

Gemeinde Ratekau / Ortsteil Luschendorf

BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan Nr.45
„Gewerbegebiet Luschendorf-Nord“

Inhaltsübersicht:

Seite :

1	Vorbemerkung / Geltungsbereich	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlagen	3
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.4	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht.....	4
1.5	altlastenverdächtige Flächen	4
1.6	Planungserfordernis und Ziel	5
2	Begründung zu den Planinhalten	6
2.1	Bebauungskonzept	6
2.2	Art der Nutzung	6
2.3	Maß der Nutzung	7
2.4	Bauweise.....	8
2.5	gestalterische Festsetzungen	9
2.6	Verkehr	9
2.6.1	Straßenraum	9
2.6.2	Ruhender Verkehr	10
3	Erläuterungen zur Grünordnung	10
3.1	Bestandssituation.....	10
3.1.1	Aus der Landschaftsuntersuchung (1992) zur Dorferneuerung Luschendorf.....	10
3.1.2	Bestandsaufnahme 1995 (zu den Karten Nutzungen und Biotoptypen und Topographie und Gewässer - Anlage 1a und 1b)	11
3.1.3	Bewertung (s. Karte Analyse - Anlage 1c)	12
3.2	Grünordnerische Maßnahmen	13
3.2.1	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.2.2	Ausgleich und Ersatz für geplante Eingriffe	13
3.3	Boden.....	14
3.4	Flora und Fauna.....	14
3.5	Wasserhaushalt.....	15
3.6	Orts- und Landschaftsbild	15
	Flächenbilanz	16
3.6.1	Gestaltung des Ortsbildes und des Arbeitsumfeldes	17
4	Versorgung	17
4.1	Wasserversorgung.....	17
4.2	Feuerschutzeinrichtungen.....	18
4.3	Versorgung mit elektrischer Energie.....	18
4.4	Gasversorgung	19
4.5	Fernmeldeeinrichtungen	19
5	Entsorgung	19
5.1	Behandlung des Schmutzwassers.....	19
5.2	Behandlung des Oberflächenwassers	20
5.3	Abfall- und Wertstoffe	21
6	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
7	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	22
8	Immissionsschutz	23

Anlagen 1a-d: Bestandskarten zur Grünordnung

Anlage 2: Erstbewertung von Altlastenstandort-Verdachtsflächen
Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Januar 2001

Anlage 3: schalltechnische Untersuchung zum BP 45
Hanseatisches Umweltbüro, 1999

Anlage 4: Versickerungsnachweis

1 Vorbemerkung / Geltungsbereich

Das hier betrachtete Plangebiet der Gemeinde Ratekau liegt in der Ortschaft Luschendorf und wird begrenzt:

- durch die Ostseestraße (L102) und die Bergstraße im Osten
- durch die landwirtschaftlichen Flächen Sadelberg im Norden
- und Wichelberg im Westen und Süden.

Durch den ehemals erfolgten Kiesabbau wurde ein ebenes Gelände geformt, welches von der L 102 höhengleich angeschlossen ist, sich aber im Westen und Südwesten als planierte Fläche gegen abfallendes und steigendes Gelände schiebt. Auf dieser Fläche befinden sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe.

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BauGB),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) sowie
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991).

1.2 Plangrundlagen

Die Plangrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Holst (Bad Schwartau) in Abstimmung mit dem Katasteramt Eutin neu erstellt.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau vom Oktober 2000 stellt für den Geltungsbereich eine Gewerbeflächen-Ausweisung dar.

Der 1992 aufgestellte Landschaftsplan (Büro Trüper-Gondesens-Partner TGP) sowie der in der Neuentwurf des Landschaftsplanes berücksichtigen diese Darstellung. Ebenso ist die Planung mit der vorangegangenen Dorferneuerung, als auch mit der Abrundungssatzung der Ortslage Luschendorf abgestimmt.

Die Landesplanungsbehörde wurde frühzeitig über die beabsichtigte Planung in Kenntnis gesetzt und hat als zuständige Behörde für Landesplanung und Raumordnung am 14.7.1999 zur Entwicklung der Gewerbegebiete keine grundsätzlichen Bedenken ge-

äußert. Zur Entwicklung des Sondergebietes erfolgte eine weitere Abstimmung im Jahr 2001.

1.4 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit/ Umweltbericht

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP- pflichtig ist.

Da mit diesem Planverfahren bereits 1993 begonnen wurde, gilt aber die Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben nach BauGB § 245c. Sie erlaubt abweichend die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 und nach 1988 förmlich eingeleitet worden ist.

Eine UVP-Pflichtigkeit wäre auch nicht abzuleiten, da das geplante Städtebauprojekt des Bebauungsplanes Nr.45 nicht im bisherigen Außenbereich liegt.

Es ist daher nicht erforderlich für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen.

1.5 altlastenverdächtige Flächen

Im Gemeindegebiet Ratekau gibt es diverse Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde mitgeteilt wurden ("Altlastenkataster"). Alle bislang erfassten Standorte liegen nicht im Plangebiet.

Zur Klärung der örtlichen Situation wurde ein Gutachten zur deskriptiven Bewertung erstellt (Erstbewertung von Altlastenstandort-Verdachtsflächen, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Januar2001, Anlage 2 der vorliegenden Begründung).

Die Bewertung basiert auf der Auswertung von Bauunterlagen, Ortsbesichtigungen, Luftbildauswertungen und Personenbefragungen. Die Recherche ergab keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlastenverdachtsfläche im Sinne von großflächig anzunehmenden Bodenverunreinigungen. Punktuelle Altlastenverdachtsschwerpunkte wurden jedoch insbesondere durch Tankanlagen ermittelt. Sie konnten bis auf die in der Planzeichnung zu kennzeichnenden Restverdachtsflächen untersucht und aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Für die gekennzeichneten Bereiche besteht bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen die Verpflichtung einer fachgutachterlichen Begleitung des Vorhabens. Im BP 45 sind dies zwei kleinere Flächen: Die eine Fläche liegt in der Nordwestecke des Baufeldes 8 und betrifft den ehemaligen Standort der Heizzentrale und eines dazugehörigen Tan-

kes. Die zweite Fläche befindet sich am Südrand des Grundstückes, wo sich möglicherweise eine Betriebstankstelle befunden haben könnte (näheres im Gutachten).

Es wird hier wie auf dem Plan vermerkt, dass sich die Lage der ehemaligen Lagerbehälter sich auch in der intensiven Recherche und Ortsbegehung durch den Fachgutachter nicht eindeutig klären ließ (vgl. Gutachten). Da jedoch eine Gefährdung nicht erkennbar ist, wird für dieses Planverfahren auf eine weitere unverhältnismäßig aufwendigere Untersuchung verzichtet. Es besteht jedoch die Notwendigkeit, spätestens im Zuge von Baugenehmigungsverfahren den Altlastverdacht zu überprüfen.

Gleiches gilt für Flächen mit Verfüllungen der ehemaligen Kiesabbauflächen – zum Teil mit Fehl-Chargen der Betonfertigteileproduktion. Auch hier lassen die zur Verfügung stehenden Unterlagen keine genauere Ortsangabe mehr zu. Es besteht darüber hinaus eine mögliche statische Beeinträchtigung bei Neugründungen.

1.6 Planungserfordernis und Ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Im Sinne des schonenden Umganges mit Grund und Boden wird im Plangebiet statt Neuausweisung von weiteren Gewerbegebieten die Möglichkeit einer verträglichen Verdichtung auf einer bereits landschaftsräumlich belasteten Fläche gesehen. Die Anlagen bestehender sowie ehemaliger Betriebe in dem durch früheren Kiesabbau entstandenen Geländeanschnitt werden überplant und städtebaulich neu geordnet .

Der Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Verdichtung und teilweisen Neuerschließung einerseits und dem besiedelten Umfeld, machen eine verbindliche Bauleitplanung notwendig. Dabei gilt es, den Ortsrand im Westen unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Situation neu zu finden und zu stabilisieren und die Baumasse der Gewerbebauten maßstäblicher in die vorhandene Bebauung des Ortes zu integrieren. Die Ziele und Maßnahmen der Dorferneuerung¹ sind mit den Inhalten des Bebauungsplanes zu verknüpfen. Weitere Gesichtspunkte sind Gestaltung des Arbeits- und Kundenumfeldes und die Pufferung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Entstehung, Nutzungen und Ausdehnung von Flächen und Anlagen ließen mögliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt außer Acht. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation bestehender und geplanter Belastungen entwickelt.

