

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40

DER GEMEINDE RATEKAU

VERFAHRENSSTAND:

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

Inhaltsverzeichnis

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4 - 5
1.4	Planungserfordernis	6
2.	Planung	7
2.1	Bebauung	7 - 9
2.2	Verkehr	9 - 10
2.3	Grünordnung	10
2.3.1	Grünplanung	10 - 11
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	11 - 15
2.3.3	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	15
2.3.4	Zu erwartende Kosten	15
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15 - 16
3.	Immissionen/Emissionen	16
3.1	Immissionen von der L 309 auf die angrenzende Bebauung	16 - 17
4.	Ver- und Entsorgung	17
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	17
4.2	Wasserver- und -entsorgung	18
4.3	Müllentsorgung	18
4.4	Löschwasserversorgung	18 - 19
4.5	Gasversorgung	19
5.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
6.	Kosten	20
7.	Beschluß der Begründung	20

Anlage 1: Lage der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf östlich der L 309 (Eutiner Straße), von den Hausnummern 20 bis 48, einschließlich des Flurstücks 63/1 und des angrenzenden Olenredders;

1. Vorbemerkung

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.

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, Az.: IX 3106-312/2-03.07 genehmigt. Dieser stellt die zu beplanende Baufläche als Allgemeines Wohngebiet bzw. den rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der zur Zeit durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepaßt. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

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

Flächen für Gemeinbedarf. Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Dort werden die Neuplanungen einfließen.

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“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß am 11. Oktober 1990 und am 8. Juli 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.

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 Bahnhofstraße kreuzt in Höhe des Plangebietes in die L 309 / Eutiner Straße. An der Bahnhofstraße selbst befinden sich einige Läden. Daher hat die Bahnhofstraße eine Zentrumsfunktion. Folglich befindet sich das Plangebiet in zentraler Lage.

1.3 Vorhandene Situation

Parallel der L 309/Eutiner Straße befinden sich ein-, bzw. zweigeschossige Einzelhäuser mit unterschiedlichen Bau- und Gestaltungsformen.

In Höhe der Kreuzung Bahnhofstraße/ Eutiner Straße ist eine bauliche Gestaltungsgrenze, bzw. eine Nutzungsgrenze erkennbar.

Die Gebäude Eutiner Straße 20-32 dienen in erster Linie dem

Wohnen. Sie sind durch rote Klinker im Fassadenbereich und anthrazitfarbene Dachpfannen weitgehend geprägt. Die Gebäude stehen auf recht eng zugeschnittenen Grundstücken, die allerdings über Tiefen um die 70m verfügen. Auf dem Grundstück Eutiner Straße 28 entstand ein weiteres Wohngebäude in 2. Reihe. Ansonsten werden die rückwärtigen Bereich als Hausgärten genutzt. Alle Grundstücke liegen ca. 0,5m höher als der angrenzende Gehweg. Dieser Höhenunterschied wird über die Stützmauern gesichert.

Die Grundstücke sind nach Osten durch dichte Gehölzabgrenzungen zur freien Landschaft hin abgegrünt.

Nördlich der Kreuzung Bahnhofstraße/Eutiner Straße ist eine gemischte Nutzung erkennbar. Hier befinden sich Einkaufseinrichtungen, eine Gaststätte, gewerbliche Nutzungen, die Feuerwehr und Wohnungen. Dominierende Materialien oder Gestaltungsformen sind nicht erkennbar. Die Vorgartenbereiche sind durchweg wassergebunden, bzw. versiegelt und dienen als Stellplätze für die geschäftliche Nutzung. Die hinteren Bereiche der Grundstücke (mit Ausnahme des Feuerwehrgeländes) dienen als Hausgärten.

Die östlich gelegenen Ackerflächen sind über den Olenredder erschlossen, der sich mittig des Plangebietes befindet. Dieser Weg dient die ersten 60m zur Erschließung der Feuerwehr und ist bereits entsprechend ausgebaut. Der restliche Olenredder ist wassergebunden. Beidseitig des Olenredders stehen Knicks. Teilweise befinden diese sich jedoch in einem sehr schlechten Zustand.

Parallel der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der sich im Osten zu zwei Teichen ausweitet. Diese dienen unter anderem dem Regenwasserrückhalt. Die Fläche um die Gewässer herum hat sich zu Feuchtgrünland entwickelt. Die verbleibende Fläche (zwischen Olenredder, Gewässer, Feuerwehr) dient als Art Mehrzweckplatz.

