

STAND: 1.OKTOBER 1997

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- ANZEIGE (§ 11 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
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6 - 7
2.2	Verkehr	7 - 10
3.	Grünplanung	10
3.1	Bestand und Bewertung	10 - 13
3.2	Eingriffe	13 - 14
3.3	Grünkonzept	14 - 16
3.4	Festsetzungen	16 - 18
3.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	19
3.6	Kosten der Sammelausgleichs- und - ersatzmaßnahmen	20
3.7	Umsetzung der Sammelausgleichs- und - ersatzmaßnahmen	20
4.	Schallimmissionen	20
4.1	Bahnlinie	20 - 21
4.2	Mühlenstraße	21 - 22
5.	Sonstiges	22
6.	Ver- und Entsorgung	22
6.1	Stromversorgung	22
6.2	Wasserver- und -entsorgung	23
6.3	Müllentsorgung	23
6.4	Löschwasserversorgung	23
6.5	Wärmeversorgung	24
7.	Durchführung der Planung	24
8.	Kosten	24
9.	Beschluß der Begründung	25

Anlage 1: Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Ratekau  
(Stand: Januar 1997)

Anlage 2: Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 50

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Techau zwischen der Mühlenstraße, dem Rohlsdorfer Weg, einem Graben und der Schwartau-Niederung bzw. zwischen der Mühlenstraße und der Bahnlinie Lübeck/Kiel;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 25.07.1963, Az.: IX 310b-312/2-03.07 genehmigt. Er stellt die nördlich gelegene Ecke des Plangebietes und die Flächen mit den vorhandenen Gebäuden südöstliche der Mühlenstraße als "Allgemeines Wohngebiet" dar bzw. den verbleibenden Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft". Um § 8 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 38. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Der wirksame Landschaftsplan kennzeichnet den südwestlichen Bereich als "zu extensivierendes Ackerbauland" und den nördlichen Bereich als "erwünschte Bewaldung". Der nordwestliche Teilbereich ist nicht definiert. Die restliche Fläche stellt der Landschaftsplan als "mögliche Erweiterungsfläche für Bauland" dar.

Techau gehört zu dem Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Wegen der Gewerbegebiete Techau/Ratekau hat der Ort im Regionalplan Planungsraum 2 des Landes Schleswig-Holstein als Hauptfunktion die Industriefunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion, die Wohnfunktion.

Im Wohnplatzverzeichnis von Schleswig-Holstein 1987 wird das Dorf Techau mit 1.234 Einwohnern und 464 Haushalten geführt. Über Omnibuslinien ist Techau an die Hauptorte Pansdorf und Ra-

tekau der Gemeinde angebunden, die die unmittelbare Nahversorgung übernehmen. Eine Grundschule ist im Dorf vorhanden.

In der Sitzung am 7. Oktober 1993 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Techau. Es ist im Norden durch einen Graben begrenzt, im Nordosten durch den Rohlsdorfer Weg, im Südosten durch die vorhandenen Gebäude entlang der Mühlenstraße und im Westen durch die Schwartau-Niederung.

Die Bebauung nordöstlich bzw. südwestlich des Plangebietes zeichnet sich weitgehend durch eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach aus.

Im Westen grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Hinter dieser fließt die Schwartau. Nördlich des Plangebietes liegen bewaldete Steilhänge, die einen Graben umgrenzen. Um den Graben herum befinden sich größere Großseggenbestände.

## **1.3 Vorhandene Situation**

(Siehe Anlage 2 „Landschaftsplanerischer Beitrag“)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes nordwestlich der Mühlenstraße liegt eine z.T. noch landwirtschaftlich betriebene Hofstelle. Zu dieser gehören ein Wohnhaus, vier Nebengebäude und ein Trockensilo. Das Grundstück ist stellenweise von kompakten Nadelgehölzen umgrenzt. Auf dem nordwestlich gelegenen Flurstück Nr. 292/11 befindet sich ein Spielplatz. Die verbleibende Fläche wird als Ackerland bewirtschaftet. Die vorhandene Bebauung wird über den Rohlsdorfer Weg bzw. über die Mühlenstraße durch wassergebundene ca. 3 m breite Wege erschlossen.

Das Gelände ist mittelstark bewegt. Auf ca. 40 m Luftlinie sind z.T. bis zu 3,50 m Höhenunterschied zu verzeichnen.

Das Plangebiet südwestlich der Mühlenstraße ist von vorhandener Bebauung geprägt, die parallel zur Mühlenstraße verläuft. Im rückwertigen Bereich liegen relativ große Hausgärten, die kaum noch genutzt werden. Die Hausgärten parallel des Erschließungsweges sind als Baulücken nach § 34 BauGB zu definieren, da sich hinter ihnen weitere Wohngebäude befinden. Dies gilt nicht für die geplante Bebauung in zweiter Reihe.

