

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53

DER GEMEINDE RATEKAU

VERFAHRENSSTAND:

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

AUSGEARBEITET:

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

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4 - 5
1.4	Planungserfordernis	5 - 6
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6 - 10
2.2	Verkehr	10 - 12
2.3	Grünordnung	12
2.3.1	Bestandsaufnahme	12 - 13
2.3.2	Naturraumpotentiale	13 - 15
2.3.3	Rechtliche Vorgaben	15
2.3.4	Grünplanung	15 - 17
2.3.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	17
2.3.6	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	17
2.3.7	Zu erwartende Kosten für Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	18
3.	Immissionen	18
3.1	Bahnlinie Lübeck-Kiel	18
3.2	Eutiner Straße/L 309	18 - 19
4.	Ver- und Entsorgung	19
4.1	Stromversorgung	19
4.2	Wasserver- und -entsorgung	20
4.3	Müllentsorgung	20
4.4	Gasversorgung	21
4.5	Löschwasserversorgung	21
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21 - 22
6.	Kosten	22
7.	Beschluß der Begründung	22

Anlage 1: Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 53
(Stand: August 1996)

Anlage 2: Beurteilung der Baugrundverhältnisse (Stand: 27.01.1996)

Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet westlich der L 309/„Eutiner Straße“, nördlich des Fließgewässers „Pottbek“, östlich der Bahnlinie Lübeck/Kiel und südlich der „Süderstraße“ am südlichen Ortsrand von Pansdorf;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Das Flurstück 330/3 überplant bereits der Bebauungsplan Nr. 17. Dieser Plan ist am 23.06.1960, Geschäftszeichen: IX 31c-313/04.03.07 (17) vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden. Er setzt die Fläche bereits als Gewerbegebiet fest. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 53 nochmals überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 53 auch nur die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Daß folglich der Bebauungsplan Nr. 17 wieder auflebt, wenn der Bebauungsplan Nr. 53 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewußt. Da der Bebauungsplan Nr. 17 die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt, als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25.07.1993 genehmigt. Er stellt das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstückes 330/3 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das Flurstück 330/3 wurden im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung in „Gewerbegebiet“ umgeändert. Zur Zeit wird ein neuer Flächennutzungsplan erstellt, der in Übereinstimmung mit den Planungszielen steht.

Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wurde im Parallelverfahren die 39. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Diese genehmigte der In-

nenminister des Landes Schleswig-Holstein am 05.05.1997, Az.: IV 810 b - 512.111-55.35 (39.Ä.) mit Auflagen und Hinweisen.

Am 7. Dezember 1995 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pansdorf. Es ist im Osten von der Eutiner Straße/L 309 begrenzt, im Süden durch das Fließgewässer „Pottbek“, im Westen durch einen Wald, dem sich die Bahnlinie Lübeck-Kiel anschließt und im Norden durch vorhandene Gewerbebetriebe parallel der Süderstraße.

1.3 Vorhandene Situation

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle, ein Autohaus sowie einige Wohnungen. Die Gebäude sind eingeschossig, mit einem Sattel- bzw. Flachdach versehen. Diese Gebäudegruppe liegt wesentlich höher, als die verbleibende Fläche des Plangebietes.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes entstand bereits ein Siedlungsschwerpunkt. Besonders stark prägt diesen eine Gärtnerei. Um diese herum befinden sich mehrere Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude, deren Grundstücke stark versiegelt sind. Die vorhandene Ansiedlung ist durch einen dichten Nadelgehölzstreifen zur L 309 bzw. nach Norden und Süden hin abgeschirmt. Die in dem Bereich vorhandenen Gebäude haben Flach-, Sattel- oder Walmdächer. Sie sind eingeschossig.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt das Flurstück 330/3. Das Grundstück wird für gewerbliche Zwecke genutzt. Auf dem Flurstück 330/3 steht eine Gewerbehalle. Es dient auch der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den im Osten angrenzenden Betrieb (Flst. 329/9). Das Grundstück wird über die Süderstraße erschlossen.