Das Plangebiet berührt das geplante Landschaftsschutzgebiet „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“, so dass die Konfliktminimierung einen besonderen Stellenwert hat.

¹ Gemeinde Ratekau - Dorferneuerung Luschendorf: Dorfentwicklungsplan 1994, Fortschreibung 1997 und Landschaftsuntersuchung 1992

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Um möglichst wenig neue Baugebiete ausweisen zu müssen, sieht die Planung im Sinne des schonenden Umganges mit Grund und Boden die weitere Verdichtung der gewerblichen Nutzung auf den bereits ökologisch gestörten Bereichen des Plangebietes vor. Durch eine kompakte Baustruktur mit Entwicklungsbeschränkung in der Bauhöhe wird das Landschaftsbild gleichzeitig durch Ausnutzung des Geländeprofiles vor einer weiteren Beeinträchtigung bewahrt und die ökologisch wertvollen Hangbereiche vor weiteren Eingriffen gesichert. Die Erschließung der Gewerbeteile wird dabei neu geordnet und zu einer langfristig anpassungsfähigen und wirtschaftlichen Ringstruktur entwickelt. Die Anknüpfungen an die Landstraße bündeln den Verkehr an wenigen für die anliegenden Gewerbebetriebe repräsentativ zu gestaltenden Punkten.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz haben das Ziel, die Verträglichkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen zu wahren und sind das geeignete rechtliche Instrument dazu. Ein Verdacht für eine akute Gefährdung ist zur Zeit nicht erkennbar.

Die getroffenen Festlegungen im Plangebiet sind mit der Dorferneuerung abgestimmt. Da bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden durch den Investor zur Zeit nicht vorgesehen sind, bleiben die Möglichkeiten zur Verbesserung des Erscheinungsbildes leider begrenzt. Es werden jedoch eine Reihe grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die das Erscheinungsbild verbessern werden.

2.2 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Lediglich der Bereich des Baufeldes 7 (vorhandene „Rotsteinhalle“) wird als Sondergebiet ausgewiesen, um dort einen Gartenfachmarkt einzurichten. Ein solcher Markt mit der vorgesehenen maximalen Grundfläche von GR 2600 m² wäre im Gewerbegebiet nicht zulässig. Dies hat der Gesetzgeber aus raumordnerischen Gesichtspunkten so verlangt. Die immissionsschutzrechtliche Seite wird dadurch nicht verändert, die Festsetzungen für dieses Gebiet wurden unverändert übernommen - selbst wenn sie durch den Fachmarkt möglicherweise nicht ausgeschöpft werden, der Immissionsschutz also eher günstiger ausfällt. Die Lesart des Staatlichen Umweltamtes, eine solche Festlegungsmöglichkeit bestände für Sondergebiete möglicherweise nicht, ist nach unserer Auffassung wegen des entsprechenden OVG-Urteiles v. 11.07.02 Az. 1 C 10098/02 überholt.

Die im Text des Planes eng definierte Zweckbestimmung steht in einem angemessenen Zusammenhang zum umgebenden ländliche Raum und ermöglicht eine Weiternutzung der bestehenden, jedoch zur Zeit durch Leerstand bedrohten Halle. Die Ausweisung des Sondergebietes ist notwendig, weil eine Gebietsausweisung als Gewerbegebiet eine zusammenhängende Einzelhandelsnutzung in dieser Größenordnung nicht ermöglichen würde. Der für den vorgesehenen Gartenfachmarkt notwendige Stellplatzbedarf ist auf den benachbarten Flächen (GE-Gebiet) nachzuweisen.

In den Gebieten GE-1 und GE-3 wird zum Schutze der nebenliegenden Wohnbebauung die Nutzung derart eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wird für dieses Gebiet von einer ursprünglich vorgesehenen Lärmkontingentierung abgesehen, weil diese Lösung noch einen etwas weitergehenden Schutz für die Wohnbebauung bietet und in der Handhabung der Baugenehmigung einfacher ist. Statt einer generell individuellen Lärmberechnung ist jetzt der eingeführte Rechtsbegriff entsprechend §6 BauNVO ausschlaggebend. Es sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet zulässig wären. In Grenzfällen wird jedoch ebenfalls im Bauantragsverfahren durch eine Berechnung nachzuweisen sein, dass keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete zu erwarten sind. (s. a. Abschnitt 8)

Für die Gebiete in der mittleren Zone des Plangebietes, die bereits vom Wohnen abgerückt ist, werden zum Schutz der neben dem Geltungsbereich liegenden Wohnbauten Einschränkungen in den zulässigen Lärmemissionen durch Lärmkontingentierung vorgesehen (s. Abschnitt 8 dieser Begründung), sodass hier weitere Betriebe zulässig sind.

Zur Stärkung des gewerblichen Charakters des Gebiets und um den umliegenden Ort nicht durch zusätzlich angezogenen Verkehr zu belasten, werden Tankstellen und Vergnügungstätten im GE generell ausgeschlossen.

Auf Empfehlung des Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein wird in den Gewerbegebieten die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, um Gefahren für den Fortbestand den bestehenden wohnungsnahen Einhandelsstrukturen abzuwenden.

2.3 Maß der Nutzung

Für das eng begrenzte Sondergebiet wird die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 2600 m² (bestehende „Rotsteinhalle“) beschränkt. In §17 Abs.1 BauNVO werden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt. Dies ist für Sondergebiete eine GRZ von 0,8. Bezieht man die bestehende Grundfläche der Rotsteinhalle (2600 m²) auf die festgelegte Fläche des Sondergebietes (3023 m²) liegt die sich daraus ergebende GRZ mit 0,86 etwas höher.

Nach §17 Abs.2 BauNVO ist dies zu begründen. Das Sondergebiet wurde eng um ein bestehendes Gebäude innerhalb eines baulichen Zusammenhanges gefasst. Insbesondere nördlich und östlich der Rotsteinhalle verbleiben durch die angrenzenden Verkehrsflächen bzw. Festlegungen der Baugrenzen innerhalb des GE-Gebietes jedoch gesicherte Freiflächen, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse und Rettungswege gesichert werden können. Ein direkter Ausgleich für die Überschreitung ist auch in der niedrigeren Festlegung der GRZ in den angrenzenden GE-Flächen zu sehen.

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird entsprechend der Absicht, auf den vorhandenen Gelände die Gewerbeansiedlung zu konzentrieren, auf 0,45 festgesetzt. Dieser Zahlenwert ergibt sich aus der baukörpernahen Festsetzungsweise der Baugrenzen. Um die gewerbetypische Nutzung der inneren Freiflächen nicht unangemessen einzuschränken, kann für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten die maximale Grundfläche bis zu 0,8 überschritten werden.

Während die Baugrenzen im Interesse des Ortsbildes die weitere bauliche Entwicklung zur Ostseestraße im wesentlichen auf die bestehenden Gebäudekonturen beschränken, so geben sie in den bislang für Lagerzwecke genutzten rückwärtigen und südlichen Flächen einen Entwicklungsspielraum. Die bebaubare Fläche bleibt im Interesse des Landschaftsbildes hinter der bisherigen Lagerfläche zurück. Der westliche Grundstücksteil bildet den notwendigen Ausgleich für die vermehrte Bebauung.

Die Bauhöhe im Osten des Gewerbegebietes wird auf zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe auf 8 m begrenzt. Im Westen staffelt sich diese mögliche Bauhöhe auf ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von 5 m. Unter Berücksichtigung der nach Westen ansteigenden Geländehöhe wird durch diese Staffelung im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachneigung auf 5° bis 25° eine weitergehende Eingliederung der Baumassen in das Orts- bzw. Landschaftsbild erreicht und eine Fernwirkung vermieden.

Aus technischen Gründen notwendige schmale Einzelbauteile, wie Schornsteine, Lüftungen oder Krananlagen sollen davon ausgenommen werden.