1.4 Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bahnhofstraße und somit in der Nähe des Ortszentrums. Gleichzeitig grenzt es direkt an die Landesstraße 309. Somit zeichnet es sich durch eine hervorragende Lage aus. Damit begründen sich auch die neu angesiedelten gewerblichen Nutzungen, wie Gebrauchtwagenverkauf, die Erweiterungen von Einkaufseinrichtungen oder die Bebauung eines Grundstücke in zweiter Reihe. Diese bauliche Entwicklung ist aus wirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Allerdings fehlt zur Zeit ein städtebaulicher Rahmen, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die für diesen Bereich städtebaulich verträgliche Richtung lenkt.

Das Ziel der Gemeinde besteht nach wie vor in der Stärkung des Ortsmittelpunktes von Pansdorf. Um die Attraktivität für die Gewerbetreibenden, aber auch für die Anwohner und Gäste langfristig zu wahren, ist u.a. auch die Aufwertung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes in diesen sensiblen Bereich unumgänglich. Daher wird ein städtebaulicher Ordnungsbedarf gesehen.

Die Gemeinde Ratekau hat umfangreiche Neubaugebiete in Pansdorf ausgewiesen. Diese führen zu einem Zuzug insbesondere junger Familien. Um diesen auch eine Kinderbetreuung anbieten zu können, ist der Neubau eines weiteren Kindergartens geplant. Darüber hinaus soll auch das Freizeitangebot für ältere Kinder und Jugendliche verbessert werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Jugendzentrums in unmittelbarer Nähe des Kindergartens bzw. der Feuerwehr. Dadurch soll im Bedarfsfall eine Mehrfachnutzung von Nebenanlagen (wie Stellplätze, Grillplatz etc.) ermöglicht werden.

Langfristig bietet sich die Fläche südöstlich des Plangebietes für eine bauliche Weiterentwicklung des Ortes an. Daher soll die Erschließung der Fläche bereits in die Verkehrsplanung mit einfließen. Aus den genannten Gründen besteht ebenfalls ein Planungsbedarf.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Wasserfläche	1.640m ²	6%
Versorgungsfläche	40m ²	0%
Verkehrsflächen	700m ²	2%
Verkehrsgrün	100m ²	1%
Grünfläche	10.590m ²	37%
Fläche für Gemeinbedarf	6.850m ²	24%
MI-Gebiet	8.520m ²	30%
Größe Baugebiet insgesamt:	28.440m² (2,8ha)	100%

2.1 Bebauung

Nordöstlich der Kreuzung Eutiner Straße/Olenredder befindet sich die „Freiwillige Feuerwehr Pansdorf“. Die Fläche wird entsprechend als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 5 Baugesetzbuch festgesetzt. Die Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bleiben langfristig geringe Erweiterungsmöglichkeiten zulässig. Die verbleibende Fläche dient als Zufahrt, Stellplatzfläche und als Grünfläche für den internen Bedarf.

Östlich der Feuerwehr soll ein Kindergarten und ein Jugendzentrum entstehen. Diese Fläche wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Jugendzentrum“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 5 Baugesetzbuch festgesetzt. Es liegen erst grobe Baukonzepte vor (siehe Planzeichnung). Um jedoch Anliegern bereits zum jetzigen Zeitpunkt die mögliche Nutzung in groben Zügen zu verdeutlichen, erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze, die Darstellung einer möglichen Baukörperanordnung und einer Grundflächenzahl von 0,3.

Nördlich des Plangebietes steht eine Station der Schlesweg. Dieses Grundstück wird als **„Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14 Baugesetzbuch** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das verbleibende Plangebiet wird als **„Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung** festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung sichert den vorhandenen gewerblich geprägten Bestand nördlich des Kreuzungsbereiches Eutiner Straße/Bahnhofstraße. Gleichzeitig wird eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe südlich des Kreuzungsbereiches angestrebt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, Vollgeschosse und Bauweisen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen zum Teil noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Gebäude südlich des Kreuzungsbereiches Eutiner Straße/Bahnhofstraße stehen auf recht schmalen Grundstücken. Sie entstanden ohne Einhaltung der heute geltenden Abstandsflächen der Landesbauordnung. Um diese historische Baustruktur zu erhalten, erfolgt für die Grundstücke Eutiner Straße 20 bis 32 die Festsetzung einer Baulinie parallel zur Eutiner Straße, die sich weitgehend an dem vorhandenen Straßenbild orientiert. Um die Bebaubarkeit eines jeden einzelnen Grundstückes zu ermöglichen, sind die Bauanträge nach § 6, Abs. 12 Landesbauordnung genehmigungsfähig; dieser besagt:

„In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche oder städtebauliche Verhältnisse dies rechtfertigen und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.“

Weitere Baulinien werden – gemäß dem Denkmalbuch der Gemeinde Ratekau – um die erhaltenswerten Gebäude gesetzt:

- ⇒ Eutiner Straße 36 und
- ⇒ Eutiner Straße 42.