Die verbleibende Fläche ist unbebaut bzw. landschaftlich ausgeräumt. Sie wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Nur an wenigen Stellen erfolgt eine Gliederung durch Knicks bzw. ausgewachsene Hecken. Das Relief des Gebietes ist z.T. von stärkeren Gefällen, insbesondere parallel zur L 309 geprägt. Das Gelände steigt von Südwest Richtung Nordost. Im südwestlichen Teil ist z.T. mooriger Boden. Die Lage und die Tiefe der Moorschichten ist dem der Gemeinde vorliegenden Bodengutachten zu entnehmen. (Anlage 2)

1.4 Planungserfordernis

Im Ort Pansdorf befinden sich eine Vielzahl von kleinen Gewerbebetrieben. Aufgrund der bereits stattgefundenen verdichteten Bebauung im Ort selbst verfügen sie kaum noch über Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem beeinträchtigen einige Gebäude durch ihre Gestaltung das Ortsbild sowie durch Immissionen unterschiedlichster Art die Lebensqualität der Anwohner. Um vorhandene Spannungen im Ort abzubauen, beabsichtigt die Gemeinde, neue Gewerbeflächen auszuweisen, auf die sich z.Z. gemeindeansässige Betriebe bei Bedarf ansiedeln können. Dadurch soll eine Abwanderung der Betriebe verhindert werden, mit dem Ziel der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde. Zwangsumsiedlungen von Betrieben sind jedoch nicht beabsichtigt.

Auf Grundlage der o.g. Zielstellung erfolgte die Untersuchung verschiedener Flächen, die für eine Gewerbeansiedlung geeignet und verfügbar sind. In Betracht für Gewerbegebiete kamen folgende Flächen:

- a) Ein Ackergelände in einer Größe von ca. 20 ha zwischen Techau und Hogenstehredder ist wegen seiner Lage und Topographie gut geeignet für ein Gewerbegebiet. Die Fläche ist im Besitz eines Eigentümers, der nicht veräußerungswillig ist. Ein Streifen, unmittelbar an Techau anschließend, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Ein Anschluß an die Bahnlinie Lübeck-Kiel ist möglich.
- b) Eine Fläche zwischen Hogenstehredder und der Pottbekniederung ist wegen ihres dichten Knicknetzes bedingt für ein Gewerbegebiet ge-

eignet. Knickdurchbrüche sind bei der Erschließung nicht zu vermeiden und zu kompensieren. Die Flächen der Pottbekniederung bis zur südlichen Grenze des Kfz-Betriebes in Pansdorf sind für eine Gewerbegebietsnutzung nicht geeignet. Sie sind städtebaulich notwendig für die Trennung der Ortsteile Pansdorf und Techau, für den Biotopverbund und für die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die vorhandenen baulichen Nutzungen in diesem Bereich sind nicht auszuweiten.

- c) Eine Ackerfläche im Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet in Pansdorf ist für eine Erweiterung geeignet. Aufgrund der Reliefenergie sind kleinteilige Nutzungen zu bevorzugen. Eine Erschließung von der L 309 aus ist nur über Anrampungen möglich. Eine Anbindung der inneren Erschließung an die Süderstraße ist zur Entlastung der Bahnhofstraße möglich. Dadurch wird allerdings die Erschließung verhältnismäßig aufwendig.

Die Fläche südlich von Pansdorf ist unmittelbar verfügbar. Zudem kann der Eingriff in die Landschaft als relativ gering eingestuft werden, im Vergleich zu den zwei anderen in Frage kommenden Flächen. Daher gilt diese Fläche als Vorzugsstandort.

Um eine städtebauliche Ordnung im Ort durchzusetzen und um die Gewerbebetriebe im Ort halten zu können, besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Regionalplan II von 1976 dem Ort Pansdorf in erster Linie eine ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zuordnet und an zweiter Stelle erst die Wohnfunktion.

