

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69

DER GEMEINDE RATEKAU

für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Pansdorf,  
östlich der Eutiner Straße bzw. der Bahnhofstraße  
und südlich des Olenredders.

---

## VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN  
(§§ 4 + 2 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS (§ 10 (2) BauGB)

## AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 04521 – 7917-0

**Inhaltsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Inhalt	
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	5
1.4	Planungserfordernis/ Planungsziel	5
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6
2.2	Verkehr	7
2.3	Grünordnung	7
3.	Immissionen/ Emissionen	8
4.	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	9
4.2	Wasserver- und -entsorgung	9
4.3	Müllentsorgung	9
4.4	Löschwasserversorgung	9
4.5	Gasversorgung	9
5.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
6.	Kosten	10
7.	Hinweise	10
8.	Beschluss über die Begründung[!Duden1]	

**Anlagen:**

- Lärmgutachten TÜV-Nord GmbH, vom 06.02.01, 01LM006 BI/Wede
- Grünordnungsplan

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf am östlich Ortsrand von Pansdorf, östlich der Eutiner Straße bzw. der Bahnhofstraße und südlich des Olenredders.

**1. Vorbemerkung**

Im Kreis Ostholstein besteht keine Gesamtschule. Zur Schließung dieser Lücke im schulischen Versorgungsnetz im südlichen Teil des Kreisgebietes hat der Kreistag, als Träger der neuen Schule, den Bau einer integrierten Gesamtschule in Pansdorf beschlossen. Die Schule wird in der Trägerschaft des Kreises Ostholstein geführt. Eine Elternbefragung im Herbst/ Winter 1999 ergab, dass eine entsprechende Nachfrage nach dieser Schulform an dem Standort Pansdorf besteht.

Vorgesehen ist die Einrichtung einer vierzügigen Schule mit 750 Schülern. Zum 01.08.2001 wird zunächst eine Interims-Lösung geschaffen. Hier sollen

Schulklassen für 3 Jahre in Pavillons untergebracht werden. Anschließend wird im Sommer 2003 der Schulbetrieb aufgenommen.

### 1.1 **Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Pansdorf als Ordnungsraum ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

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

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) kennzeichnet Pansdorf auch als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Das Landschaftsprogramm (Stand: 1999) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als "Wasserschongebiet", bzw. die Karte 2 definiert das Plangebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Pansdorf zum Ordnungsraum um Lübeck. Der Ort hat als Hauptfunktion die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die Wohnfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers vom 25. Juli 1963 genehmigt. Dieser stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Gemeinde Ratekau hat im Oktober 2000 einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen, der am 09. März 2001 durch das Innenministerium Schleswig-Holstein genehmigt wurde. Darin ist das Wettbewerbsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf - Schule - dargestellt. Im Erläuterungsbericht findet sich folgende Aussage:

„Östlich von Pansdorf ist eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt. Hier beabsichtigt der Kreis Ostholstein eine vierzügige integrierte Gesamtschule zu errichten. Daneben sollen auf der Fläche auch in geringem Umfang Wohneinheiten entstehen.“

Der Landschaftsplan definiert die Fläche parallel der Eutiner Straße als Bauland. Es fehlen jedoch die Flächenausweisungen für die Flächen für Gemein-

bedarf. Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Dort werden die Neuplanungen einfließen.

Für die Gemeinde Ratekau liegt ein Landschaftsplan vor, der am 11.06.92 bzw. 09.12.93 von der Gemeindevertretung beschlossen und festgestellt wurde. Dieser sieht für das Wettbewerbsgebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Eine Fortschreibung des Landschaftsplanes ist in Arbeit. Die Ergebnisse des Wettbewerbes werden in die Fortschreibung einfließen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes wiedergegeben:

- „Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Eutiner Straße: Besondere innerörtliche Gestaltungsmaßnahmen (Objektplanung notwendig)
- Eutiner Straße: Verbessern des Ortsbildes bzw. der Raumbildung durch Großgrün
- Rückwärtiger Gartenbereich der Bebauung an der Eutiner Straße: Erhalt zusammenhängender Gartenflächen
- Olenredder: Auszuweisende Wander- und Radwege, Entwicklung von Saumbiotopen
- Flurstücke 52, 40/1 und 40/5 für ackerbauliche Nutzung geeignet
- Flurstück 370/7 vorrangig Grünlandnutzung (z. T. Umwandlung von Ackerland)
- Ackerflächen unmittelbar südlich des Olenredders mit starkem Gefälle: Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung
- Vorhandene Knicks in Ost-West-Richtung: Vorhandene Knicks erhalten, Entwicklung von Überhältern“

## 1.2 Geltungsbereich

Der Planungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Pansdorf. Er liegt in der Gemarkung Pansdorf im östlichen Teil des Ortes, eingegrenzt von der L 309 / Eutiner Straße im Westen, Wohnbebauung im Norden und Süden sowie Acker- bzw. Weidefläche im Osten.