2.4 Bauweise

Eine abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit 50 m Länge in offener Bauweise wird aufgrund der geplanten Gewerbegebietsstrukturen im Textteil B, Nr.2.1 festgesetzt.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Eine Verunstaltung des Ortsbildes durch großflächige und überhöht angebrachte Werbeanlagen soll durch die entsprechenden Textfestsetzungen Nr.5 vermieden werden.

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so klein wie möglich zu halten, wurden die Baukörper im Bereich der Baufläche 3a bestandsnah festgesetzt. Auf dieser Fläche sind nur offene Nebengebäude mit Rückwand (Remisen) zulässig, die in der Traufhöhe auf 4 m und Firsthöhe auf 5m (entspr. 3,5 bzw. 4,5 m üb. Bezugspunkt) begrenzt festgesetzt werden und farblich auf erdfarben oder grün beschränkt sind. In Kombination mit der vorgesehenen Bepflanzung ist eine solche Anlage geeignet, Betriebsflächen und Gebäude optisch von der freien Landschaft abzuschirmen und zudem die Schallausbreitung zu begrenzen.

2.6 Verkehr

2.6.1 Straßenraum

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die durch des Plangebiets verlaufende Ostseestraße (L102), die das Gebiet im Nordosten weiterführend an die A1 anbindet.

Da das Grundstück in einer Hand liegt und keine Veräußerung vorgesehen ist, werden keine Erschließungselemente innerhalb der Baugebiete festgesetzt.

Die Anknüpfung an die L 102 erfolgt an den bestehenden 3 Zufahrtsmöglichkeiten.

Die Eingangsbereiche im Straßenraum der Ostseestraße bieten Möglichkeiten, das Ortsbild zu gestalten und zu verbessern (Realisierung im Rahmen der Dorferneuerung). Fahrbahn, Bürgersteige und Zufahrten erhalten Konturen, die zusätzlich die Ausformung von begleitenden und einbindenden Grünflächen ermöglichen. Hierzu erfolgen weitere Erläuterungen unter Grünordnung und Darstellungen auf den Karten der Anlagen 4 und 5.

Das Straßenbauamt Lübeck gibt folgenden Hinweis:

- Vorgesehene Umbaumaßnahmen im Zuge der Landesstraße 102 sind mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) gibt folgende Hinweise, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Für Leitungstrassen gilt, dass diese grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten sind, ggf. sind bei bereits gepl. Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutze der Leitungen und zu Lasten der Erschließung zu vereinbaren.

- Bepflanzungen sind i. d. R. derart vorzunehmen, dass beidseitige Mindestabstände von 2,50 m zwischen ihnen und den Leitungen eingehalten werden und außer an Gehölzen und Sträuchern allenfalls kleinkronige Einzelbäume (Akazie, Vogelbeere, Rotdorn) eingesetzt werden.
- Ist die Einhaltung der geforderten Abstände allerdings nicht möglich, sind wir gehalten, diesbezüglich auf die Angaben des DVGW - Hinweisblattes GW 125 hinzuweisen und einen ausreichenden Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Beschädigungen durch das Wurzelwerk der jeweiligen Bepflanzung zu fordern, wie er z. B. durch Anordnung von vertikalen Trennwänden aus miteinander verschweißten, durchwurzelungssicheren Kunststoffplatten erfolgen kann.

2.6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Der für den vorgesehenen Gartenfachmarkt (SO-Gebiet) notwendige Stellplatzbedarf ist auf den benachbarten Flächen (GE-Gebiet) nachzuweisen.

3 Erläuterungen zur Grünordnung

3.1 Bestandssituation

3.1.1 Aus der Landschaftsuntersuchung (1992) zur Dorferneuerung Luschendorf (Verfasser: Trüper und Gondesen, Lübeck 1992)

Die von Nordwesten an Luschendorf heranreichende Landschaft ist durch Kiesabbau stark verändert worden. Im Bereich des Plangebietes und der südlich angrenzenden Grünlandflächen ist ein ehemaliger Höhenzug zwischen zwei langgestreckten Niederungen vollkommen abgetragen worden. Ein in der nordwestlichen Niederung verlaufender Bach sowie begleitende Moorsenken sind durch Melioration weitgehend aus dem Landschaftsbild verschwunden. Bäche und Gräben sind verrohrt und durch Nutzung und Verbau stark beeinträchtigt. Die zusammenhängenden Grünlandflächen der Niederung, die an das Plangebiet heranreichen, werden in der „Landschaftsuntersuchung zur Dorferneuerung Luschendorf“ als wertvoll, jedoch beeinträchtigt eingestuft. Angepflanzte Gebüsche an Abbaukanten im Süden des Plangebietes sind landschaftsfremd zusammengesetzt. Die einzigen kartierten Biotop sind der Weideteich Nr.3 und ein Regenrückhaltebecken Nr.10.

Die bestehenden Gewerbeanlagen belasten die betroffene Fläche und die Umgebung durch die extreme Versiegelung und die mangelhafte Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild.

Vorfluter ist der verrohrte nach Süden fließende Dorfbach unter der Ostseestraße. Die aus der genannten Untersuchung hergeleiteten Empfehlungen lauten:

- Eine Durchlässigkeit südlich der bestehenden Gewerbe-Bebauung für Amphibien und andere Tiere;
- Vermeidung der Neubebauung über vorhandene Geländesprünge hinweg;
- Versickerung von Dachwasser;
- Eingrünung des Ortsrandes

3.1.2 Bestandsaufnahme 1995 (zu den Karten Nutzungen und Biotoptypen und Topographie und Gewässer - Anlage 1a und 1b)

Die Karte „Topographie und Gewässer“ schließt die westlich angrenzende vom Schürsdorfer Moor kommende Niederung mit ein. Diese öffnet sich nach Süden und fällt von 30 Metern über N.N. weiter ab. Von dem ehemaligen langgestreckten Höhenzug ist nur noch eine angeschnittene Kuppe, die 43 Meter Höhe erreicht, übrig. Das bestehende Gewerbegebiet setzt sich aus mehreren schiefen Ebenen, die aufgeschüttet oder abgegraben worden sind, zusammen. Die höchste Stelle liegt bei 38,5 Metern, die niedrigste bei 32 Metern im Südosten. Abgrabungen, Aufschüttungen und gebaute Rampen ergeben mehrere Geländekanten von 2-5 Metern Höhe.

Auf dem durch Gebäude, Hallen, Asphalt und Betonflächen versiegelten Gelände von 4 ha Größe fehlt bislang eine geordnete Ableitung für das Oberflächenwasser. Es muss damit gerechnet werden, dass ein Großteil unbehandelt unterirdisch dem Hauptvorfluter unter der Ostseestraße zugeleitet wird. Ein Rückhaltebecken liegt südlich in ca. 800 Metern Entfernung in den „Seewiesen“.

Auf der Karte „Nutzungen und Biotoptypen“ werden die Grünlandflächen der Niederung und Hänge sichtbar. Neben den Knicks auf den Flurstücksgrenzen gibt es kleine Weidengebüsche auf feuchten Moorböden und eine mit Weißdorn-Gebüsch bewachsene Böschung am verrohrten Bach. An die Betonflächen des Werkgeländes schließt eine Restfläche aus dem Kiesabbau an, die mit Gras- und Staudenfluren (teilweise ruderal) bewachsen ist und von den Rändern her verbuscht (Spitzahorn, Schlehe, Zitterpappel, Eiche, Birke). Die mit Bauschutt aufgeschüttete Fläche im Nordwesten wird von Brennesseln, Brombeeren, Schilf u.a. überwachsen. In einer Reinigungsaktion im Jahre 2001 wurden Reststoffe, Altreifen u.a. aus dieser Fläche entfernt.

Sowohl am Südrand als auch im Norden haben sich Gebüsche aus Weiden, Birken u.a. entwickelt. Dazu sind einige Eichen- und Ahornbäume gepflanzt worden. Zwischen Werkhallen und Ostseestraße stehen einige Linden.

3.1.3 Bewertung (s. Karte Analyse - Anlage 1c)

Die bisherigen und gegenwärtigen Veränderungen und Eingriffe bewirken umfassende Landschaftsschäden, die auf der Karte „Defizite und Landschaftsschäden“ verdeutlicht werden.

