

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Sereetz mit der Begrenzung Baugebiet Königsberger Straße, Elchweg, Sielbek, Tankstellengrundstück und Dänischburger Landstraße sowie für das Gebiet zwischen dem Fußweg Elchweg Richtung Luxemburger-/Wallerfangener Straße, den beiden Gräben sowie dem Kommunalen Kinderhaus

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25.07.1963, Az.: IX 3106-312/2-0 3.07 genehmigt.

Er stellt das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Gräben als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die Fläche südlich der Straße, östlich bzw. nördlich der Gräben als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Weiterhin ist eine Verbindungsstraße zwischen "Elchweg" und der "Wallerfangener Straße" dargestellt. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 32. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

In der Sitzung am 09.12.93 beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Sereetz, Gemarkung Sereetz, Rahmenkarte 17/77. Das geplante Baugebiet ist begrenzt von der "Dänischburger Landstraße" im Westen, der "Königsberger Straße" im Nordwesten, dem "Elchweg" im Nordosten, der "Sielbek" im Süden und im Osten.

Die "Königsberger Straße" und der "Elchweg" sind von eingeschossiger Reihenhausbebauung mit Satteldach geprägt. An der "Dänischburger Landstraße" befinden sich u.a. eine Tankstelle und ein Autohaus.

Das geplante Grünland ist im Süden und im Westen durch Gräben begrenzt, im Norden durch den Fußweg und im Osten durch das Kommunales Kinderhaus. Nördlich bzw. südlich dieser Fläche grenzt sich weiteres Grünland an, so daß die Fläche Bestandteil einer zentralen Grünachse wird.

Im Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet verläuft eine Autobahnauffahrt und ca. 30 m weiter (insgesamt 80 m) die A 226.

1.3 Vorhandene Situation

Die Fläche des Plangebietes wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für Müll bzw. Abfall genutzt. Vor Jahren sind diese Ablagerungen bereits abgefahren worden. Die Fläche wurde mit Lehm- und Schluffboden aufgefüllt (siehe Anlage 1 - Bodengutachten). Nach Wechsel der Eigentümer erfolgte die Einebnung des Geländes. Der überschüssige Boden wurde im Norden und im Süden des Plangebietes zusammengeschoben.

Der südliche und östliche Rand des Plangebietes sind geprägt durch flächige Anpflanzungen. Das Plangebiet fällt in Richtung Norden stark ab.

Bereits heute besteht eine Fuß- bzw. Radwegverbindung zwischen dem "Elchweg" und der "Wallerfangener Straße"/"Luxemburger Straße". Dieser Weg ist schmal und unbefestigt.

1.4 Planungserfordernis

In der Gemeinde Ratekau besteht ein dringender Bedarf an Wohnungen und an Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Das Angebot an erschlossenen Bauflächen ist erschöpft. Deswegen ist die Vorbereitung und Erschließung von neuen Bauflächen für diese Zielgruppen erforderlich.

Der Eigentümer der Baufläche plant z.Z. den Bau von Sozialwohnungen, Wohnungen für den freien Markt und von Gewerberäumen. Somit kommt er den Zielvorstellungen der Gemeinde entgegen. Der Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein weist der Ortslage Sereetz als Hauptfunktion das Wohnen zu und als Nebenfunktion Gewerbe- und Dienstleistung. Durch die Vermischung al-

ler dieser genannten Funktionen in dem Plangebiet entspricht diese Planung der landesplanerischen Zielstellung.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden mit 30° bis 45° geneigten Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern und einer Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht eine maßvolle Bauweise.

Die Stellung der Hauptbaukörper ist zugunsten einer größeren Individualität nicht verbindlich geregelt. Empfohlen wird aber, die vorgeschlagene Stellung der Baukörper (Darstellung ohne Normcharakter) zu beachten. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens bzw. die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude von 1,30 m ermöglicht den Bau von Tiefgaragen. Ein übermäßiger Höhenwachstum der Gebäude im Vergleich zur angrenzenden Bebauung soll durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 10 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, verhindert werden. Die Regelung der Firsthöhe erfolgt über Zulässigkeit einer bestimmten Dachneigung.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine offene Bauweise zulässig. Im verbleibenden Bereich dürfen Gebäudelängen von mehr als 50 m errichtet werden. Diese Maße entsprechen dem Charakter einer im Westen angrenzenden Bebauung. Zudem ist eine kostensparende Bauweise möglich, die notwendig ist, um auch sozialen Wohnungsbau durchführen zu können.

In dem MI¹-Gebiet ist - abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - eine Versiegelung von 70% der Baufläche zulässig. Diese abweichende Festsetzung ist erforderlich, um die Zufahrten zu den im Norden gelegenen Gebäuden und die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

Anzustreben ist eine offene Gestaltung der Vorgartenzone, d.h. Haus und Verkehrsfläche stehen gestalterisch in direkter Bezie-

hung (keine räumlich optische Trennung). Falls eine Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche notwendig wird, sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden.