Die vorhandene Bebauung östlich entlang der Eutiner Straße ist ein gemischtgenutzter Bereich. Nördlich des Olenredders liegt an der Eutiner Straße das Geräte- und Gemeinschaftshaus der Freiwilligen Feuerwehr Pansdorf. Unmittelbar nördlich des Olenredders ist ein gemeindeeigener Kindergarten für drei Gruppen und ein Jugendtreff im Bau. Der Einzug erfolgt im Frühjahr 2001 (Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung).

## 1.3 Vorhandene Situation

Parallel der L 309/ Eutiner Straße befinden sich im Plangebiet eingeschossige

Einzelhäuser mit unterschiedlichen Bau- und Gestaltungsformen und einer gemischten Nutzung.

Die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind durch Knicks gegliedert. Die Flächen sind topografisch bewegt und steigen nach Osten deutlich an.

### **1.3 Planungserfordernis/ Planungsziel**

Die Planung dient dem Ziel den Bau einer neuen integrierten Gesamtschule zu ermöglichen. Der Standort wurde auf Grund einer vergleichenden Standortuntersuchung im Sommer 1999 als geeignet für den Bau einer Schule bewertet.

Der Kreis Ostholstein als Träger der Gesamtschule führte im Sommer/ Herbst 2000 einen einstufigen, begrenzt-offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem EWR-offenen Auswahlverfahren zur Errichtung einer vierzügigen, integrierten Gesamtschule in Pansdorf durch. Zweck des Wettbewerbs war es, alternative Lösungsvorschläge zu erhalten, die den unterschiedlichen Anforderungen, insbesondere der Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Umwelt in gleicher Weise gerecht zu werden. Die neue Gesamtschule soll ein harmonisches, stadt- und landschaftsplanerisch und architektonisch überzeugendes Gesamtensemble bilden. Dafür wurden Vorschläge erwartet, die auf das besondere pädagogische Konzept einer integrierten Gesamtschule eingehen und auch umweltverträglich und wirtschaftlich im Hinblick auf Investitions- und Folgekosten sind. Gefordert wurde, den neuen Schulstandort optimal in die vorhandene und zu ergänzende Siedlungs-, Verkehrs- und Wegestruktur zu integrieren. Es soll eine gute funktionale und soziale Integration der neuen Schule in Pansdorf wie auch in der Gemeinde erreicht werden.

Im Kreis Ostholstein wird seitens der Kreisverwaltung und in nahezu allen Gemeinden daran gearbeitet, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die Agenda 21 beim Planen und Bauen zu berücksichtigen. Dies soll auch bei der neuen Gesamtschule in besonderem Maße geschehen. Es wird auch eine umweltorientierte Schule, die die Prinzipien des ökologischen und ressourcenschonenden Bauens verdeutlicht. Es ist die Errichtung einer vierzügigen integrierten Gesamtschule einschließlich der dazugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen (u. a. Dreifach-Sporthalle, Sportplatz Typ C, Mensa/ Ganztagszentrum) unter besonderer Berücksichtigung der Grundsätze des nachhaltigen Planens und Bauens (Agenda 21) vorgesehen.

## **2. Planung**

### **2.1 Bebauung**

Der vorhandene bauliche Bestand wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Auf dem Flurstück 370/7 werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, z. B. für den Bau von bis zu vier Einfamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt von der Eutiner Straße aus über die im Plangebiet festgesetzten verkehrsberuhigten Verkehrsflächen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, Vollgeschosse und Bauweisen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unüblich im Plangebiet. Daher bleiben sie auch zukünftig unzulässig. Diese Festsetzung ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um eine klare Rechtssituation zu erhalten.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbes geplant. Für die Interims-Pavillons ist eine eingeschossige, abweichende Bauweise bei einer maximalen Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Pavillons werden eine Größe von etwa 18 x 18 m haben und durch fest umbaute Zwischengänge verbunden sein. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass diese auch nach Aufgabe der schulischen Nutzung dauerhaft erhalten bleiben. Die Anordnung und bauliche Verbindung der Baukörper wirkt sich hinsichtlich der Schallabschirmung zwischen Sportplatz und westlicher Bebauung sehr positiv aus.

Für das Baufenster des Schulgebäudes ist eine Grundfläche von 7.000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Das Hausmeisterwohnhaus ist östlich des Flurstückes 53 vorgesehen, bei einer eingeschossigen und offenen Bauweise. Das Schulgebäude wird zweigeschossig, bei einer abweichenden Bauweise errichtet. Auf weitere baugestalterische Festsetzungen und die Angaben von Gebäudehöhen wird bewußt verzichtet, da zwischen Bauherr und Gemeinde Einvernehmen darüber besteht, dass der 1. Preis des Wettbewerbes auch in der vorgeschlagenen Form umgesetzt wird.

### **2.2 Verkehr**

Die Erschließung der WA-Gebiete erfolgt von der Eutiner Straße/ L 309 aus.

Über die L 309 besteht eine kurze Anbindung Richtung Lübeck, Neustadt, B 432 und zur A 1. Die Grundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können.

