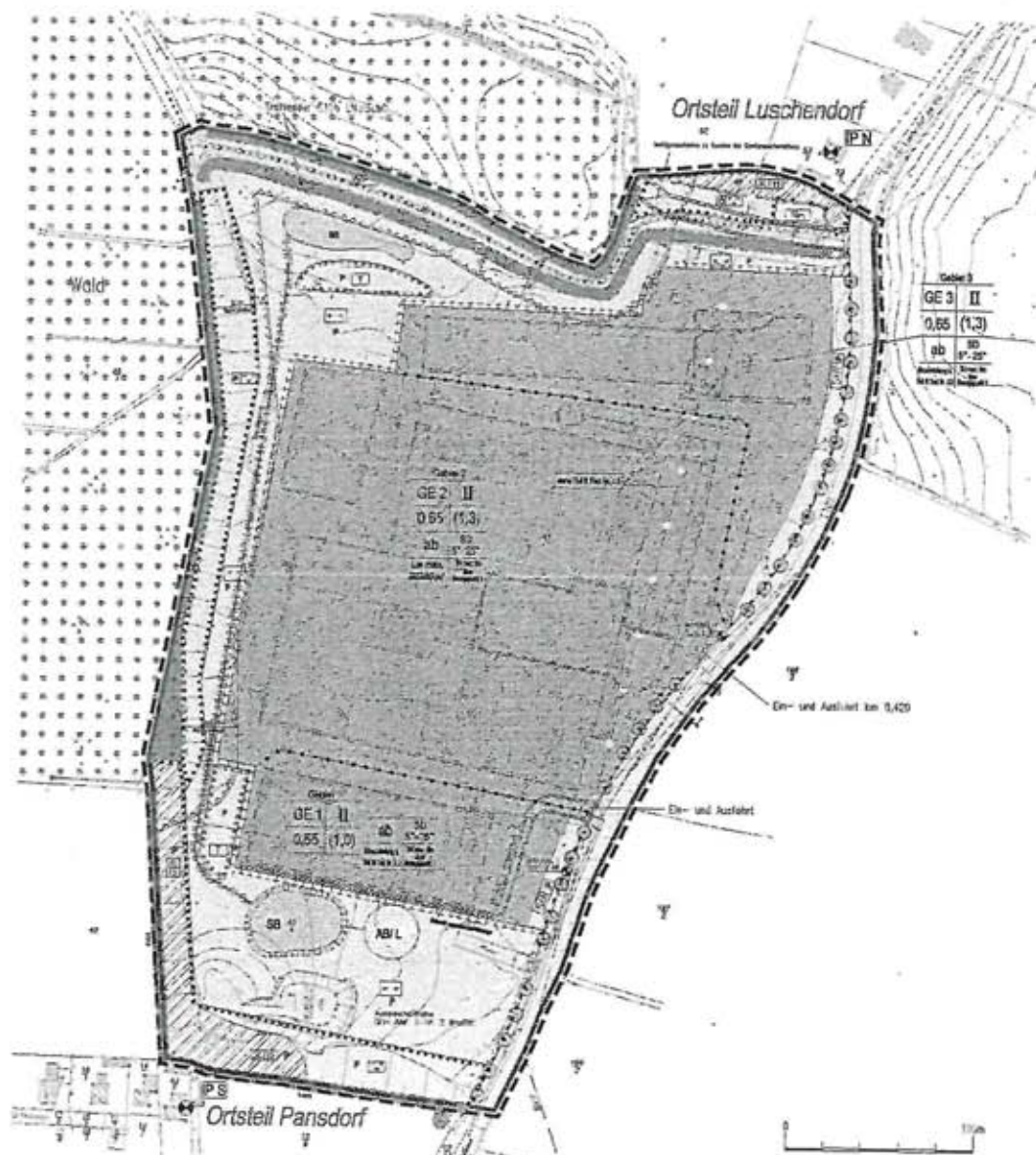


Gemeinde Ratekau / Ortsteil Luschendorf

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 44

“Gewerbegebiet Luschendorf-Süd“



Für das Gebiet:

Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen Grellberg, Schnackenbeek und Stüftkoppel im Osten, der Rudenbarg Heide im Westen, dem Festplatz/Sportplatz im Süden und dem Vorfluter am Trallredder im Norden.

