

RA\RA00Ä43B

B e g r ü n d u n g in der Fassung vom 27. Januar 1994

zum Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet im Ortszentrum von Ratekau zwischen dem Einmündungsbereich Hauptstraße/Bäderstraße im Osten und Süden, der Gärtnerei im Westen und der Rosenstraße im Norden

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25. Juli 1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07 genehmigt. Dieser stellt die zu beplanende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dar. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird daher im Parallelverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Sie soll den Aussagen des Rahmenplanes Ratekau (Mischgebiet und öffentliche Parkplätze/Stellplätze) entsprechen.

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Ratekau im südlichen Teil des Ortszentrums, eingegrenzt von der Hauptstraße im Osten, der Bäderstraße im Süden, der Gärtnerei im Westen und der Rosenstraße im Norden.

### 1.3 Vorhandene Situation

Die Fläche ist in dem gültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der Lage im Ortszentrum sind entlang der Hauptstraße Einzelhandelsbetriebe, eine Discothek, aber auch Wohngebäude angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich Stellplätze und teilweise noch ungenutzte ehemalige Gartenflächen.

Die relativ hoch versiegelte Fläche wird durch wertvollen Knickbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze und zwischen den Flurstücken 303/2 und 506/7 sowie durch vorhandenen Baumbestand etwas aufgelockert.

Südlich des Plangebietes befindet sich vorherrschend Wohnbebauung, im Westen eine Gärtnerei, im Osten der Friedhof und im Norden der Marktplatz als zentraler Punkt der Ortsmitte.

Durch die hohe Versiegelung der Fläche wurde das Gelände stark eingeebnet. Ein leichtes Gefälle ist noch von der westlichen Gebietsgrenze in südlicher bis südöstlicher Richtung erkennbar.

Auffälliger ist das Gefälle von der Grenze des Plangebietes in Richtung Hauptstraße. Dieses wurde durch Böschungen und Treppen ausgeglichen.

### 1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Seit 1989 gilt für die Gemeinde Ratekau ein

Rahmenplan, dessen Verwirklichung durch die Gemeindevertretung angestrebt wird. Dieser Plan verweist bereits in seiner Bestandsanalyse auf eine relativ klare Zweigliedrigkeit der Strukturen in der Gemeinde:

- a). Verdichtung der Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen an der Peripherie des ehemaligen Parkplatzes (jetzt Dorfplatz Brink)
- b) zu den Rändern des Geltungsbereiches zunehmende Wohnnutzung.

Das wesentliche Merkmal der zukünftigen Nutzungsverteilung soll die deutliche Gliederung in die o.g. Strukturen sein.

Entsprechend des im Rahmenplan genannten städtebaulichen Grundprinzips werden die Flächen um den neu gestalteten Dorfplatz Brink als gemischte Bauflächen - zu denen auch der zu bearbeitende Planbereich zählt - ausgewiesen. An diese Flächen schließen dann nahezu weitgehend Wohnbauflächen (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen) an.

Durch die Umgestaltung des ehemaligen Parkplatzes zum Dorfplatz Brink kann die Gemeinde nicht ausreichend öffentliche Parkplätze nachweisen.

Ein Teil des Defizits soll im Plangebiet ausgewiesen werden.

Da z. Zt. ein städtebaulicher Konflikt zwischen Wohnnutzung - Läden/Anlieferung - Stellplätzen im rückwärtigen Straßenbereich des Plangebietes zu verzeichnen ist, entstand der dringende Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung des ausgewiesenen Gebietes, der zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 führte.

## 2. Planung

### 2.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungen der Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 5 Abs. 2, Nr. 6, 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind mit Rücksicht auf das Wohnen nicht zulässig.

Um ein klares Ortsbild zu erzielen und um eine gewisse Anpassung an die ursprüngliche Struktur zu erhalten, wird für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zulässig sind Walm-, Sattel- oder Krüppelwalmdächer. Im MI II - 0,6 a Gebiet ist eine Dachneigung von 30° - 45° einzuhalten, sowie im verbleibenden Bereich eine Dachneigung von 50° - 55°.

Da die Bebauung des MI II 0,6 a - Gebietes direkt an den Park- bzw. Stellplatz angrenzt, ist vor allem im Erdgeschoß mit höheren Lärmimmissionen zu rechnen. Daher ist der Bau von

Wohnungen in diesem Geschoß unzulässig.

