sind,

1.11 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Für den Bebauungsplan Nr. 87 wurde von der Gemeinde Ratekau festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb und ggf. außerhalb des B-Planverfahrens Nr. 87 vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

2. Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Die neuen Wohngebiete des B-Planes Nr. 87 werden entwickelt, um die Baulandnachfrage der Gemeinde zu decken und Zersiedlungstendenzen in der Landschaft entgegenzuwirken.

Vor Entwicklung des detaillierten städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Vorentwurfsvarianten erarbeitet, um das Plangebiet unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung nachbarverträglich erschließen zu können und um dem neuen Wohnquartier eine gebietstypische städtebauliche Struktur zuzuordnen zu können.

Unter Berücksichtigung der genannten Zielsetzung erfolgt die Kfz-Erschließung der festgesetzten Bauflächen über eine Anbindung an die Ostseestraße (L 102).

Die städtebauliche Leitidee zur Quartiersbildung und zum durchgrüneten energie- und flächensparenden Bauen beinhaltet ferner unterschiedlich stark verdichtete und gestaltete Siedlungsbereiche.

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der MI-Gebietscharakter des Plangebietes orientiert sich an der angrenzenden gewachsenen Bebauung.

Auf Grund der Erschließungssituation und dem angrenzenden Gebietscharakter sind in dem Mischgebiet (MI 1) gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die nach §6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

In den MI-Gebieten sind die in §6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es wird empfohlen die hier zulässigen Ausnahmen nur dann zu genehmigen, wenn dadurch keine unverhältnismäßige Belastung für das Plangebiet hervorgerufen wird.

In dem Gebiet M2 ist eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ des §19 Abs. 4 BauNVO gemäß Teil B Text Nr. 2.1 bis zu einer GRZ von 0,9 zur Anlage der festgesetzten Stellplatzflächen und den Zufahrten für das Feuerwehrhaus möglich, um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu vermeiden.

Die in Teil B Text Nr. 3.1 enthaltenen Möglichkeiten zur geringfügigen Abweichung von bis zu 1,50 m von den Baugrenzen und Baulinien dienen der räumlichen Gliederung der Baukörper und sollen das Verwaltungsverfahren zur Baugenehmigung von städtebaulich unbedenklichen Abweichungen bzw. Ausnahmen von den Baugrenzen vereinfachen und beschleunigen.

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß Teil B Text Nr. 3.1 beschränkt, um dem Ruhebedürfnis der Anwohner zu entsprechen.

Bei Mischgebieten wird erwartet, dass sich neben einer Wohnnutzung auch u.a. gewerbliche Betriebe mit Grundstücksgrößen von ca. 1.000-1.500 m² z.B. Malerbetriebe ansiedeln werden, was dem Mischgebietscharakter bezüglich einer Gemengelage gerecht werden würde. Zur Sicherstellung eines harmonischen Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung wird daher eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. In den Baugebieten orientiert sich das Maß der Nutzung und die Grundstücksgrößenfestsetzungen (mindestens 600 m² pro Einzelhaus s. Teil B Text Nr. 4.2) an der angrenzenden Bebauung und den im Pkt. 2.1 der Begründung genannten städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (s. Teil B Text Nr. 5) sollen gewährleisten, dass die Variationsbreiten der Sockelhöhen und Firsthöhen zugunsten einer städtebaulich geordneten Kubatur der Gebäude begrenzt werden. Aufgrund der dörflichen Situation und des Ortsbildes ist eine Dispensierung der festgesetzten Firstpunkthöhen von max. 8 m nicht für Mobilfunkmasten vorgesehen.

Um einer Überdimensionierung der baulichen Anlagen im MI1-Gebiet auf den Einzelhausgrundstücken entgegenzuwirken, wird für diese Bauweise eine GRZ – Begrenzung festgesetzt.

2.1.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem angestrebten geschlossenen Siedlungsbild und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Da das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und kompletten Fertighäusern die Gefahr einer wachsenden Heterogenität in sich birgt, wird ein Mindestmass an Absprache durch gestalterische Festsetzungen erreicht, um zum einen durch ein harmonisches Miteinander der Gebäude die notwendige landschaftsplanerische Einbindung zu erreichen und zum anderen eine Planungssicherheit für die zukünftigen Bewohner anbieten zu können.

Dächer und Fassaden:

Das Gesamtbild einer Siedlung wird zu einem nicht unerheblichen Anteil von der Dachlandschaft und den Fassaden geprägt.

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung soll den Bauwilligen möglichst viel Spielraum eingeräumt werden. Der mögliche Neigungswinkel der Dächer der Hauptgebäude des MI-Gebietes wird für Satteldächer auf einen großen Bereich von 35° bis 55° festgelegt, um zu vermeiden, dass die Dächer der Hauptgebäude nicht als Flachdach ausgebildet werden können (s. Teil B Text Nr. 7.1) im Gebiet MI 2 ist eine Dachneigung zwischen 20° und 55° zulässig.

Zu Erhaltung einer einheitlichen Erscheinung der Eindeckung werden ausschließlich rote bis rotbraune bzw. anthrazide Pfannen / Dachsteine festgesetzt. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig (s. Teil B Text Nr. 7.2). Im MI 2-Gebiet ist zusätzliche eine Metalleindeckung bzw. Metallfassade zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Fassaden eine abgestimmte Palette von Materialien festgelegt, um unharmonische Zusammenstellungen und ortsfremde Materialien zu vermeiden. Für die Hauptgebäude sind Ziegel-, Holz- und Putzfassaden

zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen möglich (s. Teil B Text Nr. 7.3).