Inhaltsübersicht

Seite

- 1 Geltungsbereich / Bestand 3**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen 3
 - 1.2 Plangrundlagen 3
 - 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 3
 - 1.4 Altlastenverdächtige Flächen 4
 - 1.5 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht 4
 - 1.6 Planungserfordernis und Ziel 5
- 2 Begründung zu den Planinhalten 6**
 - 2.1 Bauungskonzept 6
 - 2.2 Art der Nutzung 6
 - 2.3 Maß der Nutzung 7
 - 2.4 Bauweise 8
 - 2.5 Gestalterische Festsetzungen 8
 - 2.6 Verkehr 8
 - 2.6.1 Straßenraum 8
 - 2.6.2 Ruhender Verkehr 9
- 3 Erläuterung der grünordnerischen Inhalte 9**
 - 3.1 Bestandsituation 9
 - 3.1.1 Lage, Naturraum 9
 - 3.1.2 Bestand im Plangebiet 10
 - 3.1.3 Bewertung 11
 - 3.2 Grünordnerische Maßnahmen 12
 - 3.2.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
 - 3.2.2 Ausgleich und Ersatz für geplanten Eingriffe 12
 - 3.2.3 Gestaltung des Ortsbildes und des Arbeitsumfeldes 15
- 4 Versorgung 16**
 - 4.1 Wasserversorgung 16
 - 4.2 Feuerschutzeinrichtungen 16
 - 4.3 Versorgung mit elektrischer Energie 17
 - 4.4 Gasversorgung 18
 - 4.5 Fernmeldeeinrichtungen 18
- 5 Entsorgung 19**
 - 5.1 Behandlung des Schmutzwassers 19
 - 5.2 Behandlung des Oberflächenwassers 20
 - 5.3 Abfall- und Wertstoffe 21
 - 5.4 Allgemeine Hinweise zur Baudurchführung 21
- 6 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 22**
- 7 Überschlägige Ermittlung der Kosten für Erschließung und Ausgleich 22**
- 8 Immissionsschutz 22**

1 Geltungsbereich / Bestand

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

- Im Norden durch eine Grünzone mit Sportplatz zur Dorflage
- im Osten durch die Landesstraße L102
- im Süden durch den unmittelbar angrenzenden Festplatz
- im Westen durch die Böschungskante des vorhandenen Waldbestandes.

Durch den ehemals erfolgten Kiesabbau wurde ein planes Gelände geformt, welches von der L 102 ebenerdig angeschlossen, vom Waldgebiet jedoch steil etwa 5 m tief abfällt. Auf dieser Fläche befinden sich bereits verschiedene Gewerbebetriebe.

Dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, Schleswig sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut durch bauliche Maßnahmen sind nicht zu erkennen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 gelten:

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

1.2 Plangrundlagen

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

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Der aufgestellte Landschaftsplan berücksichtigt diese Darstellung.

1.4 Altlastenverdächtige Flächen

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

Wegen der Vornutzungen und bestehenden Nutzung im Geltungsbereich (Betonwerk sowie Fuhrpark mit Dieselbetankungsstelle) wurde eine Altlastenabschätzung (deskriptive Bewertung) durch ein Fachbüro erstellt. (Erstbewertung von Altlastenstandort-Verdachtsflächen, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.U. Mücke GmbH, Januar 2001, Anlage 2 der vorliegenden Begründung).

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

Für die gekennzeichneten Bereiche besteht bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen die Verpflichtung einer fachgutachterlichen Begleitung des Vorhabens. Im BP 44 betrifft die eine zum großen Teil überbaute Fläche im Gebiet 2. Es wird in der Begründung wie auf dem Plan vermerkt, dass sich die Lage ehemaliger Lagerbehälter auch in der intensiven Recherche und Ortsbegehung durch den Fachgutachter nicht eindeutig klären ließ (vgl. Gutachten). Da jedoch eine Gefährdung nicht erkennbar ist, wird für dieses Planverfahren auf eine weitere unverhältnismäßig aufwendigere Untersuchung verzichtet. Es besteht jedoch die Notwendigkeit, spätestens im Zuge von Baugenehmigungsverfahren den Altlastenverdacht zu überprüfen.