Diese Festsetzung dient auch der Sicherung dieses Gebäudes für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen aller Art. Es muß gewährleistet sein, daß der zentrumsnahe Bereich alle Funktionen eines Ortszentrums erstellen kann.

Eine Untergliederung des Mischgebietes in vier Teilbereiche erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Grundflächenzahlen und Bauweisen und entspricht der vorhandenen Bebauung sowie dem gültigen Rahmenplan.

Für den südlichen Bereich wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Bebauung mit Einzelhäusern ist geplant.

Um den Bestand zu sichern, erfolgt für den daran anschließenden Teil - auf den Flurstücken 506/1 und 507 - eine Festsetzung von GRZ 0,6 und einer "abweichenden Bauweise", die eine Gebäudelänge bis max. 55 m zuläßt.

Das Mischgebiet am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Der Bestand soll ebenfalls gesichert sowie eine Erweiterung ausgeschlossen werden.

Für den im Norden gelegenen Teilbereich wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgelegt. So kann die Erweiterung des Gebäudes erfolgen mit dem Ziel, eine geschlossene Platzrandbebauung des Dorfplatzes Brink zu schaffen. Zulässig ist eine Einzelhausbebauung. Um eine interessante, geschlossene Eingangssituation zum Ortsmittelpunkt zu schaffen, werden Baulinien entlang

der straßenseitigen Gebäudeflucht festgesetzt.

Alle Einrichtungen weisen Stellplätze im hinteren Bereich nach. Deren Standorte sind konkret ausgewiesen, um eine weitere Flächenversiegelung zu verhindern.

Das westlich gelegene Flurstück 506/6 steht dem Gemeinbedarf zur Verfügung.

Das bereits vorhandene Wohngebäude soll in Zukunft kulturellen und sozialen Zwecken dienen. Ein zweites Gebäude ist vorgesehen, welches durch einen Verbindungsgang mit dem vorhandenen Gebäude verbunden werden soll. Der Verbindungsgang dient als Blickfang für die aus der Passage kommenden Personen. Betont wird diese Sichtbeziehung durch vier alleeartig angeordnete Bäume. In dem Gebäude sollen zukünftig ein Jugendtreff, eine kleine Bibliothek und eine Heimatstube untergebraucht werden.

Die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage als Anbau an diesen Gebäudekomplex ist vorgesehen.

Festgesetzt wird eine eingeschossige Bauweise bzw. eine GRZ von 0,4.

## 2.2 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der "Hauptstraße"/K 17, der "Bäderstraße"/L181 bzw. der "Rosenstraße". Parkplätze befinden sich zum einen im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung, sie sind der Fläche für

den Gemeinbedarf zugeordnet. Die Ausweisung erfolgt, um einen Ersatz für den bisherigen Parkplatz (mit ca. 26 Parkplätzen) zu schaffen, der nun zum Dorfplatz Brink umgestaltet wurde. Dieser neu gestaltete Parkplatz wird gleichzeitig von den Besuchern und Angestellten der Kultureinrichtung genutzt. Um den Versiegelungsgrad der innerörtlichen Park- und Stellplatzflächen zu senken, sollten neu anzulegende Park- und Stellplätze durch Pflaster und Straßenfugen befestigt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (506/1 und 506/8) erschlossen.

Die Lösung gilt als akzeptabel, da die privaten Stellplätze der Einzelhandelsbetriebe über denselben ausgewiesenen Bereich erschlossen werden müssen.

Kurzzeit-Parker erhalten entlang der Bäderstraße die Möglichkeit zum Parken.

Insgesamt stehen der Öffentlichkeit 35 Parkplätze zur Verfügung. Diese ersetzen den ehemaligen Parkraum auf dem Dorfplatz Brink.

Der Bereich zwischen der Straßenrandbebauung und dem öffentlichen Fußweg soll weiterhin den Fußgängern zur Verfügung stehen. Er ist durch die Einzelhandelsbetriebe im eigenen Interesse freizuhalten und ansprechend zu gestalten.

### 2.3 Grünplanung

Der südwestlich gelegene Teilbereich ist für einen privaten Garten ausgewiesen. Das dient der Sicherung des Bestandes.

Für Ostholstein ist der "Knick" ein typisches, landschaftsgestalterisches Element. Deshalb - und als Immissionsschutz - ist der Knick im gesamten Bereich zu erhalten und über die Festsetzung des Landschaftspflegegesetzes hinaus zu sichern.

