

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet mit der Begrenzung "Sarkwitzer Straße"/K 54, des "Oberen Mühlenteiches" und der Bebauung "Am Mühlenhang" in Pansdorf

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25.07.1993 genehmigt. Innerhalb der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet in ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO abgeändert und entsprechend dargestellt.

Am 22.06.95 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Pansdorf, im westlichen Teil der Ortslage, eingegrenzt von der "Sarkwitzer Straße"/K 54 im Süden, dem "Oberen Mühlenteich" im Westen und von vorhandener Wohnbebauung im Norden und Osten.

1.3 Vorhandene Situation

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei auffällige Gebäude. Eine Erhaltung dieser Bausubstanz ist aus Kostengründen abzulehnen. Oberhalb dieser Gebäude liegt ein z.T. verrohrter Graben. Diesem schließt sich eine Grünfläche an, die nur z.T. als Garten genutzt wird.

Im westlichen Bereich des Plangebietes steht ein dreigeschossiges, ehemals als Mühle genutztes Gebäude. Die Bausubstanz ist

noch gut und größtenteils auch aus architektonischer Sicht erhaltenswert.

Östlich der alten Mühle befindet sich ein Fließgewässer. An dessen Ufer liegt ein weiteres, eingeschossiges Wohngebäude.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Großgrün, welches z.T. auf feuchtem Untergrund wächst.

Am südlichen Ufer des "Oberen Mühlenteiches" wachsen Weiden, Schilf und andere Gewächse, die typisch für Uferbereiche sind.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes steht ein Pumpwerk für Abwasser des Zweckverbandes Ostholstein. Dieses Grundstück und die dazugehörige Anfahrt sind im Bestand zu sichern.

1.4 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Der Eigentümer des Grundstückes plant die Erhaltung des dreigeschossigen Mühlengebäudes bzw. den Umbau zum Wohnhaus.

Das eingeschossige Wohngebäude soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Die restlichen Gebäude sind in ihrem Zustand so marode, daß ein Abriß notwendig ist. An deren Stelle sollen Reihenhäuser entstehen, die Wohnraum für ca. 24 Familien schaffen. Da in der Gemeinde Ratekau ein dringender Bedarf an Wohnungen besteht, ist die Vorbereitung und Erschließung neuer Baugebiete erforderlich.

Der Ort Pansdorf besitzt gemäß dem Regionalplan - Planungsraum II - eine Wohnfunktion. Daher ist gegen eine vorrangige Ausweisung von Wohnbauland in dem Hauptort Pansdorf nichts einzuwenden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe 9. Flächennutzungsplanänderung) entspricht dem Planungsvorhaben.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine offene Bauweise zulässig sowie eine Grundfläche von ≤ 390 m.

Diese Festsetzungen orientieren sich weitgehend an der nördlich angrenzenden Bebauung. Gleichzeitig ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung neben dem Bau von Reihenhäusern auch den Bau von Einzel- und Doppelhäusern.

Für das im Norden angrenzende Plangebiet (B-Plan Nr. 24) setzt der Ursprungsplan Flachdächer fest. Aufgrund der Forderung der Anwohner, durch eine Aufstockung ihrer Reihenhäuser mit einem Satteldach zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, wird z.Z. eine 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung für das Plangebiet durchgeführt. Dieser Tendenz wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von $35^\circ - 45^\circ$ oder von Mansarddächern mit einer Dachneigung von 60° und 30° (klassisches Mansarddach) entsprochen. Im Falle der Dachdeckung der Reihenhäuser mit Mansarddächern ist der Bau eines zweiten Vollgeschosses zulässig. Da diese Dachform das Gebäude optisch verkleinert bzw. das zweite Vollgeschoß als Dach wirken läßt, ist gegen diese Dachform aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.

Bei Teilung des Baugrundstückes in Reihenhäuser- oder Doppelhausparzellen ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Anliegers erforderlich.

Das ehemalige Mühlengebäude wird durch die Festsetzung einer dreigeschossigen, offenen Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,35 und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° in seinem Bestand gesichert.

Dasselbe gilt für das angrenzende Wohngebäude. Für dieses wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung, eine Grundflächenzahl von 0,3 und Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude ist dem Gelände anzupassen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Plangebietes und auch zukünftig nicht erwünscht.

