

Begründung in der Fassung vom 20. Juni 1995

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Ratekau - Techau für das Gebiet südlich der Straße "Sandfeldredder", westlich des Staatsforstes Rein-
feld sowie nördlich und östlich der "Dorfstraße"

1. Vorbemerkungen**1.1 Rechtliche Bindung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25. Juli 1963, Az.: IX 3103-312/2-03.07 genehmigt.

In der Sitzung am 07.10.1993 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Daher erfolgt das Verfahren gemäß § 2 bis § 7 des BauGB Maßnahmengesetzes (in der Fassung vom 28.04.1993 BGBl I S. 622).

Der Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebietes als "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO dar und den verbleibenden Teilbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan nach der Genehmigung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz angepaßt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Techau, Flur 1492, 1483, 1582, 1583 im südöstlichen Teil der Ortslage, begrenzt von der "Dorfstraße" im Westen und Süden, dem "Sandfeldredder" im Norden und einem Waldgebiet im Osten.

1.3 Vorhandene Situation

Techau gehört zu dem Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Wegen der Gewerbegebiete Techau/Ratekau hat der Ort als Hauptfunktion die Industriefunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die Wohnfunktion. Im Wohnplatzverzeichnis von Schleswig-Holstein 1987 wird das Dorf Techau mit 1234 Einwohnern und 464 Haushalten geführt. Über Omnibuslinien ist Techau an die Hauptorte Pansdorf und Ratekau der Gemeinde angebunden, die die unmittelbare Nahversorgung übernehmen. Eine Grundschule ist im Dorf vorhanden. Die überwiegende eingeschossige Wohnbebauung an der Dorfstraße und dem Sandfeldredder entspricht einer ländlichen Siedlungsstruktur mit Nutz- und Ziergärten. Die unbebauten Flächen sind Ackerland und nicht bewirtschaftetes Gartenland. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein wertvoller Knick mit Überhältern (Eichen) vorhanden. Das Gelände steigt nach Osten und Westen leicht an. Die tiefste Stelle ist im Bereich der aufgegebenen Gartennutzung. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Sandfeldredder und der Dorfstraße vorhanden.

1.4 Planungserfordernis

In der Gemeinde Ratekau besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Das Angebot an erschlossenen Bauflächen ist erschöpft. Deswegen wird die Vorbereitung und Erschließung neuer Baugebiete erforderlich. Die Verteilung der Bauflächen erfolgt vorrangig auf die drei Hauptorte Pansdorf, Ratekau und Sereetz der Gemeinde. In Ratekau selber steht neues Wohnbauland aufgrund der eingegengten Ortslage durch natürliche Gegebenheiten und Verkehrsbänder nur noch im äußerst geringen Umfang zur Verfügung. Deswegen wird in Techau vorrangig der Bedarf an freistehenden Familienheimen gedeckt.

Die Gemeinde Ratekau ist Eigentümerin des Flurstücks 40/4 und wird die zu erschließenden Baugrundstücke vorrangig an Ortsansässige und am Ort Beschäftigte vergeben. Damit wird sichergestellt, daß ein Teil des gemeindlichen, örtlichen Bedarfs gedeckt wird. Dem Angebot stehen rund 120 Nachfragen gegenüber.

2. Planung

2.1 Baugebiete, Bebauung, Gestaltung

Entgegen der Dorfgebietsdarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan wird das bebaute Gebiet zwischen Dorfstraße und Sandfeldredder sowie die angrenzenden Erweiterungsflächen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Abweichung wird erforderlich, weil die bebauten Gebiete nicht dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes entsprechen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Katalog der ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen wird mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter im "Allgemeinen Wohngebiet" durch den Ausschluß von Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen eingeengt.

Die Festsetzung von eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern, mit 40° bis 51° geneigten Satteldächern und einer Grundflächenzahl von 0,25 dient der Absicherung des Bestandes sowie der Anpassung der Neubauten an die vorhandenen Baustrukturen.

Die Stellung der Hauptbaukörper mit vorgegebener Firstrichtung wurde zugunsten einer größeren Individualität nicht verbindlich geregelt. Empfohlen wird jedoch, die vorgeschlagene Stellung der Baukörper (Darstellung ohne Normcharakter) zu beachten. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens orientiert sich an das Geländeprofil und einer niedrigen Sockelhöhe. Gestelzt wirkende Baukörper sind zu vermeiden. Dachüberstände sind auszuführen. Sie dürfen am Ortgang 0,30 m und an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.