#### **1.4 Planungserfordernis**

In der Gemeinde Ratekau besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen. Das Angebot an erschlossenen Bauflächen ist erschöpft. Daher wird die Vorbereitung und Erschließung neuer Baugebiete erforderlich. Die Verteilung der Bauflächen erfolgt vorrangig auf die drei Hauptorte Pansdorf, Ratekau und Sereetz der Gemeinde. In Ratekau selber steht neues Wohnbauland aufgrund der eingegengten Ortslage durch natürliche Gegebenheiten und Verkehrsbänder nur noch im äußerst geringen Umfang zur Verfügung. Deswegen wird in Techau vorrangig der Bedarf an freistehenden Familienheimen gedeckt (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern. Die Gemeinde hat Vorgespräche geführt. Dabei äußerten alle ein Interesse daran, ihre Grundstücke umgehend einer Bebauung zuzuführen. Daß dann alle Grundstücke an Ortsansässige oder am Ort Beschäftigte vergeben werden, regelt die Gemeinde über städtebauliche Verträge mit den Eigentümern. Ziel dieser Regelung ist es, einen Teil des gemeindlichen, örtlichen Bedarfes an Wohnbauland zu decken. So gab es z.B. für den Bebauungsplan Nr. 51 über 200 Anfragen, von denen nur 31 positiv beschieden werden konnten.

Somit besteht aus städtebaulicher Sicht ein Planungsbedarf.

## 2. Planung

### 2.1 Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine kleinteilige Ortsstruktur zu erzeugen, erfolgt die Gliederung der Baufläche nordwestlich der Mühlenstraße in vier Abschnitte. Die Lage dieser vier Teilgebiete orientiert sich stark an den Höhenlinien. In Anlehnung an die vorhandene bzw. angrenzende Ortsstruktur erfolgt die Festsetzung von eingeschossigen Gebäuden, einer Traufhöhe von 3,80 m (Bezugspunkt: über Oberkante Erdgeschoßfußboden) sowie von Sattel- bzw. Walmdächern mit 40° bis 50° Dachneigung. Die Stellung der Hauptbaukörper mit vorgegebener Firstrichtung wird zugunsten eines geschlossenen Raumbildes innerhalb des Plangebietes verbindlich geregelt.

Nur im südöstlichen Teilbereich der Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Auf diesen Grundstücken soll u.a. die Voraussetzung für den Bau von Reihenhäusern geschaffen werden. Aufgrund dieser möglichen Bauweise erscheint es erforderlich, auch die Lage der Stellplätze verbindlich zu regeln.

Für die verbleibende Fläche des Plangebietes nordwestlich der Mühlenstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der angrenzenden Gebietsstruktur. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens orientiert sich an das Geländeprofil und einer niedrigen Sockelhöhe. Gestelzt wirkende Baukörper sind zu vermeiden.

Die vorhandenen Gebäude südöstlich der Mühlenstraße werden gemäß ihres Bestandes gesichert. Im rückwärtigen Bereich erfolgt die Festsetzung von zusätzliche Bauflächen. Um eine übermäßige Höhenentwicklung und bauliche Verdichtung am Ortsrand zu unterbinden, wird - in Anlehnung an das Baugebiet nordwestlich der Mühlenstraße - ebenfalls eine eingeschossige Bauweise, Sattel-

und Walmdächer, eine Traufhöhe sowie relativ geringe Grundflächenzahlen festgesetzt.

In Anlehnung an den vorhandenen Ortscharakter erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) I - Gebiete die Festsetzung von naturroten Dachpfannen für das Dach sowie rote bis rotbraune Ziegel für die Außenwände der Wohnhäuser. Für die Außenfassaden dürfen nur 20% der Fläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Der Bau von Holzhäusern ist in dieser Ortslage nicht üblich und daher auch nicht erwünscht.

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden der Garagen und Nebengebäude sind aus den gleichen Materialien herzustellen, wie die Hauptgebäude.

Ziel ist es, eine gewisse Homogenität, insbesondere auf dem Baugrundstück selbst herzustellen bzw. im gesamten Plangebiet. Dieses soll durch eine offene Gestaltung der Vorgärten unterstützt werden. Die Grundstücke sind nicht durch Zäune von der Verkehrsfläche zu trennen, sondern sie sind durch eine freizügige Gestaltung gestalterisch mit der Verkehrsfläche in eine direkte Beziehung zu bringen. Falls jedoch eine Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche notwendig wird, ist diese in naturnaher, dorfgerechter Gestaltung durch Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Um eine übermäßige und für diese Ortslage untypische Verdichtung zu unterbinden, sind max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus- bzw. Reihenhaushälfte in den WA I-Gebieten zulässig.

## **2.2 Verkehr**

Östlich des Plangebietes verläuft die L 309. Über die Mühlenstraße ist das gesamte Plangebiet auf kürzestem Wege an diese regionale Verbindung angebunden. Lübeck sowie alle Orte, die auf der Ach-

se Ratekau/Süseler Baum liegen, sind von der L 309 gut erreichbar. Zusätzlich besteht über die L 309 und über Ratekau eine kurze Anbindung an die A 1.

