

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 55

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN RATEKAU ZWISCHEN DER EUTINER STRAÙE (L 309),
DER BÄDERSTRASSE (L 181), DEM FUßWEG ZWISCHEN DER
BÄDERSTRASSE UND DER WUHROWSTRASSE UND
DER REALSCHULE AN DER WUHROWSTRASSE SOWIE FÜR
DIE AUSGLEICHSFLÄCHE ZWISCHEN OVENDORF UND KLEINENSEE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 27.08.1997):

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planung	6
3.1	Bebauung	6
3.2	Erschließung	8
3.3	Grünplanung	9
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	10
3.3.2	Kostenschätzung	14
3.3.3	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme	14
3.3.4	Umweltbericht	14
3.3.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
4	Immissionen und Emissionen	15
4.1	Emissionen	15
4.2	Immissionen	16
5	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	20
5.4	Löschwasserversorgung	21
5.5	Nahwärmeversorgung	21
6	Hinweise	21
6.1	Altlasten	21
6.2	Bodenschutz	22
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
8	Kosten	23
9	Beschluss der Begründung	23

- Anlage 1: Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeek
- Anlage 2: Grünordnungsplan (nur Beteiligte nach § 6, Abs. 2 LNatSchG) vom 14.03.2006
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchungen vom Hanseatischen Umweltbüro Lübeck vom 08.03.2005/11.08.2005 (bei der Gemeinde einsehbar)

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Ratekau** für das Gebiet in Ratekau zwischen der Eutiner Straße (L 309), der Bäderstraße (L 181), dem Fußweg zwischen der Bäderstraße und der Wuhrowstraße und der Realschule an der Wuhrowstraße sowie für die Ausgleichsflächen zwischen Ovendorf und Kleinensee sowie westlich von Häven.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Ratekau als Ordnungsraum und als Stadtkern II. Ordnung 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.“

Weiterhin heißt es:

„In einem Umkreis von zehn Kilometern um Ober- und Mittelzentren sowie um Hamburg sollen in der Regel keine zentralen Orte festgelegt werden. Hier sollen Stadtrandkerne I. und II. Ordnung ausgewiesen werden, die zentrale Teilfunktionen in engem räumlichem Zusammenhang und für einen räumlich begrenzten Bereich (Versorgungsbereich) wahrnehmen. In Stadtrandkernen sind in Abstimmung mit der bestehenden und geplanten Ausstattung des übergeordneten Zentrums alle Einrichtungen zu entwickeln, die in vergleichbaren zentralen Orten vorhanden sein sollen. Insbesondere im Wohnungsbau und im gewerblichen Bereich sollen überdurchschnittliche Anteile des gesamten städtischen Raumes in die Stadtrandkerne gelenkt werden.“

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt Ratekau als Stadtrandkern 2. Ordnung im Ordnungsraum Lübeck und zwar in der Siedlungsachse.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt den westlichen und südlichen Bereich des Teiles A-1 des Plangebietes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar und den verbleibenden Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“. Gemäß dem Planungsgespräch zwischen der Gemeinde und dem Kreis Ostholstein vom 06.02.2006 ist eine Flächennutzungsplanänderung zur Umwandlung von „Wohnbaufläche“ in „Gemeinbedarfsflä-

che" nicht erforderlich, da für einen wesentlichen Teil der beanspruchten Fläche bereits eine Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Gemeinbedarfsfläche“ vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan sollte in nächster Zukunft bei einer anstehenden Änderung angepasst werden. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als Bauland dar.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet. Gemäß der Karte 3 soll ein Bereich parallel zur Landesstraße L 309 als „Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene“ entwickelt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 26. März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die vorliegende Planung für das Neubaugebiet ist die Fortsetzung eines bereits 1996 eingeleiteten Aufstellungsverfahrens. Dieses wurde durch den Wechsel der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger etwa 5 Jahre unterbrochen. Die Gemeinde hält jedoch an ihrem städtebaulichen Ziel fest, diese letzte zur Verfügung stehende Fläche vernünftigerweise für die Entwicklung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung am Ort Ratekau weiter zu verfolgen.

Wie bereits in Ziffer 1.1 erläutert, liegt das Plangebiet gemäß dem Regionalplan 2004 im Ordnungsraum Lübeck und zwar innerhalb des Achsenraumes. In diesem soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Im Rahmen dieser landesplanerischen Vorgaben und entsprechend der örtlichen Struktur besteht insbesondere eine Nachfrage für Familienheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Diesem Bedarf wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist die im Norden angrenzende Realschule in Ratekau nicht mehr ausgelastet und daher dauerhaft nicht zu erhalten. Aus diesem Grunde soll die vierzügige integrierte Gesamtschule (IGS) von Pansdorf nach Ratekau verlegt werden. Eine Umwandlung der vorhandenen Schule bedeutet jedoch eine Erhöhung der Schülerzahlen von 300 auf ca. 750. Damit verbunden ist eine Erhöhung der Fach-/ Klassenräume von 16 auf ca. 35 sowie des Bauvolumens von 3.000 m² BGF (Bruttogeschossfläche) auf vorläufig geschätzte 6.000 m². Eine Aufstockung der vorhandenen Schule ist wahrscheinlich nicht machbar. Weiterhin wird die Errichtung eines Ganztagszentrums/ Mensa notwendig. Da der Einzugsbereich

einer IGS wesentlich größer als der der Realschule ist, muss ein Busbahnhof für ca. 6 (Gelenk-) Busse vorgehalten werden. Mit mehr Schulklassen erhöht sich auch die Anzahl der Lehrer und somit der Bedarf an Stellplätzen. Der Flächenbedarf umfasst aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ca. 2,3 ha. Im Bebauungsplan wird eine entsprechend große Fläche im östlichen Teilbereich des Plangebietes gesichert.