2. Planung

2.1 Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Neuansiedlungen jeglicher Gewerbebetriebe sind im GE/GE*-0,6-Gebiet, im mittleren Bereich des Plangebietes innerhalb der Flurstücke 334/14, 334/15 und 334/16, vorgesehen. Die Flächengliederung ermöglicht die Ansiedlung von kleinen und mittleren, aber auch großen Betrie-

ben je nach Bedarf. Dabei sollten die kleineren und mittleren Betriebe in erster Linie südlich und westlich der Planstraße angesiedelt werden. Durchgängig erfolgt für das gesamte Gewerbegebiet die Festsetzung einer abweichenden Bauweise; d.h. Gebäude mit Gebäudelängen von über 50m sind möglich. Um am Ortrand eine landschaftsbilverträgliche Ortsrandsituation zu erzielen, erfolgt die Festsetzung einer durchgängigen Traufhöhe von 8m über OK EGF und einer Firsthöhe von 10,5m über OK EGF. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezieht sich auf 0,5m ab Mitte Straßenoberkante. Diese Festsetzungen ermöglichen den Investoren ausreichende Flexibilität.

Innerhalb dieser Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig und eine Geschößflächenzahl von 1,2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf nur bis 90% der Fläche versiegelt werden; davon 60% für bauliche Anlagen und weitere 30% für Stellplätze usw.

Die Tragfähigkeit des Bodens ist gegeben. Dies ist in einem Gutachten geprüft worden, das der Gemeinde vorliegt.

Die Flurstücke 334/1 und 334/3 im **GE-0,4-Gebiet** sind durch die vorhandene straßenbegleitende Bauflucht in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer durchgängigen Traufhöhe von 8 m über OK EGF und einer Firsthöhe von 10,5 m über OK EGF sichern den Bestand.

Das GE-0,4-Gebiet hat im Vergleich zu dem vorherrschenden Gebietscharakter eine relativ geringe versiegelbare Fläche. Dadurch ist diese Flächen in ihrer Nutzungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Daher wird für das GE-0,4-Gebiet eine Überschreitung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Somit können 40% der Fläche mit Gebäuden bebaut und weitere 40% der Fläche durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen usw. versiegelt werden.

Der südöstliche Teil des Plangebietes im **GE-0,5-Gebiet** ist charakterisiert z.T. durch eine kompakte Bebauung, die bereits der gewerblichen

Nutzung, den Einzelhandelsbetrieben (Verkauf von Wohnwagen) und der Wohnnutzung dient. In Anlehnung an den Bestand erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5, einer durchgängigen Traufhöhe von 8m über OK EGF und einer Firsthöhe von 10,5m über OK EGF und einer abweichende Bauweise (die Gebäude über 50 m Länge zuläßt).

Einige vorhandene Gebäude ragen in den 20m breiten Abstandsstreifen, der gemäß Straßen- und Wegegesetz von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da die Gebäude vorhanden sind, unterstehen sie dem Bestandsschutz. Für darüber hinausgehende bauliche Veränderungen sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Um das Baugebiet den angrenzenden Gewerbegebieten annähernd gleich zustellen, wird für das GE-0,5-Gebiet eine Überschreitung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Somit können 50% der Fläche mit Gebäuden bebaut und weitere 30% der Fläche durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen usw. versiegelt werden.

Nebenanlagen und andere Einrichtungen sind im gesamten Gewerbegebiet im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze bzw. zwischen den Baugrenzen und der Eutiner Straße/L 309 außerhalb der OD-Grenze nicht zulässig. Die verbleibende Fläche ist ausreichend groß, um diese Anlagen unterzubringen. Zudem besteht das Ziel der Planung u.a. darin, breite Straßenräume zu schaffen, die ausreichend Platz für Anpflanzungen lassen und die eine ortsrandgerechte Eingrünung gewährleisten. Die Art und Weise der Durchgrünung des Gebietes wird über die Festsetzung von baugestalterischen Maßnahmen geregelt.

Die zulässige Nutzung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes dient neben der vorrangigen Gewerbeansiedlung auch dem privilegierten Wohnen von Betriebsangehörigen. Die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen in Zuordnung zu den Gewerbebetrieben ermöglicht ein

Überwachen der betrieblichen Einrichtungen auch außerhalb der eigentlichen Betriebszeiten und ist aus Gründen der Sicherheit zu befürworten.

Da lediglich betriebsbezogene Wohnungen zugelassen sind, gelten grundsätzlich die Immissionsrichtlinien für Gewerbegebiete. Somit kann dem betriebsbezogenen Wohnen ein höheres Maß an Belästigung zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzberechtigten.