Um das Gesamterscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, wird im rückwärtigen Bereich nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Bedingt durch die zum Teil gewerblich genutzten Flächen ist ein höherer Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke unumgänglich. Daher wird eine Abweichung von § 19, Abs. 4 BauNVO ermöglicht.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unüblich im Plangebiet. Daher bleiben sie auch zukünftig unzulässig.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Eutiner Straße 28 steht ein zweites Einzelhaus. Da eine zweite Baureihe in dem Gebiet nicht typisch ist und eine bauliche Verdichtung auf den relativ schmal bemessenen Grundstücken aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert ist, wird von einer verbindlichen Sicherung dieses Gebäudes abgesehen.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der Gebäude im MI-Gebiet 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 "Mischgebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Für die ca. 20 Wohneinheiten sind auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. 3 bis 7 Parkplätze zu schaffen. Da das Plangebiet in einer dörflichen Gegend liegt, das gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist, wird mit einem mittleren Besucheraufkommen gerechnet.

In dem Bereich südlich der Kreuzung Bahnhofstraße/Eutiner Straße befindet sich zwischen dem Gehweg und den Grundstücksbegrenzungen ein 2m breiter unbefestigter Streifen zur Verfügung, der z.Z. zum Parken genutzt wird. Weitere Parkplätze bestehen westlich der Eutiner Straße.

Die Flächen für Gemeinbedarf werden über den Olenredder erschlossen, der in die Eutiner Straße mündet. Um eine verkehrssichere Erschließung des Kindergartens und des Jugendzentrums zu ermöglichen, erfolgt die Sicherung einer 6m breiten Verkehrsfläche, die mit einem 12m breiten Wendehammer endet. Von der Verkehrsfläche geht der bestehende Olenredder ab. Dieser wird als Fußweg bzw. als Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge gesichert. Vom Olenredder aus erfolgt zusätzlich die Ausweisung eines Fußweges zum südlich gelegenen Flurstück 51. Die Sicherung einer Zufahrt zu diesem Grundstück ist aus gemeindlicher Sicht nicht gewünscht.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Ortsrandprägend ist der vorhandene Knick östlich der Grundstücke Eutiner Straße 20 bis 32, bzw. der vorhandene **Knick** am Olenredder ab dem Bereich, in dem sich auch auf der anderen Seite des Weges ein Knick (= Redder) befindet. Diese Knicks werden in ihrem Bestand gesichert.

Weitere **Gehölzanpflanzungen** bestehen im nordöstlichen Bereich. Diese werden ebnefalls in ihrem Bestand gesichert.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich größere **Wasserflächen**. Auch diese werden gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 b festgesetzt.

Der Bereich um die Wasserfläche besteht aus **Feuchtgrünland**. Diese Nutzungsform soll auch weiterhin beibehalten werden.

Um den Kindergartenkindern ausreichend Frei- bzw. Entwicklungsraum zu geben, erfolgt die Festsetzung eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe zum geplanten Kindergartenlande.

Zwischen dem Spielplatz und dem Feuchtgrünland ist eine **Streubstwiese** als Pufferzone anzulegen.

Im nordöstlichen Bereich soll die freie Sicht in die Landschaft erhalten bleiben. Daher erfolgt eine Abgrenzung durch eine Baumreihe.

Die Grundstücke des MI-Gebietes sind recht lang. Daher werden die hinteren Bereiche als Hausgärten genutzt. Um diese Flächen von Bebauung und weiteren Nebenanlagen freizuhalten, erfolgt eine entsprechende Sicherung dieser Grünflächen.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die Neuplanung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ durch:

- ⇒ den Neubau des geplanten Kindergartens und des Jugendzentrums,
- ⇒ die Verlängerung der Verkehrsfläche.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Abs. 9“ können die alten oder neuen Vorschriften zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung angewendet werden, wenn mit der Bauleitplanung vor dem 01.01.1998 begonnen worden ist. Gründe sind nicht anzugeben. Von dieser Überleitungsregelung macht die Gemeinde Gebrauch, da der Aufstellungsbeschluß bereits am 11.10.1990 gefaßt worden ist.

Nach oben genanntem Runderlaß werden die Schutzgüter:

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

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

Biotopbewertung / Ausgleichsberechnung

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Ratekau soll eine Fläche bebaut werden, die bislang als Mehrzweckplatz dient. Der dort vorliegende Bodentyp und der Wasserhaushalt der Flächen ist im Gebiet der Gemeinde als landchaftstypisch zu bezeichnen.