2 Bestandsaufnahme

(Siehe Anlage 2 - Grünordnungsplan)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ratekau. Es ist im Norden von der jetzigen Realschule mit dem dazugehörigen Sportplatz an der Wuhrowstraße begrenzt, im Osten von dem Fußweg zwischen der Bäderstraße und der Wuhrowstraße, im Süden von der Bäderstraße / Landesstraße L 181 und im Westen von der Eutiner Straße / Landesstraße L 309.

Die an das Plangebiet im Osten grenzende Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch eingeschossige Gebäude. Südlich der Landesstraße L 181 entstand ein Wohnbaugebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung. Beide Baugebiete weisen eine breite architektonische Gestaltungsvielfalt auf.

Die Gebäude der angrenzenden Realschule liegen nördlich des Plangebietes. Sie sind ein- und zweigeschossig. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Er dient dem Schul- und Vereinssport.

Die im Westen angrenzende Landesstraße L 309 ist als Ortsgrenze zu sehen. An ihr schließt sich im Westen das ökologisch hochwertige Schwartautal an.

Südwestlich des Plangebietes verlaufen zwei 110-KV- und eine 11-KV-Freileitungen. Sie berühren das Plangebiet nur an zwei Punkten.

Im Osten des Plangebietes befinden sich drei eingeschossige Wohnhäuser mit großen Gartenflächen. Südwestlich dieser Gebäude befindet sich die Ortsdurchfahrts-grenze km 0,426.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes besteht eine Holzschnitzelverbrennungsanlage. Diese versorgt das Neubaugebiet südlich der Landesstraße L 181 (Bebauungsplan Nr. 56) und die Realschule mit Nahwärme. Die Zufahrt erfolgt von der Landesstraße L 309 aus.

Parallel der Landesstraßen verläuft straßenbegleitendes Grün in Form von überwiegend krautiger Straßenrandvegetation. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um

Rodungsflächen mit z. T. stärkerem neuen Gehölzaufwuchs. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit gerodet. Parallel dazu erfolgte bereits eine Ersatzaufforstung (siehe Planzeichnung: Teil A-2).

Das Gelände ist topografisch bewegt und von Höhenunterschieden geprägt, die zwischen 18 und 22 m über NN liegen.

Nach einem vorliegenden Bodengutachten vom 27.05.1998 (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH) liegt der Standort in einem Bereich, der überwiegend durch sandige Ablagerungen gekennzeichnet ist. Die Sande sind überwiegend mitteldicht gelagert und stellen einen tragfähigen Baugrund dar. Grundwasser wurde bis zu den Bohrtiefen nicht angetroffen. Das Gelände ist damit versickerungsfähig.

3 Planung

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verteilen sich, wie folgt:

WA-Flächen		17.520 m ²	32 %
Gemeinbedarfsflächen		17.750 m ²	32 %
Verkehrsflächen		8.850 m ²	16 %
Straßenverkehrsfläche	5.290 m ²		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.080 m ²		
Verkehrsrgrün	2.480 m ²		
Versorgungsflächen		2.830 m ²	5 %
Grünflächen		8.360 m ²	15 %
Größe Plangebiet insgesamt:		55.310 m² (5,5 ha)	100%

3.1 Bebauung

In Ergänzung der südlich und östlich angrenzenden Bebauung wird für die **westlich und südöstlich gelegenen Baugebiete** ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung in einer recht stark eingegrenzten Form. Somit ist die Ansiedlung von gebietsfremden Nutzungen kaum möglich. Daher wird von einer zusätzlichen Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung abgesehen.

Die festgesetzten Grundflächen sind in Abhängigkeit von der Bauweise (Hausformen), der angestrebten Gestaltung sowie der in Aussicht genommenen Größe der Baugrundstücke notwendig. In Anlehnung an die umgebende vorhandene Wohnbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse im Wohngebiet einheitlich mit „eingeschos-

sig (I)" festgesetzt. Ein Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen und der Dachneigung allgemein möglich und erwünscht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem Prinzip der straßenräumlichen Fassung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus gestalterischen Gründen in einem Abstand von 5 m von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen – soweit es Gebäude im Sinne von § 2 (2) Landesbauordnung sind – und überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient sowohl dem Erhalt begrünter Vorgartenzonen als auch der Unterbringung eines zusätzlichen Stellplatzes im Stauraum der Garagen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine weitergehende Verdichtung des Baugebiets unterbinden. Dem gleichen Zweck dient die Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude. Insbesondere soll damit der Bau von Doppelhäusern auf einem Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ideelle Teilung) verhindert werden.

Insgesamt ermöglicht die Planung den Neubau von:

Einzelhäusern: 11

Doppelhaushälften: 32

mit je einer Wohneinheit. Somit können maximal 43 neue Wohnungen im Plangebiet entstehen.