Gewässer und vermoorte Senken sind intensiver Weidenutzung gewichen, die darüber hinaus zur Beeinträchtigung der verbliebenen Knicks führt. Tritt und Verbiss schädigen auch ein durch Kiesabbau entstandenes Gewässer. Die Oberflächengestalt hat sich durch den Abbau völlig verändert, was besonders im Bereich der angeschnittenen Kuppe auffällig ist. Die Versiegelung des Bodens erfolgte überwiegend durch Betonplatten für Lager- und Abstellflächen. Die Biotopkartierung des Kreises Ostholstein (1930 Nr.102 von 1993) beschreibt für Teile des Plangebiets angrenzend an einen Maschinenparkplatz artenreiche Industrie - Brachflächen aus Pioniergehölzen und Stauden.

Das Oberflächenwasser von diesen Flächen ist infolge der Verschmutzung als Abwasser einzustufen (§30 Landeswassergesetz)². Die Einleitung umfangreicher und nicht vorgeklärter Niederschlagswassermengen belastet die Oberflächengewässer Kalte Bek und Schwartau.

Die Anlagen und Aufschüttungen, die infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung entstanden sind, ragen weit über die innerörtliche Bebauung in die Landschaft hinein. Angepflanzte und spontan entstandene Gebüsche binden sie ansatzweise ein. Das Orts- und Straßenbild selbst wird unmittelbar von hohen, zur Zeit teilweise leerstehenden Werksgebäuden und funktionslosen Rampen und Vorplätzen beeinträchtigt.

Das Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. Geologie/Boden, Flintbek gibt folgenden Hinweis:

- Im Bereich des B-Planes Nr.45 sind auf dem Sande angrenzenden Blatt 1930, Süsel Schluffe und z.T. kiesige, vom Gletschereis der Weichsel-Kaltzeit getauchte Moränensande eingetragen. Im B-Plangebiet liegt damit überwiegend günstiger, tragfähiger Baugrund.

² § 30 Landeswassergesetz: Abwasser im Sinne dieses Gesetzes ist Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist oder das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Grundstücken abfließt.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

3.2.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In Verbindung mit den gesetzlichen Schutzbestimmungen für Knicks (§15 b) LNatSchG) werden die Knicks im Plangebiet dargestellt und festgesetzt. Ebenso werden die Pioniergebüsche auf randlichen Aufschüttungen und der verbliebenen Kuppe erhalten und durch zusätzliche Maßnahmen (s. Ausgleich und Ersatz) erweitert. Neben den Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna wird so eine Pufferung und Einbindung gegenüber der Niederungslandschaft erreicht.

Die Entrohrung des Grabens am Nordrand des Gebiets dient der Wiederherstellung des Hanges, der ehemals durch Schuttablagerungen beansprucht und überformt worden ist. Darüber hinaus ist das regenerierte Fließgewässer Bestandteil einer schadlosen Entwässerung. Ein Teil des Niederschlagswassers von Dachflächen kann in das Gewässer mit wieder hergestellten Selbstreinigungsfunktionen eingeleitet werden.

Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein gibt mit Schreiben vom 20.12.05 folgenden Hinweis:

Die Renaturierung des vorgesehenen Abschnittes der Rohrleitung des Gew. 1.12 im nördlichen Plangebiet ist nur mit Einbindung des Wasser- und Bodenverbandes SCHWARTAU und Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens möglich. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass die Gewässerunterhaltung künftig ohne Mehraufwand möglich bleibt.

Sollte die Umsetzung in diesem Teilabschnitt des Gewässers wegen der örtlichen Schwierigkeiten nicht zu realisieren sein, so weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass der Verband ein Konzept für die Renaturierung des gesamten Oberlaufs ab ca. Stat. 3+000 entwickelt hat und der Gemeinde Ratekau eine Beteiligung (z. B. für die Schaffung eines Ökokontos) anbieten kann.

3.2.2 Ausgleich und Ersatz für geplante Eingriffe

Der vorliegenden Planung liegt ein verbindlicher Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom Oktober 2000 zugrunde. Das darin ausgewiesene Gewerbegebiet umfasst alle im Bebauungsplan dargestellten Baufelder mit Ausnahme der Nebenanlagen im Baufeld 3a.

Einen früheren Bebauungsplan oder eine Darstellung baurechtlich genehmigter Anlagen als Ausgangswert für die Flächenbilanzierung gibt es nicht. Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezieht sich daher auf Kartierungen in den Jahren 1993 und 95 sowie die Landschaftsuntersuchung von 1992 (s. 3.1.1.).

3.3 Boden

Die geplante zulässige Versiegelung von Bodenflächen nimmt gegenüber der 1993/95 kartierten Flächen um 4.750m² zu. Die zulässige Gebäude – Grundfläche beträgt 20.000 m². Die geplante bauliche Verdichtung erfolgt ausschließlich auf bereits mit Betonplatten versiegelten Flächen.

Der rechnerische Ausgleich für das Schutzgut Boden wäre durch die Entsiegelung von 4.750m² oder die Entwicklung eines naturbetonten Biotops in einer Größe von 2.375 m² (1 : 0,5) gegeben.

Vorgesehener Ausgleich / Ersatz:

Eine am Südwestrand des Plangebiets liegende Grünlandfläche ist nach Kiesabbau rekultiviert worden. Die gut besonnten Hangflächen wird stellenweise vom Oberboden befreit und dann der Sukzession überlassen. Ziel ist die Entwicklung einer wärme- und trockenheitsliebenden Vegetation auf nährstoffarmen Sandböden. Die vorhandenen Gebüsche werden Teil der Entwicklungsfläche. Die aus der Nutzung genommene Fläche ist 3.700 m² groß. (Festsetzung 9.6 Teil B Text).

Weiterhin wird am Rand der alten Abgrabungskante ein Pufferstreifen von 1.000 m² entsiegelt und dauerhaft naturnah bepflanzt (9.2 Teil B Text).

Summe Ausgleich Boden:

Sukzession auf vorm. Grünland	3.700 m ²
-------------------------------	----------------------

Entsiegelung und Begrünung	1.000 m ²
----------------------------	----------------------

Summe	4.700 m ² (Eingriff – Ausgleich = 1 : 1)
-------	--

3.4 Flora und Fauna

Ein Teil randlicher Betriebsflächen, der sich durch extensive Lagernutzung naturnah entwickeln konnte, wird für Verkehrsflächen und Anlage von Nebengebäuden sowie Bauflächen in Anspruch genommen. Hier entfallen bis zu 4.750 m² ruderaler Stauden- und Grasfluren.

Vorgesehener Ausgleich / Ersatz:

Auf insgesamt 6.680 m² ist die Anpflanzung von Pioniergehölzen am Nordwesthang mit anschließender Sukzession vorgesehen (Hb, Festsetzung 9.1). Dabei sollen 1/3 der Fläche als eingestreute Lichtungen verbleiben.

(Eingriff – Ausgleich = 1 : 1,4)

3.5 Wasserhaushalt

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt durch Verhinderung der Versickerung und Verschmutzung des Oberflächenwassers gelten als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) versickert wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser in naturnahen Anlagen behandelt wird.

Vorgesehener Ausgleich / Ersatz:

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde gutachterlich bestätigt.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Die bestehenden Anlagen und Gebäude belasten seit Jahren das Erscheinungsbild der westlich angrenzenden Niederungslandschaft. Die Planung weiterer Gebäude in der vorgesehenen Anordnung bedeutet keine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Es sind umfangreiche allseitige Bepflanzungen zur Einbindung des Gebietes vorgesehen, die gleichzeitig als Puffer fungieren.