Gleiches gilt für Flächen mit Verfüllungen. Auch hier lassen die zur Verfügung stehenden Unterlagen keine genauere Ortsangabe mehr zu. Es besteht darüber hinaus eine mögliche statische Beeinträchtigung bei Neugründungen.

1.5 Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht

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

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

Eine UVP-Pflichtigkeit wäre auch nicht abzuleiten, da das geplante Städtebauprojekt des Bebauungsplanes Nr. 44 nicht im bisherigen Außenbereich liegt.

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

1.6 Planungserfordernis und Ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 wird erforderlich, weil eine Umnutzung und langfristige Absicherung der betrieblichen Nutzungen im Plangebiet mit dem landschaftlichen und städtebaulichen Kontext abzugleichen sind.

Statt Neuausweisung von weiteren Gewerbegebieten wird im Plangebiet im Sinne des schonenden Umganges mit Grund und Boden die Möglichkeit einer verträglichen Verdichtung auf einer bereits landschaftsräumlich gestörten Fläche gesehen. Die bestehenden Anlagen des Betonsteinwerkes in dem durch früheren Kiesabbau entstandenen großflächigen Geländeanschnitt sollen überplant und städtebaulich geordnet werden.

Darüber hinaus werden bestehende und zu erwartende Konflikte, die aus Belastungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes resultieren, im Rahmen der Bauleitplanung gemindert und gelöst. Die sich aus den Zielen der Dorferneuerung¹ ergebenden Maßnahmen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verknüpft. Weitere Aspekte sind Gestaltung des Arbeits- und Kundenumfeldes sowie die Pufferung zwischen Gewerbe und angrenzenden Wohngebieten.

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

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bebauungskonzept

Zur Schonung des Landschaftsbildes wird die angestrebte weitere Verdichtung der gewerblichen Nutzung im wesentlichen im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Durch Ausnutzung des Geländeprofiles bewahrt die kompakte Baustruktur mit Entwicklungsbeschränkung in der Bauhöhe das Landschaftsbild vor einer weiteren Beeinträchtigung. Die geschützten und schützenswerten Hangbereiche werden vor weiteren Eingriffen gesichert.

Die Erschließung der Gewerbeflächen wird dabei geordnet und die Anknüpfungen an die Landstraße bündeln den Verkehr zur Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Landstraße an lediglich zwei Punkten.

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

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

Die ausgewiesenen Grünflächen sind mit den Entwässerungsanlagen so gelegt worden, dass zusammenhängende Pufferzonen entstehen und diese noch bestehenden Zäsuren und Rückzugsbereiche langfristig gesichert werden. Die vorgesehenen Entsiegelungen sind entlang der geschützten Sandböschungen vorgesehen, um den Schutz zu gewährleisten.

2.2 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für alle Flächen werden zum Schutz der südlich und nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbauflächen Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen vorgesehen (IPS und IPN). Dem Vorschlag und den Argumenten des Staatlichen Umweltamtes, Kiel, vom 08.06.1999 folgend, sind in den Gebieten 1 und 3 nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechend § 6 BauNVO zulässig.

Diese Gliederung des Gewerbegebietes durch Einschränkung der zulässigen Nutzung über den Störgrad der BauNVO dient der Minimierung des Konfliktpotentials zwischen benachbarten Gewerbe- und Wohnnutzungen (s. a. Abschnitt 8 „Immissionsschutz“).

Zur Stärkung des gewerblichen Charakters des Gebiets werden Tankstellen und Vergnügungsstätten in allen Baugebieten über die Textbestimmung Nr. 1.1 und 1.2 generell ausgeschlossen.