Die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt die festgesetzten Höhen und dient oberflächennahen Bindungen der Häuser im hängigen Gelände und der Anpassung der Häuser an die Topographie.

Die örtlichen Gestaltungsregelungen verfolgen insbesondere das Ziel eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung vorzugeben, also im gewissen Umfang ein einheitlich strukturiertes Erscheinungsbild der Bebauung und Vorgartenzonen zu gewährleisten.

Im östlichen Teilbereich wird eine **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Da bisher kein abgestimmter Vorentwurf für die Erweiterung der IGS vorliegt, wird von Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung abgesehen.

In der oberen Mitte des Plangebietes weist die Planung eine „Fläche für Versorgungsanlagen Abwasser/Sickerteich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Baugesetzbuch aus. Hier soll das in der Gemeinbedarfsfläche und das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser gesammelt und versickert werden.

Weiterhin wird eine im Nordwesten gelegene Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen –Abwasser/Nahwärme“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Baugesetzbuch gesichert. Hier besteht bereits ein Holzhäckselbiomasseheizwerk. Zudem ist hier eine Abwasserhebeanlage geplant. Stellt sich im Rahmen der Projektplanung allerdings heraus, dass diese Abwasserhebeanlage an diesem Standort nicht reicht oder dass ein anderer Standort im Plangebiet sich als besser erweist, dann wird das Erschließungskonzept im Rahmen der Detailplanung entsprechend angepasst.

Der Leitungsanschluss der Versorgungsflächen, die nicht unmittelbar an die Gebietserschließende Verkehrsfläche grenzt, wird über ein Leitungsrecht gesichert.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt am Kreuzungsbereich der Landesstraße L 309 und der Landesstraße L 181. Über diese Landesstraßen sind die Autobahn A 1 und Autobahn A 226 auf kurzem Wege erreichbar. Somit verfügt das Plangebiet über eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ratekau ist an den Lübecker Stadtverkehr angebunden. Halbstündig fahren die Busse Richtung Lübeck. Somit besteht bereits heute eine gute Anbindung per öffentlichen Personennahverkehr nach Lübeck. Darüber hinaus halten auch weitere Busunternehmen in Ratekau, die regelmäßige Fahrten in alle Richtungen der Gemeinde und des Kreises anbieten.

Durch Ratekau führt die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden. Langfristig ist die Wiedereinrichtung eines Haltepunktes geplant.

Haltestellen des ÖPNV sind in der Bäderstraße vorhanden. Über einen kombinierten Fuß- und Radweg südlich der Fahrbahn der Bäderstraße ist die Anbindung an das Ortszentrum gegeben.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Bäderstraße (Landesstraße L 181) außerhalb der Ortsdurchfahrt im Schnittpunkt mit der südlich anbindenden Straße „Im Grund“. Er ist eine wirksame Maßnahme zur Geschwindigkeitsdämpfung in der Bäderstraße, sorgt für verringerte Lärmimmissionen und verminderte Schadstoffemissionen. Zudem hat er eine hohe öffentliche Akzeptanz bei hoher Leistungsfähigkeit.

Die innere HAUPTERSCHLIEßUNG des Wohngebietes erfolgt über ein Verästelungssystem. Die Hauptzufahrt vom Kreisverkehr teilt sich nach ca. 40 m und erschließt im Osten das Schulgelände und im Westen das Neubaugebiet. Die HAUPTERSCHLIE-

ßungsachse im Wohngebiet endet mit einem Wendehammer. Entsprechend der HAUPTerschließungsfunktion dieses Abschnittes zwischen Wendehammer und Kreisverkehr wird diese Fläche als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Von dieser HAUPTerschließung geht nur eine Stichstraße ab. Sie dient der direkten Anbindung der südwestlich angrenzenden Anlieger. Diese verkehrliche Anlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 2 Baugesetzbuch als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ definiert.

Den detaillierten Ausbau aller Verkehrsflächen regelt die Gemeinde in der bzw. im Anschluss an die Projektplanung auf Grundlage der geltenden straßen- und verkehrsrechtlichen Vorschriften, wie der StVO. Die Verkehrsflächenbreiten sind ausreichend bemessen, um die genannten städtebaulichen Zielvorgaben umsetzen zu können.

Im Plangebiet sind 43 neue Wohneinheiten möglich. Gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 – sind bei 43 Wohneinheiten ca. 7 bis 24 Parkplätze zu schaffen. In Längsaufstellung parallel der HAUPTerschließungsstraße kann die erforderliche Maximalzahl für 24 Parkplätze nachgewiesen werden (siehe Straßenquerschnitt B-B).

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der die Bäderstraße mit der Realschule verbindet. Dieser wird in seinem Bestand gesichert.

Die 3 wohnlich genutzten Grundstücke im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind direkt über die Bäderstraße erschlossen. Diesen Bestand sichert die Planung auch weiterhin ab.

Die Versorgungsfläche für Abwasser (Pumpwerk) und Nahwärmeversorgung (Holzschnitzelverbrennungsanlage) wird bereits direkt von der Landesstraße L 309 erschlossen.

