

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 110 DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN PANSDORF, AM BAHNHOF 5 -ALTER BAHNHOF-

- ENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
3.7	Baulicher Denkmalschutz	8
4	Immissionen / Emissionen	8
4.1	Verkehr	8
4.2	Freizeitlärm	9
5	Ver- und Entsorgung	9
6	Hinweise	9
6.1	Archäologie	9
6.2	Bahnbetrieb	10
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
8	Kosten	10
9	Billigung der Begründung	10
10	38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau durch Berichtigung	11

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Ratekau, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, 11.09.2026

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf, Am Bahnhof 5
-Alter Bahnhof-

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der seit vielen Jahren von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigte denkmalgeschützte Bahnhof in Pansdorf befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ratekau. Die Räumlichkeiten werden für vielfältige Nutzungen vorgehalten und dafür von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Dort finden u.a. Wahlveranstaltungen (Wahllokal), Sitzungen der Parteien, Lese- und Musikveranstaltungen, Filmvorführungen, Gesundheitskurse, Tanzkurse, Treffen ehrenamtlicher Organisationen, Treffen der Ortshandwerkerschaft, geselliges Kaffeetrinken und vieles mehr statt. Einige Räume stellt die Gemeinde für Büronutzungen zur Verfügung; auch für Familienveranstaltungen (Hochzeits- und Geburtstagsfeiern, Konfirmationsfeiern etc.) vermietet die Gemeinde Flächen.

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Gemeinde das Gebäude bauleitplanerisch für das vielfältige Nutzungsspektrum als Dorfgemeinschafts- bzw. Mehrzweckgebäude sichern. Dafür vorgesehen ist die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Gleichzeitig soll der südlich des Gebäudes vorhandene Parkplatz als solcher auch festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 420 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Ratekau hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes und des Landschaftsrahmenplanes werden durch die Festschreibung der bereits ausgeübten Nutzungen in einem vorhandenen Gebäude innerhalb der bebauten Ortslage nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Schule ist dort nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen nicht.

Das Gebäude ist ein nach § 8 DSchG eingetragenes Kulturdenkmal.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Pansdorf direkt an der Bahnlinie Lübeck-Eutin an der Bahnhofstraße und umfasst das Flurstück 249/35 der Flur 0, Gemarkung Pansdorf. Das Grundstück ist vollständig mit dem ehemaligen Bahnhof bebaut. Südlich des Gebäudes befinden sich Parkplätze. Nördlich, östlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage Pansdorf an das Plangebiet an. Westlich, jenseits der Gleisanlagen, befindet sich Wald.