Die im rückwärtigen Bereich festgesetzte - teils private, teils öffentliche - Grünfläche soll eine übermäßige Versiegelung der Fläche verhindern sowie zur Schaffung einer raumbildenden Grünkante beitragen. Die im westlichen Teil vorgesehene Bepflanzung ist im Zusammenhang zu betrachten. Sie trägt zu einem harmonischen Übergang von der zweigeschossigen verdichteten Bebauung mit Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu der am Rande des Geltungsbereichs liegenden Wohnnutzung bei.

Die entlang des Fußgängerbereiches vorgesehene Bepflanzung bildet im Zusammenhang mit den Bäumen außerhalb des Planungsbereiches - zwischen der Fußgängerzone und der Hauptstraße - den Abschluß der zum Ortskern aus südlicher Richtung zufließenden Grünachse. Sie dient gleichzeitig der optischen Straßeneinengung zwecks Verkehrsberuhigung.

### 3. Schallimmission

"Der geplante Park- bzw. Stellplatz dient in erster Linie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der durch die Versorgungseinrichtungen erzeugt wird.

Das bedeutet, daß mit einer starken Nutzung der Park- und Stellplatzmöglichkeiten während der Hauptgeschäftszeiten zu rechnen ist.

Nicht nur für die Bewohner der jeweiligen Gebäude steigt damit die Lärmbelastung, sondern auch für die Bewohner der angrenzenden Gebäude. Mit welchen Lärmbelastungen zukünftig zu rechnen ist, legen folgende Rechnungen dar:

#### 3.1 Entstehende Immissionen durch den Park- und Stellplatz

Zur Beurteilung der durch den Park- bzw. Stellplatz entstehenden Immissionen ist eine Berechnung bezüglich des Mischgebietes erforderlich.

Bei der Berechnung werden folgende Größen zugrundegelegt:

Fläche des Parkplatzes	1160 m <sup>2</sup>
Fläche des Stellplatzes	1520 m <sup>2</sup>
Anzahl der Pkw-Parkplätze	31 P
Anzahl der Pkw-Stellplätze	54 St
durchschnittl. Verweildauer	2 Std.

Die Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (Lw") von 63,62 dB(A) ergibt sich wie folgt:

Lärmprognose Parkplatz/Stellplatz

Pkw-Konstante	=	1
LKW-Konstante	=	10
Krad-Konstante	=	5

tags:

Pkw-Frequenz	=	85
Lkw-Frequenz	=	2
Krad-Frequenz	=	10
Parkplatz/Stellplatz- Gesamtfläche	=	2680 m <sup>2</sup>
Schalleistungspegel	=	63.62 dB(A)

nachts

Pkw-Frequenz	=	5
Lkw-Frequenz	=	0
Krad-Frequenz	=	0
Parkplatz/Stellplatz- Gesamtfläche	=	2680 m <sup>2</sup>
Schalleistungspegel	=	48,70 dB(A)

### 3.2 Auftretende Immissionen am Gebäude - Flurstück 503/2

- a) Die höchste Lärmbelastung durch den Park- und Stellplatz ist in der Mitte der westlichen Gebäudefront zu erwarten. (Siehe Anlage 1)  
Da die Erweiterung des Flurstücks 506/1 geplant ist, deckt die Erweiterung den verbleibenden Teil der Fassade des Flurstücks 503/2 verstärkt vor Immissionen ab.

Berechnung des Beurteilungspegels bei DTV - tags -

Zeile	Teilstücke							
	1	2	3	4	5	6	7	8
1 Länge der Teilstücke m ( $l \leq 0,7$ s)	28	33	30	30	27	20	33	30
2 $10 \lg(l_i/l_0)$ db	14,5	15,2	14,8	14,8	14,3	13,0	15,2	14,8
3 Schalleistg.Pegel dB	95,72	96,42	96,02	96,02	95,52	94,22	96,42	96,02
4 horizont.Abstand m	41	50	63	76	95	89	112	109
5 Pegelmind.d.Abstd. dB	40	42	44,4	46	49	48	50	49,5
6 eff. Schirmhöhe m	-	-	9,0	3,0	5,5	9,0	9,0	9,0
7 Schirmwert m	-	-	3,3	0,3	0,7	2,5	2,8	3,5
8 Pegelmind.d.Einzel- hindernis dB	-	-	23	13,3	16	21,5	23,42	22,02
9 Beurteil.Pegel d.Teilschallquellen dB	55,72	54,42	28,62	36,72	30,52	24,72	23,42	22,02

Aufgrund der energetischen Addition der Beurteilungspegel durch die Teilschallquellen errechnet sich bei DTV zusammen ein Beurteilungspegel von 58,12 dB tags.