3.3 Grünplanung

Als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ und „Lärmschutzwand/-wall“ sind Flächen östlich der Eutiner Straße (L 309) bzw. nördlich der Bäderstraße (L 181) festgesetzt. Sie dienen der Nutzungsüberlagerung mit Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und aus stadtgestalterischen Gründen der Erhaltung und Anpflanzung von Knicks, Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz.

Als Verkehrsgrün ist ein Streifen von ca. 6 m Breite nördlich der Bäderstraße (L 181) festgesetzt. Er dient der Absicherung notwendiger Böschungen, der Aufnahme der Lärmschutzwand und der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

als Sichtschutz.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine geschützte Sukzessionsfläche nach § 15a Landesnaturschutzgesetz. Diese Fläche wird in ihrem Bestand als öffentliche Grünfläche gesichert.

Die innere Durchgrünung des WA-Gebietes erfolgt durch die Festsetzung von Straßen begleitenden Bäumen. Die Abgrünung der Privatgrundstücke zur Straße hin durch Hecken ist zudem ausdrücklich gewünscht.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem westlich gelegenen Neubaugebiet. Die hier anzupflanzenden Laubsträucher und Bäume sollen die unterschiedlichen Nutzungsarten in einer grünordnerisch verträglichen Art und Weise voneinander abgrenzen.

Weiterhin werden bestehende gärtnerisch genutzte Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gesichert.

Durch die Planung ergibt sich ein erforderlicher Kickersatz von 75 m. Dieser kann in der Gemarkung Häven, Flur 0, Flurstücke 2/2 und 4/2 erbracht werden (siehe Planzeichnung, Teil A-3). Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Lückenschließung in einem bestehenden – ca. 600 m langen - Knick. Sie wird gemäß dem gemeinsamen Termin zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde am 18. August 2005 als Ersatz anerkannt. Da der Ausgleich auf Privatflächen liegt, werden diese im Bebauungsplan im Teil A-3 verbindlich gesichert.

Da die Holzschnitzelverbrennungsanlage bereits im Vorwege baurechtlich genehmigt wurde, erfolgte bereits im Rahmen dieser Genehmigung eine Aufforstung als Ersatz für die Abholzungen im Bereich der bestehenden Holzschnitzelverbrennungsanlage. Der Ersatz dafür wurde im Teil A-2 erbracht. Da der Ausgleich ebenfalls auf einer Privatfläche liegt, wird auch dieser im Bebauungsplan verbindlich gesichert.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

(Siehe Anlage 2 – Grünordnungsplan)

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Ziffer 2.1 gelten die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben nicht als Eingriffe (nach § 8a Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit die Ausgleichspflicht.

In die Ausgleichsbilanzierung fließen daher nur die Vorhaben, die über den Bestand hinausgehend ermöglicht werden sollen.

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrs- und Umwelt erhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu mindestens 100 % ausgeglichen wird.

Die Planung ermöglicht den Bau eines allgemeinen Wohngebietes mit 43 Wohneinheiten und die Erweiterung des Schulgeländes der bestehenden Realschule. Weiterhin entstand bereits auf Basis dieser Planung eine Holzschnitzelverbrennungsanlage. Somit führen diese Vorhaben zu neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bewertungsgrundlage

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,
- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

Zusammenfassung der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung:

(Details sind der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 2) zu entnehmen)

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Folgende Eingriffe sind zu erwarten:

Bei einer Realisierung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von rund 23.330 m² Boden durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeitig unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen in das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit zunächst einmal nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Im Zusammenhang mit den landschaftlichen Gegebenheiten kann es möglicherweise zu einer weiteren (nicht quantitativ bezifferbaren) Reduzierung des Wasserdargebotes der Sickerquellen an den Hängen des Schwartautales kommen. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind - bei ei-

ner Realisierung der Planung einschließlich aller Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen - nicht zu erwarten.

Durch die Neuversiegelung von rund 23.330 m² unversiegelter Fläche wird das Kleinklima verändert. Über die Eingriffsfläche hinausgehende erhebliche oder nachteilige klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und aufgrund der gering belasteten Situation nicht zu erwarten.

Bei einer Realisierung der Planung gehen – bei einem Vergleich „Bestand Situation im Jahre 2000 und Planung“ - überwiegend Biotop mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz verloren (Gartenflächen, ehemalige Rodungsflächen). In kleineren Bereichen wird aber auch in folgenden Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz (geschützte Biotop) eingegriffen:

- ⇒ Rodung von Knickabschnitten an der L 309 zur Erschließung des Ver- und Entsorgungsstandortes (Holzhächsel-Biomasseheizwerk) auf rund 25 m.
- ⇒ Randliche Beeinträchtigung des an der L 309 gelegenen Knicks durch Überschüttung des östlichen Knickrandes (Anschluss des Immissionsschutzwalles) auf rund 50 m.
- ⇒ Verlust des überwiegenden Teils des Wäldchens am Sportplatz durch die Errichtung des Holzhächsel-Biomasseheizwerkes. Da nur ein kleiner Restbestand des Wäldchens erhalten bleiben kann (bzw. wurde, s. Plan 1), muss aus ökologischer und forstlicher Sicht von einem Totalverlust des kleinen Waldstückes ausgegangen werden (ca. 3.000 m²).
- ⇒ Teilverlust der nach § 15a LNatSchG geschützten „sonstigen Sukzessionsflächen“ (offene Brachfläche und Brachfläche mit Spontangehölz) durch Bebauung und Lärmschutzwall (insgesamt 670 m², davon 560 m² Spontangehölz und 110 m² offene Grasflur).