Um eine eindeutige Trennung der Funktionen Wohnen und Gewerbe zu erzielen, sind Einkaufseinrichtungen im GE-0,6-Gebiet nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb untergeordnet werden und nicht mehr als 20% von der gesamt zulässigen Baufläche betragen. Die Errichtung von Einkaufseinrichtungen soll sich auf das Zentrum des Ortes (Bahnhofstraße) konzentrieren mit dem Ziel, die Attraktivität des Ortes zu erhöhen. Gleichzeitig trägt diese Maßnahme dazu bei, zusätzlichen Pendelverkehr vom Wohnort in die Außenbereiche zu unterbinden.

In dem GE-0,4-Gebiet und dem GE*-0,6-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Bestand zu sichern, und neue zuzulassen, wenn diese sich in die örtliche Struktur einpassen bzw. sich nicht wesentlich auf die vorhandene Versorgungsstruktur der Gemeinde auswirken. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, die nur der Nahversorgung dienen und die nur Waren des täglichen Bedarfes anbieten.

Zusätzlich wird die Verkaufsfläche auf maximal 500m² begrenzt. Eine Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind und dem Verkauf dienen, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20. Juni 1996 „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß)).

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ist erforderlich, um einer zentrenschädlichen Entwicklung am Ortsrand entgegenzuwirken.

In dem GE-0,5-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ebenfalls vorhanden. Diese werden in ihrem Bestand gesichert. Da die Bebaubarkeit der Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt worden ist und danach keine Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs zulässig waren, werden diese auch zukünftig ausgeschlossen, um die Ansiedlung von Verbrauchermärkten aller Art in dieser Lage zu unterbinden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind in dieser Ortslage nicht typisch und auch nicht gewollt. Zudem würden sie Störungen der allgemein zulässigen Betriebswohnungen verursachen können, die die gewerbegebietstypischen Immissionen überschreiten und insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine starke Beeinträchtigung der Anwohner zu befürchten wäre. Daher sind sie im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

Mit Ausnahme der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird auf weitere gestalterische Festsetzungen der Gebäudeformen innerhalb des Gewerbegebietes bewußt verzichtet, um eine größtmögliche Baufreiheit zu erzielen.

2.2 Verkehr

Die Gewerbegebiete werden über die L 309 erschlossen. Von dieser Landesstraße besteht eine kurze Anbindung an die A 1 und somit an das überregionale Verkehrsnetz.

Das **GE-0,6-Gebiet** soll nur über eine durchgehende Planstraße erschlossen werden. Die Lage der Straße ermöglicht die Teilung der Gewerbeflächen in große und auch kleinere Grundstücke.

Um den Versiegelungsgrad der Straße so gering wie möglich zu halten, ist nur ein Gehweg eingeplant sowie nur ein Park- und Grünstreifen. Diese Festsetzung entspricht nicht der EAE 95 und dem Stellplatzerlaß vom 16.08.1995.

Aus vorhandenen Gewerbegebieten ist bekannt, daß nur wenige Angestellten und Kunden zu Fuß kommen. Zudem sind die Betriebsgrundstücke meist ausreichend groß, um den gesamten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Öffentliche Parkplätze werden hingegen kaum genutzt. Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten größerer Gewerbeflächen gering gehalten. Die geplanten öffentlichen Parkflächen im Straßenraum sind sowohl für die räumlichen Anforderungen für Pkw-Standplätze als auch für die Lieferwagenstandplätze ausgelegt.

Die Unterbrechung des Park- und Grünstreifens für je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6m Breite oder 2 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 3,50m Breite je Baugrundstück ist zulässig. Die Zufahrtsbreiten werden festgesetzt, um eine übermäßige Flächenversiegelung zu unterbinden zu sichern.

Durch die Festsetzung von Großgrün auf dem parallel zur Planstraße verlaufenden Grün- und Parkstreifen wird eine Baumreihe geschaffen, die den Straßenraum - im zusammenwirken mit den anzupflanzenden Hecken als Einfriedungen - optisch verengt. Durch diese Maßnahmen soll das Verkehrstempo von vornherein vermindert werden.

Weiterhin ist der im Teil B: Text festgesetzte Abstand zum Großgrün einzuhalten, um die Pflanzung und Erhaltung der Bäume zu sichern.