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie:

Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zum ökonomischen Umgang mit den Primärenergien zu leisten. Deshalb sollen im gestalterisch vertretbaren Umfang Anlagen möglich sein, die zur Solarenergienutzung dienen. Ausnahmen von den oben beschriebenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachdeckung sollen deshalb soweit erforderlich für die sichtbaren Außenelemente zur Gewinnung von Solarenergie möglich sein. (s. Teil B Text Nr. 7.4)

Einfriedungen:

Die Einfriedungen der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild der Siedlung entscheidend mit.

Damit in den Gartenbereichen die Begrünung bestimmend bleibt, darf zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Grundstückseinfriedung (s. Teil B Text Nr. 7.6) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m erstellt werden.

Wind- und Sichtschutz:

Um insbesondere am Freisitz einen Wind- bzw. Sichtschutz zu haben, wurde für die übrigen Grundstücksgrenzen eine Ausnahmeregelung aufgenommen. Der Wind- bzw. Sichtschutz darf pro Grundstück eine Länge von 5,0 m und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Materialien sind der Fassade des Gebäudes anzupassen oder als Holzkonstruktion bzw. als Metallkonstruktion mit farbloser Füllung (z.B. Klarglas) auszubilden (s. Teil B Text Nr. 7.7).

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für jedes Grundstück über die Anbindung an die Ostseestraße (L 102), welche als Haupteerschließungsstraße durch Luschendorf verläuft.

Um die Anlage der künftigen Grundstückszufahrten im M11-Gebiet über dieses B-Planverfahren nicht einzuschränken, können die geplanten Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Alle privaten Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden (s. Teil B Text Nr. 8.1).

2.3 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

2.3.1 Darstellung und Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung

Es wird auf den Umweltbericht in Teil 2 im Anhang, Gliederungspunkte zu 4 verwiesen. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

2.3.2 Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen, Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Bewertung und Bilanzierung der Beeinträchtigungen sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

In Bezug auf erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird auf die Darstellung im Umweltbericht, Gliederungspunkt 4 verwiesen. Erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen entstehen durch:

- die Vollversiegelung von Boden (ca. 3.136 m²),
- die Teilversiegelung von Boden (ca. 596 m²),
- die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes,
- Verlust von 4 Bäumen und 5 Obst-Halbstämmen,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Teilverlust eines dörflichen Freiraums im Übergang zur Landschaft.

Boden

In Bezug auf die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung in den betroffenen Flächen zu erwarten. Da es sich beim Boden um eine nicht vermehrbare Ressource handelt, ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen durch Versiegelungen nur durch Entsiegelungen ausgleichbar sind. Im Plangebiet erfolgt als Teilausgleich ein Abriss und die Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der im Geltungsbereich liegenden, verlassenen Hofstelle mit insgesamt 2.859 m² (839 m² Gebäudeflächen, 2.020 m² Hofflächen mit Betonplatten, Betonpflaster, Asphalt, stark verdichteter Schotter), die 1:1 mit der Versiegelung gegen zu rechnen ist.

Als Versiegelung im Baugebiet sind zu erwarten:

- Die Fläche des Mischgebietes MI 1 4.045 m² kann mit einer GRZ von 0,3 mit einer 50 %igen Überschreitung versiegelt werden, also maximal insgesamt 45% der Fläche. Eine Vollversiegelung wird dabei für die GRZ und ein Teil der Überschreitung für Nebenanlagen angenommen (35%), der Rest kann als Teilversiegelung angenommen werden (10%), da in den Festsetzungen des B-Plans Teilversiegelungen für Stellplätze, private Zufahrten etc. fest geschrieben sind. Damit ergibt sich 1.416 m² Vollversiegelung ($4.045 \text{ m}^2 \times 0,35$) und 405 m² Teilversiegelung ($4.045 \text{ m}^2 \times 0,1$).
- Da die Erschließung über die bestehende Ostseestraße (L102) erfolgt, sind keine neuen Erschließungsstraßen für das Gebiet vorgesehen.
- Auf der Fläche des MI 2 ist ein neues Feuerwehrgebäude geplant und auf Grund der notwendigen Stellplätze und befestigten Betriebsflächen für die Feuerwehr im Außenbereich von einer hohen Versiegelung von 90% auszugehen ($1.911 \text{ m}^2 \times 0,9 = 1.720 \text{ m}^2$ Vollversiegelung).
- Insgesamt ergeben sich 3.136 m² Vollversiegelung und 596 m² Teilversiegelung.
- Nach Anrechnung des Ausgleichs durch Entsiegelung ($3.136 \text{ m}^2 - 2.859 \text{ m}^2$) verbleiben 277 m² Vollversiegelung und 596 m² Teilversiegelung als weiterer Kompensationsbedarf. Für Bodenversiegelungen wird nach dem Gemeinsamen Runderlass Ersatz geleistet, indem im Verhältnis von 1 : 0,5 bei Vollversiegelung stoffliche und sonstige Bodenbeeinträchtigungen auf bisher (landwirtschaftlich) intensiv genutzten Böden durch die Entwicklung naturnaher Biotoptypen beseitigt werden. Die Teilversiegelung ist in einem Verhältnis von 1 : 0,3 auszugleichen (s. Gemein-

samer Runderlass). D.h. für die Vollversiegelung von Boden ist ein Ausgleichsbedarf von 139 m² (277 m² x 0,5) erforderlich. Weitere 179 m² (596 m² x 0,3) Ausgleichsbedarf bestehen für die Kompensation der Teilversiegelung. Insgesamt besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 318 m².

Wasser

Nach dem Gemeinsamen Runderlass gilt für die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Baugebieten durch Versiegelung die Rückhaltung des Oberflächenwassers in naturnahen Rückhaltebecken. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist zwar aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, jedoch wird das anfallende Niederschlagswasser über Leitungen dem nahegelegenen Regenrückhaltebecken im NO zugeführt.