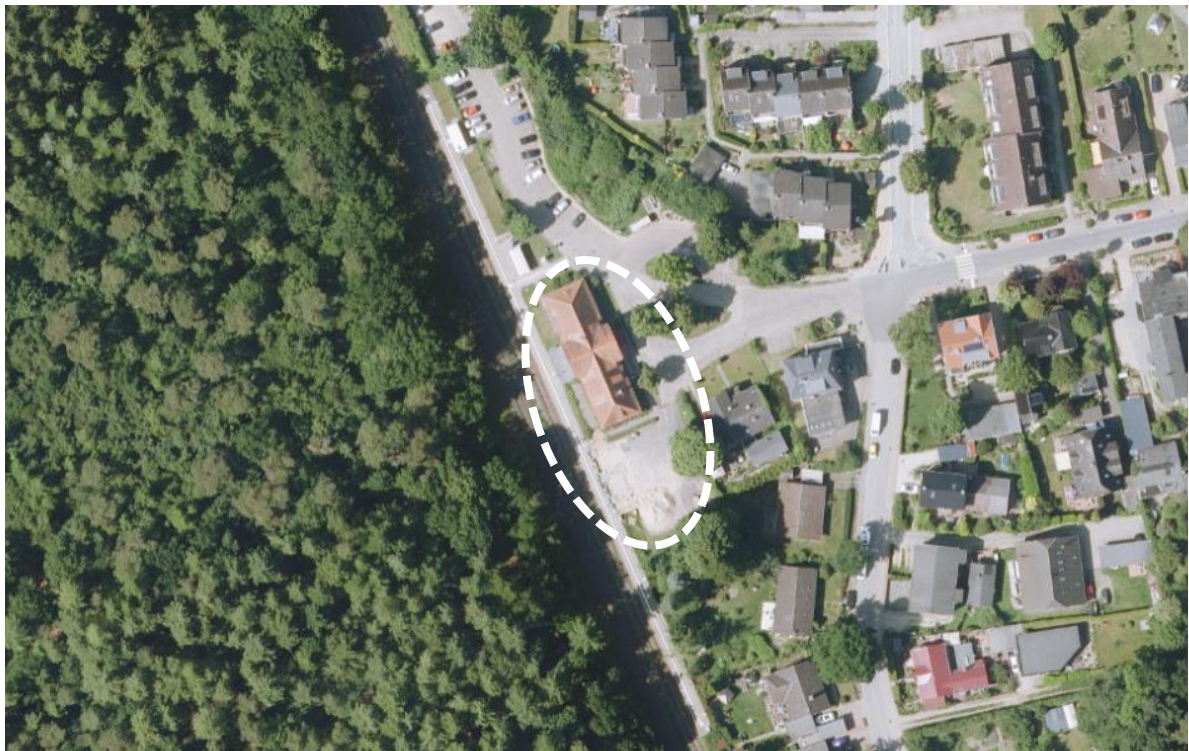


Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinbedarf:	740 m ²	45 %
Verkehrsfläche:	920 m ²	55 %
Gesamt:	1.660 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da für eben dieses vorhandene denkmalgeschützte Gebäude die ausgeübten Nutzungen gesichert werden sollen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß beschränkt. Belange des Artenschutzes werden bei Beachtung von Maßnahmen gewahrt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Zudem entsteht durch einige Nutzungen im Gebäude Freizeitlärm. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Ratekau, Laim Consult GmbH, Bargteheide, 11.09.2026). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als unbewegliches Kulturdenkmal gesetzlich geschützt (§ 8 DSchG). Veränderungen am Kulturdenkmal sind nicht geplant.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Beschränkung der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Bauweise, orientiert am Bestand fest. Veränderungen am denkmalgeschützten Gebäude sind nicht geplant.

Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend den dort ausgeübten vielfältigen Nutzungen als „Dorfgemeinschafts-/Mehrzweckhaus festgesetzt. Diese Festsetzung ist großzügig auszulegen. Eine abschließende Aufzählung ist hier weder möglich noch sinnvoll, da insbesondere im kulturellen, gesundheitlichen und freizeitsportlichen Bereich die „Moden“ einem schnellen Wandel unterzogen sind. Ausdrücklich zulässig sind private Feierlichkeiten, für die Räumlichkeiten von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden sowie die Überlassung von Räumen für Büro Zwecke.

3.5 Verkehr

Der ehemalige Bahnhof wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Veränderungen sind nicht geplant. Die vorhandenen Parkplätze südlich des Gebäudes werden entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort vorhanden sind sowohl PKW-Plätze als auch (überdachte) Fahrradabstellplätze. Änderungen sind auch hier nicht geplant. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Besucher von Veranstaltungen im Alten Bahnhof können die vorhandenen Parkplätze nutzen.