Auf die Festsetzung zulässiger Materialien und Farben wurde wegen der vorhandenen Vielseitigkeit verzichtet. Lediglich für die Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind wegen der geplanten Homogenität auf dem Baugrundstück die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude zu verwenden. Anzustreben ist eine offene Gestaltung der Vorgartenzone, d.h. Haus und Verkehrsfläche stehen gestalterisch in direkter Beziehung (keine räumlich optische Trennung). Falls eine Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche notwendig wird, ist diese in naturnaher, dorfgerechter Gestaltung durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Um eine übermäßige gebietsuntypische Wohndichte dieses ländlich gelegenen Gebietes zu unterbinden, sind im WA-Gebiet max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt überwiegend mittels eines geplanten Anliegerweges von der Dorfstraße aus, weil diese, im Gegensatz zu dem Sandfeldredder, die breitere und leistungsfähigere Straße ist. Von dem Sandfeldredder werden zusätzlich lediglich die unmittelbar angrenzenden neuen Baugrundstücke erschlossen. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung dieser Erschließung erzielt, die durch einen Wendekreis mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m und einem zusätzlichen Parkstreifen ergänzt wird. Innerhalb der Kurve verengt sich der Sandfeldredder auf eine Gesamtbreite von ca. 4,50 m. Eine Verbreiterung ist innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Fahrzeugbegegnungen sind teilweise eingeschränkt.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine 3,50 m breite Fahrgasse, die um einen wassergebundenen Randstreifen von 2,50 m Breite für Begegnungsfälle und Parkstände erweitert wird. In der Außenkurve sind beidseits der Einmündungen von Wegen und Grundstückszufahrten Baumstandorte vorgesehen, die die gekrümmte Führung der Straße optisch unterstreichen. Von diesem Erschließungselement führen kombinierte Fuß- und Radwege, die auch teilweise für Grundstückszufahrten genutzt werden, zu den angrenzenden Waldflächen, zur Schule und zur Omnisbushaltestelle.

Insbesondere der Verkehr auf der Dorfstraße aus Richtung Ratekau ist zu schnell. Zur Geschwindigkeitsdämpfung wird eine Einengung in Fahrgassenmitte mit der Anordnung eines Baumtores beim Austritt der Straße aus dem Wald geplant. Auf der westlichen Seite ist zusätzlich ein Parkstreifen für die Längsaufstellung vorgesehen und ein Container-Standort für die Wertstoffsammlung. Der vorhandene wassergebundene Fußweg mit Granithochbord wird verlängert. Ausreichende Parkplätze sind in allen Straßen und Wegen geplant.

2.3 Grünplanung

Ziel der Grünordnung ist es, den baulichen Bestand und seine geplante Erweiterung ästhetisch und ökologisch aufzuwerten, um den Wohnwert für die Bevölkerung zu steigern. Der Knick an der östlichen Grenze mit den Überhängern wird zusammen mit einem Knickschutzstreifen von 10 m Breite in den öffentlichen Besitz übergeführt. Ausgenommen davon ist die besiedelte Fläche im südlichen Teil. Die ausgeübte Nutzung verhindert derzeit eine entsprechende Fortführung dieser Planung. Der Knick ist im Bereich "Sandfeldredder" an der Wendeschleife zu ergänzen, ebenso im Bereich der ehemaligen Hofstelle. Die Eichen im Knick und die Blutbuche an der Dorfstraße sind als zu erhalten festgesetzt. Insbesondere ist die Ausstattung mit Großbäumen zu verbessern. Dafür sieht der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen vor, die eine Ortsrandbegrünung und eine optische Führung der Straßen und Wege bewirken. Insgesamt wird eine Ausstattung mit Großbäumen angestrebt, die zur Entwicklung einer Waldsiedlung führt.

Das Ziel der Planung besteht darin, den Versiegelungsgrad des Plangebietes so gering wie möglich zu halten. Daher wird die Planstraße nur in einer Breite von 3,50 m asphaltiert. Die verbleibende Fläche sowie alle Fußwege, Stellplätze, und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Gemäß dem gemeinsamen Erlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.94 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c BNatSchG und §§ 6 bis 10 des LNatSchG" setzt sich der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden wie folgt zusammen:

⇒ Bei einer GRZ von 0,25 können ca. 4100 m² von den insgesamt 16.380 m² Baufläche bebaut werden. (Ausgenommen von dieser Rechnung sind alle Baulücken parallel zur Dorfstraße. Sie gelten gemäß § 34 BauGB als bebaubar und sind nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriff einzustufen.)

$$4100 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1230 \text{ m}^2$$

- ⇒ Gemäß Punkt 7 Teil B Text sind alle Stellplätze und deren Zufahrten aus sickerungsfähigen großfugigen Materialien herzustellen. (Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt diese zulässige Fläche 50% der im WA-Gebiet mit Gebäuden zur überbaubaren Fläche.)

$$2050 \text{ m}^2 \times 0,2 = 410 \text{ m}^2$$

- ⇒ Von der Planstraße wird eine Breite von 3,50 m versiegelt und der Wendehammer. Vom Sandfeldredder gilt der Bau eines Wendehammers zu 50% als Eingriff. Die verbleibenden 50% sind bereits als Straße vorhanden.

$$1200 \text{ m}^2 \times 0,3 = 360 \text{ m}^2$$

- ⇒ Die restliche Planstraße sowie alle Fußwege werden mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag hergestellt.

$$1570 \text{ m}^2 \times 0,2 = 314 \text{ m}^2$$

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung betragen:

ca. 2320 m²

Der Eingriff kann wie folgt vor Ort ausgeglichen werden:

- ⇒ ca. 1890 m² werden als Sukzessionsfläche angelegt, die extensiv als Wiese zu bewirtschaften sind;
- ⇒ ca. 190 m² Knick werden neu angelegt;
- ⇒ Weiterhin erfolgt die Pflanzung von 85 Bäumen im öffentlichen Straßenraum und 27 Bäume im privaten Bereich.