Durch die Bebauung und den Lärmschutzwall / Lärmschutzwand wird es zu einer erheblichen Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einschließlich des Ortseingangsbereiches kommen. Der überwiegend noch offene, landschaftlich geprägte Bereich wird durch eine typische kleinteilige Siedlungsstruktur mit den dazugehörigen Wohngebäuden, Nebenanlagen und Einfriedungen ersetzt. Das leicht wellige Relief wird zumindest in Teilen nivelliert oder überhöht.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Holzhächsel-Biomasseheizwerkes mussten 3.000 m² Wald umgewandelt und zum überwiegenden Teil gerodet werden. Dafür wurden Ersatzwaldaufforstungen vorgenommen (Gemarkung Ovendorf, Flur 2179, Flurstück 44).

Die o. g. Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Boden", „Wasser“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und "Landschaftsbild" sind erheblich und nachhaltig. Es liegt damit - in Bezug auf die genannten Schutzgüter - ein Eingriff nach § 7 LNatSchG vor.

Außerdem kommt es bzw. kam es zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von geschützten Biotopen nach § 15 a und b LNatSchG sowie zur Umwandlung von Wald nach dem Landeswaldgesetz.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren:

- ⇒ Versickerung des Niederschlagswassers im Untergrund und/oder Leitung in ein (naturnah gestaltetes) Regenrückhaltebecken mit Vorklärfunktion.
- ⇒ Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
- ⇒ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes soweit als möglich.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ können durch die Anlage eines Versickerungsbeckens alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Aufgrund der Flächenausnutzung durch die Wohnbebauung und durch die Gemeinbedarfsfläche/Schule und – im Zusammenhang den relativ wenigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - können innerhalb des Geltungsbereiches die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter „Boden“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und "Landschaftsbild" nicht kompensiert werden.

Durch die folgenden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches können alle bilanzierten Eingriffe einschließlich der Beeinträchtigungen bzw. der Zerstörung von geschützten Biotopen und die Waldumwandlung schutzgutübergreifend kompensiert werden:

- ⇒ Extensivierung von 19.500 m² intensiv bewirtschaftetes Grünland an der Thuraubek (Gemarkung Ratekau, Flur 18/80, Flurstück 237 Brook).
- ⇒ Aufforstung von 9.000 m² (Gemarkung Ovendorf, Flur 2179, Flurstück 44) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation und naturnaher Entwicklung in Sukzession.
- ⇒ Herstellung von 75 lfm. Knick in der Gemarkung Häven, Flur 0, Flurstücke 2/2 und 4/2.

3.3.2 Kostenschätzung

(siehe dazu Ziffer 6.6 der Begründung zum Grünordnungsplan)

Zusammenstellung

1. Flächen für Anpflanzungen	€	19.930,00
2. Pflanzung an Verkehrsflächen	€	28.830,00
3. Ausgleichsfläche/Aufforstungsfläche	€	81.250,00
4. Knickersatzpflanzung	€	3.000,00
5. Sonstiges	€	2.700,00
6. Unvorhergesehenes	€	10.000,00
<hr/>		
Gesamt netto	€	145.710,00
zzgl. 16 % MwSt.	€	23.313,60
<hr/>		
Gesamt brutto	€	169.023,60
<hr/>		
Gesamt brutto gerundet	€	170.000,00

3.3.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Der Bebauungsplan setzt die Flächenextensivierung in der Flur 18/80 auf dem Flurstück 237 in der Gemarkung Ratekau und die Knickanpflanzung in der Flur 0 auf dem Flurstück 4/2 und 2/2 in der Gemarkung Häven als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG fest. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken / „Allgemeines Wohngebiet“ und „Gemeinbedarfsfläche/Schule“ im Bebauungsplan Nr. 55 zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

Die Aufforstung in der Flur 2179 auf dem Flurstück 44 in der Gemarkung Ratekau werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken / „Fläche für die Ver- und Entsorgung / Blockheizkraftwerk“ im Bebauungsplan Nr. 55 zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt bzw. wurden bereits umgesetzt (Ersatzwaldaufforstung).

3.3.4 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m².

Innerhalb des Plangebietes werden (Wohnhäuser 4.040 m² + Holzschnitzelwerk 300 m² + Schule ca. 6.000 m² =) nur ca. 10.340 m² bebaubare Grundfläche zugelassen. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

3.3.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise zu beachten. Im neuen Wohnquartier in Ratekau ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen. Die Straßen sind so geplant, dass höhere Verkehrsgeschwindigkeiten kaum möglich sind. Somit dienen sie der Sicherheit der Kinder und lassen auch eine gewisse Spielnutzung zu. Weiterhin ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, so dass zu kleine Baugrundstücke ausgeschlossen sind, die vor allem kleineren Kindern auf dem elterlichen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

Für ältere Kinder und Jugendliche stehen in Ratekau und Umgebung ausreichend Freizeitangebote zur Verfügung.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