Flächenbilanz**Fläche Plangebiet = 82.400 m²**

	Bestand	Planung BP 45	Differenz
versiegelte Flächen	40.000 m ²	44.750 m ²	+ 4.750 m ²
davon zulässige Gebäude	7.000 m ²	x 0,45 = 20.000 m ²	+ 13.000 m ²
Landwirtschaftliche Fläche – Grünland davon 2.000 m ² auf Schutt	18.000 m ²	9.420 m ²	- 8.580 m ²
Bachlauf	- verrohrt	Renaturierung 100 x 5 m ²	+ 500 m ²
Gehölzflächen – Hecken mit Lichtungen	3.150 m ² 3.850 m ² <hr/> 7.000 m ²	3.150 m ² 3.850 m ² Hb - 6.690 m ² 1.000 m ² <hr/> 14.690 m ²	+ 7.690 m ²
Ruderal-u. Sukzessionsflächen, Pionierwald	17.400 m ² (GB 1 7.000 m ²)	GB 1 7.000 m ² 3.740 m ²	- 6.660 m ²
Sonstige Grün- u. Verkehrsflächen	-	2.300 m ² (an der Ostgrenze)	+ 2.300 m ²

Zur Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag beschlossen, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen wird.

3.6.1 Gestaltung des Ortsbildes und des Arbeitsumfeldes

Das zu erneuernde Gewerbegebiet, das durch bestehende Gebäude den Straßenraum und damit das Ortsbild prägt, soll sich ansprechender präsentieren. Übereinstimmend mit den Inhalten der laufenden Dorferneuerung sind Gestaltungsvorschläge (s. Detailkarten - Anlagen 4 und 5) in Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung geflossen. Die Ostseestraße soll durch Festlegung der Fahrbahnkante und durchgehenden Bürgersteig an dieser Stelle Konturen bekommen. Begleitend kommt ein Grünstreifen dazu, der nur durch die 3 Zufahrten unterbrochen wird. Der Baumbestand wird ergänzt, der die Linienführung der geschwungenen Straße betont. Eine Strauchhecke verbindet und verstärkt die Raumkanten der bestehenden Gebäude und versteckt die Zauneinfriedigung, die sich in Höhe der Gebäude befindet. Dadurch wird eine trennende Wirkung vermieden. Die Begrünung der südlichen Zufahrt bezieht auch die seitlichen und zurückliegenden Fassaden zugunsten eines repräsentativen Erscheinungsbildes mit ein. Im Betriebsgelände erfolgen darüber hinaus keine Festsetzungen. Ausnahme ist die Pflanzung von Bäumen auf künftigen Stellplatzflächen, um eine Beschattung zu erreichen und die Staubbildung zu verringern.

4 Versorgung

4.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ratekau wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) gibt folgende Hinweise:

zum Erschließungsvertrag

- Anschlussmöglichkeiten an dortige Ver- und Entsorgungsanlagen des ZVO sind vom Grundsatz her gegeben.
- Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G, W, SW) sind mit den Ihnen bekannten zuständigen Fachabteilungen des ZVO abzustimmen.
- Es ist vorgesehen, mit dem ZVO einen Erschließungsvertrag zu vereinbaren, der weitergehende Details regelt. Kontaktmann des ZVO ist Herr Knoop, erreichbar in der Hauptverwaltung des ZVO in Timmendorfer Strand, unter der RufNr.04503 - 603151.

4.2 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Ratekau ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Vom Zweckverband Ostholstein werden Leitungsringschlüsse empfohlen. Eine Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 96 m³/h ist gem. Erlass des Innenministers vom 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 wird unter Anwendung des Arbeitsblattes W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. herzustellen. Eine genaue Aussage zur Sicherstellung einer geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 96 m³ / Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das ausgewiesene Gewerbegebiet muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test ist kostenpflichtig und wird nur nach Absprache mit der zuständigen Betriebsabteilung und vorheriger Beauftragung durch die Gemeinde Ratekau vorgenommen. Als Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter Herr Plath zu nennen, erreichbar im Werkhof 1 des ZVO in Neustadt unter der RufNr.04561 - 399391.

Sollte die Löschwassermenge nicht ausreichen, kann im Zusammenhang mit dem geplanten Absetzbecken ein Löschteich und/oder ein Löschwasserbehälter im Plangebiet vorgesehen werden.

Der Feuerlöschwasserbereich erhält eine dauernd gesicherte Zufahrt zum Plangebiet. Außerdem wird hier ein Löschwasserentnahmeschacht - gemäß den anerkannten Regeln der Technik - erstellt.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ratekau wird durch die E.ON Hanse mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem

Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

* Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

* Der E.ON Hanse werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt, falls benötigt, zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde rechtzeitig.

4.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird von der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt. Rechtzeitig vor Baubeginn wird das Fernmeldeamt Lübeck informiert.

5 Entsorgung

5.1 Behandlung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ratekau besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz des Zweckverbandes OH angeschlossen, der Anschluss an den bestehenden Gefällekanal ist nach Auskunft des Zweckverbandes möglich. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen. Die Gemeinde Ratekau strebt aufgrund der beabsichtigten Teilung des Areals einen Anschluss aller Flächen an das zentrale Entsorgungssystem an. Es ist deshalb beabsichtigt, auch das Plangebiet an das bestehende Netz des Zweckverbandes anzuschließen. Über die Menge des anfallenden Schmutzwassers kann im Rahmen des hier zu betrachtenden Bauleitplanes noch keine konkrete Aussage gemacht werden, da die Größe und/oder Branchenstruktur der zukünftigen Nutzer noch nicht feststeht. Dementsprechend kann die angebotene Abstimmung zur Schmutzwassermenge erst im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens erfolgen.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) gibt folgende Hinweise:

- Die Abnahme und Beseitigung häuslichen Schmutzwassers aus den Sozialeinrichtungen der geplanten Gewerbebetriebe über das in Luschendorf vorhandene und vom ZVO betriebene Kanalisationsnetz bereitet keine Probleme.

- Die zusätzliche Abnahme gewerblichen Schmutzwassers hingegen ist, bedingt durch die nahezu erreichte volle Auslastung Schmutzwasserbeseitigungsanlagen, nur noch in begrenzter Menge möglich. Die einzuleitende zul. Höchstmenge an Schmutzwasser aus den Gewerbebetrieben ist in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsabteilung des ZVOs festzulegen. Ansprechpartner ist beim ZVO Herr Schikorr, erreichbar im Werkhof 1 des ZVO in Neustadt unter der RufNr.04561 - 399348.

5.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern, da eine Einleitung in Kanalisation oder Vorflut in den erforderlichen Mengen nicht möglich ist, nur ein Teil des Dachwassers könnte in den nördlichen Graben geleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch Gutachten untersucht und bestätigt (Anlage 4).

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist §31a LWG zu beachten sowie die damit im Zusammenhang erlassene Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002. Für Versickerungen über tiefere Versickerungsschächte und oder Maßnahmen, die einer Rückhaltung dienen, sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

Das Staatliches Umweltamt, Kiel gibt folgenden Hinweis:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. 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.

Die Wasserbehörde weist darauf hin:

Für die Grundwasserbenutzung sind bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 2-7 WHG und eine Genehmigung nach §35 LWG zu beantragen. Es ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser nicht von Metalldächern mit unbehandelter Oberfläche stammen soll, da es dort sonst bei einer Lösung von Metallionen und anschließender Versickerung zu einer entsprechenden Anreicherung im

Boden bzw. im Grundwasser kommen kann. Dies ist zu vermeiden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der derzeitigen Lage in einem Wasserschongebiet hier später ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird.

Die Versickerung des vorbehandelten Abwassers soll auch in den Sickerbecken über bewachsenen Oberboden erfolgen. Bei den Grundwasserflurabständen von wenigen Metern muss eine optimale Eignung des Untergrundes zur Versickerung sorgfältig geprüft werden. Dies gilt insbesondere wegen der großen befestigten Fläche, die entwässert werden soll.

Niederschlagswasser, das bei Starkniederschlägen anfällt, muss von den Einleitungsanlagen bewältigt werden können. Ein Überlaufen des Wassers und die Schädigung bebauter Flächen ist zu vermeiden.

Der Nachweis der örtlich bestehenden Versickerungsmöglichkeit wird in der Anlage 4 erbracht.

5.3 Abfall- und Wertstoffe

Die Details der Müll- und Wertstoffsammlung sind mit dem Zweckverband Ostholstein rechtzeitig abzustimmen.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass innerhalb des Gewerbegebietes aus verkehrstechnischer Sicht (Fahrverhältnisse, Unfallgefahr) und damit auch aus Sicherheitsgründen lediglich die ausgewiesenen beiden Planstraßen von unseren dreiachsigen Sammelfahrzeugen angefahren werden können.