Der Fußweg verläuft ab dem Wendehammer in nördlicher Richtung getrennt weiter. Dadurch soll die Verkehrsfläche, die über das bisher vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesene Flurstück 330/3 führt, auf ein Minimum reduziert werden. Der separat weiterverlaufende Fußweg nutzt z.T. vorhandene Wegeführungen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt der Planstraße von 10,5m sichert eine ausreichende Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen. Die Straßenbreite von 5,5m ermöglicht einen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bzw. Pkw/Lastzug. Im Begegnungsfall Last-

zug/Lastzug ist auf den Parkstreifen oder auf eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt auszuweichen.

An der Grenze zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Plangebiet ist ein Wendehammer vorgesehen über den gleichzeitig die Planstraße Richtung Süderstraße weiterverläuft. Diese verkehrliche Situation soll das Wenden von Fahrzeugen im Gewerbegebiet ermöglichen bzw. einen unmittelbaren Anschluß von der L 309 über das geplante zum vorhandenen Gewerbegebiet, um die als Ortskern geplante Bahnhofstraße von Schwerkraftverkehr freizuhalten, der durch das Gewerbegebiet Pansdorf Süd erzeugt wird. Dadurch erhöht sich die Qualität des Ortskernes und parallel dazu verringert sich die Lärmbelästigung aller Anwohner an der Bahnhofstraße und an der Süderstraße.

Das nordwestlich gelegene Flurstück 330/3 ist langfristig über die Süderstraße oder die Planstraße zu erschließen.

Die Grundstücke im GE-0,5 Gebiet werden direkt über die L 309 angebunden. Bedingt durch die vorhandene, erhaltungswerte Begrünung parallel zur L 309, bestehen z.T. ungünstige Sichtverhältnisse Richtung dem fließenden Verkehr auf der L 309. Da es sich hier um eine Bestandssicherung handelt, sind auch zukünftig nur die bereits vorhandenen Zufahrten zu nutzen.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eine landschaftlich ausgeräumte, landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringer ökologischer Bedeutung. Diese wird im Osten durch eine knickähnliche, ausgewachsene Hecke mit einigen markanten Laubbäumen begrenzt.

Südlich der Ackerfläche liegt Grünland, welches durch einen Knick mit Überhängen vom Ackerland getrennt ist. Parallel zum Knick verläuft ein Graben, der in die Pottbek fließt.

Die Pottbek fließt hinter Techau in die Schwartau. In diesem Bereich lagern unterschiedlich starke Moorschichten (siehe Anlage 2).

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Mischwald. Er gilt als sehr wertvoll, aber beeinträchtigt.

2.3.2 Naturraumpotentiale

Wasser

Die im Bereich der Pottbek-Niederung (vermoort) liegenden Flächen stehen unter Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluß. Deshalb wurden in der Vergangenheit die Grünlandflächen und Baugrundstücke durch offene Gräben drainiert, die nördlich angrenzende Ackerfläche durch unterirdische Dränagen entwässert. Die im übrigen anstehenden Sandböden besitzen eine hohe Versickerungsfähigkeitsrate. Insgesamt müssen die Flächen hinsichtlich des Wasserhaushaltes weiterhin als hoch bis sehr hoch empfindlich eingestuft werden.

Boden

Das Gebiet gehört zu den Sanderflächen um Pansdorf. Die Fläche ist nur wenig kuppig. Eine deutliche Senke bildet die vermoorte Senke der Pottbek-Niederung, die sich jenseits der L 309 in Richtung Techauer Moor fortsetzt und nach Westen in ein Kerbtal übergeht. Die Reichsbodenschätzung hat die Standorte mit 22 bis max. 38 Punkten, dort wo der Sand anlehmig wird, bewertet. Schutzwürdig und besonders empfindlich sind die Moorböden an der Pottbek.

Klima - Luft

Die Luftbewegungen des maritimen Großklimas überprägen lokalklimatische Unterschiede, so daß in der vorliegenden, wenig reliefierten Fläche nur kleinklimatische Differenzierungen auftreten dürften. Die lufthygieni-

sche Situation stellt keine Probleme dar, ebenso ist die Lage zu Siedlungsgebieten nur am Südrand der Fläche zu berücksichtigen.