Bei der Erstellung der Erschließungskonzeption für das Allgemeine Wohngebiet nordwestlich der Mühlenstraße erfolgte eine Abwägung über die Form der Erschließung. Zur Diskussion stand eine Anbindung über den Rohlsdorfer Weg oder über die Mühlenstraße:

		Erschließung über	
		Rohlsdorfer Weg	Mühlenstraße
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Geländer des Baugebietes und die Straße liegen auf einer Ebene → sichere Erschließung möglich,</li> <li>⇒ Baugebiet wird besser in das Dorf integriert,</li> <li>⇒ Der Rohlsdorfer Weg verfügt über zwei durchgängige Fußwege → guter verkehrstechnischer Ausbaustandard,</li> <li>⇒ Fahrbahn ist ausreichend dimensioniert, um weitere Verkehrsmengen aufnehmen zu können.</li> <li>⇒ Tempo-30-Zone ist vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Fahrbahn ist ausreichend dimensioniert, um weitere Verkehrsmengen aufnehmen zu können.</li> </ul>	
Nachteile			<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Das Plangebiet grenzt in unterschiedlichen Höhen an die Straße → teure Anbindung ist erforderlich,</li> <li>⇒ Der Mühlenweg verfügt über keinen ausreichend breiten, durchgängigen Fußweg. Der kann nur durch Enteignungen geschaffen werden → eine Flächenenteignung wird von der Gemeinde abgelehnt.</li> <li>⇒ Es ist keine Tempo-30-Zone für PKW's vorhanden.</li> </ul>

Weiterhin wurde geprüft, ob das Plangebiet über den Rohlsdorfer Weg und die Mühlenstraße angebunden werden könnte. Im Plangebiet entstehen im Höchstfall 115 Wohnungen. Das bedeutet, daß in der Spitzenstunde (morgens zwischen 7 und 8 Uhr) maximal 40 Kfz/h zu erwarten sind. Wird davon ausgegangen, daß jeder sein Auto pro Tag einmal bewegt, dann sind das umgerechnet 14 Kfz/h, die an die Einmündung heranfahren und sich in beide Richtungen verteilen. Da das Plangebiet auch langfristig nicht erweiterungsfähig ist, besteht keine Notwendigkeit zur Finanzierung von 2



Kreuzungsbereichen, deren Kosten die späteren Käufer zu tragen haben. Aus diesem Grunde wird auch diese Variante abgelehnt.

Fazit: Die Erschließung des Plangebietes über den Rohlsdorfer Weg sichert eine verkehrssichere und städtebaulich zu begrüßende Einbindung des Plangebietes in den Ort. Daher gilt diese Variante auch als Vorzugsvariante und wird in der Planung auch entsprechend umgesetzt.

Die Erschließung des nordwestlich der Mühlenstraße gelegenen Plangebietes erfolgt mittels eines Anliegerweges vom Rohlsdorfer Weg aus. Für die innere Erschließung des Neubaugebietes nordwestlich der Mühlenstraße sind über 3,75 m breite Fahrgassen vorgesehen, die um einen wassergebundenen Randstreifen von 1,75 m (nur bei Planstraße B) bzw. 2,25 m Breite für Begegnungsfälle erweitert werden. Bis auf die Stichstraße B befinden sich parallel zu allen Straßen Parkstreifen, auf denen Baumstandorte vorgesehen sind. Innerhalb der Parkstreifen kann der gesamte Parkplatzbedarf im Plangebiet untergebracht werden. Die 1,75 m breiten Parkstreifen sollten auf Empfehlung des Zweckverbandes Ostholstein möglichst mit mindestens 8 cm dickem Pflaster zu befestigen werden, um eine Überfahrbarkeit der Parkstreifen durch Schwerlastverkehr ohne große Schäden zu ermöglichen. Gegen die Verlegung des Pflasters mit breiten Fugen bestehen keine Bedenken.

Von der Planstraße B aus erfolgt die Anbindung von nur 7 Gebäuden. Daher erscheint ein Gesamtquerschnitt von 5,25 m als völlig ausreichend.

Die Wenderadien aller Stichstraßen haben einen Durchmesser von 20 m. Dieser Querschnitt ermöglicht eine Befahrbarkeit der Straßen mit Lkw's.

Bisher wird das südlich vom Plangebiet gelegene Flurstück 80/4 in der Gemarkung Hobbersdorf über den noch vorhandenen Weg erschlossen, der parallel zur südwestlichen Grenze des Plangebietes

verläuft. Da dieser zukünftig wegfällt, wird ein neuer, wassergebundener ca. 4 m breite Weg für die Erschließung des Flurstücks 80/4 angelegt.

Das Plangebiet südöstlich der Mühlenstraße wird über eine Stichstraße, die auf die Mühlenstraße trifft, erschlossen. Ein umfangreicher Ausbau der Stichstraße ist nicht vorgesehen.

Die Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auf den Grundstücken selbst unterzubringen, mit Ausnahme im WA-0,35-Gebiet. Da dort u.a. auch Reihenhäuser entstehen können, wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplatzstandorte gekennzeichnet.

Der Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

49 Einzelhäuser (max. 2 WE)	98 Pflichtstellplätze
5 Reihenhäuser	5 Pflichtstellplätze
3 x II-geschossige Gebäude (ca. 4 WE)	12 Pflichtstellplätze
<hr/>	
115 Pflichtstellplätze	

Für die max. 115 Wohneinheiten sind möglichst durch die Gemeinde - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 19 bis 38 Parkplätze zu schaffen. Da das Plangebiet in einer dörflichen Gegend liegt, die nicht sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist, muß mit einem höheren Besucheraufkommen gerechnet werden, als vergleichsweise in einer städtischen Siedlung. Daher wird bei dem Parkplatzbedarf von den höchstnotwendigen Parkplatzbedarf ausgegangen. Die 38 Parkplätze können entlang der Erschließungsstraße C-C angeordnet werden.