Bäume

Im Geltungsbereich gehen 4 Bäume (1 Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm, 2 Ahorn, 30 cm Stammdurchmesser und eine Walnuss, 40cm) sowie 5 Obst-Halbstämme verloren. Durch die Pflanzung von 3 Linden als Ergänzung zu den bereits bestehenden entlang der Ostseestraße und der Festsetzung eines heimischen Laubbaumes je Grundstück ist ein Ausgleich gegeben.

Landschaftsbild

Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Teilverlust eines dörflichen Freiraums – Grünland mit Teil einer ortstypischen Hofstelle im Übergang zur Landschaft) wird durch einen Aufschlag von 10% auf den Kompensationsbedarf für den Naturhaushalt kompensiert. D.h. von insgesamt 3.177 m² (2.859 m² Entsiegelung und 318 m² Ersatz für Versiegelung) ergeben sich 318 m².

Zusätzlicher Kompensationsbedarf gesamt

Aus den Landschaftsfaktoren Boden, Wasser und Landschaftsbild ergibt sich insgesamt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 318 m² + 318 m² = 636 m², gerundet 640 m².

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (s. a. Planzeichnung Teil A) können als Ausgleich angerechnet werden:

- Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der im Geltungsbereich liegenden, verlassenen Hofstelle mit insgesamt 2.859 m².
- Pflanzung eines heimischen Laub- bzw. Obstgehölzes je Grundstücksfläche in MI 1 (Vorschlag Pflanzqualität: H, 3xv, StU mind. 14/16). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 4 m² unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen.

2.3.4 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Der zusätzliche Kompensationsbedarf von 640 m² wird über das Ökokonto der Gemeinde Ratekau an der Thuraubek erfüllt (Gemarkung Ratekau, Flur 18/20, Flurstück 237).

2.3.5 Zusammenfassende naturschutzfachliche Beurteilung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Plangebiet stellt die Vollversiegelung von 3.136 m² und die Teilversiegelung von 596 m² dar. Nach der Anrechnung des Ausgleichs durch den Abriss und die Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der verlassenen Hofstelle von 2.859 m² verbleibt letztlich eine kompensationspflichtige Neuversiegelung von 277 m² Vollversiegelung und 596 m² Teilversiegelung.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung wird durch Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in dem nahegelegenen Rückhaltebecken erreicht.

Neben einer Grünlandfläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz gehen 5 Obst-Halbstämme und 4 weitere Bäume verloren, die durch Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Verlust eines dörflichen Freiraums – Grünland mit ortstypischen Hofstelle im Übergang zur Landschaft) wird durch einen flächigen Aufschlag auf den Kompensationsbedarf kompensiert.

Der ermittelte verbleibende Ausgleichsbedarf für Boden und Landschaftsbild beträgt 640 m², der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Ratekau an der Thuraubek erbracht.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 im Anhang).

2.4 Immissionsschutz

Es wird von der Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmimmission hat die Gemeinde Ratekau das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) damit beauftragt, ein Gutachten¹ (Anlage 3 dieser Begründung) zu erstellen und ggf. Schallschutzmaßnahmen für die Gebiete des B-Planes Nr. 87 auszuarbeiten.

Das Büro ibs wurde im Einzelnen mit folgenden Schallschutzuntersuchungen zum Planungsvorhaben beauftragt:

- Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87, die durch die östlich in 300 - 400 m Abstand verlaufende Autobahn A 1 sowie durch die das Plangebiet im Nordwesten und Westen begrenzende Ostseestraße (L 102) verursacht werden.
- Die von der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses ausgehenden Lärmimmissionen inner- und außerhalb des Plangebietes.

¹ Gutachten Nr.09-02-02 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Östliche Ostseestraße“ der Gemeinde Ratekau, ibs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 10.02.2009

- Die Auswirkungen des westlich gelegenen Gewerbegebietes auf die geplante Bebauung.

Zusammenfassend enthält das Gutachten folgende Aussagen:

<p>Straßenverkehrs- lärm A1 und Ostsee- straße (L 102)</p>	<p>Tags wird der für Mischgebiete geltende Orientierungswert in der Außenwohnbereichshöhe 2 m an den von der Ostseestraße abgewandten Giebelseiten sowie an den südwestlichen bzw. südlichen Traufseiten der Häuser weitgehend eingehalten. Hier stehen damit Grundstücksbereiche zur Verfügung, die aufgrund der Abschirmwirkung der Häuser für Außenwohnbereiche wie Terrassen und Gärten ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen genutzt werden können.</p> <p>An den Gebädefassaden werden die Orientierungswerte tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Für die Überschreitungen der Orientierungswerte ist in erster Linie die Ostseestraße ursächlich. Nachts trägt aber auch die A1 an den von der Ostseestraße abgewandten Gebäudeseiten maßgeblich zur Überschreitung des Orientierungswertes bei.</p> <p>Die Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage entlang der Ostseestraße kommt aufgrund der innerörtlichen Lage und der straßenseitigen Verkehrserschließung der Grundstücke nicht in Betracht.</p> <p>Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwällen/-wänden entlang der A 1 kommt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht. Bei einem Abstand von ≥ 300 m müsste sich die Lärmschutzanlage über mehrere hundert Meter ausdehnen. Dies steht im Hinblick auf die finanziellen Aufwendungen nicht im Verhältnis zur Größe des Plangebietes mit 6 Baufenstern für Einzelhäuser.</p> <p>Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen (Schalldämmungen der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen). Abschnitt 2.6.3 enthält einen Festsetzungsvorschlag.</p>
<p>Feuerwehrgerätehaus</p>	<p>Tags lösen die Nutzungen des Feuerwehrgerätehauses keine Lärmimmissionskonflikte aus.</p> <p>Parkbewegungen auf der Stellplatzfläche südlich des Feuerwehrgerätehauses nach 22:00 Uhr innerhalb der Beurteilungszeit nachts können zu Richtwertüberschreitungen an dem südlich gelegenen Wohnhaus Ostseestraße 54 (IO 1) führen.</p> <p>Wir empfehlen folgende alternative Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrgerätehauses mit einer Höhe von 3 m