Lebensräume - Fauna - Flora

Trotz der intensiven Nutzung verfügt das Gebiet über einige wertvolle Flächen und Strukturen, die erhalten bzw. entwickelt werden sollten.

Grünland und Grünlandbrachen

Die nördlichsten Flächen zeichnen sich durch besonders große Artenarmut aus. Die Grünländer im Bereich der grundwasserbeeinflussten Gräben zeigen Reste von Feuchtvegetation (Flutrasen mit Knickfuchsschwanz, Weißen Straußgras oder Kriechendem Hahnenfuß sowie Feuchtwiesen mit Sumpfdotterblume, Flatterbinse, Sumpfsternmiere, Gilbweiderich u.a.) ebenso Röhricht und ruderale Säume. Sie sind arten- und strukturreicher und werden von Ponys, Rindern und Schafen beweidet.

Gewässer

Der Graben im südlichen Bereich des Plangebietes fließt außerhalb des Plangebietes in die Pottbek. Die Pottbek ist das prägende, natürliche Gewässer. Sie besitzt keine natürliche Verbindung zum Techauer Moor und entwässert nach Westen in Richtung Schwartau. Ihr ehemaliger Quellbereich ist beim Bau der Straße zerstört worden. Sie besitzt Zulauf von Gräben aus Nordosten. Ihr Verlauf ist begradigt, die Böschungen sind sehr steil und die Sohle stark eingetieft. Sie wird durch üppige Staudenfluren (§ 15a LNatSchG), Knicks oder Kopfweiden beschattet.

Wald

Der Wald bildet die westliche Grenze des Gebietes. Es handelt sich um einen Buchenwald mit spärlicher Krautschicht und ohne Waldmantel und -saum.

Knicks

Die im Gebiet vorhandenen Knicks sind überwiegend dornenreich, mehrreihig und artenreich mit Gehölzen bewachsen. Sie besitzen Überhälter

aus Stieleiche und Sand-Birke und deutlich erkennbare Wälle (Höhe bis 1,50 m, Breite bis über 3,00 m). Je nach angrenzender Nutzung sind sie jedoch geringfügig durch Verbiß bzw. Verdichtungen beeinträchtigt.

Kleinstrukturen

Die bisher beschriebenen Vegetationsstrukturen bilden die Lebensräume wildlebender Tiere in der Agrarlandschaft im Sinne von Rückzugsräumen und Vernetzungslinien.

2.3.3 Rechtliche Vorgaben

Der wirksame Landschaftsplan stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine mögliche gewerbliche Entwicklung dar. Die Größe des Plangebietes orientiert sich an der im Osten vorhandenen Bebauung. Nach Süden hin empfiehlt der Landschaftsplan die Anpflanzung eines Knicks. Die verbleibende Fläche soll in eine „vorrangig extensive Grünlandnutzung“ umgewandelt werden. Weiterhin ist in dem Bereich das Ortsbild zu verbessern.

Diese Vorgaben entsprechen den Grundzielen des Bebauungsplanes Nr. 53. Allerdings sind die im Landschaftsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht ausreichend für den jetzigen und langfristigen Bedarf in Pansdorf. Daher ist eine Abweichung von den Vorgaben des Landschaftsplanes erforderlich. Es empfiehlt sich, den Landschaftsplan zu überarbeiten.

2.3.4 Grünplanung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Pansdorf. Daher ist es erforderlich, das Plangebiet durch eine intensive Eingrünung in die Ortsstruktur einzubinden und den Ortsrand durch eine entsprechende Bepflanzung eindeutig zu betonen. In erster Linie erfolgt die Sicherung vorhandener Potentiale. So werden vorhandene Knicks, Bäume bzw. flächige Anpflanzungen parallel zur L 309 in ihrem Bestand gesichert.

Wie aus dem beiliegenden Bodengutachten zu entnehmen ist, ist der Boden unterschiedlich aufgebaut. Im mittleren Bereich sind Moorschichten bis 1,90 m Tiefe und im südwestlichen Bereich bei 1,10m. Bedingt durch diese Tatsache erfolgt die Festsetzung von Ausgleichsfläche innerhalb der Bereich, wo Moorschichten von über 1.00m Tiefe sind. Dadurch soll der ansonsten erforderliche Bodenaustausch und der somit verbundene Eingriff in den Bodenhaushalt minimiert werden.