### **3. Grünplanung**

(Auszug aus der Anlage 1 „Landschaftsplanerischer Beitrag“)

#### **3.1 Bestand und Bewertung**

⇒ Lage im Raum:

Das geplante Baugebiet der Gemeinde Ratekau liegt im Bereich Techau-Pansdorf westlich der L 309 und der Bahnlinie Lübeck - Kiel

im Winkel beidseitig der Mühlenstraße und südwestlich des Rohlsdorfer Weges. Es hat eine Größe von 4,8 ha.

⇒ Geologie/Boden:

Das Plangebiet liegt auf der Sandebene westlich der Endmoräne, die sich in weitem Bogen um das Zungenbecken des Hemmelsdorfer Sees herumzieht. In diese Sandfläche eingeschnitten liegt das Tunneltal der Schwartau. Dadurch entsteht der Eindruck einer Hochfläche, die mit steilen Hangkanten an die Schwartau-Niederung grenzt. Seltene Böden sind nicht vorhanden.

⇒ Wasser:

Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Da es sich um Sandböden handelt, versickert das Regenwasser sehr leicht. Hangwasser-Austritte befinden sich am Fuß des angrenzenden Steilhanges bei 8 - 9 m NN, so daß mit einer Entfernung Geländeoberkante bis zum ersten Grundwasser- oder Stauwasserhorizont von ca. 5 - 11 m gerechnet werden kann. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit besitzt das Gelände eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

⇒ Nutzung:

Im Nordosten Richtung Rohlsdorfer Weg grenzen Einfamilienhausgrundstücke an das Gebiet nordwestlich der Mühlenstraße an und im Süden und Südwesten Acker- und Waldflächen. Im Norden zieht sich ein zur Schwartau-Niederung gerichtetes kleines Kerbtälchen entlang, das z.T. ungenutzt ist, z.T. als Gartenfläche gepflegt wird. Das Baugebiet selbst wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft, das aber weitgehend brach liegt, mit einem Wohnhaus, Geflügelhaltung sowie ca. 0,2 ha Nadelbewuchs, der aber mit behördlicher Genehmigung abgeholzt werden soll.

Am Rohlsdorfer Weg befindet sich ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz.

Das Plangebiet südöstlich der Mühlenstraße ist z.T. bebaut. Im hinteren Bereich befinden sich Hausgartenflächen.

⇒ Lebensräume:

Die Fläche nordwestlich der Mühlenstraße ist auf zwei Seiten von nach LNatSchG geschützten Biotopen umgeben: Im Südwesten von einem Knick (§ 15b), der in den bewaldeten Steilhang (§15a) des Schwartau-Tales bzw. des Kerbtals im Norden übergeht. Aus dem mit Erlen, Weiden, Ulmen und Eichen bewachsenen Steilhang treten am Hangfuß zahlreiche Quellen aus, die sich über kleine Gräben am Talgrund zu einem Bach sammeln (Großseggen-Bestand).

Der Bach ist mehrfach zu Teichanlagen aufgestaut. Er wird schließlich verrohrt zur Schwartau abgeführt. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Der das Plangebiet prägende Lebensraum ist Acker. Er hat eine sehr geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auch die Ackerflächen und Wege begrenzenden Säume und Restflächen sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung vor allem mit nährstoffliebenden Gräsern, Giersch, Brennesseln und Brombeeren bewachsen. Sie haben insgesamt geringe Bedeutung.

Höher müssen dagegen die Flächen um das Gehöft eingeschätzt werden. Hier sind zum einen die kleinen Waldflächen zu nennen, die zwar aus Nadelbäumen (Lärchen, Fichten, Kiefern) bestehen, aber aufgrund ihrer Benachbarung eine gewisse Bedeutung als Lebensraum besitzen.

Den wertvollsten Bereich stellt die Grünlandbrache dar. Hier handelt es sich vielleicht um eine ehemalige Hofkoppel, die jetzt brachgefallen ist und wo sich bereits erste Gehölze einstellen. Durch ihre enge Benachbarung zum bewaldeten Steilhang besitzt sie eine hohes Entwicklungspotential. Sie muß erhalten werden (Minderung und Vermeidung von Eingriffen), da es sich im nördli-

chen Bereich um eine nach § 15a Landesnaturschutzgesetz geschützte Sukzessionsfläche handelt.

⇒ Einzelgehölze:

Entlang der Mühlenstraße befinden sich Ansätze zu einer einseitigen Birkenallee. Durch Vandalismus und die mindere Pflanzqualität sind zahlreiche Bäume abgestorben. Darüber hinaus befinden sich am Rand und inmitten des Gebietes noch 13 Einzelbäume, die erhalten bleiben sollen (Minderung und Vermeidung von Eingriffen).