In dem Absatz „Emissionen“ wird prognostiziert, ob die Planung das Ausströmen von zusätzlichen luftverunreinigender Stoffe (wie Lärm, Stäube oder Gerüche) verursachen kann. Die Prognose kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Planung ermöglicht den Bau von maximal 43 neuen Wohnungen. Zur morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7 Uhr und 8 Uhr (MGS) sind zukünftig ca. (43 Pkw x 0,35 =) 15 Pkws mehr zu erwarten. Weiterhin erfolgen in der Spitzenstunde die An- und Abfahrt von ca. 9 Schulbussen sowie die Anreise von ca. 40 Lehrern. Daraus resultiert ein Mehrverkehr von 73 Pkws und Bussen in der Spitzenstunde. Diese 73 Pkws/Busse verteilen sich in beide Richtungen der Landesstraße L 181 bzw. frequentieren keine Wohngebiete direkt. Danach wird der Zielverkehr zur Schule jedoch wesentlich weniger. Er wiederholt sich nur noch einmal zum Schulschluss. Zudem ist dieser Verkehr nur auf die Schultage selbst begrenzt. Eine erhebliche ständige Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn oder einer unzumutbare durchschnittliche Mehrbelastung der Bäderstraße ist durch diese Bebauung nicht erkennbar.

Die Belieferung der Holzschnitzelverbrennungsanlage mit Holzschnitzeln erfolgt direkt über die Landesstraße L 309. Der Zufahrtsverkehr erfolgt nicht durch den Ort.

Auch ist der Standort so gewählt worden, dass die Betriebsgeräusche sich nicht negativ auf die Umgebung auswirken. Somit führt diese Nutzung zu keinen Beeinträchtigungen von angrenzenden Nachbarn.

4.2 Immissionen

(Siehe Anlage 3)

In dem Absatz „Immissionen“ wird die Wirkung von möglichen Verunreinigungen, Lärm und Strahlen aus der angrenzenden Umgebung auf das Plangebiet untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen der Landesstraße L 181 (Bäderstraße), der Landesstraße 309 (Eutiner Straße) und der jetzigen Realschule bzw. geplanten IGS mit Sportplatz sind Festsetzungen zum Immissionsschutz gegen Verkehrs- und Sportlärm erforderlich. Diesbezüglich wird auf die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Ratekau“ vom 08.03.2005 und ihrer 1. Ergänzung vom 11.08.2005 – aufgestellt durch das Hanseatische Umweltbüro – verwiesen (siehe Anlage 3 zur Begründung). Dieses Gutachten wurde auf Grundlage der vorangegangenen Planung erstellt, die im Plangebiet eine reine WA-Nutzung beinhaltete. Danach sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Geltungsbereichsgrenze) in einer Tiefe von maximal 10 m und in der Länge des Spielfeldes auf dem angrenzenden Sportgelände – rd. 110 m – Richtwertüberschreitungen durch Sportlärm möglich. In diesem Bereich sind Außenwohnflächen (Terrassen o. ä.) und Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 51 LBO in den nördlichen Gebäudefassaden, die diesem Bereich zugeordnet sind, nicht zulässig.

Die Planung sieht eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und eine Erhöhung der Schülerzahlen von 300 auf ca. 750 vor. Dies führt zu einer erhöhten Nutzung des Sportplatzes für den Sportunterricht. Da diese Nutzungen außerhalb der Ruhezeiten bzw. Abendstunden stattfinden, sind keine wesentlichen Veränderungen der vom Sportplatz ausgehenden Immissionen zu erwarten. Auf Grund dessen wird auf eine Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet. Im konkreten Bedarfsfall erfolgen detaillierte Untersuchungen im Rahmen der Projektplanung.

Nach der Schalltechnischen Untersuchung ist innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gegen Verkehrslärm von der

Eutiner Straße (L 309) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Flur mit zusätzlicher Lärmschutzwand von 2 m, insgesamt 5 m über Flur notwendig.

Die aktuelle Planung führt zu keinen Veränderungen der bisher angenommen Verkehrssituation. Daher gilt in diesem Punkt die Schalltechnische Untersuchung unverändert fort.

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung im Plangebiet die Erweiterungsfläche für die Gesamtschule anzusiedeln, ändert sich der gesamte Entwurf gegenüber den vorliegenden Schalltechnische Untersuchungen (siehe Anlage 3). In diesem Zusammenhang erhöht sich der Abstand zwischen der Landesstraße 181 bis zum Neubaugebiet um 17 m. Somit liegen nur noch die Freiflächenbereiche von 6 Doppelhäusern im Lärmpegelbereich III. In Ortslagen, für die ein Lärmpegelbereich III gilt, sind am Tage Immissionen zwischen 60 bis 65 dB zu erwarten. Somit werden die zulässigen Orientierungswerte bis maximal 10 dB überschritten. Somit ist grundsätzlich eine Schallschutzmaßnahme erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten im betroffenen Gebiet zu gewährleisten.

Um ein gesundes Wohnen und Arbeiten in Baugebieten sicherzustellen, ist bei der städtebaulichen Planung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Im Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung enthalten. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist danach wünschenswert. Allerdings steht auch unter Ziffer 1.2 „Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte“: *„Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen“.*

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 bis 10 dB empfiehlt sich zunächst der Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahme (= Schallschutzwand/-wall).