Die Flächen für Gemeinbedarf werden von der Eutiner Straße über die vorhandene Hofstelle auf dem Flurstück 370/7 erschlossen. Über den Olenredder erfolgt ausschließlich eine fußläufige Anbindung.

Auf dem Schulgelände wird keine Bushaltestelle eingerichtet. Die Schulbusse sollen an der Eutiner Straße halten. Hierzu sind detaillierte Planungen zur Straßenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung, Fuß- und Radwegführungen notwendig. Diese werden im Rahmen weiterer Fachplanungen durchgeführt.

Die Anlegung bzw. Anordnung der Bushaltestellen im Zuge der Landesstraße 309 in Verbindung mit der beabsichtigten baulichen Umgestaltung des Straßenraumes der Landesstraße ist im Rahmen der Entwurfsaufstellung unter Abwägung aller planungsrelevanten Belange mit dem Straßenbauamt Lübeck und der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde abzustimmen. Desweiteren ist die Notwendigkeit verkehrslenkender Maßnahmen in einem gesonderten Abstimmungsverfahren mit der Verkehrsaufsichtsbehörde und mit dem Straßenbauamt Lübeck zu prüfen.

### **2.3 Grünordnung**

Bei dem Standort handelt es sich somit um einen Landschaftsraum, der auf Grund der bewegten Topografie und der vorhandenen Knickstrukturen sensibel zu behandeln ist. Das Plangebiet ist durch eine bewegte Topografie geprägt. Das Gelände steigt von 30 m über NN auf bis zu 38 m über NN an. In Ost-West-Richtung durchziehen vier Knicks das Wettbewerbsgebiet. Östlich des Geltungsbereiches liegen die Bodendenkmäler La. Nr. 167 und 168. Diese sind noch nicht in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen, aber durchaus von besonderer Bedeutung.

Es wird auf den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan verwiesen. Für die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Nutzung als Sukzessionsfläche festgesetzt. Um eine Verbuschung zu verhindern ist eine sporadische Mahd zulässig. In den ersten drei Jahren sollte die Fläche bis zu dreimal jährlich gemäht und das Mähgut abgefahren werden, um der Fläche Nährstoffe zu entziehen. Im Grünordnungsplan werden die Aussagen zu den Ausgleichsflä-

chen und –maßnahmen präzisiert. In den Bebauungsplan wurde vor allem die Abgrenzung der Fläche übernommen, um diesen Plan nicht mit zu detaillierten Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen zu überfrachten.

Eingriffe in das Knicknetz werden teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich nach dem Grünordnungsplan auf rd. 193 tsd. DM.

### **3. Immissionen / Emissionen**

Die Gesamtkonzeption berücksichtigt in starkem Maße Immissionsbelange. Der Sportplatz ist weitestmöglich nach Osten abgerückt und wird durch die geplante Bebauung nach Westen abgeschirmt. Zu den westlich angrenzenden Grundstücken sind größtenteils neue Anpflanzungen festgesetzt bzw. es wird die vorhandene Gehölzvegetation dauerhaft erhalten. Die Anordnung des Schulgebäudes um einen runden Pausenhof bewirkt eine größtmögliche bauliche Abschirmung und Einfassung des Pausenhofes.

Es wird auf das als Anlage beigefügte Gutachten des TÜV-Nord vom 06.02.01 verwiesen. Darin heißt es u. a. *„Die Beurteilungspegel der Parkplatzgeräusche einschließlich der Geräusche der Zufahrt und die Beurteilungspegel der Geräusche vom Pausenhof sowie die Pegel, die sich durch Überlagerung beider Geräusche ergeben, halten ... den Immissionsrichtwert 55 dB (A) für ein WA-Gebiet ein.“* Die Geräusche vom Schulsportplatz halten auf jeden Fall den Richtwert 55 dB (A) ein.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Flächen für Versorgungseinrichtungen werden zur Verfügung gestellt.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das in den Mischgebieten anfallende Oberflächenwasser versickert weitgehend auf den Grundstücken. Das Oberflächenwasser von den Gemeinbedarfsflächen wird auf Grundlage eines vorliegenden Bodengutachtens im Plangebiet versickert. Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 - Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation - verwiesen.

### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Pansdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Pansdorf" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 - Löschwasserversorgung - ist ein Löschwasserbedarf im Mischgebiet von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird ein Löschwasserbedarf von 93 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h angenommen. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Nach dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird in der Gemeinde durch den Zweckverband Ostholstein Ratekau wahrgenommen. Die Versorgung des Plangebietes ist aus dem

vorhandenen Gasversorgungsnetz möglich.

## 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ So weit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 6. Kosten

Nach einer ersten überschlägigen Kostenschätzung betragen die Kosten für den Bau der Gesamtschule rd. 28 Mio DM.

## 7. Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Timmendorfer Strand (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

## 8. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 29. März 2001 gebilligt.

Ratekau, 04.04.2001



*Peter Brückel*  
(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist am 09.04.2001 in Kraft getreten.