Somit stehen bereits 2280 m² landschaftlich aufgewertete Fläche, ca. 2320 m² zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Als Ausgleich für die fehlenden 40 m² Ausgleichsfläche gelten die 112 neu anzupflanzenden Bäume.

Zusätzlich soll das gesamte Plangebiet durch Nahwärme versorgt werden, die durch abgasfreie Brennwerttechnik entsteht. Der Bau dieser Anlage ist auf dem Gelände der Schule an der Dorfstraße geplant. Nahwärmenetze wirken sich bedingt durch ihre emissionsentlastende Betriebsweise mittelbar positiv auf die Belange

des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Somit gilt der Anschluß des Plangebietes an ein Nahwärmenetz als eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme.

Aufgrund der festgesetzten Anpflanzungen, des geringen Versiegelungsgrades, der geplanten umweltfreundlichen Wärmeversorgung gilt der zu erwartende Eingriff vor Ort als ausgeglichen.

Alle Grünflächen und Baumpflanzungen werden bereits in der Erschließungsphase durch die Gemeinde Ratekau als Erschließungsträger erbracht. Diese verlegt die Kosten auf die Grundstückspreise um.

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist dann für deren Pflege und Erhaltung zuständig.

Das Plangebiet ist nach Westen hin, also zum Ortsrand, durch Wald begrenzt. Damit besteht eine natürliche Abgrenzung zur freien Landschaft, die durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt wird. Besonders ortsbildprägende Einzelbäume und Knicks sind Bestandteile des Plangebietes. Ein ausgleichender Eingriff in das Landschaftsbild entsteht durch die Planung nicht.

3. Schallberechnung

Immissionsberechnung nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Bei der Berechnung werden von ca. 500 Kfz/24 h ausgegangen.
Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen von der "Dorfstraße" auf das Allgemeine Wohngebiet wird das geplante Wohngebäude zwischen "Dorfstraße 8 und 10" angenommen, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen von der Hauptstraße zu erwarten sind.

Die Verkehrsstärke M beträgt
 am Tag = $500 \times 0,06$ = 30 Kfz/h
 nachts = $500 \times 0,008$ = 4 Kfz/h

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel von

LÄRMPROGNOSE GERADE STRASSE

Verkehrsstärke	=	30
Lkw-Anteil	=	20,00%
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	55,37 dB
Abstand	=	14,00 m
Höhe	=	0,00 m
Beurteilungspegel	=	58,52 dB

am Tage: 58,52 dB > 55 dB (Orientierungswert für WA-Gebiete)

LÄRMPROGNOSE GERADE STRASSE

Verkehrsstärke	=	4
Lkw-Anteil	=	10,00%
Steigung	=	0,00 dB
Oberfläche	=	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	=	50,00 km/h
Ampel/Kreuzung	=	3,00 dB
Emissionspegel	=	44,22 dB
Abstand	=	14,00 m
Höhe	=	0,00 m
Beurteilungspegel	=	47,37 dB

nachts: 47,36 dB > 45 dB (Orientierungswert für WA-Gebiete)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind für das WA-Gebiet leicht überschritten. Der notwendige Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein aktiver Schallschutz aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen ist.

Bei allen Gebäuden, die in einer Entfernung bis 30 m von der "Dorfstraße" gebaut werden, ist der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz. Das Oberflächenwasser fließt über den Regenwasserkanal in der "Dorfstraße" und der Straße "Zur Drift" dem Vorfluter "Schwartau" zu. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter sollte bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), vorgeschaltet werden.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Glas- und Papiercontainer stehen bereits an der "Dorfstraße", gegenüber der Einmündung "Dorfstraße"/"Planstraße".

4.4 Löschwasserversorgung

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

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.79, Az.: IV 350b-166-30 sowie das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches hingewiesen.

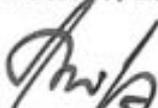
4.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll durch ein zentrales Heizkraftwerk mit Wärme versorgt werden. Der Bau dieser Anlage ist auf dem Gelände der Schule an der "Dorfstraße" geplant. Später soll auch das Plangebiet westlich der "Dorfstraße" (B-Plan-Nr. 52) angeschlossen werden.

5. Kosten

Es entstehen der Gemeinde durch den Ausbau des "Sandfeldredders", den Bau der "Planstraße" und der daran grenzenden Wegeführungen, die Pflanzung der Bäume und durch das Anlegen der Grün- bzw. Sukzessionsflächen Kosten. Die Kosten werden voll umgelegt.

Ratekau, 20. Juni 1995


(Stooß)



Diese Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.06.95 gebilligt.

Ratekau, 23. Juni 1995


(Stooß)



Der B-Plan wurde am 03.05.95, Az.: IV 810b-512.113-56-56(51) durch den Innenminister des Landes S.-H. mit Auflagen und Hinweisen genehmigt.