Im geplanten Schulgelände sollen im Bereich parallel der L 181 die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze angeordnet werden. Eine Nutzung dieser Fläche zum dauernden Aufenthalt ist nicht vorgesehen. Daher ist hier keine Lärmschutzwand erforderlich.

Die drei Grundstücke im südöstlichen Teil des Plangebietes sind bebaut und direkt von der L 181 erschlossen. Hier ist der Bau einer Lärmschutzwand nicht mehr möglich.

Es verbleiben noch die 3 Grundstücke im südöstlichen Planbereich. Bei einer Gesamtbreite des straßenparallelen Verlaufes von 60 m würde der Bau einer Schallschutzwand zu einem Wegfall eines Gebäudes und einer Umbauung der verbleibenden Grundstücke führen. Diese Situation wäre für die Anwohner unzumutbar. Zugleich würde auch das Ortseingangsbild des Ortes beeinträchtigt werden. So eine Planung würde gegen den Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 letzter Satz Baugesetzbuch verstoßen, wonach „*die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind*“. Daher wird diese Variante aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind. Alle vorhandenen und geplanten Gebäude liegen weitgehend im Lärmpegelbereich III. Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern, Hausarbeitsräumen) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssysteme eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen mit verstärktem Verkehrsaufkommen ein Defizit. Die überwiegenden Bereiche der Freiflächen liegen im Lärmpegelbereich III (tags 60 bis 65 dB). Diese Immissionen sind nicht ungewöhnlich für innerörtliche Bereiche. Da sich die Anwohner nicht dauerhaft auf den Freiflächen aufhalten, bewirken diese Immissionen jedoch keine Gesundheitsschädigungen.

Im Übrigen gibt es keinen rechtlich begründeten Anspruch an einen Freiflächenschutz. Dieser Anspruch bezieht sich ausschließlich auf Wohn- und Arbeitsräume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Empfinden die Betroffenen den Lärm jedoch als störend, empfiehlt es sich – als private Maßnahme – zusätzlich im Bereich der Terrasse bauliche Maßnahmen zu treffen, die den Lärm aus Richtung der L 181 reduzieren, z.B. durch den Bau einer entsprechend langen und hohen Wand aus Glas o.ä. gartengestalterisch harmonischen Materialien.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

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

Südwestlich des Plangebietes verläuft von Ost nach West eine 11 KV-Freileitung der EON Hanse AG. Bei Neubauten im Näherungsbereich der Freileitung sind die Sicherheitsvorschriften gem. DIN VDE 0210 – Bau von Starkstromfreileitungen über 1 kV – zu beachten. Diese besagen, dass ein Sicherheitsabstand zur Freileitung bei Dächern mit einer Neigung von $> 15^\circ$ von 3 m und bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung von $< 15^\circ$ von 5 m bei ausgeschwungenem Leiterseil und einer Außentemperatur von plus 40° einzuhalten ist. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, sind maximal zwei Grundstücke in einer Breite von 2 m von diesen Abstandsflächen betroffen. Alle überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb dieser Abstandsflächen.

Südwestlich des Plangebietes verlaufen parallel zur 11-KV-Freileitung zudem folgende Freileitungen der EON.Netz GmbH:

⇒ 110-kV-Leitung Siems–Lübeck (Nr. 114) zwischen Mast 23 und 24,

⇒ 110-kV-Leitung Siems–Lübeck (Nr. 117) zwischen Mast 22 – 23.

Deren Sicherheitsabstände berühren das Plangebiet nicht.

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung sind Leitungsverbindungen an der L 181 („Bäderstraße“) und über den Fußweg und das jetzige Realschulgelände in der „Wuhrowstraße“ erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet. Allerdings liegt das Gelände im Durchschnitt tiefer, als die angrenzenden zentralen Abwasserleitungen. Somit kann das Abwasser dem zentralen Abwassernetz nur mit Hilfe von Abwasserhebestationen zugeführt werden. Der oder die Standorte für die Hebestation/-en können jedoch heute noch nicht bestimmt werden. In telefonischer Abstimmung vom 16.03.2006 zwischen der Gemeinde und den Fachdiensten Regionale Planung bzw. Bauordnung des Kreises Ostholstein wird von § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht. Danach erfolgt die Standortbestimmung der für die Entsorgung des Gebietes erforderlichen

Abwasserhebeanlagen erst im Rahmen der Projektplanung. In dieser Planungsphase wird ebenfalls geprüft, welche weiteren technischen Maßnahmen erforderlich sind (wie Pumpstation oder Druckrohrleitungen), um das im Plangebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß in das zentrale Rohrleitungssystem einleiten zu können.