Unmittelbar an den Bauflächen grenzt Feuchtgrünland. Dieses soll durch entsprechende Festsetzungen gesichert bleiben. Die Fläche liegt direkt angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Pansdorf. Es liegen darüber hinaus keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete vor.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bebaut werden Flächen, die zur Zeit als Mehrzweckplatz dienen.

Durch Anlage von einer Streuobstwiese und der Sicherung des Extensivgrünlandes im Plangebiet sowie durch die Aufwertung bisheriger intensiv genutzter Ackerflächen zu Sukzessionsflächen im Außenbereich werden für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensräume bereitgestellt und Grünstrukturen geschaffen. Damit ist ein Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften über die dargestellten Maßnahmen hinaus nicht notwendig.

Schutzgut Boden

Versiegelt werden Flächen auf den Baugrundstücken und für den Straßenverkehr.

Der Boden besteht aus Fein- und Grobsand. Er ist folglich wasser- aufnahmefähig. Das überschüssige Regenwasser fließt in den östlich gelegenen Vorfluter.

Der Runderlaß geht bei der Berechnung der notwendigen Aus-

gleichsfläche von der maximal möglichen Versiegelung der Baugrundstücke aus. Durch die Regelung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung dürfen die zu versiegelnden Grundstücksflächen um bis zu 50 % der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen, jedoch nur bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % überschritten werden.

A) ausgewiesenes Jugendzentrum/Kindergarten:

Fläche	3.630m ²
Grundflächenzahl:	0,3 (entspricht 1.089m ²)
zulässige Neubauten:	1.089m ² x 0,3 = 327m ²
zulässige Neuversiegelung:	544m ² x 0,3 = 163m ²

B) zusätzliche Verkehrsfläche:

Fläche:	700m ²
Vorhandene Versiegelung:	600m ²
Zulässige neue Versiegelung:	100 x 0,3 = 30m ²

Gesamtausgleichsfläche Bodenversiegelung = 520m².

Die berechnete Ausgleichsfläche von mind. 520m² wird auf dem Flurstück 260 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan (siehe Anlage 1) erbracht. Die Fläche ist im Gemeindeeigentum. Sie dient zur Zeit noch als Pferdekoppel. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan kennzeichnet diese Fläche als Vorrangfläche für den Naturschutz, bzw. als Maßnahmenfläche; der Landschaftsplan kennzeichnet sie als Feuchtbereich. Zukünftig soll das Flurstück nach und nach der Sukzession überlassen werden. Das Konzept dient der Umsetzung des Biotopverbundnetzes entlang der Schwartau gemäß den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser der bebauten Bereiche und der Straßenverkehrsflächen wird vor Ort versickert, soweit es möglich ist. Das verbleibende Überschußwasser ist in den östlich gelegenen Vorfluter zu leiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Was-

serwerke des Zweckverbandes Ostholstein (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.

Schutzgut Klima

Durch den Ausbau des Grünsystems wird sich das Kleinklima langfristig verbessern; die zusätzliche Baumreihe dient hierbei einerseits der Windbrechung, andererseits werden Schmutz- und Staubpartikel gefiltert.

Zusätzlich haben Gehölze eine große Verdunstungsoberfläche und tragen daher im Sommer zur Kühlung bei. Durch Anpflanzen zahlreicher Gehölze wird diese Wirkung unterstützt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bisher besteht kein abgegrünter Ortsrand. Durch die Umsetzung der Baumreihe sowie durch die Umsetzung der Streuobstwiese wird ein eingegrünter Ortsrand geschaffen. Daher sind die Eingriffe in das Landschaftsbild als ausgeglichen zu betrachten.

Ausgleichsfläche

Bemessung der Ausgleichsflächen

Ein Ausgleichsflächenerfordernis ergibt sich im B-Plan-Gebiet durch den Bau von Gebäuden und deren Nebenanlagen sowie durch den Bau von Verkehrsflächen aufgrund der Versiegelung von Bodenfläche.

Nach der Bilanzierung der Eingriffsflächen beträgt die geforderte Ausgleichsfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):

Gesamtausgleichsfläche

520 m²

Mit der Bereitstellung der Ausgleichsfläche von ca. 520m² im Außenbereich gilt der Eingriff durch Bodenversiegelung als ausgeglichen.

2.3.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde hat das Flurstück 260 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan erworben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden erbracht, sobald die Bauvorhaben zulässig geworden sind.