Nach den Vorgaben des §10 der "Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein" haben die betroffenen Kunden so vorzugehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im jeweiligen Straßenseitenbereich (Bankett / Gehweg) der zuvor benannten Planstraßen bereitzustellen sind.

5.4 Allgemeine Hinweise zur Baudurchführung

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und unseren Leitungen kommen.

Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen.

Unsere Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit uns vor der Bausausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen unserer Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und unseren Leitungen oder Kabeln einzuhalten.

Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger und der ZVO Gruppe ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem u. a. die o. g. Belange geregelt werden.

Durch Ihr Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von ZVO Leitungen und Kabel, wird auf Ihre Kosten von uns übernommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind mit uns abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Tel. 0 45 03 / 603 150 zur Verfügung.

6 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§45 ff und 85ff BauGB).

7 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Voraussichtlich werden bei der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 geringe Erschließungskosten für die Umgestaltung des Straßenanschlusses der Bergstraße im Bereich nördlichen Zufahrt und der Verlegung der Bushaltestelle anfallen.

Da die Maßnahme im Zusammenhang mit der Zielfindung der Dorferneuerungsplanung steht (Maßnahme Ö12 - Bau eines Fußweges) wäre eine Kostenteilung der Beteiligten Träger anzustreben. Für den verbleibenden Gemeindeanteil erfolgt im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde.

Für die Anlage der naturnahen Flächen und den Großteil der Pflanzbindungen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese privat finanziert werden.

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

8 Immissionsschutz

An den östlichen Rändern des B-Planbereiches liegen bereits bebaute Gebiete des Ortskernes von Luschendorf. Angrenzend an den B-Plan besteht hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Zum Schutze dieser Bebauung wird die zulässige Lärmemission der Gewerbebetriebe beschränkt.

Es wurde ein Schallgutachten eingeholt (schalltechnische Untersuchung zum BP 45 Hanseatisches Umweltbüro, 1999 in der Anlage 3). Es wurde einer Gliederung der Baugebiete vorgenommen welche für die Bauflächen unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebiete flächenbezogene Schalleistungspegel kontingentiert.

Noch weitergehend, als das Lärmgutachten vorschlägt, wurde beschlossen, die Gebiete GE-1 und GE-3 zum Schutze der nebenliegenden Wohnbebauung derart einzuschränken, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Statt einer generell individuellen Lärmberechnung ist hier der eingeführte Rechtsbegriff entsprechend §6 BauNVO ausschlaggebend. In Grenzfällen wird jedoch ebenfalls im Bauantragsverfahren durch eine Berechnung nachzuweisen sein, dass keine wesentlich störenden Auswirkungen auf die benachbarten Gebieten zu erwarten sind.

Für die verbleibende Mittelzone ist eine Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, welche dem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung entsprechend flächenbezogene Schalleistungspegel zulässt. Von einer Konfliktbewältigung ausschließlich über die Zulässigkeit nur bestimmter Betriebe nach einer Liste wurde Abstand genommen, da die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels eine flexiblere Nutzung der Grundstücke ermöglicht und die Chancen für eine Reaktivierung und Vermarktung des Plangebietes steigen.

Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung sind hier gemäß §1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und maßgebliche Immissionspunkte festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die die Festsetzung einhalten.

Der Nachweis ist durch

- a) Berechnung des für den Betrieb zulässigen Schalleistungspegels aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie durch
- b) Berechnung des für den Betrieb zulässigen Immissionsanteils an den festgesetzten Immissionspunkten zu erbringen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend der ISO 9613-2.

- c) Daraus ist die Prognose der durch den Betrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen entsprechend TA Lärm zu ermitteln. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten. Dieser Text wird in den Plan übernommen und die maßgeblichen Immissionspunkte aus dem Gutachten in der Planzeichnung dargestellt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau
am 30.03.2006 gebilligt.

