

Gemeinde Ratekau

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**gemäß §10 Abs. 4 BauGB
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

Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ratekau, im nördlichen Bereich der Ortschaft Luschendorf.

Das Plangebiet wird 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 und im Westen durch die Ostseestraße (L 102) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Ratekau wurde mit Datum vom 06.03.2001 vom Innenministerium für das Gemeindegebiet - einschließlich des Geltungsbereiches für dieses B-Planverfahren - genehmigt und ist am 18.11.2002 gültig geworden. Der F-Plan stellt die Bebauungsplanflächen als „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 Mischgebietes als Erhalt bedeutender innerörtlicher Freiflächen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 87 besteht aus der Planzeichnung mit Teil B Text sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht.

Planungsziele:

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 wurden zur Erhaltung der ortsprägenden Siedlungsmerkmale angestrebt:

- Einpassung der geplanten Bebauung in die Topographie und die 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.

Verfahrensablauf:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau hat am 05.12.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 21.07.2008 bis zum 04.08.2008 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.07.2008 unterrichtet.

Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2009 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/per E-Mail vom 05.05.2009 und vom 13.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 15.04.2009 bis zum 18.05.2009.

Die Planung wurde nach der Auslegung geändert. Daher erfolgte nach § 4a Abs. 3 BauGB am 10.06.2009, 11.06.2009 und 30.06.2009 eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen.

Die Gemeindevertretung hat am 09.07.2009 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken geprüft und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

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

Diese wurden gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem 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 selbstständiger Teil 2 der Begründung beschreibt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 87 erfolgte unter Berücksichtigung der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen und der bereits zulässigen Nutzungen eine vertiefende Prüfung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 87 im Detail zu erwartenden Risiken.

Durch die innerhalb des B-Plangebietes Nr. 87 liegenden Flächen und die erforderlich werdenden externen Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft wird der Kompensationsbedarf für die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und die Umwelt minimiert und vollständig ausgeglichen.

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

Aufgrund der Eingaben von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kam die Gemeinde zu dem Entschluss die Planung zu überdenken:

Von der Landwirtschaftskammer wurde angeregt, 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. Es wurde empfohlen diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung der o. a. Bauleitplanung aufzunehmen.

Der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Vom Zweckverband Ostholstein wurde bestätigt, dass die Gasversorgung durch den ZVO bereitgestellt wird.

Der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Vom Kreis Ostholstein wurde angeregt, dass durch den über Textziffer 1.2 vorgenommenen Ausschluss der sonstigen Gewerbebetriebe der Gebietscharakter des Mischgebietes nicht mehr gegeben ist, da sie dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Des Weiteren wurde angeregt, dass in der Begründung die Vereinbarkeit der in Textziffer 4.2 getroffenen Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße pro Wohngebäude mit dem Gebietscharakter des Mischgebiets darzulegen sind.

- Die Textziffer 1.2 wurde geändert, sodass die sonstigen Gewerbebetriebe generell zulässig sind.
- Die Textziffer 4.2 wurde geändert, sodass die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße pro Baugrundstück festgesetzt wurde, um somit dem Mischgebietscharakter gerecht zu werden.

Vom Archäologisches Landesamt wurde darauf hingewiesen, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. §15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

- Der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kam die Gemeinde zu dem Entschluss, die Planung zu überdenken:

Von einem Bürger wurde angeregt, dass die maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt werden sollte.

- Es erfolgte eine Änderung des Teil B Textes, wobei der Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudeseite festgesetzt wurde.

Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten:

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden keine Vorentwurfsvarianten zur Erschließung sowie zur Lage der Wohneinheiten betrachtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 als „Gemischte Bauflächen“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 sichert die Gemeinde Ratekau die mit dem Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten nun auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, weshalb die Gemeinde auf eine Prüfung von weiteren Standortalternativen verzichtet hat. Insofern kommen hier für die Gemeinde Ratekau keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Rechtskraft der Satzung:

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.07.2009 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist am 16.09.2009 in Kraft getreten.

Ratekau, den 16.09.2009


(Thomas Keller)
Bürgermeister