Am 09.09.92 wurde durch Dipl.-Ing. J. Berthold (Ing. für Grundbau und Bodenmechanik) eine allgemeine Beurteilung der Gründungsmöglichkeit für eine eingeschossige nichtunterkellerte Bebauung abgegeben. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, daß eine Bebauung möglich ist, wenn die in der Beurteilung vorgegebenen Maßnahmen durchgeführt werden. Ganz konkrete Aussagen über die Art aller Maßnahmen können aber erst getroffen werden, wenn die endgültigen Planungen vorliegen.

Durch den Erschließungsträger ist sicherzustellen, daß das Endergebnis der Untersuchung vor Antragstellung der Baugenehmigung vorliegt.

Von Prof. Dr. Ing. Gober wurde am 23.05.1995 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Er untersuchte die Schallimmissionen, die vom westlich gelegenen Hartsteinwerk Pansdorf auf das Plangebiet voraussichtlich wirken. Das Resultat der Untersuchung ergab, daß die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18055 tags (60 dB/55 dB) und nachts (45 dB/40 dB) nicht überschritten werden. Somit ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. (siehe Anlage)

2.2 Verkehr

Die Erschließung des ehemaligen Mühlengebäudes erfolgt von der "Sarkwitzer Straße" aus. Die erforderlichen Stellplätze werden neben dem Gebäude bzw. im Gebäude untergebracht.

Das verbleibende Plangebiet wird von der Kreuzung "Sarkwitzer Straße"/"Schulstraße" aus angebunden. Von der Kreuzung aus bis ca. 10 m ins Plangebiet sollte die Fahrbahn mindestens 5,50 m breit sein, um einen zügigen Verkehrsfluß im Kreuzungsbereich zu gewährleisten. Anschließend ist die Fahrbahn auf 3,00 m zu verengen bis zur Brücke am Mühlengebäude.

Ab dieser Brücke ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Er führt von Ost nach West durch das Plangebiet. Bis zur westli-

chen Grenze des MI I GR $\leq 390 \text{ m}^2$ Gebietes ist Anliegern das Befahren dieses Weges zu ermöglichen. Der Fuß- und Radweg ist in das zentrale Fuß- und Radwandernetz der Gemeinde einzubinden. Innerhalb des Plangebietes ist von 29 Wohneinheiten auszugehen. Gemäß dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.78 (Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen) sind bei 29 WE mindestens 10 öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Davon können 6 Parkplätze im MI I GR $\leq 390 \text{ m}^2$ Gebiet und 4 im MI-III-Gebiet untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der OD-Grenze. Daher ist eine Abstandsfläche zur Bebauung von 15 m von der K 54 bei Bebauung gemäß § 29 StrWG bzw. § 9 FStrG einzuhalten.

Für das Plangebiet wurde eine Schallberechnung gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Dabei ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 1700 Kfz/h (gemäß Verkehrsmengekarte Schleswig-Holstein von 1990) ausgegangen worden. Als Bezugspunkt wurde die südwestliche Ecke des ehemaligen Mühlengebäudes gewählt, da hier die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Berechnung ergab, daß bei einem Abstand von 22 m zum Bezugspunkt, bei 50 km/h und bei einem Asphaltbelag tags 58,48 dB und nachts 47,46 dB zu erwarten sind. Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiet nach DIN 18005 betragen tags 60 dB und nachts 50 dB. Somit liegt der Schallpegel unterhalb der zulässigen Orientierungswerte. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3 Grünplanung

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und erheblichen Grundflächenversiegelung bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen über zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie sich daraus ergebende Darstellungen und Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG.

Um jedoch die Wohnqualität zu erhöhen, besteht das Ziel der Planung darin, die Fläche stark zu durchgrünen bzw. zu entsiegeln. Dazu erfolgt die Festsetzung von Uferschutzstreifen an den Ufern

des Mühlenteiches und parallel des noch zu öffnenden Grabens. Dieser Graben ist z.Z. zum Teil verrohrt. Die Planung sieht eine Verlegung und Öffnung des Grabens vor. Die nördlich vom Graben gelegene Fläche bzw. Böschung ist zu bepflanzen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von mehreren Baumstandorten sowie von Straßenrandbegrünung.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, daß die Sammelausgleichsflächen einheitlich angelegt und vor Beendigung des letzten Bauvorhabens durchgeführt werden. Deshalb sollen die in der Planzeichnung festgesetzten Sammelausgleichsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers umgesetzt werden. Die Umlegung der dabei anfallenden Kosten erfolgt anschließend anteilig auf die späteren Grundstückseigentümer. Dies wird zukünftig in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Für die Anlage der in der Planzeichnung als „Sammelausgleichsflächen“ gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Kosten zu rechnen, die auf die zukünftigen Käufer der Reihenhäuser umgelegt werden können:

- 850m² Uferschutzstreifen-flächige Anpflanzung (6DM/m²):
= ca. 5.100DM
- 750m² Uferschutzstreifen-Grünfläche (0,15DM/m²):
= ca. 110DM

Gesamtkosten ca. 5.200DM

Für die Pflege der öffentlichen Grünfläche ist nach Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen die Gemeinde zuständig und für die privaten Grünflächen die zukünftigen Anwohner.