Der Katalog, der zulassungsfähigen Anlagen, wird mit Rücksicht auf den angestrebten Gebietscharakter im "Mischgebiet" durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten aller Art und Tankstellen eingeeengt.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Dänischburger Landstraße/L 290. Die Einmündung der Planstraße in die L 290 ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAHV 93 auszubilden. Um einen zügigen Verkehrsfluß von der Dänischburger Landstraße aus in die Planstraße zu gewährleisten, sind die ersten 30 m der Fahrbahn der Planstraße (gemessen vom Kreuzungsbereich) 5,50 m breit auszubilden. Anschließend ist die Fahrbahn auf 4 m Breite zu verengen. Die parallel zur Planstraße verlaufenden Gehwege sind in einer Breite von je 1,50 m als eine wassergebundene, überfahrbare Wegführung herzustellen. Am Ende der Planstraße ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m herzustellen.

Der angrenzende Gehweg von mind. 1 m Breite kann durch z.B. Müllfahrzeuge überfahren werden. So besteht eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von insgesamt 20 m. Vom Wendehammer aus verläuft der vorhandene Fuß- und Radweg von ca. 2,50 m Breite Richtung Kommunalen Kinderhauses, Luxemburger/Wallerfangener Straße. Er ist in seinem Bestand zu belassen. Um eine ständige Begehbarkeit zu gewährleisten, sollte der Weg auch zukünftig als eine wassergebundene Fläche ausgebildet werden.

Im Plangebiet sind ca. 100 Wohnungen bzw. Gewerberäume geplant. 48 der erforderlichen Stellplätze werden auf der Parkpalette untergebracht, 25 Stellplätze in Tiefgaragen und 27 Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplätzen. Die gemäß dem Runderlaß des Innenministeriums vom 16.08.1978 (Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen) 33 erforderlichen Parkplätze können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Die Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigem Material herzustellen, um den Versiegelungsgrad des Plangebietes zu minimieren. Es empfiehlt sich, auch diese Materialien für die anzulegenden Parkplätze zu verwenden.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Bestand

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wurde vor längerer Zeit eingeebnet. Der überschüssige Boden ist nördlich und südwestlich der Fläche zu bis 3 m hohen Wällen aufgeschoben worden. Die Fläche ist stellenweise mit Gestrüpp bewachsen. Mitten durch das Plangebiet fließt ein Graben von Nord nach Süd, der im Süden auf die Sielbek stößt. Westlich dieses Grabens liegt ein breiter Grünstreifen, der mit Büschen und Bäumen bewachsen ist. Östlich vom Graben befindet sich eine Wiese, der sich im Osten eine Baumreihe anschließt.

Parallel zum nördlichen Geltungsbereich verläuft ein wassergebundener Fußweg.

Als ökologisch wertvoll sind die Wasserläufe mit ihren bewachsenen Uferrändern einzustufen. Sie sind zu erhalten bzw. landschaftlich aufzuwerten. Weniger ökologisch wertvoll ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche aufgrund ihrer jetzigen Beschaffenheit und bedingt durch die frühere Nutzung als Müllplatz (siehe Anlage 1 - Bodengutachten).

2.3.2 Eingriffe in den Naturhaushalt

Ziel der Grünordnung ist es, die geplante Bebauung ästhetisch und ökologisch aufzuwerten, um den Wohnwert für die Bevölkerung zu steigern.

70% (ca. 14.000 m²) des ca. 2 ha großen Plangebietes werden zukünftig als Bauland ausgewiesen. Die Festsetzung läßt die Bebauung von 35% der Fläche bzw. die Versiegelung von 70% (ca. 9800 m²) des MI-Gebietes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu. Diese Ausnutzung liegt unterhalb der nach BauNVO zulässigen GRZ von 0,6 und trägt somit bereits zur Minimierung des Eingriffes bei.

Weiterhin weist die Planung ca. 2.230 m² Straßenfläche bzw. ca. 600 m² für eine Parkpalette und ca. 330 m² wassergebundene Wege aus. Somit werden insgesamt ca. 13.000 m² Boden verschiedenartig versiegelt.

Der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.94 Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - des BNatSchG und des LNatSchG definiert die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung. Auf Grundlage des o.g. Erlasses erfolgt die Ermittlung und die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet wie folgt:

Messung des Versiegelungsumfanges

Verhältnis 1:3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge

Gebäude	4.900 m ²
Straßen	2.230 m ²
(Planstr. + Wendeh.)	
Parkpalette	600 m ²
	7.730 m ²
	$7.730 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.230 \text{ m}^2$

Verhältnis 1:2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Stellplätze und Zufahrten	4.900 m ²
(siehe Punkt 8, Teil B Text)	
Fuß- und Radweg	330 m ²
	5.230 m ²
	$5.230 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.050 \text{ m}^2$

⇒ Auszugleichende Fläche: $2.320 \text{ m}^2 + 1.050 \text{ m}^2 = 3.370 \text{ m}^2$

Das Landschaftsbild ist in diesem Gebiet bereits durch die im Süden angrenzende A 226 und durch die im Westen vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude stark vorbelastet. Um dieses nicht noch mehr negativ zu beeinträchtigen, erfolgt die Festsetzung einer auf 2 Vollgeschossen begrenzten Bauweise und die Festsetzung von durchgrünenden Maßnahmen. Weiterhin werden die Fließgewässer stark begrünt, so daß sie als Grünachsen eine

landschaftlich bedeutsame Funktion erhalten (siehe Punkt 2.3.3). Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann vor Ort ausgeglichen werden.