### **3.2 Eingriffe**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung nordwestlich der Mühlenstraße wird folgende Eingriffe nach sich ziehen:

Neben den im Bestand totalversiegelten Flächen von 3.320 m<sup>2</sup> werden durch Straßen (nur 3,75 m breite Fahrbahn) und Gebäude in Zukunft 11.000 m<sup>2</sup> versiegelt. Der Anteil an bisher teilversiegelten Flächen von 1.790 m<sup>2</sup> wird sich durch Straßenseitenflächen, Garagenzufahrten, Wege etc. auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> erhöhen. Außerdem wird ein Teil der in Randbereichen in Verbuschung begriffenen Grünlandbrache vernichtet. Der nördliche Teilbereich, der unter den Schutz des § 15a LNatSchG fällt, wird erhalten bleiben.

Die Bebauung dieses Gebietes stellt ebenfalls einen Eingriff in das Landschaftsbild und das Landschaftsleben dar. Demzufolge ist der Durchgrünung und Eingrünung besondere Aufmerksamkeit beizumessen.

Die Neubauf Flächen südöstlich der Mühlenstraße, die direkt an dem Erschließungsweg liegen, gelten als Lückenschließung gemäß § 34 BauGB. Daher gilt die Bebauung dieser Flächen nicht als ein ausgleichender Eingriff.

Die in zweiter Linie geplante Einzelhausbebauung ist jedoch als Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild einzustufen, der auszugleichen ist. Der Eingriff setzt sich aus einer zu be-

bauenden Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und aus einer zusätzlichen Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> zusammen, die mit Stellplätzen und deren Zufahrten versiegelt werden kann.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche (0,2 ha), in der 40 bis 50 Jahre alter Nadelholzbestand von geringer Wertigkeit dominiert. Als Folge der Bebauung soll der vorhandene Nadelwaldbestand entfernt werden. Der Eigentümer des Plangebietes beantragte bereits eine Abholzung und Umwandlung der Waldfläche nach §§ 10 und 12 Landeswaldgesetz. Der Antrag wurde durch das Forstamt Eutin am 20.08.1997 genehmigt. Zuvor hat diesem Antrag die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zugestimmt. Die Genehmigung wurde begründet wie folgt:

- ⇒ Gesetzlich ausgewiesener Schutz- und Erholungswald wird nicht beeinträchtigt. Die Fläche hat für die Erholung der Bevölkerung nur eine untergeordnete Bedeutung.
- ⇒ Benachbarte Waldflächen werden durch die Umwandlung nicht gefährdet.
- ⇒ Die Bildung von geschlossenen Waldbeständen wird nicht beeinträchtigt.
- ⇒ Der von der Umwandlung betroffene Wald übernimmt keine besondere Schutz- und Erholungsfunktion. Seine Erhaltung liegt nicht im Interesse der Allgemeinheit.
- ⇒ Die Abholzungen werden auf das geringst mögliche Maß reduziert.

Die Kompensation dieses Eingriffes erfolgt gemäß dem Landeswaldgesetz und außerhalb des Bauungsplangebietes. Als Ausgleich ist eine 0,5 ha große Fläche in der Gemarkung Hobbersdorf, Rahmenkarte 1481/1482, Flurstück 132/2 gemäß den Auflagen der Genehmigung aufzuforsten. Die frei werdende Waldfläche wird jedoch nicht bebaut.

### **3.3 Grünkonzept**

Da sich das Plangebiet in einer dörflichen Ortsrandlage befindet, liegt eine besondere Priorität in der Eingrünung des Plangebietes und in der Betonung des Ortsrandes durch Anpflanzungen. Um dieses Ziel auch langfristig durchzusetzen, liegt es im Interesse der

Gemeinde, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu 100% nach den geltenden Richtlinien auszugleichen.

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine stark aufgelockerte Bebauung nordwestlich der Mühlenstraße, die von Grünwegen durchzogen ist und in den Randbereichen neue großzügige Grünzonen schafft, wertvolle vorhandene Bestände jedoch weitgehend schont. Durch die Anordnung der Grünzone im Süden der Fläche wird trotzdem die besondere topographische Situation der Hochfläche überspielt. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist die dargestellte starke Durchgrünung und Eingrünung in jedem Fall sehr zu begrüßen. Sie dient dem Ausgleich hinsichtlich des Landschaftsbildes und ermöglicht die Anlagen von Rigolen oder Mulden zur Regenwasserversickerung.

Die Auswahl der für das Plangebiet vorgeschlagenen Gehölzarten richtet sich einerseits nach den vorgefundenen landschaftstypischen Gehölzen. Die Ränder und Grünflächen der Siedlung sollen aber andererseits auch mit blütenreichen und fruchttragenden Wild- und Ziergehölzen angereichert werden.

Die ehemalige Waldfläche wird zukünftig als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" dargestellt, in der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erbringen sind.

Durch die Planung ist keine Verschlechterung der Luft bzw. des Klimas zu erwarten. Es werden keine Gewerbebetriebe angesiedelt und die Gebäude sollen über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt werden.