3.6 Grünplanung

Das Grundstück ist vollständig mit dem Gebäude und Parkplätzen bebaut. Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist daher gering. Größere Bäume mit Ortsbildwirkung werden als zu erhalten festgesetzt. Im Übrigen wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ratekau verwiesen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 110 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des

§ 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Es werden keine Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet, da keine zusätzliche Bebauung geplant ist.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Die Vorschriften zum Artenschutz gelten grundsätzlich bei allen Vorhaben unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Gehölzen sind gehölzbrütende Vogelarten anzunehmen. Am Gebäude könnten sich Nester von Gebäudebrütern befinden. Auch sind Fledermausquartiere möglich. Da keine Bauarbeiten vorgesehen sind, werden nachteilige Auswirkungen nicht erwartet. Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Rodungsarbeiten eine Begutachtung der Bäume bzw. Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere,

Vogel- und Insektennester befinden könnten. Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen).

3.7 Baulicher Denkmalschutz

Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als unbewegliches Kulturdenkmal gesetzlich geschützt (§ 8 DSchG). Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude. Die Instandsetzung und Veränderung eines Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 12 (1) 1 DSchG). Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn diese geeignet ist, dessen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (§ 12 (1) 3 DSchG). Veränderungen am Kulturdenkmal sind nicht geplant.

4 Immissionen / Emissionen

Zu erwartende Auswirkungen durch Verkehrslärm und Freizeitlärm wurden gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 der Gemeinde Ratekau, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, 11.09.2026). Das Gutachten kommt zu nachfolgenden Ergebnissen.

4.1 Verkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden die Bahnhofstraße und die öffentlichen Parkplätze nördlich und südlich des Bahnhofes sowie die Bahnstrecke Pönitz (Holstein) bis Bad Schwartau berücksichtigt.

Im Plangeltungsbereich errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Somit werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Die Schwellen einer lärmbedingten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden insbesondere im Westen des Plangeltungsbereiches erreicht oder überschritten. Insgesamt ist festzustellen, dass die Überschreitungen aus Schienenverkehrslärm verursacht werden. Aufgrund des Bahnsteiges ist aktiver Lärmschutz innerhalb des Plangeltungsbereiches gegenüber der Bahnstrecke nicht realisierbar.

Als schützenswerte Nutzung ist lediglich die Büronutzung anzusehen. Wohnnutzung und damit Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche bestehen nicht und sind auch

nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan ist dementsprechend eine Festsetzung zum Schutz der Büronutzung getroffen.

4.2 Freizeitlärm

Die Auswirkungen der Freizeitnutzung des Veranstaltungsraumes im Bahnhofsgebäude auf die Nachbarschaft wurden für den Tages- und Nachtzeitraum getrennt ermittelt. Der Veranstaltungsraum kann entsprechend für Feiern und kleine Veranstaltungen von der Gemeinde gemietet werden. Im Mietvertrag sind schon Begrenzungen der Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Beschränkungen des Mietvertrages werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten und somit die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein erfüllt. Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums werden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie erfüllt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt weiterhin über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen. Veränderungen sind nicht geplant.

6 Hinweise

6.1 Archäologie

Das Plangebiet grenzt an ein Archäologisches Interessensgebiet. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Bahnbetrieb

Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs, keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören z.B. Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Maßnahmen sind nicht erforderlich; das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

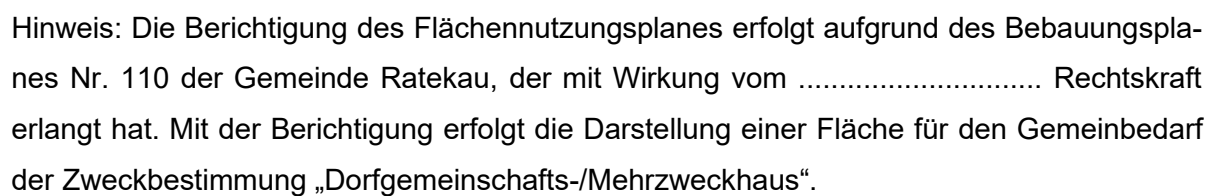
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am gebilligt.

Ratekau,

Siegel

(Dennis Jaacks)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 110 ist am rechtskräftig geworden.



(Dennis Jaacks)

- Bürgermeister -