	<p>entsprechend der Darstellung in der Anlage 11</p> <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der abendlichen Nutzung des Feuerwehrgerätehauses durch eine Hausordnung auf ca. 21:30 Uhr, sodass die Abfahrt der Pkw noch vor 22:00 Uhr und damit vor Beginn der Nachtzeit erfolgen kann.
<p>Gewerbegebiet B-Plan Nr. 45</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 87 fügt sich mit Festsetzung von Mischgebieten in die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 45 zur Lärmemissionsbegrenzung ein. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist damit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 gegen Gewerbelärmimmissionen geschützt. Die Überprüfung der Einhaltung der sich aus diesen Festsetzungen ergebenden Lärmimmissionskontingente der einzelnen Betriebe obliegt den jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.</p>

3. Versorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ratekau wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch den Zweckverbandes Ostholstein bereit gestellt.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ratekau wird durch die E.ON-Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Netz GmbH ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- Der E.ON Netz GmbH werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt.
- Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Fernwärmeversorgung

Die Gemeinde Ratekau würde, soweit die Möglichkeit dafür gegeben ist, den Anschluss an die Nahwärmeversorgung sehr befürworten.

3.5 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen, alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Nutzung von Solartechnik geprüft und ggf. vorgesehen werden.

3.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der TELEKOM und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderungen und/ oder Verlegungen ist frühes möglich - ca. 3 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

3.7 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Ratekau wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Eine Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden (s. Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978) wird gemäß Bestätigung des Zweckverbandes über das Trinkwasserrohrnetz und die Hydranten sichergestellt.

3.8 Verrohrtes Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.12.12

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt im MI 2-Gebiet das verrohrte Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.12.2 des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Schwarztal.

In Widerspruch zu den Vorgaben des Wasser- und Bodenverbandes, dass das verrohrte Verbandsgewässer mitsamt des Verfügungstreifens von jeglicher Bebauung und/oder Bepflanzung freizuhalten ist möchte die Gemeinde nicht auf die nötigen Stellplätze für das Feuerwehrhaus verzichten.

Das ausgewiesene Baufeld in dem Gebiet MI 2, hält nicht den nötigen Abstand von 6m vom Verbandsgewässer ein, jedoch wird im Zuge der Ausbauplanung darauf geachtet, dass mindestens ein Abstand von 3m vom Verbandsgewässer eingehalten wird. Sollte ein geringerer Abstand geplant werden, verpflichtet sich der Vorhabens-träger die Kosten für die nötige Umverlegung der Leitung zu tragen.

Da die Einhaltung des Verfügungstreifens wegen der Örtlichkeit nicht möglich ist, weist der Wasser- und Bodenverband vorsorglich daraufhin, das z. B. bei einer Erneuerung der Rohrleitungen entstehende Mehrkosten (gegenüber einer Maßnahme die unerschwert durchgeführt werden kann) vom demjenigen Grundstückseigentümer zu tragen sind, auf dessen Grundstück sich die Erschwernisse befinden (§ 6 der Verbandssatzung).

Die Anlage 6 „Merkblatt für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden“ vom Wasser- und Bodenverband ist zu beachten.

4 Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO-Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.1 Ableiten des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ratekau besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist deshalb an das bestehende Netz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Entsprechende Anträge sind ebenfalls beim Zweckverband zu stellen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Anlage 2 „Gutachten zur Versickerungsfähigkeit“).

Somit muss die Behandlung des Niederschlagswassers von den Plangebietsflächen über eine Ableitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) erfolgen.

Vor dieser Einleitung erfolgt eine Rückhaltung auf dem Flurstück 225/10 in das Regenrückhaltebecken Nr. 1 des Ortes Luschendorf. Die Berechnung der Gemeinde zu den Niederschlagswassermengen geht vorbehaltlich eines hydraulischen Nachweises davon aus, dass ausreichend Stauraum für die geplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 87 zur Verfügung stehen.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers in das Gewässer 1.12 Wasser- und Bodenverband Schwartau verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Die Abfall- und Wertstoffdetails sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

5 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff und 85ff BauGB).

6 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand, trägt die Gemeinde gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 %. Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Sollte die Gemeinde die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag auf Dritte übertragen, ist §124 Abs. 2 maßgebend. In diesem Fall ist darauf hinzuweisen, dass die Kanalkosten möglicherweise über die Kaufpreise refinanziert und nicht von der Gemeinde umgelegt werden.

Die Kosten für Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend verteilt.

Die erforderlichen Gemeindemittel sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitzustellen.

TEIL 2 - Umweltbericht

1. Ziele und Darstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Dorfes zu schaffen. Anlass der Aufstellung des B-Planverfahrens Nr. 87 im nördlichen Bereich der Ortschaft Luschendorf war der Wunsch der Gemeinde Ratekau, den im Flächennutzungsplan beschriebenen Mischflächenbedarf in der Ortschaft Luschendorf zu decken. Außerdem soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Feuerwehrhauses baurechtlich gesichert werden. Näheres ist dem Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

Der B-Plan 87 weist entlang der Ostseestraße zwei Mischgebietsflächen aus, die der Wohnnutzung und dem Neubau eines Feuerwehrhauses dienen sollen. Die Hauptschließung erfolgt über die Ostseestraße.

Zwischen den beiden Mischgebieten befindet sich eine schmale private Grünfläche. Näheres ist dem Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Durch die geplante Bebauung ist von ca. 0,31 ha Vollversiegelung und 0,06 ha Teilversiegelung auszugehen. Dabei sind allerdings der Abriss und die Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der im Geltungsbereich liegenden, verlassenen Hofstelle mit 0,29 ha gegen zu rechnen, so dass letztlich von einer Neuversiegelung von 0,08 ha auszugehen ist.

2. Rechtliche und planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet stellt der F-Plan „Gemischte Bauflächen“ dar. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 87 im Einklang mit den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau.