Luftkorridore werden bei der Planung innerhalb von Großstädten und in Städten, die in Tälern liegen, untersucht. Das Dorf Techau selbst liegt in einem flachen Gelände. Es hat im Vergleich zu Städ-

ten eine geringe Baudichte. Zudem ist es im Nordwesten durch vorhandene Waldflächen bereits eingegrünt und die höchste Geländererhöhung wird ebenfalls nicht bebaut. Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung von Techau ist daher nicht ersichtlich.

### 3.4 Festsetzungen

#### ⇒ Anpflanzungen von Knicks

Die Ränder der flächigen Anpflanzungen sind aus Arten der Knicks anzupflanzen.

Folgende Gehölze beispielsweise sind zu verwenden:

- ⇒ 20% *Corylus avellana* Hasel
- ⇒ 20% *Prunus spinosa* Schlehe
- ⇒ 10% *Carpinus betulus* Hainbuche
- ⇒ 10% *Rosa canina* Hundsrose
- ⇒ 10% *R. tomentosa* Filzrose
- ⇒ 10% *Crataegus monog.* Weißdorn
- ⇒ 10% *Acer campestre* Feldahorn
- ⇒ 10% *Quercus robur* Stiel-Eiche

Pflanzqualität: Leichte Sträucher und Heister

#### ⇒ Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen

Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen.

#### ⇒ Anpflanzung von Einzelbäumen

Als Einzelbäume (StU 16 - 18 cm) sind folgende in der Planzeichnung festgesetzte Bäume zu pflanzen:

- ⇒ Mühlenstraße: vervollständigen der einseitigen Birken-Allee (*Betula pendula*)
- ⇒ Haupterschließung: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- ⇒ Planstraße A: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- ⇒ Planstraße B: Birken (*Betula pendula*)
- ⇒ Planstraße C: Mehlbeere (*S. aria*)
- ⇒ Planstraße D: Gef. Vogelkirsche (*Prunus avium Plena*)



Die Baumstreifen sind mit Rasen anzusäen und vor Gefahren zu schützen. Pflanzqualität der Straßenbäume: Hochstämme (StU 18 - 20 cm).

Die Festsetzung eines Auffahrschutzes an Bäumen ist eine Maßnahme, die der Vollzugsebene zuzuordnen ist. Sie hat keine Auswirkung auf die Bodenfunktion. Daher ist die genannte Maßnahme der Bauleitplanung wesensfremd und folglich nicht festsetzbar (siehe Brügelmann Kommentar zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Im übrigen ist der Planer durch den Kreis Ostholstein darauf hingewiesen worden, „daß Maßnahmen nur festsetzbar sind, wenn sie städtebaulich begründet werden können bzw. die städtebauliche Notwendigkeit besteht (z.B. ist ein Ortszentrum eindeutig durch eine Lindenallee geprägt, ist dies festzusetzen). Die Festsetzung bestimmter Arten ist nur zulässig, wenn mit ihr eine eindeutige städtebauliche Gestaltungsabsicht verfolgt werden soll. Pflanzqualitäten sind nicht festsetzbar. Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise können in der Begründung, Grünordnungsplan etc. nachgelesen werden. Ansonsten übersteigen die Festsetzungen den Rahmen und der Funktion eines Bebauungsplanes.“ Aus diesem Grunde ist sich bei den Festsetzungen auf die städtebaulich notwendigen Maßnahmen begrenzt worden.

#### ⇒ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Festgesetzt werden Stiel-Eichen-Gruppen, für die übrigen gilt folgende Gehölzauswahl. Bei der Pflanzung sind immer 2 - 4 Exemplare einer Art zu einer Gruppe zusammenzufassen:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| ⇒ Weidenblättrige Birne | <i>Pyrus salicifolia</i>                       |
| ⇒ Mährische Eberesche   | <i>Sorbus aucuparia Edulis</i>                 |
| ⇒ Vogelkirsche          | <i>Prunus avium</i>                            |
| ⇒ Zierapfel             | <i>Mal. floribunda</i> + <i>Mal. sargentii</i> |
| ⇒ Hauszwetsche          |  |
| ⇒ Wildapfel             | <i>Malus sylvestris</i>                        |

Pflanzqualität: Solitäre bzw. Hochstämme (StU 14-16 cm)

Je Hausgrundstück wird die Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes festgesetzt.

#### ⇒ Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

#### ⇒ Hecken

Die im Plan dargestellten Einfriedungen sind straßenseitig mit Laubhecken herzustellen (Höhe 1,00 - 1,20 m).

#### Gehölzauswahl:

⇒	Rot-Buche	Fagus silvatica
⇒	Hainbuche	Carpinus betulus
⇒	Liguster	Ligustrum vulgare

#### ⇒ Oberflächenbeläge

##### a) Öffentliche Straßen und Wege:

Die Fahrbahnbreite von 3,75 m ist zu pflastern, der Randstreifen von 1,75 m bzw. 2,25 m ist entweder breitfugig zu pflastern oder mit versickerungsfähigem Pflaster (Öko-Sickerpflaster) zu befestigen. Die Grünverbindungen sind als Rasenwege auszuführen.

##### b) Private Flächen, Garagenzufahrten:

breitfugig verlegtes oder versickerungsfähiges Pflaster

#### ⇒ Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen der Gliederung und Eingrünung des Wohngebietes. Sie können in der im Plan dargestellten Weise für die Regenwasserversickerung (Mulden-Rigolen-System, Siehe Anlage 1 „Landschaftsplanerischer Beitrag“) genutzt werden.