Eine zusätzliche Belastung des Naturgutes „Luft“ ist durch die Bebauung nicht zu erwarten. Die Beheizung der Gebäude erfolgt zukünftig durch Fernwärme. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit hohen Immissionsbelastungen sind nicht möglich. Daher ist ein zusätzlicher Ausgleich zur Verbesserung der Luftqualität nicht erforderlich.

2.3.3 Ausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

- Ca. 3.200 m² des Flurstückes 473/26 werden zukünftig als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff im Plangebiet ausgewiesen. Davon ist ein ca. 6 m breiter Streifen als Uferstreifen parallel von den von Nord nach Süd verlaufenden Fließgewässers anzulegen. Die restliche Fläche wird gemäß dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes als "Grünland" festgesetzt. Sie ist durch die entsprechenden Maßnahmen ökologisch aufzuwerten. (Die erforderlichen Festsetzungen sind im Teil B; Text zu treffen.)
- Im Plangebiet werden ca. 1.600 m² als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ausgewiesen. Gemäß Punkt 4.2 Teil B: Text ist die Fläche mit standortgerechten und landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Somit sind alle Voraussetzungen gemäß dem o.g. Erlaß erfüllt, um 75% der Fläche als Ausgleich berechnen zu können:
 $1.600 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.200 \text{ m}^2$.
- Gemäß Punkt 4.3 und 4.5 Teil B: Text ist das im Süden gelegene 200 m² große Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Nach dem o.g. Erlaß wird auch diese Fläche als Ausgleich angesehen. Innerhalb des Plangebietes ist die Anordnung eines Blockheizkraftwerkes geplant. (Dieses ist in der Planzeichnung festzusetzen.) Diese Maßnahme gilt gemäß dem gemeinsamen Runderlaß "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht" vom 08.11.94 als "Kompensationsmöglichkeit".

Es stehen insgesamt ca. 4.600 m² Ausgleichsfläche einer erforderlichen ausgleichbaren Fläche von nur 3.370 m² gegenüber. Es werden sogar 1.230 m² zusätzlich ökologisch aufgewertet.

Der zu erwartenden landschaftliche Eingriff ist demnach vor Ort als ausgeglichen.

3. Schallberechnung

Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten von Prof. Dr. Ing. Gober erstellt (Fertigstellung: 26.02.94). Dieses besagt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 tags nicht (zulässig sind 60 dB im MI-Gebiet) und nachts um 5 dB (zulässig sind 45-50 dB) über alle Windrichtungen überschritten werden (bis 45 dB ist nur ein ruhiges Schlafen möglich). Es besteht die Möglichkeit, daß in ungünstigen Fällen an den geplanten Hausfassaden, die der Autobahn zugewandt sind, Pegel über 60 dB auftreten. (Bei Berücksichtigung einer Pegelerhöhung von 3 dB gegenüber der Messung im freien Feld.) Als Schutz dagegen wird empfohlen, für diese Fassaden Schallschutzforderungen der DIN 4109 für Lärmpegelbereich III festzusetzen (Siehe Anlage 2 - Schallgutachten).

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

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 Seretz.

Das Oberflächenwasser ist im natürlichen Gefälle dem südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Von dort aus ist das

Oberflächenwasser dem Vorfluter "Sielbek" gedrosselt zuzuführen (max. 0,6 l/s/ha).

Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Ein Wendehammer von einem Durchmesser von 18 m sowie ein beidseitig überfahrbarer Gehweg von je 1 m ermöglicht das Wenden von Müllfahrzeugen.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Sereetz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Sereetz" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 17.01.79 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) ist sicherzustellen, daß innerhalb des MI-Gebietes ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 h besteht. Der Löschwasserbedarf kann durch das Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden. Notfalls besteht die Möglichkeit Löschwasser aus der "Sielbek" und dem nahegelegenen Regenrückhaltebecken (ca. 200 m³) zu entnehmen.

4.5 Gasversorgung

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

4.6 Nah- und Fernwärmeversorgung

Um eine umweltgerechte Wärmeversorgung im Plangebiet zu erzielen, ist eine zentrale Nah- bzw. Fernwärmeversorgung vorgesehen. Ist dies möglich, kann auf die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes gemäß Punkt 4.5 verzichtet werden.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

6. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 22.06.1995 gebilligt.

Ratekau, 22. Juni 1995


- Stoß -
Bürgermeister



Der B-Plan Nr. 46 wurde durch die Gemeinde am
Az.: genehmigt.
Er trat mithin am in Kraft.