2.3.4 Zu erwartende Kosten

Folgende geschätzte Kosten sind zu erwarten und von der Gemeinde zu tragen:

Fläche		Einzelpreis	Anzahl/ Qualität	Summe
Flurstück 394/2	Kostenanteil für den Erwerb der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde	10 DM/m ²	520m ²	5.200 (2.660 Euro)
Gesamtsumme				5.200 (2.660 Euro)

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Diesem Ziel entspricht die Gemeinde dahingehend, daß sie die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Jugendzentrums schafft. Hier sollen sich die in der Gemeinde wohnenden Jugendlichen treffen können, um ihre Freizeit in einer aktiven Form zu gestalten.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich nordöstlich des Plangebietes, im Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 54). Da diese recht weit vom Plangebiet entfernt liegt, empfiehlt es sich, den geplanten Kinder-

spielplatz des Kindergartens so einzurichten, daß er außerhalb der Öffnungszeiten von allen Kindern genutzt werden kann.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die freie Landschaft. Somit besteht vor allem für größerer Kinder die Möglichkeit, die Natur selbstständig kennenzulernen und zu erleben.

Im Plangebiet befindet sich auch die Freiwillige Feuerwehr. Diese bietet unter anderem Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche an.

3. Immissionen / Emissionen

3.1 Immissionen von L 309 auf die angrenzende Bebauung

Gemäß der Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 sind für den nördlichen Streckenabschnitt der Eutiner Straße/L309 - ab Kreuzung K 54/L 309 – ca. 4.542 Kfz/24 h gezählt worden. Erst in Ratekau gibt es nördlich der Kreuzung L 309/L181 eine Zählstelle, die 1995 ca. 8.608 Kfz/24h ermittelt hat. Die Werte liegen dort so hoch, weil hier der erhöhte Verkehr vom Gewerbegebiet Techau Richtung A1 abfließt. Diese hohen Verkehrsmengen sind für das Plangebiet nicht relevant. Da von der K 54 keine erwähnenswerten Verkehrsmengen auf die L 309 fließen, empfiehlt es sich, die Verkehrsmenge vom nördlichen Streckenabschnitt der Eutiner Straße/L309 - ab Kreuzung K 54/L 309 – auf ganz Pansdorf zu übertragen, da diese Verkehrsmengen realitätsnah sind.

Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muß, ist im Jahre 2015 mit ca. 5.450 Kfz/24 h zu rechnen. Um von vornherein einen optimalen Schutz der Anwohner vor belästigenden Immissionen zu gewährleisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen.

Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wird das Gebäude Eutiner Straße Nr. 38, Flurstück 62 gewählt, da hier die höchsten Immissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $5.450 \times 0,060 = 327 \text{ Kfz/h}$
 nachts $5.450 \times 0,008 = 44 \text{ Kfz/h}$

Beurteilungspegel

	Tags	Nachts
Verkehrsstärke	327 Kfz/h	44 Kfz/h
Lkw-Anteil	13 %	10 %
Mittlungspegel	65,60 dB	56,34 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	64,19 dB	54,56 dB
Abstand	12,00 m	12,00 m
Höhe	0m	0m
Beurteilungspegel	68,11 dB	58,56 dB
Orientierungswert für Mischgebiete	60,00 dB	50,00 dB

Lärmpegelbereich IV (60-65 dB) 0 - 32 m*

Lärmpegelbereich III (60-65 dB) 32 - 75 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete sind tags um 8 dB überschritten und nachts um 8,5 dB. Aufgrund der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzmauern aus städtebaulichen und anderen praktischen Erwägungen im Innenstadtbereich nicht möglich, bzw. städtebaulich akzeptabel sind, erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind beim Bau von Neu- und Anbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

Flächen für Versorgungseinrichtungen werden kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Stationsplatz wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.

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 direkt in die angrenzenden Vorfluter geleitet. Bei Starkregen kann das Regenwasser in den zwei Teichen zurückgehalten werden.

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 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird ein Löschwasserbedarf von 93 m³/h innerhalb von 2 h angenommen. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Gemäß 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

Durch den Zweckverband Ostholstein wird in der Gemeinde Ratekau die Aufgabe – Gasversorgung – wahrgenommen. Die Versorgung des Plangebietes aus dem dort vorhandenen Gasversorgungsnetz kann erfolgen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan 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

- ⇒ 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.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Ausbau der Zuwegung zum Kindergarten. Sie belaufen sich schätzungsweise auf 25.000 DM bzw. 12.780 Euro. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 6. April 1995 und am 30. März 2000 gebilligt.

05. Mai 00
Ratekau,

Siegel



Peter Brückel
(Peter Brückel)
Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.