Im übrigen sollen die Grünflächen mit den o.a. Baumarten bepflanzt, mit einer Rasen-Kräuter-Mischung angesät und extensiv gepflegt werden (Mahd 1 - 2 x jährlich, auf Spielflächen oder Rasenwegen öfter nach Bedarf).

### 3.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

	Eingriff	Minderung/ Vermeidung	Ausgleichs- bedarf	Maßnahme zum Ausgleich /Ersatz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>vollständige Versiegelung durch Gebäude u. Verkehrsflächen = 1,2 ha (vorher 0,33 ha)</li> <li>Teilversiegelung durch wasser-durchlässige Oberflächenbe-läge (incl. mögli-che Vers. gem. GFZ) = 0,9 ha (vorher 0,2 ha)</li> </ul>		1:0,3 (0,87 ha x 0,3) = 0,26 ha  1:0,2 (0,6 ha x 0,2) = 0,14 ha	Anlage extensiv gepflegter Grün-flächen auf ehe-maligem Acker-standort bzw. Waldfläche 0,89 ha
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung	Regenwas-serversicke-rung durch Rigolen o. Mulden	---	---
Land-schafts-bild	Bebauung einer topographisch bedeutsamen Situation	---	Neugestaltg., funktionaler Ausgleich	starke Durchgrü-nung des Bauge-bietes festsetzen;
Lebens-räume/ Vegeta-tion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Wald (0,2ha)</li> <li>Verlust eines Teils d. Grün-landbrache 0,13 ha</li> <li>Verlust von einzelnen Bäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt vor-hand. Einzelgehölze</li> <li>Erhalt derWald-flächen</li> <li>Erhalt des wertvoll-sten Be-reichs der Grünland-brache</li> </ul>	---  ---  1:1 (0,13 ha x 1) = 0,13 ha  1:1 = 2 Stück	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpflanzung von 0,5 ha Wald</li> <li>Anl. extensiv gepflegter Grünflächen s.o.</li> <li>Umfangreiche Anpflanzg. v. Großgehölzen</li> </ul>
Klima/ Luft	kleine Verschlechterung der Situation		---	Bau einer Fern-wärmezentrale
Kompensation ist erbracht				

### 3.6 Kosten der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen fallen folgende Kosten an:

Aufforstung incl. Wildschutzzaun	5.000 m <sup>2</sup> x 3,50 DM =	17.500 DM
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (auf 100 m <sup>2</sup> ein Baum)	(3.850 m <sup>2</sup> : 100 m <sup>2</sup> = 39 Bäume)	
Anzupflanzende Bäume	39 St. x 500 DM =	19.500 DM
Baumpflege*	120 St. x 500 DM =	60.000 DM
	120 St. x 30 DM/Stellplatzstück =	3.600 DM
Extensivgrünland (incl. 1 x Mahd/Jahr)*	8.900 m <sup>2</sup> x 0,65 DM/m <sup>2</sup> =	5.785 DM
		ca. 106.385 DM

\* Angaben beziehen sich auf 3 Jahre

Alle anfallenden Kosten sind anteilmäßig durch die Eigentümer des Plangebietes zu tragen. Dies ist zwischen dem Betreiber und der Gemeinde über einen „Städtebaulichen Vertrag“ sicherzustellen.

### 3.7 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Anlage und die Bepflanzung der als Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen erfolgt in der ersten Pflanzperiode, nachdem das Vorhaben zulässig geworden ist, spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes. Dies ist in einem „Städtebaulichen Vertrag“ gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG zwischen dem Betreiber und der Gemeinde sicherzustellen.

## 4. Schallimmissionen

### 4.1 Bahnlinie

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie Lübeck-Kiel. Diese Strecke wird wie folgt belastet:

Zugklasse	Anz. tags	Anz. nachts	Länge in m	Geschw. km/h	mit Scheidenbremse
Reisezüge	10	—	300-350	120	ca. 100%
Nahverkehrszüge	26	8	40	120	100%

Als Bezugspunkt wurde die am dichtesten gelegene Baugrenze gewählt. Dieser Immissionsort liegt 70 m von der Mitte des nächstgelegenen Gleises entfernt. Hier sind die höchsten Immissionen zu erwarten. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Zugklasse	Zuggattungslänge		Mittelungspegel dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
Reisezüge	203	—	58,5	—
Nahverkehrszüge	65	40	53,0	51,5
zusammen			59,7	51,5
Korrekturabzug verbleiben			- 5,0	- 5,0
			54,7	46,5

Die Prognosewerte liegen unterhalb der gemäß DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte für WA-Gebiete. (tags: 55 dB(A), nachts: 4,5 dB(A)) Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 4.2 Mühlenstraße

Als Bezugspunkt für die Prognoseberechnung wurde ebenfalls die am dichtesten an den Rohlsdorfer Weg gelegene Baugrenze gewählt. Die Verkehrsmenge wurde auf ca. 500 Kfz/24 h geschätzt.