Auf Empfehlung des Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein wird in den Gebieten 1 und 2 des Gewerbegebietes die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, um Gefahren für den Fortbestand den bestehenden wohnungsnahen Einzelhandelsstrukturen abzuwenden. Für das Gebiet 3 werden davon Ausnahmen gewährt, um dem bestehenden Baustoffhandel (mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für Baumarktartikel) die nötigen Bestands- und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Aufgrund der Vorgaben der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung sind unterhalb der Freileitung (35 kV) und beidseitig der Trasse in einem Streifen von jeweils 5m eine Einrichtung von Betriebswohnungen, Kindergärten, Spielplätzen und ähnliche Einrichtungen nicht möglich.

2.3 Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird entsprechend der Absicht, auf dem vorhandenen Gelände die Gewerbeansiedlung zu konzentrieren, auf 0,65 festgesetzt, dass am Grünzug liegende GE 1-Gebiet wird auf 0,55 abgestuft.

Auf die Festlegungen gemäß §19 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten wird verwiesen.

Während die Baugrenzen zum Schutz des Landschaftsbildes die weitere bauliche Entwicklung zur Landstraße im wesentlichen auf die bestehenden Gebäudekonturen beschränken, so geben sie in den bislang nur wenig genutzten rückwärtigen und südlichen Flächen großzügigen Entwicklungsspielraum.

Die Bauhöhe im Gewerbegebiet wird auf zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe auf 8 m begrenzt. Durch diese Beschränkungen im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachneigung auf 5° bis 25° soll eine weitgehende Eingliederung der Baumassen in den bestehenden Geländeanschnitt erreicht und eine Fernwirkung bewusst vermieden werden.

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

2.4 Bauweise

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

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Eine Verunstaltung des Ortsbildes durch großflächig auf den Dächern der Gebäude angebrachte Werbeanlagen soll wegen der damit verbundenen Fernwirkung und Verunstaltung des Landschaftsbildes verhindert werden. Aus gleichem Grunde sind Blink- und Reflexwerbung untersagt.

2.6 Verkehr

2.6.1 Straßenraum

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die durch das Plangebiets verlaufende Landesstraße 102, die das Gebiet weiterführend an die A1 anbindet.

Da das Grundstück in einer Hand liegt und keine Veräußerung vorgesehen ist, werden keine Erschließungselemente innerhalb der Baugebiete festgesetzt. Die Anknüpfung an die L 102 wird zentral an zwei Punkten, in deren Raum sich auch z.Z. die Hauptzufahrten befinden, konzentriert und beschränkt. Die Zufahrtbereiche sollen dem Fahrzeugverkehr eine verbesserte Orientierung und einen sicheren Anschluss an die Landstraße ermöglichen.

Außerdem wird die bestehende alte Fußwegverbindung am Trallredder planungsrechtlich gesichert.

Das Straßenbauamt Lübeck gibt folgende Hinweise:

- Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBL. Seite 237) i.d.F. vom 02.04.1996 (GVOBL. Seite 413) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstrasse 102, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
- Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen mit Ausnahme der im Plan dargestellten Zuwegungen zu der freien Strecke der Landesstraße 102 nicht angelegt werden.

- Die Hauptzufahrt in Höhe von km 0,420 der Landesstraße 102 ist auf eine Breite von max. 30,0 m zurückzubauen. Im übrigen ca. 50,0 m breiten aufzuhebenden Zufahrtsbereich sind der Radweg und der Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg ordnungsgemäß wiederherzustellen.
- Für den Betrieb der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Zuwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als Verkehrserschließung des geplanten Gebietes 1 zur freien Strecke der Landesstraße 102 ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck, unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gem. §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

2.6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf dem Baugrundstück vorzusehen.

3 Erläuterung der grünordnerischen Inhalte

3.1 Bestandsituation

3.1.1 Lage, Naturraum

(zu den Karten: „Lage und Nutzungen / Topographie und Gewässer“- Anlagen 1a + 1b)

Das Plangebiet liegt naturräumlich an der Schnittstelle der „Pönitzer Seenplatte“ und dem „Ahrensböcker Endmoränengebiet“. Die hügelige Moränenlandschaft bewegt sich bei 50 m ü. N.N. auf dem Grellberg und bei 20 m ü. N.N. an der Kalten Beek.

Luschendorf hat sich auf einer Sandzunge entwickelt, die an mehreren Stellen ausgeküstet worden ist.