Durch die Nutzung des Plangebietes ist keine Verunreinigung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Gemäß einem vorliegenden Bodengutachten vom 27.05.1998 (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der überwiegend durch sandige Ablagerungen gekennzeichnet ist. Die anstehenden Sande lassen die Versickerung von Niederschlagswasser somit zu. Beachtet werden müssen die häufig auftretenden zwischengelagerten Schluffbänder (Verminderung der Sickerfähigkeit). Somit bestehen Versickerungsmöglichkeiten. Daher soll das Regenwasser, welches auf den WA-Flächen anfällt, vor Ort versickern. Das überschüssige Regenwasser aus den anderen Nutzungen (Straßen, Schulgelände, etc...) wird in dem geplanten Sickerungsteich geleitet.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998), das sich von Lübeck bis nach Scharbeutz erstreckt. Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung und damit möglicherweise Teil eines zukünftigen Wasserschutzgebietes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte. Bei der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes können besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (betrifft z.B. die Lagerung wassergefährdender Stoffe, Versickerung von Abwasser) vorgeschrieben werden. Es wird daher empfohlen das DVGW Arbeitsblatt W 101 zu beachten, da es bei der späteren Festsetzung des Wasserschutzgebietes zu Grunde gelegt wird.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Alle Anlieger haben die Wertstoff- und Müllsammelbehälter an den Entsorgungstagen an die bewirtschaft-

teten Straßen zu bringen.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im Allgemeinen Wohngebiet von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und in der Fläche für Gemeinbedarf ein Löschwasserbedarf von 93 m³/h innerhalb von 2 h. Die vorhandenen Trinkwasserrohrleitungen von DN 100 ermöglichen jedoch nur die Entnahme von 48 m³/h Löschwasser innerhalb von 2 Stunden. Daher sind erst im Rahmen der Projektplanung für einen möglichen Anbau die - dann aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde – erforderlichen Löschwassermengen nachzuweisen. Das fehlende Löschwasser ist dann entweder durch eine Vergrößerung der Trinkwasserleitungen zwischen Schule und den angrenzenden 150/200 DN-Leitungen zu erzielen oder durch den Bau eines Löschwasserbehälters.

5.5 Nahwärmeversorgung

Die Gemeinbedarfsfläche und das WA-Gebiet werden an das Nahwärmenetz angeschlossen. Durch das vorhandene Holzhäckselbiomasseheizwerk im Plangebiet bestehen die dafür erforderlichen Voraussetzungen. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Luftqualität.

Zusätzlich sind Kamine nur zulässig, wenn sie nicht der Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes dienen.

6 Hinweise

6.1 Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein ist mehrfach an dieser Planung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Baugesetzbuch beteiligt worden. Dabei wurden keinerlei Hinweise auf Altlasten gemäß § 2 Abs. 55 und 6 BBodSchG geäußert.

Weiterhin liegt der Gemeinde ein Bodengutachten von diesem Plangebiet, welches von der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH in Wittenförden vom 27.05.1998 vor. Auch danach gibt es keine Hinweispunkte auf Altlasten im Plan-

gebiet.

6.2 Bodenschutz

Grundsätze die in der Bauleitplanung zu beachten sind:

Für Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren, ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen:

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

- ⇒ Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
- ⇒ Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.
- ⇒ Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen.
- ⇒ Nach Abschluss der Arbeiten ist der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Meldung schädlicher Bodenveränderungen:

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

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

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

(§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

Soweit 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.

8 Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten durch die Bebauung des Schulgeländes von ca. 1,3 bis 1,5 Mio. Hochbau- und Anschlusskosten €.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 21. Juni 2006 gebilligt.

Ratekau, 22.06.2006

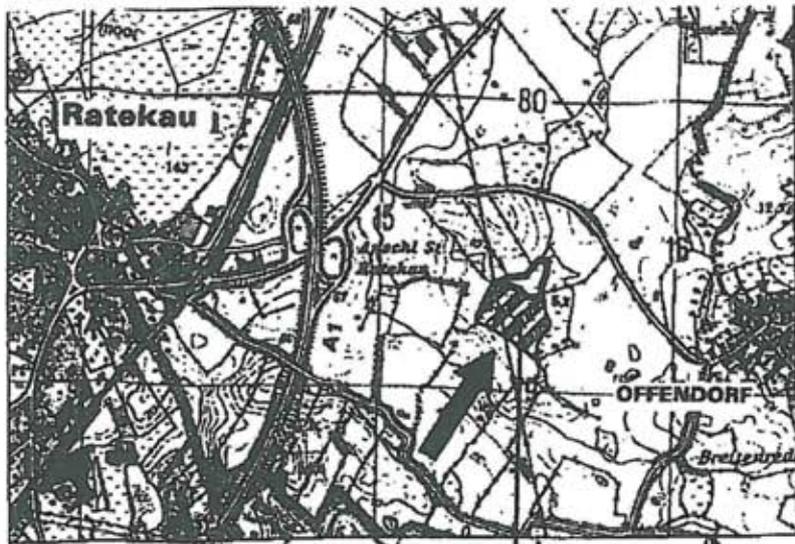



(Peter Brückel)
Bürgermeister -

Anlage 1

B-Plan Nr. 55, der Gemeinde Ratekau

Lage der Ausgleichsfläche an der Thuraubeek



Gemarkung Ratekau
 RK 1880
 Flurstück 233
 Größe 9.885m²

Übersicht M. 1: 25.000

- 2.520m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 74
- 1.480m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 76
- 2.800m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 77

3.085m² Ausgleich für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 41
 -Extensivgrünland-
 (Restfläche: 0m²)

19.500m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 55
 -Extensivgrünland-
 (Restfläche: 15.670m²)

2480m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 75

520m² Ausgleich für den B-Plan Nr. 80

M.: 1:2000