Innerhalb der **A 3 - Fläche** sind die größten Moorschichten. Hier ist eine extensive Nutzung vorgesehen, d.h. eine Wiesenfläche ist zu entwickeln und entsprechend den Vorgaben aus dem grünordnerischen Beitrag (Anlage 1) zu pflegen.

Die **A 2 - Fläche** wird als Sukzessionsfläche festgesetzt. Zusätzlich sollten entlang der Grabenböschung Gehölze angepflanzt werden.

Die Flächen A 2 und A 3 dienen für das Flurstück 331/4 und die GE/GE* - 0,6/0,4/0,45 - Gebiete als Ausgleichsflächen.

Südlich des Knicks verläuft die **Fläche A 1**. Hier sind Krautsäume zum Schutz des Knicks zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind bei baulichen Erweiterungen auf dem Gelände der Gärtnerei durchzuführen.

Die Flurstücke 339/1, 341/1, 339/5 und 341/5 im GE-0,5-Gebiet sind bereits vollständig versiegelt. Weitere Gebäude führen daher zu keiner weiteren Versiegelung und sind nichts ausgleichspflichtig.

Da das Regenrückhaltebecken aufgrund der im GE-0,6-Gebiet anfallenden Oberflächenwasserqualität zu versiegeln ist, zählt dieses Gewässer als Eingriff. Dieser ist jedoch durch eine naturnahe Gestaltung des Ufers zu mindern. Das vorgeklärte Oberflächenwasser wird der Pottbek in einem vorhandenen offenen Grabensystem zugeleitet.

Zur Durchgrünung des neu zu bebauenden Gewerbegebietes sind entlang der Planstraße großkronige Bäume zu pflanzen. Zudem sind die Grundstücke zur Planstraße hin mit Hecken abzugrünen. Zäune zum Straßenraum sind nicht erwünscht, max. im Zusammenhang mit Laubgehölzen.

Für je 5 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen sowie je 500m² angefangener Freiflächen ebenfalls je 1 Baum.

Die durch Erdbewegungen entstehenden Böschungen sind mit Gehölzen und Bäumen einzugrünen.

Das Regenrückhaltebecken sollte naturnah gestaltet werden. Es empfiehlt sich die Herrichtung einer buchtenreichen Flachwasserzone mit Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:7.

Fassaden ohne Öffnungen mit mehr als 10m Länge sind zu begrünen (Ranken usw.).

Die Zufahrten und Stellplätze sollen - soweit möglich - einer vollständigen Versiegelung entzogen werden. Daher bietet sich die Verwendung von fugenreichem Pflaster an.

Eine weitere Erläuterung ist der Anlage 1 „Grünordnerischer Beitrag“, Punkt 2, ab Seite 3 zu entnehmen.

2.3.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(Siehe Anlage „Grünordnerischer Beitrag“, Punkt 2.5 und 3, ab Seite 10)

2.3.6 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Der Erschließungsträger beauftragt mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein geeignetes Unternehmen. Die dabei anfallenden Kosten werden anschließend anteilig auf die Grundstücke angerechnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beendigung des letzten Bauvorhabens fertigzustellen.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Punkte in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch 1997 zwischen ihr und dem Erschließungsträger rechtsverbindlich zu regeln.

2.3.7 Zu erwartende Kosten für die Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Folgende Kosten sind vom Erschließungsträger zu tragen:

A 1	1.060 m ² x 5,00 DM/m ²	5.300,00 DM	2.710 Euro
A 2 + A 3	13.860 m ² x 5,00 DM/m ²	69.300,00 DM	35.433 Euro
+ Gehölzstreifen	1.350 m ² x 10,00 DM/m ²	13.500,00 DM	6.902 Euro
		ca. 88.100,00 DM	45.045 Euro

Die verbleibenden grünordnerischen Festsetzungen und die straßenbegleitenden Bäume zählen nicht zu den Ausgleichsmaßnahmen. Daher fließen diese Kosten nicht in die Bilanzierung mit ein.