Der Landschaftsplan Ratekau (Beschlussfassung 2004) stellt die offenen Flächen im Geltungsbereich mit der Kennzeichnung „Erhalt bedeutender innerörtlicher Freiflächen“ dar. Weiterhin ist für die Hofstelle der Hinweis auf eine angepasste Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude vorgesehen. Ziel dabei ist der Erhalt des dörflichen Charakters mit seinen dorftypischen Freiräumen und eine Gliederung des Siedlungsraumes. Ein Offenhalten der Fläche und eine Umnutzung der Gebäude kann durch die geplante Bebauung nur im östlichen Teilbereich der Freifläche gewährleistet werden. Durch die Anordnung der Bauflächen entlang der Ostseestraße bleibt der nach Osten angrenzende Freiflächenbereich zur offenen Landschaft hin unberührt. Durch die gestalterische Vorschriften und Grundstücks-Mindestgrößen wird versucht, das Baugebiet möglichst ortstypisch zu gestalten.

Dem Landschaftsrahmenplan (Planungsraum II, 2003) sind keine Aussagen zu dem B-Plan-Geltungsbereich zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht in einem ausgewiesenen Schutzgebiet bzw. weist kein Schutzobjekt nach LNatSchG oder WHG aus. Die Gemeinde Ratekau liegt großflächig in einem Wasserschongebiet.

3. Alternativenbetrachtung

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden keine Vorentwurfsvarianten zur Erschließung sowie zur Lage der Wohneinheiten betrachtet. Aufgrund der geplanten einreihigen Bebauung entlang der bestehenden Straße sind keine zusätzlichen Erschließungsflächen notwendig. Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und

eingeschossiger Bauweise wird eine ortsverträgliche Bebauung einschließlich eines Feuerwehrhauses realisiert.

Durch den dem B-Plan zu Grunde liegenden Entwurf bleibt ein Teil des bestehenden Grünlandes im nördlichen Bereich erhalten.

4. Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle, die bereits aufgegeben wurde und abgerissen werden soll. Sowohl östlich als auch südlich, schließen sich Wohn- bzw. Misch-/ Dorfgebiete an das Plangebiet an. An der Ostseestraße sind (geringe) Vorbelastungen im Plangebiet in Form von Luftimmissionen gegeben bzw. bestehen Lärmbelastungen durch die Ostseestraße (L 102) selbst sowie durch die östlich in 300 - 400 m Entfernung verlaufende Autobahn A1. Im Westen grenzen das Gewerbegebiet „Luschendorf-Nord“ und das Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ an das geplante Baugebiet.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Zunahme des Verkehrs auf der Ostseestraße wird sich durch die neuen Mischgebiete nur unerheblich erhöhen. Von den neuen Mischgebieten gehen für die benachbarten Wohn- und Mischgebiete keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf deren Wohn- und Aufenthaltsfunktion aus.

Durch die Realisierung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise auf einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² mit Gärten wird eine ortstypische Bebauung geschaffen. Die entstehende Qualität der Wohn- und Erholungsfunktion im Plangebiet ist als gut einzuschätzen.

Der für Mischgebiete geltende Orientierungswert wird in der Außenwohnbereichshöhe 2 m an den von der Ostseestraße abgewandten Giebelseiten sowie an den südwestlichen bzw. südlichen Traufseiten der Häuser überwiegend eingehalten. Damit stehen dort Grundstücksbereiche zur Verfügung, die aufgrund der Abschirmwirkung der Häuser für Außenwohnbereiche wie Terrassen und Gärten ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen genutzt werden können. Die Orientierungswerte werden tags an den Gebäudefassaden bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Verantwortlich ist in erster Linie die Ostseestraße, aber nachts trägt auch die A1 an den von der Ostseestraße abgewandten Gebäudeseiten maßgeblich zur Überschreitung des Orientierungswertes bei.

Tagsüber lösen die Nutzungen des Feuerwehrgerätehauses keine Lärmimmissionskonflikte aus. Die Parkbewegungen auf den Stellplätzen südlich des Feuerwehrgerätehauses nach 22 Uhr innerhalb der Beurteilungszeit nachts können zu Richtwertüberschreitungen an dem südlich gelegenen Wohnhaus Ostseestraße 54 (IO 1) führen. Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt als alternative Maßnahmen die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze oder die Beschränkung der abendlichen Nutzung des Feuerwehrgerätehauses auf ca. 21.30 Uhr (vgl. 3.7 in ibs, 2009).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 87 fügt sich mit der Festsetzung von Mischgebieten in die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 45 („Gewerbegebiet Luschendorf-Nord“ und „Gartenfachmarkt“) zur Lärmemissionsbegrenzung ein. Er ist damit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 gegen Gewerbelärmemissionen geschützt (ibs, 2009).

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Festsetzung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise
- Ortsverträgliche Grundstücksgrößen
- Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schalldämmung an Außenbauteilen und schalldämmende Lüftungseinrichtungen)
- Maßnahmen zur einheitlichen äußeren Gestaltung von Gebäuden und privaten Grünflächen (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan).

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Auf der nördlichen Fläche befindet sich artenarmes Intensivgrünland mit mäßiger ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz). Offenlandbrüter sind nicht anzutreffen. Östlich des Geltungsbereiches besteht weiterhin Intensivgrünland und ein Regenrückhaltebecken mit offenen Böschungen, das eine schmalen Röhrichtstreifen aufweist. Die Flächen um den verlassenen Hof sind überwiegend versiegelt (Betonplatten, Betonpflaster, Asphalt, stark verdichteter Schotter). Kleinere, offene Randflächen sind ruderalisiert. Eine kleine Gartenfläche mit durchgewachsenem Rasen und 5 Obst-Halbstämmen befindet sich nur in der Südspitze des Geltungsbereiches. Neben den 5 relativ neu gepflanzten Linden an der Ostseestraße befinden sich nur weitere drei mittelgroße Bäume im Geltungsbereich (2 Ahorn, d = 30 cm in 1m Höhe, eine Walnuss d = 40 cm).