Die ermittelte Pegelminderung - erzeugt durch die geplante zweigeschossige Erweiterung - von 5,5 dB gilt ebenfalls für den DTV-Nacht-Pegel. Zwischen 22<sup>00</sup> und 6<sup>00</sup> Uhr wird somit ein Beurteilungspegel von 43,2 dB erzielt.

- b) Die höchste Lärmbelastung - erzeugt durch Belieferungs- bzw. Anfahrtsverkehr - ist in der Mitte der nördlichen Gebäudefront zu erwarten (siehe Anlage 1)

Bei der Berechnung wird von einer durchschnittlichen Verweildauer von 2 h während der Geschäftszeit (8<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr) ausgegangen. Von 6<sup>00</sup> - 8<sup>00</sup> Uhr bzw. von 18<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> Uhr wird von einer 50%igen Auslastung ausgegangen.

Von 22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr ist jeglicher Lkw-Verkehr untersagt. Außerdem sind Jugendveranstaltungen um 22<sup>00</sup> Uhr zu beenden.

Daher wird für die Nachtzeit von einer 5%igen Auslastung des Parkplatzes bzw. der Stellplätze ausgegangen.

Daraus ergeben sich folgende Verkehrsstärken:

am Tage: 8 <sup>00</sup> - 18 <sup>00</sup>	97 Pkw/Lkw alle 2h
6 <sup>00</sup> - 8 <sup>00</sup>	5 x 97 Pkw/Lkw = 485 Pkw/Lkw
18 <sup>00</sup> - 22 <sup>00</sup>	40%ige Auslastung:
	39 Pkw/Lkw alle 2 h
	3 x 39 Pkw/Lkw = 117 Pkw/Lkw
nachts: 22 <sup>00</sup> - 6 <sup>00</sup>	5%ige Auslastung
	5 Pkw alle 2 h
	4 x 5 Pkw = 20 Pkw

#### Inmissionsbezugspunkt IBP3

LÄRMPROGNOSE	
GERADE STRASSE	
Verkehrsstärke	= 600
Lkw-Anteil	= 2%
Steigung	= 0,00 dB
Oberfläche	= - 0,50 dB
Geschwindigkeit	= 10,00 km/h
Ampel/Kreuzung	= 3,00 dB
Emissionspegel	= 49,79 dB
Abstand	= 8,00 m
Höhe	= 0 m
Beurteilungspegel	= 55,63 dB

#### tagsüber

55,63 dB > 60,-- dB (Orientierungswert f. MI-Gebiete)

LÄRMPROGNOSE		nachts
GERADE STRASSE		40,97dB
Verkehrsstärke	= 20	45,-- dB (Orientierungswert f. MI-Gebiete)
Lkw-Anteil	= 0 %	
Steigung	= 0,00 dB	
Oberfläche	= - 0,50 dB	
Geschwindigkeit	= 10,00 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3,00 dB	
Emissionspegel	= 29,81 dB	
Abstand	= 8,00 m	
Höhe	= 0 m	
Beurteilungspegel	= 35,65 dB	

- c) Werden die errechneten Schallimmissionen des Park- bzw. Stellplatzes und der Zufahrt energetisch addiert, ergibt sich folgender Beurteilungspegel:

tags ( 6° - 22° Uhr): 60,02 dB  
 nachts (22° - 6° Uhr): 43,90 dB.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete auch auf dem Flurstück 503/2 eingehalten.

Da aber in diesem Fall die Standorte mit den höchsten Lärmbelastungen sich nicht überlagern und somit nicht mit diesem Fall der extremen Lärmbelastung zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, daß an allen Punkten der rückwärtigen Gebäudefassade ein geringerer Schallpegel auftritt als der für den Maximalfall errechnete.

Lärmschutzmaßnahmen aktiver bzw. passiver Art sind nicht notwendig".