Die Entsiegelung der Fläche erfolgt durch den Abriß des Silos am alten Mühlengebäude, den Abtrag der alten, großzügig aufgetragenen Asphaltdecke bzw. einen Teil der großzügig gestalteten Zufahrt zur Sarkwitzer Straße. Alle Zufahrten werden zukünftig auf das Minimum reduziert bzw. befestigt. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen großfugigen Materialien herzustellen.

Zusätzlich soll das Gebiet durch zwei zentrale Nah- bzw. Fernwärmeversorgungsnetze mit Wärme versorgt werden. Durch dieses Versorgungssystem erfolgt eine Verminderung des Emissionsaus-

stoßes, was gleichzeitig zur Verbesserung des Naturhaushaltes führt.

Der Landschaftsplan weicht in folgenden Punkten von der Planung ab:

- Er stellt die Fläche als Gewerbegebiet dar und widerspricht somit dem wirksamen F-Plan
- Er sichert einen von Ost nach West verlaufenden Grünstreifen als Gartenfläche. Es erscheint sinnvoller, diesen von Baumgruppen geprägten Bereich und die dichte Hecke zu sichern.

Nach einer Ortsbegehung am 15.05.1994 mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurde festgestellt, daß auf einem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 50 m von der Uferlinie des "Oberen Mühlenteiches" (gemäß § 11, Abs. 1 LNatschG) bis zur Bebauung verzichtet werden kann. Der Abstand von der Bebauung bis zum Wald von 30 m wird eingehalten.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Stromversorgung

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

3.2 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 ZVO in Sereetz. Eine Umverlegung der im Plangebiet liegenden Schmutzwasserleitung ist erforderlich.

Auf dem im Norden angrenzenden Flurstück 459/44 befindet sich eine 3-Kammer-Kläranlage. Von dort führt eine Abwasserleitung zum im Plangebiet gelegenen Pumpwerk. Vor der Bebauung des Plangebietes ist diese Leitung von der 3-Kammer-Kläranlage Rich-

tung Fuß- und Radweg zu verlegen und von dort unterhalb des Fuß- und Radweges an die vorhandenen Abwasserleitungen an der Kreuzung "Sarkwitzer Straße"/"Schulstraße" anzuschließen.

Die Leitungstrassen, die über private Grundstücke führen, werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein abgesichert.

Das Pumpwerk für Abwasser bleibt im Bestand gesichert. Die Zuwegung wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein gesichert.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Grundstücke wird den Gewässern 1.12, 1.12.1 sowie dem Mühlenteich zugeleitet. Vor Einleitung des Wassers muß 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. Entsprechende Maßnahmen sind vom Erschließungsträger einzuleiten und durchzuführen.

Das Plangebiet liegt in einer weiteren Wasserschutzzone: Zone III eines Wasserschutzgebietes gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 101. Demnach sind weitreichende Beeinträchtigungen, insbesondere vor Ort oder schwer abbaubare, chemische und radioaktive Verunreinigungen zu unterbinden. Entsprechende Einleitungsgenehmigungen sind vom Erschließungsträger einzuholen.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Kreuzung "Sarkwitzer Straße"/"Schulstraße" bereitzustellen.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Pansdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Pansdorf" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 17.01.79 (Sicher-

stellung der Löschwasserversorgung) ist sicherzustellen, daß innerhalb des MI-III-Gebietes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h und im MI-I-Gebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschezit von 2 h besteht.

Der Löschwasserbedarf kann weitgehend durch die Entnahme des Wassers aus dem angrenzenden "Oberen Mühlenteich" sichergestellt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weiteres Löschwasser dem Trinkwasserrohrnetz zu entnehmen.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Erschließungsgebietes durch den Zweckverband Ostholstein kann bei entsprechender Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.

3.6 Nah- und Fernwärmeversorgung

Um eine umweltgerechte Wärmeversorgung im Plangebiet zu erzielen, ist eine zentrale Nah- bzw. Fernwärmeversorgung vorgesehen. Ist das möglich, kann auf die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes gemäß Punkt 3.5 verzichtet werden.

4. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Ratekau nicht.