In zwei Senken kam es zur Moorbildung. Die Moore werden gegenwärtig durch Gräben und Rohrleitungen entwässert und speisen die Kalte Beek, die zur Schwartau nach Westen fließt. Während sich das Gelände im Norden an die natürliche Neigung zur Moorniederung angleicht, wird es im Westen und Süden von einer steilen bis zu 8 m hohen Abgrabungsböschung umgeben. Im Süden befindet sich ein in den Sand gegrabenes Regen- und Löschwasserbecken. Auf der Geologischen (Manuskript-)Karte des Blattes 2030, Bad Schwartau, sind im Bereich des B-Planes Nr. 44 Schmelzwassersande = gemischtkörnige Sande der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen.

Natur und Landschaft sind im Rahmen der Dorferneuerung in einer gesonderten Landschaftsuntersuchung² detailliert beschrieben.

Bis auf eine Teilfläche mit Weidenbruch und Grünlandbrache werden die Niederungen als Weide genutzt.

Darüber hinaus wechseln Äcker und Grünland, durch Knicks gegliedert, miteinander ab. Im Westen des Plangebietes erstrecken sich die Waldflächen des Staatsforstes Reinfeld. Die jüngste Aufforstung einer Ackerfläche liegt an der Nordgrenze des Plangebiets neben dem Trallredder.

Die Bebauung Luschendorfs reicht bis an das Plangebiet heran, so dass sich die Siedlungs- und Bauflächen von Luschendorf und Pansdorf berühren.

3.1.2 Bestand im Plangebiet

(zu den Karten „Geländehöhen“ / „Nutzungen + Biotoptypen“ Anlagen 1c und 1d)

Das bereits zum großen Teil bebaute und versiegelte Gewerbegebiet liegt auf abgegrabenem Gelände zwischen 27 und 28 m ü. N.N..

Die Entwässerung der nordöstlichen Niederung (außerhalb des Plangebiets) geschieht über eine von Ost nach West verlaufende Rohrleitung, die im Bereich des Ballspielplatzes mit Eisbahn (0 Asphaltplatz) bei 22 m ü. N.N. ca. 3,30 m unter der Oberfläche verläuft. Die Leitung (Gew. 1.12.2) geht in der aufgeforsteten Fläche in einen offenen Graben über, der zur Kalten Beek fließt. Historische Karten belegen (s. Landschaftsuntersuchung von TGP), dass die angrenzenden Niederungen durch einen Wasserlauf in einem Kerbtal verbunden waren, das heute weitgehend zugeschüttet und mit o.g. Sportflächen versehen ist.

Das Staatliches Umweltamt, Kiel gibt folgenden Hinweis:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte.

Die gewerblich genutzten und bebauten Flächen sind zwischen Landesstraße und Böschungsfuß zusammenhängend überbaut, asphaltiert und betoniert. Das Niederschlagswasser wird in eine ausgebagerte Vertiefung geleitet und verbleibt im Gebiet.

² Dorferneuerung Luschendorf - Landschaftsuntersuchung 1992, Verf.: Büro TGP in Lübeck

Die ca. 2 ha große Freifläche im Süden ist z.T. noch unbewachsen (Sand), überwiegend jedoch mit einem „Halbruderalen Trockenrasen“ mit Quecke und Nachtkerzen bewachsen.

Partiell auch beidseitig an den Grundstücksgrenzen hat sich Weidengebüsch entwickelt.

Die Böschungen werden als Biotop Nr. 15 in der Landschaftsuntersuchung aufgeführt und beschrieben. Sie bestehen aus Trockenrasen, Vorwaldstadien, Ginstergebüsch und Halbtrockenrasen. Sie fallen unter den Schutz des §15a LNatSchG.

Ebenfalls kartiert und beschrieben ist die südexponierte Böschung des Kerbtals (Biotop Nr. 11). Der geschützte Bereich setzt sich aus Eichen- und Trockenwald sowie Trockenrasenelementen zusammen.

Nach §15b LNatSchG geschützt ist der markante Trallredder, der das Gewerbegebiet im Norden begrenzt. Hier verläuft ein Wanderweg in das für die Erholung wertvolle Waldgebiet auf.