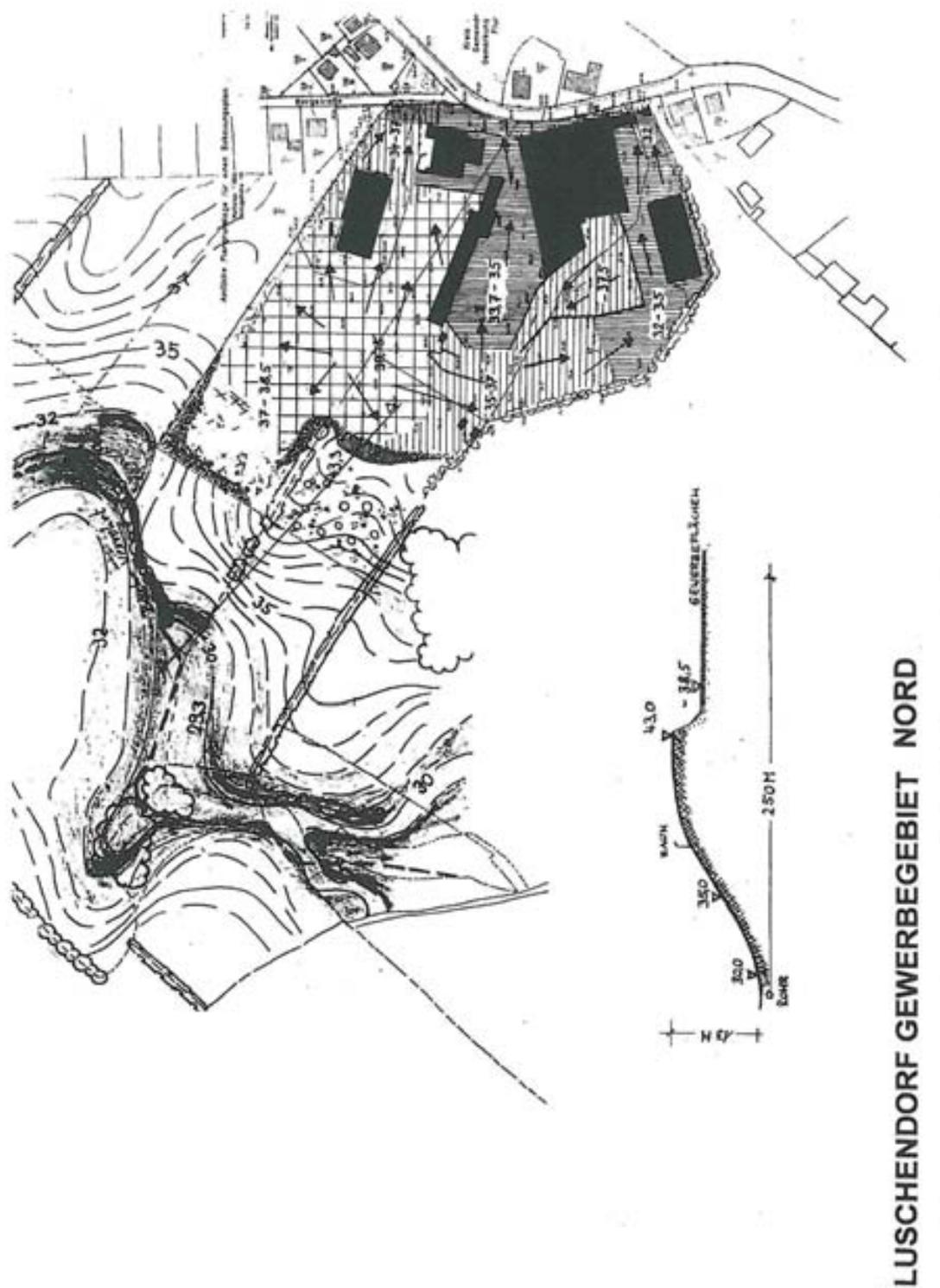
Ratekau, den

05.07.2006

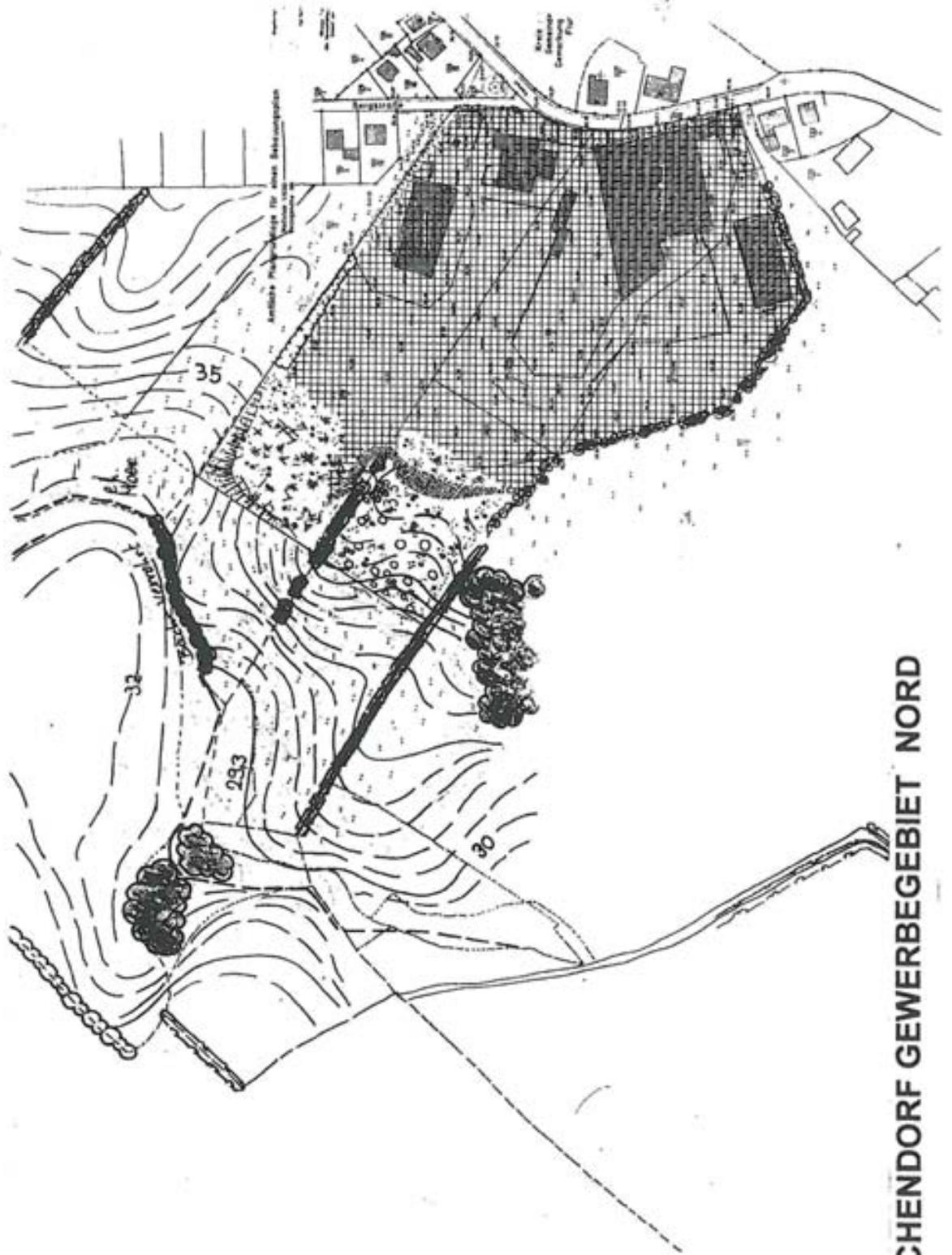


(Peter Brückel)
Bürgermeister

Anlage 1a: Topographie und Gewässer

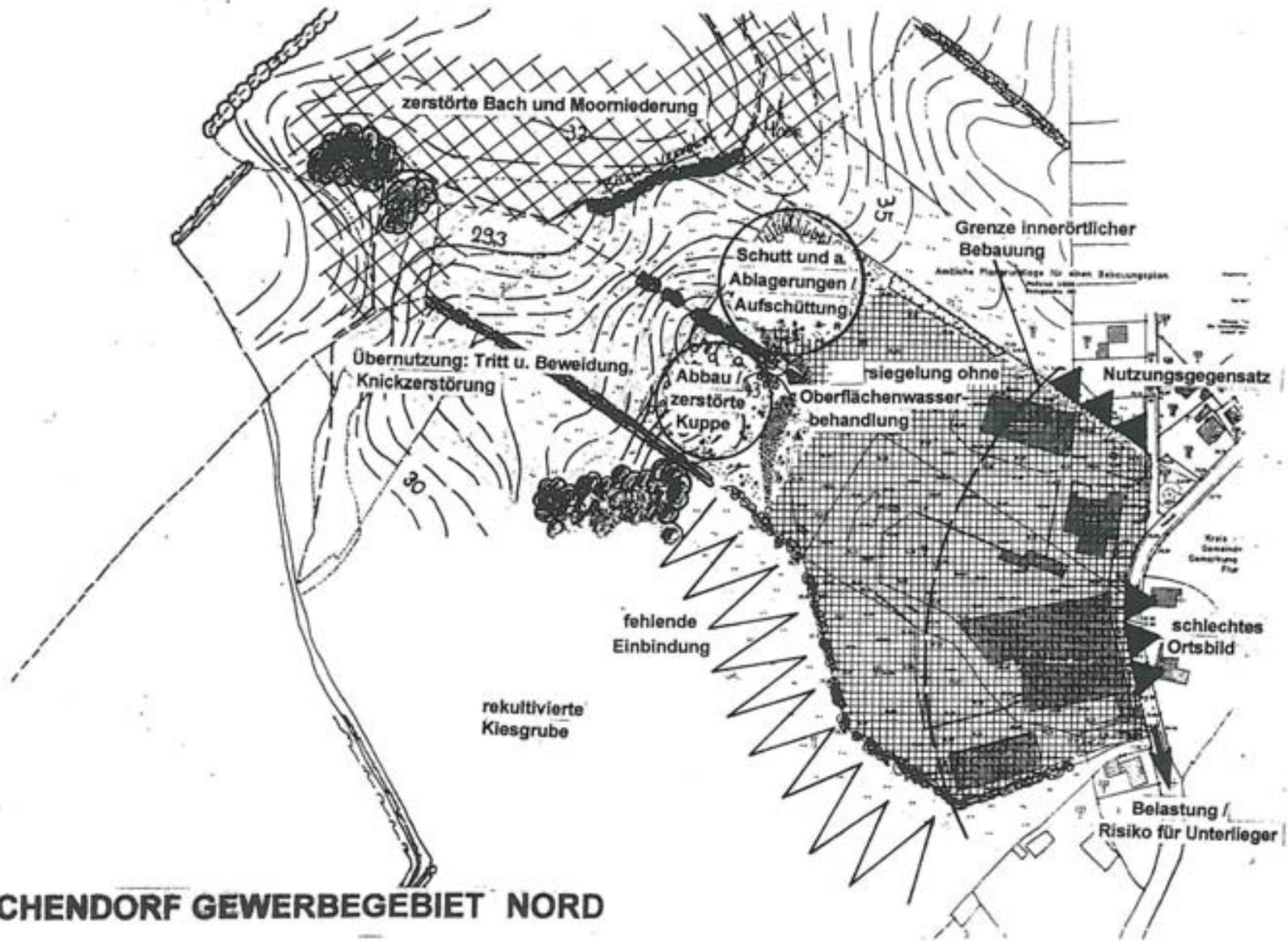


Anlage 1b: Bestand 1995 - Nutzungen und Biotoptypen



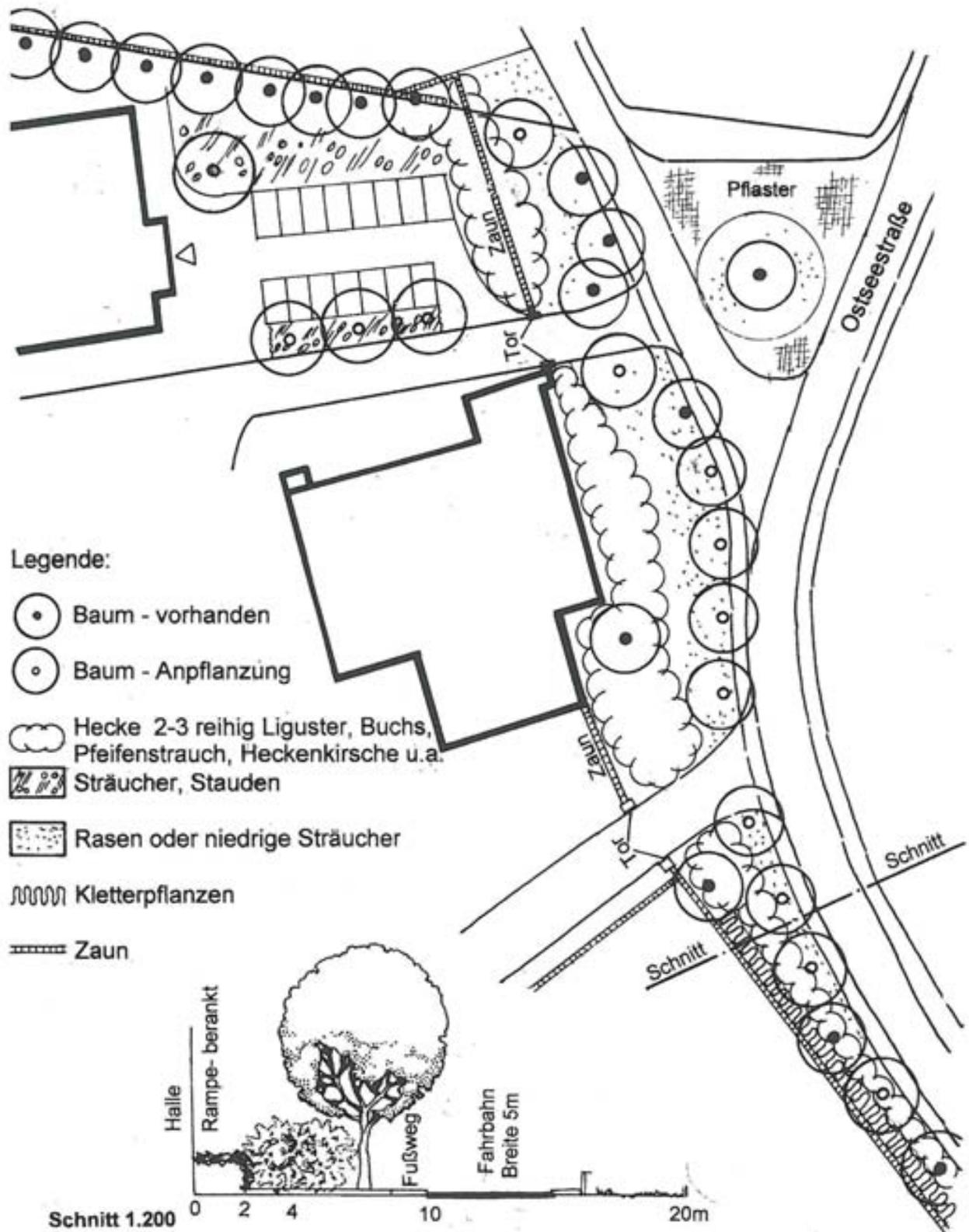
LUSCHENDORF GEWERBEGEBIET NORD

Anlage 1c: Analyse - Defizite und Landschaftsschäden



LUSCHENDORF GEWERBEGEBIET NORD

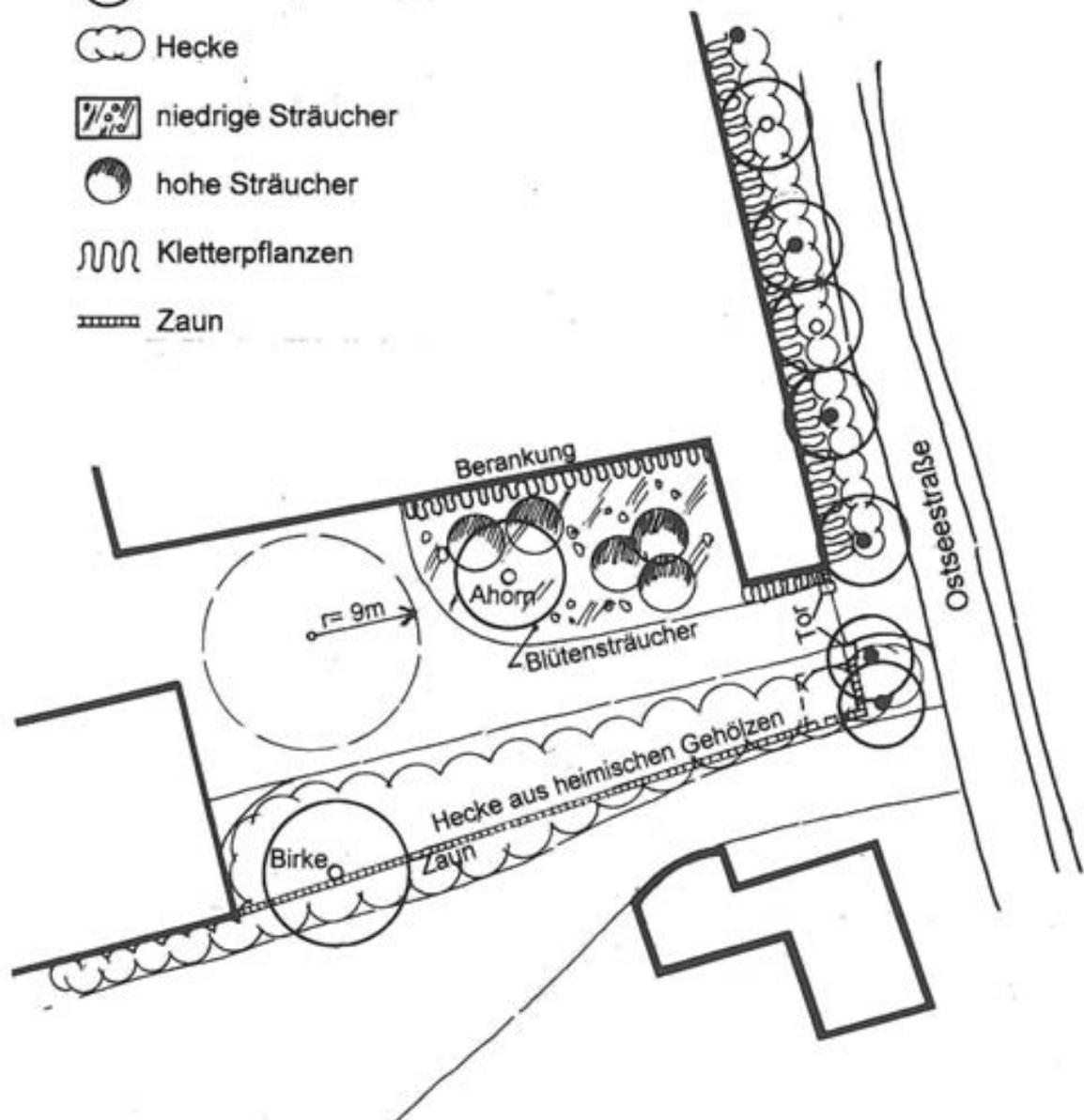
Anlage 1d: Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes



Anlage 1e: Vorschlag zur Gestaltung der Südost-Zufahrt

Legende:

-  Baum - vorhanden
-  Baum - Anpflanzung
-  Hecke
-  niedrige Sträucher
-  hohe Sträucher
-  Kletterpflanzen
-  Zaun



**Anlage 2: Erstbewertung von Altlastenstandort-Verdachtsflächen
Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Januar 2001**

Siehe Verfahrensakte Seite 300 - 329

Anlage 3:**schalltechnische Untersuchung zum BP 45
Hanseatisches Umweltbüro, 1999**

Siehe Verfahrensakte Seite 58 - 66

**Anlage 4: Fachgutachterliche Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit
des Bodens, 2003**

Siehe Verfahrensakte Seite 357 - 363