### 3.3 Berechnung: L 181

Die Immissionen von der L 181 auf den Ort Ratekau stellen sich wie folgt dar:

Prognosewert von 10.000 Kfz/24 h

Die Verkehrsstärke M beträgt:

am Tage =  $10.000 \times 0,06 = 600$  Kfz/h

nachts =  $10.000 \times 0,008 = 80$  Kfz/h

Als Bezugspunkt wurde das Gebäude auf dem Flurstück 503/2 gewählt. Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von

#### Lärmprognose gerade Straße

Verkehrsstärke	= 600	tagsüber
Lkw-Anteil	= 20%	72,72 dB(A) = 60 dB(A)
Steigung	= 0 dB	(Orientierungswert für
Oberfläche	= - 0,5 dB	WA-Gebiet - DIN 18005)
Geschwindigkeit	= 50 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3 dB(A)	
Emissionspegel	= 68,38 dB(A)	
Abstand	= 11 m	
Höhe	= 0 m	
Beurteilungspegel	= 72,72 dB(A)	

#### Lärmprognose gerade Straße

Verkehrsstärke	= 80	nachts
Lkw-Anteil	= 10 dB	61,57 dB(A) = 50 dB(A)
Steigung	= 0 dB	(Orientierungswert für
Oberfläche	= - 0,5 dB	WA-Gebiet - DIN 18005)
Geschwindigkeit	= 50 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 3 dB	
Emissionspegel	= 57,23 dB(A)	
Abstand	= 11 m	
Höhe	= 0 m	
Beurteilungspegel	= 61,57 dB(A)	

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (M) sind deutlich überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein aktiver Schallschutz aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen ist.

Als passive Schallschutzmaßnahme werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Diese sind bei Neu- und Umbau von Gebäuden einzuhalten.

### 3.4 Berechnung: K 17

Die Immissionen von der K 17 auf den Ort Ratekau stellen sich wie folgt dar:

Prognosewert von 500 Kfz/24 h

Die Verkehrsstärke M beträgt:

am Tage =  $500 \times 0,06 = 30$  Kfz/h

nachts =  $500 \times 0,008 = 4$  Kfz/h

Als Bezugspunkt wurde das Gebäude auf dem Flurstück 506/8 gewählt (der am westlichsten gelegene Gebäudevorsprung).

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von

#### Lärmprognose gerade Straße

Verkehrsstärke	= 30	tagsüber
Lkw-Anteil	= 20%	$\overline{61,21}$ dB(A) = 60 dB(A)
Steigung	= 0 dB	(Orientierungswert für
Oberfläche	= + 2,0 dB	WA-Gebiet - DIN 18005)
Geschwindigkeit	= 50 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 2 dB(A)	
Emissionspegel	= 56,87 dB(A)	
Abstand	= 11 m	
Höhe	= 0 m	
Beurteilungspegel	= 61,21 dB(A)	

#### Lärmprognose gerade Straße

Verkehrsstärke	= 4	nachts
Lkw-Anteil	= 10 dB	$\overline{50,06}$ dB(A) = 50 dB(A)
Steigung	= 0 dB	(Orientierungswert für
Oberfläche	= + 2,0 dB	WA-Gebiet - DIN 18005)
Geschwindigkeit	= 50 km/h	
Ampel/Kreuzung	= 2 dB	
Emissionspegel	= 45,72 dB(A)	
Abstand	= 11 m	
Höhe	= 0 m	
Beurteilungspegel	= 50,06 dB(A)	

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (M) sind geringfügig überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzungen zur Verfügung zu stellen.

##### 4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt dieser die Abwasserbeseitigung.

##### 4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### 4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### 4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit

- 17 -

der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

#### 5. Durchführung der Planung

Vorverhandlungen zur Bodenordnung auf den Flurstücken 506/1, 507, 506/6 und 506/8 haben bereits stattgefunden, und es sind entsprechende Vereinbarungen getroffen worden.

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB), ist vorgesehen.

Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Kauf des Flurstückes 506/6, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche und deren Bepflanzung mit Großgrün sowie die Befestigung der Park- und Verkehrsfläche.

Die Kosten werden überschläglich mit DM 350.000,-- veranschlagt.

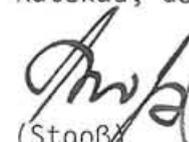
Ratekau, den 27. Januar 1994

  
(Stooß)  
Bürgermeister



Diese Begründung wurde durch  
Beschluß der Gemeindevertretung  
vom 10. März 1994 gebilligt.

Ratekau, den 11. März 1994

  
(Stooß)  
Bürgermeister