Verkehrsmenge:

$$\text{tags } 500 \text{ Kfz/24 h} \times 0,06 = 30 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts } 500 \text{ Kfz/24 h} \times 0,008 = 4 \text{ Kfz/h}$$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	30 Kfz/h	4 Kfz/h
Lkw-Anteil	10,00%	3,00%
Mittlungspegel	54,67 dB	44,27 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,50 dB	- 0,50 dB
Geschwindigkeit	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	46,88 dB	37,60 dB
Abstand	18,00 m	18,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	48,74 dB	39,46 dB
Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete	< 55,00 dB	< 45,00 dB

Fazit der Berechnung ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete nicht überschritten werden. Schallschutztechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf dem Rohlsdorfer Weg ist von einer ähnlichen Belastung auszugehen. Nur beträgt der Abstand zum Plangebiet ca. 43 m. In Bezug auf die Prognoseberechnung Mühlenstraße sind die zu erwartenden Immissionen noch geringer.

## **5. Sonstiges**

Nach Auskunft des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein befindet sich im Plangebiet die Fundstelle D 57. Sie ist ein Altfund. In der Landesaufnahme sind Hinweise auf Urnenfunde, die teilweise bei einer Grabung um 1900 untersucht worden sind. Die Fundstelle befindet sich auf der Eckkoppel zwischen den Wegen nach Techau und Hobbersdorf, nicht weit vom Bahnwärterhaus.

Im Vergleich zur Karte aus 1947 war der Weg von der Mühle zur Otternkuhle noch nicht da. Gezeichnet sind ein Knick und Höhenlinien. Hieraus und aus der Darstellung der Geländebruchkanten wird vermutet, daß auf der Fläche zwischen Weg und Bahn Sand abgebaut worden ist. Aus Sicht des Landesamtes sind also keine Auflagen im Bebauungsplan erforderlich. Allerdings sollte die angrenzende Schwartauschleife frei von Eingriffen bleiben, da dort weitere Funde möglich sein können.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

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

## **6.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz. Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickern. Dazu werden innerhalb der Grünflächen Versickerungsmulden angelegt, wohin das Regenwasser zu leiten ist. Im übrigen wird auf die 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) hingewiesen.

## **6.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## **6.4 Löschwasserversorgung**

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

An Löschwasser sind im WA-Gebiet 48 m<sup>3</sup>/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die „Sicherstellung von Löschwasser“ hingewiesen.

## 6.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll durch ein zentrales Heizkraftwerk mit Wärme versorgt werden. Der Bau dieser Anlage ist im WA II 0,1- Gebiet geplant. Im Bedarfsfalle wird ein Anschlußzwang für die Gebäude im Plangebiet gemäß § 17 Abs. 2 GO durch die Gemeinde in einer separaten Satzung geregelt.

## 7. Durchführung der Planung

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

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

⇒ Umlegung - Grenzregelung - Enteignung

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten. Alle anfallenden Kosten werden voll vom Erschließungsträger getragen. Dieses regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde geschlossen worden ist.



**9. Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 1. Oktober 1997 gebilligt.

Ratekau, 07. Dez. 1997



Der Landrat des Kreises Ostholstein erklärte im Schreiben vom 6.7.98 Az: 61.1-3-35-150-865, daß er keine Rechtsverstöße geltend macht. Der Bebauungsplan trat mithin am 31.8.98 in Kraft.

## Wohnungsneubaubedarf der Gemeinde Ratekau (Stand: Januar 1997)

## Anlage 2

Angaben der Gemeinde			LROP'95	Bauleitplanung der Gemeinde				Bestand		Reserve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Orte	Einwohner (Stand: 30.11.96)	Wohnungen (Bei Belegungs- dichte von 2,55)	Neubau- bedarf (nach LROP'95 ca. 20 % in WE bis 2010)	Bebauungspläne ab 1992	Mögliche Neubau- wohnun- gen	genehmigt	im Verfah- ren	Bebaut	Unbebaut	Erweiter- reserven bis 2010 (4-6)
Grammersdorf	75	29	6							6
Wilmsdorf	42	16	3							3
Häven	162	63	13							13
Hobbersdorf	82	32	6							6
Luschendorf	554	217	43							43
Offendorf/Kreuzkamp	551	216	43							43
Ovendorf	275	108	22							22
Pansdorf	2.839	1.113	223							- 63
				Bebauungsplan Nr. 48	24	x		x		
				Bebauungsplan Nr. 49	80		x		x	
				Bebauungsplan Nr. 53	6		x		x	
				Bebauungsplan Nr. 54	200		x		x	
Ratekau	3.647	1.430	286							279
				Bebauungsplan Nr. 55	10		x		x	
Rohlsdorf	124	49	10							10
Ruppersdorf/Neudorf	157	62	12							12
Sereetz	4.513	1.770	354							194
				Bebauungsplan Nr. 41	60	x				x
				Bebauungsplan Nr. 46	100	x		x		
				Bebauungsplan Nr. 47	10		x		x	
Techau	1.358	533	107							- 70
				Bebauungsplan Nr. 50	115		x		x	
				Bebauungsplan Nr. 51	62	x		x		
				Bebauungsplan Nr. 52	?		x		x	
Warnsdorf	494	194	39							39