Insgesamt ist die biologische Vielfalt in den Freiflächen des Geltungsbereiches gering. Bei einer Begehung vor Ort (23.09.08) wurden keine Hinweise für das Vorkommen von Fledermausquartieren in den leerstehenden Gebäuden sowie den Obstbäumen im Garten gefunden. Im Zuge der Fledermauskartierungen wurde auch auf mögliche Schwalbennester hin untersucht. Es konnten keine Vorkommen vor Ort nachgewiesen werden. Weitere potenzielle Vogelarten sind in der artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführt (vg. Ziff.6). Im nordöstlichen Gebäude (alter Schweinestall), in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, besteht ein Eulenkasten im Dachstuhl, der früher von einer Schleiereule besetzt war. Der Kasten soll zuletzt von einem Turmfalkenpärchen besetzt gewesen sein. Da beide Tierarten als Prädatoren von Fledermäusen bekannt sind, können Quartiere in diesem Gebäude nahezu ausgeschlossen werden. Insgesamt ist somit die Wahrscheinlichkeit für das Bestehen von Fledermausquartieren in den untersuchten Gebäuden und Bäumen als gering zu betrachten (Lutz, 2008). Der Eulenkasten sollte innerhalb des Gemeindegebietes versetzt werden. (Siehe Anlage 5 der Begründung)

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Grünlandfläche sowie die Hofflächen (überwiegend versiegelt) im Geltungsbereich werden durch die Gebäude sowie private und öffentliche Grünflächen überbaut bzw.

umgestaltet. Innerhalb der privaten Grünflächen entstehen kleinflächig neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die von der Qualität nicht schlechter einzuschätzen sind als das bestehende Intensivgrünland.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Rodung der entfallenden Gehölze außerhalb der Brutzeiten von möglichen Gehölzbrütern (nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März, § 34 Abs. 6 LNatSchG).
- Erhalt von 4 bestehenden Linden entlang der Ostseestraße und Ergänzung durch 3 weitere Linden
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken in MI 1

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Rand eines kuppigen Geländes am Ortsrand. Innerhalb des Plangebietes fällt das Relief von Norden (Ostseestraße) nach Süden / Südosten leicht ab.

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Mücke liegt dem Erläuterungsbericht bei. Unterhalb einer ca. 0,5 m dicken Oberbodenauflage setzt sich der Boden aus mineralischen Bodenschichten zusammen. Diese bestehen hauptsächlich aus Geschiebelehm und Geschiebemergel, vereinzelt sind Sande in Wechsellagerung eingelagert. Die Böden werden als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Die Böden im Plangebiet werden als allgemein bedeutend eingestuft.

Die Flächen um den verlassenen Hof sind überwiegend versiegelt (Betonplatten, Betonpflaster, Asphalt, stark verdichteter Schotter).

Altlastenverdachtsstandorte im Plangebiet sind nicht bekannt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Plangebiet wird Boden durch die Gebäude und Nebenflächen überbaut und versiegelt. Flächen für Stellplätze, private Zufahrten sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden teilversiegelt angelegt.

Der Boden verliert hier seine Speicher-, Puffer- und Transformatorfunktionen im Naturhaushalt sowie seine Funktionen des Bodenwasserhaushaltes (bei Teilversiegelungen teilweise). Innerhalb des Geltungsbereiches ist von ca. 0,31 ha Vollversiegelung und 0,06 ha Teilversiegelung auszugehen. Dabei sind allerdings der Abriss und die Entsiegelung der Gebäude- und Hofflächen der im Geltungsbereich liegenden, verlassenen Hofstelle mit 0,29 ha gegen zu rechnen, so dass letztlich von einer Neuversiegelung von 0,08 ha auszugehen ist.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Begrenzung der maximalen Versiegelung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 (mit maximal 50 %iger Überschreitung durch Nebenanlagen) im MI 1 und der Festsetzung einer Grundfläche von 450 m² im MI 2.

- Ausführung der Grundstückszufahrten, der Stellplätze sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen mit versickerungsfähigem Material (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan).

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Rahmen des Bodengutachtens vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Mücke wurde in einem Aufschluss Grundwasser in einer Tiefe von 1,7 m unter Geländeoberkante angetroffen, bei einem anderen Aufschluss wurde bis 4 m unter Gelände kein Wasser angetroffen. Es handelt sich voraussichtlich um lokale Stauwasserhorizonte in den Geschiebemergelböden. Die Deckschichten werden als ausreichend dick angenommen, so dass bezüglich des Grundwassers von keiner besonderen Gefährdung ausgegangen wird. Die Grundwasserneubildungsrate der überwiegend aus Geschiebemergeln bestehenden Böden ist als gering einzustufen. Dem Grundwasser wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Die Böden werden im Bodengutachten als nicht versickerungsfähig eingestuft.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Überbauung / Versiegelung von Flächen durch Gebäude und Nebenflächen sowie durch die Teilversiegelung von Stellplätze, private Zufahrten sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Hier gehen die Funktionen des Bodenwasserhaushaltes verloren. Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen nicht mehr bzw. bei Teilversiegelung nur bedingt versickern. Innerhalb des Geltungsbereiches ist – Berücksichtigung der Entsiegelung der Hofstelle – von ca. 0,08 ha Neuversiegelung auszugehen (s. Boden).

Da eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser über Leitungen dem nahegelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das Regenwasser wird aus dem Rückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Das Niederschlagswasser geht somit weitgehend für die Grundwasserneubildung verloren.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Begrenzung der maximalen Versiegelung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 (mit maximal 50 %iger Überschreitung durch Nebenanlagen) und einer zulässigen Grundfläche von 450 m².
- Ausführung der Grundstückszufahrten, der Stellplätze sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen mit versickerungsfähigem Material (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan).

Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Grünlandfläche im Plangebiet hat generell die Funktion einer Kaltluftentstehungsfläche. Die Kaltluft ist dann ein wichtiger Faktor, wenn in windschwachen Strahlungsnächten Luftzirkulationssysteme entstehen, die u. a. die Ortslagen mit Frischluft versorgen und raschere nächtliche Abkühlung der besiedelten Bereiche bewirken. Diese klimatische Funktion ist bei Orten der Größenordnung von Luschendorf nicht oder nur von untergeordneter Bedeutung, zumal der gesamte Ort von Acker- und Grünlandflächen umgeben ist, die allesamt diese klimatische Funktion aufweisen.

Die Luftgüte im Planungsraum ist aufgrund der ländlichen Lage als gut einzustufen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Überbauung und Versiegelung geht ein Teil der Kaltluftentstehungsfläche zwar teilweise verloren, aufgrund der untergeordneten Bedeutung der klimatischen Funktion werden aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

Die zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen (insbesondere durch Hausbrand) werden nicht als erhebliche zusätzliche lufthygienische Belastung eingestuft. Eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs wird nur in sehr geringem Maße erwartet, so dass von keiner deutlichen Zunahme von Schadstoffimmissionen auszugehen ist.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

- Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bisher im südlichen Abschnitt mit einer Hofstelle mit weitgehend versiegelten Hofflächen bebaut. Inzwischen ist die Hofstelle verlassen und dem Verfall preisgegeben. Die Fläche im Norden wird als Grünland genutzt und stellt zusammen mit der angrenzenden Fläche einen Übergang zwischen dem Ort Luschendorf und der Landschaft dar. Der Geltungsbereich weist zwar nur wenige gliedernde Elemente auf, hat aber auf Grund der dörflich geprägten Struktur (ehemalige Hofstelle mit Hofkoppel) und der (angrenzenden) noch dörflich geprägten Bebauung (Hofanlagen, Einfamilienhäuser) eine gewisse Bedeutung für den dörflichen Charakter bzw. das Landschafts- und Ortsbild von Luschendorf (s. Landschaftsplan Ratekau).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die geplanten Neubauten verändert. Die bereits verlassene Hofstelle wird abgerissen.

Durch die Realisierung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise auf ortsverträglichen Grundstücksgrößen mit entsprechenden gestalterischen Vorschriften für die Gebäude wird das Baugebiet möglichst ortstypisch gestaltet. Allerdings wird der

bisherige unverbaute Blick in die freie Landschaft durch die Bebauung entlang der Ostseestraße verbaut. Der Eindruck eines dörflichen Freiraums (Grünland) im Übergang zur Landschaft und einer ortstypischen Hofstelle geht verloren, insofern wird von nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Festsetzung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise
- Ortsverträgliche Grundstücksgrößen
- Baumpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes
- Maßnahmen zur einheitlichen Gestaltung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und privaten Grünflächen (vgl. textliche Festsetzungen zum B-Plan).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Als Sachgut ist die Hofstelle zu sehen, die allerdings bereits verlassen und dem Verfall preisgegeben ist. Östlich des Geltungsbereiches liegt weiterhin ein kleines Wohnhaus.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Hofstelle wird u.a. im Rahmen der Entwicklung des neuen Baugebietes abgerissen. Das kleine Wohnhaus am Ostrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen

- Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich im Plangebiet kann der Abriss und die Entsiegelung der Gebäude und Hofflächen sowie die Baumpflanzungen auf den Grundstücken angerechnet werden. Weiterer Kompensationsbedarf (ca. 0,06 ha, s. B-Plan Begründung Ziff. 2.3) ist auf einer externen Fläche bereitzustellen. Es wird das Ökokonto der Gemeinde Ratekau an der Thuraubek herangezogen (s. Ziff 2.3).

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 42 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

In Bezug auf das hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote zu betrachtende Artenspektrum (streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten, s. unten) sind die Neuregelungen des § 42 Abs. 5 BNatSchG von wesentlicher Bedeutung:

„Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatz 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Somit unterliegen gemäß § 42 Abs. 5 B-Pläne nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht den Verboten des Zerstörens, Beschädigens oder der Naturentnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach § 42 Abs. 1, sofern nicht europäisch geschützte Arten (bzw. nur nach deutschem Recht geschützte) betroffen sind.

Die nicht europäisch geschützten Arten sind also im Hinblick auf potenzielle Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote in die Betrachtung nicht einzubeziehen.

Bei den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den europäischen Vogelarten tritt diese Freistellung nur ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestät-

te im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, z.B. durch andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Sind diese Voraussetzungen gegeben, entfallen zudem auch die Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2. Die Behörden werden ausdrücklich ermächtigt, zur Erfüllung der Voraussetzungen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Regelung gilt auch für Lebensstätten wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Dieser Beitrag beschränkt sich insofern auf die Betrachtung der europäisch geschützten Arten. Diese setzen sich aus den europäischen Vogelarten (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie den Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (hierzu zählen z.B. alle heimischen Fledermäuse) zusammen. Besonders geschützte Arten der Pflanzen nach Anhang IV kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Als potenzielle prüfungsrelevante Arten kommen Gehölzbrüter in Gärten in Frage, im Plangebiet ist allerdings nicht mit besonders standortspezifischen Arten oder Rote-Liste-Arten, sondern nur Ubiquisten (Allerweltsarten) auszugehen. Allerdings bietet das Plangebiet auch hier nur sehr geringes Brutplatzpotenzial. Offenlandbrüter auf dem Grünland wurden nicht angetroffen und sind auf Grund der relativ kleinen Fläche und möglichen Störungen durch die umgebenden Wohngärten und die angrenzende Straße mit Gehweg auch nicht zu erwarten.

Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen der Vögel wird nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die Wahl des Zeitraumes der Rodung von Gehölzen (außerhalb der Brutzeiten vom 15. März bis 30. September) vermieden.

Bei der Frage nach der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 42 Abs.1 Nr. 3 sind die Nester der Vögel incl. eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen zu betrachten. Für die in Frage kommenden Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel funktionslos geworden. Trotz eventueller Inanspruchnahme eines Brutplatzes (altes Nest) durch Baumverluste (3 Bäume, geringe Anteile an Ziersträuchern) im Plangebiet kann von der Erhaltung der Brutplatz- und Ruhestättenfunktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden, da sich im Umfeld des Dorfes genügend weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten vorhanden sind. Es wird nicht gegen das Verbot verstoßen.

Es ist ferner nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung läge vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Da der Zeitraum Rodungsarbeiten auf die Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der Vögel Rücksicht nimmt und das Plangebiet kein bedeutendes Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungsgebiet ist und gleichwertige Brutstätten in der Umgebung vorhanden sind, ist eine Verschlechterung der lokalen Populationen der Gehölzbrüter auszuschließen. Insofern ist als sicher anzunehmen, dass in Bezug auf die betroffenen europäischen Vögel (Gehölzbrüter) im artenschutzrechtlichen Sinne die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden und keine Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu erwarten sind, so dass nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen nicht festgesetzt werden.

Höhlen von Fledermausarten (Arten nach Anhang IV FFH-RL) können in den relativ jungen Bäumen und Obst-Halbstämmen des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden. Auch in den bereits verlassenem Gebäuden wurden kein Quartiere von Fledermäusen gefunden. Es sind daher keine weiteren Vermeidungs- und Minimierungs-

maßnahmen aus Artenschutzsicht vorzusehen.

7. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau
am **09.07.2009** gebilligt.

Ratekau, den **14.09.2009**




(Thomas Keller)
Bürgermeister

ANLAGE 1:

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns, Frühjahr 2008



Foto 1: Bestandgebäude des ehemaligen Schweinestalles



Foto 2: Bestandgebäude an der L 102



Foto 3: Zu erhaltender Baumbestand an der L 102



Foto 4: Regenrückhaltebecken außerhalb des Gefüungsbereiches

ANLAGE 2:

Gutachten zur Versickerungsfähigkeit *

* kann bei Bedarf bei der Gemeinde während der Öffnungszeiten eingesehen werden
oder angefordert werden

ANLAGE 3:

**Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87
„Östliche Ostseestraße“ der Gemeinde Ratekau ***

* kann bei Bedarf bei der Gemeinde während der Öffnungszeiten eingesehen werden
oder angefordert werden

ANLAGE 4:**„Merkblatt für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden“ vom Wasser- und Bodenverband**

Gesetzliche Rahmenbedingungen:

Die Wasser- und Bodenverbände sind gem. geltendem Landeswassergesetzes (LWG) des Landes Schleswig-Holstein, welches aufgrund des Wasserhaushaltes (WHG) des Bundes durch das Land aufzustellen war, für die Erfüllung der Unterhaltungspflicht an den Gewässern II. Ordnung zuständig. Zur Durchführung seiner Aufgaben gilt die rechtskräftige Satzung des jeweiligen Verbandes in der Betretungsrechte, Dükung und Unterhaltung usw. geregelt sind.

Sind in dem vorgesehenen Erschließungsgebiet Gewässer II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft vorhanden, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Gewässer II. Ordnung (offene und verrohrte) und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft dürfen nicht überbaut, befestigt und bepflanzt werden.
2. Bei offenen Gewässern gilt ein beidseitiger Geländestreifen von 5,00 m Breite ab der oberen Böschungskante, bei verrohrten Gewässern und Rohrleitungen von 6,00 m Breite beidseitig der Rohrleitungsachse als Verfügungstreifen. Dieser Verfügungstreifen ist für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten durchgängig von jeglicher Bebauung, Befestigung und Anpflanzungen freizuhalten.
3. Die wegen der öffentlich-rechtlicher Verpflichtung durch den Verband zu unterhaltenden Gewässer II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft sind, einschließlich der dazugehörigen Verfügungstreifen gem. § 9 Bundesbaugesetz in dem Plan darzustellen.
4. Für die Benutzung von Gewässern II. Ordnung und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft, auch außerhalb des Plangebietes, sind vor der Aufstellung der Bauleitplanung mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband folgende Punkte abzustimmen:
 - 4.1 Ist aufgrund der Lage des B-Plangebietes im Einzugsgebiet des Gewässers bereits eine hydraulische Überlastung vorhanden, sind Planungen aufzustellen die Retentionsräume zur großflächigen Rückhaltung von Oberflächenwasser ausweisen.
 - 4.2 Bei Gewässern ohne hydraulische Überlastung sind unter Berücksichtigung der technischen Bestimmungen entsprechende Rückhaltevorrichtungen vorzusehen.
5. Sollten Gewässer umgestaltet werden (z.B. Entrohrungen, Umbau zu naturnahen Abschnitten), auch außerhalb von B-Plangebietes sind hierfür die wasserrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Diese Maßnahmen sind mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband vor bzw. bei der Aufstellung der Planung abzustimmen. Diese Maßnahmen können auch in die Bilanzierung für den Flächenausgleich des Plangebietes mit einfließen. Kosten die sich aus diesen Maßnahmen an den Gewässern ergeben sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und vom Erschließungsträger zu tragen.
6. Werden innerhalb des Bebauungsplanes Eigentumsflächen des jeweiligen Wasser- und Bodenverbandes berührt, sind privatrechtliche Regelungen zu treffen.

ANLAGE 5:

Beurteilung zur Fledermausquartiersuche*

* kann bei Bedarf bei der Gemeinde während der Öffnungszeiten eingesehen werden oder angefordert werden