Waldbestand

Der gem. § 32 LWaldG erforderliche Waldabstand ist in der Planung berücksichtigt und in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Das Forstamt Eutin, Untere Forstbehörde gibt folgenden Hinweis:

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die auf den Böschungen vorhandenen Vorwaldstadien (die jetzt als Sukzessionsflächen dem Schutz von § 15a Landesnaturschutzgesetz unterliegen) im Laufe der Zeit voraussichtlich zu Waldflächen weiterentwickeln, die dann den Schutzbestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen. Diese Prognose hat aber für die vorgelegten Planungen keine weiteren Konsequenzen, die eingehaltenen Abstände zwischen Bebauung und Wald sind ausreichend bemessen.

3.1.3 Bewertung

Von den 12 000 m² der Gewerbegrundstücke (s. Flächenbilanz) sind 8 500 m² (= 70 %) überbaut, versiegelt und durch Werksanlagen in Anspruch genommen. Die übrigen Brachflächen stellen durch Abtrag der Oberbodenaufgaben interessante Pflanzenstandorte dar, haben jedoch wichtige Puffer- und Filterfunktionen gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen verloren.

Die gegenwärtige Oberflächenentwässerung entspricht nicht den Bestimmungen des Wasserhaushaltsrechts, da das bestehende Sickerbecken nicht über Elemente zur Klärung, Selbstreinigung und Bodenschutz verfügt. Eine Belastung von Böden und Grundwasser durch die Schmutzfracht ist im Status quo nicht auszuschließen.

Der gegrabene Sicker- und Löschwasserteich könnte sich zu einem schützenswerten Kleingewässer entwickeln, Ausformung und Nutzung ließen dies jedoch bislang nicht zu.

Verrohrung und Ausbau des Fließgewässers am Trallredder unterbinden ebenfalls jegliche Selbstreinigung.

Die humus- und nährstoffarmen Sandflächen der randlichen Böschungen beherbergen artenreiche und seltene Pflanzengemeinschaften, die entsprechend unter die Schutzbestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes fallen. Sie sind grundsätzlich durch zu geringe Abstände zu Industrie- und Gewerbeanlagen gefährdet. Allerdings unterliegen sie auch einer raschen Sukzession zu Gebüsch- und Waldformationen.

Durch die Lage in einer Abgrabungsfläche unter dem früheren Niveau ist das Gebiet überaus gut in die Landschaft eingebunden. Für die Ostansicht gilt allerdings das Gegenteil, so dass auch das Ortsbild mit dem südlichen Ortseingang stark leidet.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

3.2.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Verbindung mit den gesetzlichen Schutzbestimmungen für Biotop und Knicks (§ 15 LNatSchG) werden diese Landschaftselemente dargestellt und festgesetzt. Darüber hinaus werden auch die schützenswerten Pflanzenbestände an den Böschungen als zu erhalten festgesetzt. Die Anordnung der festgesetzten Grünflächen mit Entwässerungsgräben und Teichen gewährleisten den für den Schutz erforderlichen Abstand und den Puffer zu den angrenzenden Waldflächen und dem Trallredder.

Die Grünfläche im Süden schützt insbesondere die empfindlichen Flächen des Biotops Nr. 15 (Nummerierung gem.- Landschaftsuntersuchung).

Die geplante, geordnete Oberflächenentwässerung minimiert die bestehende Belastung und Gefährdung des Boden- und Wasserhaushalts.

3.2.2 Ausgleich und Ersatz für geplanten Eingriffe

Schutzgut Boden

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen 1, 2 und 3 haben eine Fläche von 77.747 m². Die maximale Versiegelung durch Erschließung, Lager- und Stellplätze beträgt 62.200 m². Bezogen auf die 85.500 m², die bereits mit Gebäuden, Lager- und Betriebsanlagen nahezu flächendeckend versehen sind, findet eine Entlastung und Entsiegelung auf 7.750 m² statt.