3. Immissionen

3.1 Bahnlinie Lübeck - Kiel

Überschlägliche Berechnung der Immissionen durch den Schienenweg nach DIN 18005:

1. Eingangsparmeter

Streckenbelastung der Bahnlinie Lübeck-Kiel

Zugklasse	Anz. tags	Anz. Nachts	Länge in m	Geschw. km/h	mit Schelbenbremse
Reisezüge	10	-----	300-350	120	ca. 100%
Nahverkehrszüge	26	10	40	120	100%

Immissionsort 270 m von der Mitte des nächstgelegenen Gleises:

Zugklasse	Zuggattungslänge		Mittlungspegel dB(A)	
	Tags	nachts	tags	nachts
Reisezüge	203	-----	49,0	-----
Nahverkehrszüge	65	50	44,5	43,5
Zusammen			50,3	43,5
Korrekturabzug verbleiben			- 5,0	- 5,0
			45,3	38,5

Die zulässigen Orientierungswerte für Gewerbegebiet nach DIN 18005 sind nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.2 Eutiner Straße/L 309

Die Verkehrsmenge von 1990 gibt für die L 309 ca. 4.567 Kfz/24 h an. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr aus-

gegangen werden muß, sind im Jahre 2010 mit ca. 5.480 Kfz/24 h zu rechnen. Als Bezugspunkt für die Berechnung der auf das Gewerbegebiet wirkenden Immissionen wird das nordöstlich gelegene Flurstück gewählt, da dort die höchsten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags $5.480 \times 0,06 = 329$ Kfz/h
nachts $5.480 \times 0,008 = 44$ Kfz/h

Beurteilungspegel

	Tags	nachts
Verkehrsstärke	329 Kfz/h	44 Kfz/h
Lkw-Anteil	20%	10%
Mittlungspegel	66,68 dB	56,33 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	64,43 dB	53,67 dB
Abstand	23,00 m	23,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	64,98 dB	54,23 dB
Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE)	> 65,00 dB	< 35 - 65 dB

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungstrassen sind von einer Bebauung freizuhalten. Ggf. sind bei geplanten Standorten für Einzelbäume besondere Maßnahmen zum Schutz der Leitungen und zu Lasten der Erschließung mit dem ZVO zu vereinbaren.

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung der geplanten Gewerbebetrieb über das vorhandene Schmutzwassersystem ist möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem in das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz geleitet.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser ist dem im Plangebiet festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten. Dort ist es gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) mechanisch vorzuklären. Das geplante Regenrückhaltebecken ist durch den Erschließungsträger so groß zu bemessen, daß ausreichend Regenwasser zurückgehalten werden kann bzw. der Zufluß des Regenwassers in das Grabensystem nicht das heutige Maß übersteigt. Geregelt wird die Regenwasserabgabe durch eine entsprechende Drosseleinrichtung. Bodenarbeiten parallel der vorhandenen Gräben, die sich negativ auf das Bodengefüge auswirken, sind nicht erforderlich. Somit sind innerhalb der als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Bereiche keine Eingriffe zu erwarten.

Der Vorfluter fließt bei Techau in die Schwartau. Alle erforderlichen Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger einzuleiten und durchzuführen.

Das auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwasser ist weitgehend in Mulden- oder Rigolensysteme zu versickern, die sich innerhalb der privaten Bauflächen befinden. (Siehe Erläuterung des „Grünordnerischen Beitrages“, Punkt 2.3, Seite 8)

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist dem Zweckverband Ostholstein zu übertragen.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Pansdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Pansdorf" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48m³ im Mischgebiet und 96m³ im Gewerbegebiet innerhalb von 2h abzusichern. Eine genaue Aussage über die Bereitstellbarkeit des Löschwassers aus dem vorhandenen Trinkwassernetz kann erst nach einem Hydrantentest durch den Zweckverband Ostholstein vor Ort getroffen werden. Die Durchführung dieses Tests wird durch den Erschließungsträger sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß auf des Innenministers vom 17.01.1979 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1970, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen und der Sammelausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstück nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 4. Dezember 1998 und am 7. Oktober 1999 gebilligt.

Ratekau, 04. Februar 2000

Siegel



Peter Brückel
(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.