Die Ausweisung der Fläche GE – 1 im Süden des Plangebiets betrifft 10.905 m² (einschließlich Erschließung und Stellplätze). Die mögliche Gebäudefläche kann bei einer GFZ von 0,55 gleich 6.000 m² betragen; die zulässige Gesamt.- Versiegelung (x 0.8) beträgt 8.724 m². Betroffen ist eine Ruderalfläche, die auf 4.000 m² von Baracken und Asphaltflächen eingenommen wird.

Ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut Boden stellt die geplante zusätzliche Versiegelung von 4.724 m² Boden dar. Der Ausgleich geschieht durch Ab- und Rückbau bestehender Anlagen und Befestigungen in den ausgewiesenen Grünflächen v.a. in den Pufferstreifen am Trallredder, entlang der geschützten Böschung im Westen und am Löschwasserentnahmeteich.

Wasserhaushalt

Die Planung stellt eine Entlastung und Verbesserung für den Wasserhaushalt dar, da unkontrollierte Abgabe oder Versickerung verschmutzten Oberflächenwassers durch eine umfassende Behandlungs- und Versickerungsanlage unterbunden wird.

Flora und Fauna

Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich durch die Ausweisung der Fläche GE 1 und dem Bau von Wasserbehandlungsanlagen, die zur Beseitigung einer durch Sukzession entstandenen Nachtkerzenflur und Weidengebüsch in einer Größenordnung von 11.000 m².

Davon umfassen die Anlage von naturnahen Rinnen und Becken ca. 4.200 m², die durch Ausformung und Eigenentwicklung den vorangegangenen Eingriff ausgleichen.

Die verbleibenden 6.800 m² werden durch die Rücknahme der Nutzungen und Befestigungen und Festsetzung der Eigenentwicklung dieser Flächen (7.750 m² s. Schutzgut Boden) kompensiert.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der städtebaulichen Neuordnung des vorhandenen Gewerbegebietes ist keine Verschlechterung des Landschaftsbildes verbunden. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines durchgehenden Grünstreifens entlang der L 102 eine Verbesserung für das Ortsbild entstehen.

Flächenermittlung: Geltungsbereich: 140.422 m²

Gebiet GE-1: 10.905 m² / Gebiet GE-2 : 50232 m² / Gebiet GE-3 : 15.886 m²

	<u>Bestand 1995</u>	<u>Planung BP 44</u>	<u>Differenz</u>
Gewerbeflächen: Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen	85.500 m ²	77022 m ²	- 8.478 m ²
max. Versiegelung	x 0,7 = 59.850 m ²	x 0,8 = 62.200 m ²	+ 2.350 m ²
Freiflächen:			
Wald	1.100 m ²	1.100 m ²	0
Geschützte Sukzessionsflä- chen, Redder	27.000 m ²	27.000 m ²	0
Grünflächen mit naturnaher Entwicklung	10.000 m ²	21.000 m ²	+ 11.000 m ²
Sonstige	16.800 m ²	5.800 m ²	- 11.000 m ²
Freiflächen mit bes. Zweck- bestimmung	0	Straßenbegleitgrün 3.573 m ² Entwässerungs- anlagen 4.200 m ²	+ 3.573 m ² + 4.200 m ²

Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich aus der Beseitigung der infolge Sukzession auf Abbaufächen entstandenen Nachtkerzenflur sowie Weidengebüsch auf ca. 9.000 m².

Da die Ersetzbarkeit dieser Pionierfluren recht hoch ist, ist die Kompensation durch die Entwicklung der randlichen Flächen (14.000 m²) gegeben, die sich aus Gewässern, angepflanzten Gebüschern sowie Sukzessionsflächen zusammen setzen.

Die anzupflanzenden Pioniergehölze sind:

Versch. heimische Weiden - *Salix spec.*

Zitterpappel - *Populus tremula*

Besenginster - *Cytisus scoparius*

Hundsrose - *Rosa canina*

Eingriffe in das Landschaftsbild sind mit der Planung nicht verbunden.

Wie aus vorstehender Aufstellung ersichtlich, können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sämtlich im Plangebiet auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen vorgenommen werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sind entsprechend dem Baufortschritt vom Vorhabensträger vorzunehmen.

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

3.2.3 Gestaltung des Ortsbildes und des Arbeitsumfeldes

Der durchgehende bepflanzte Grünstreifen von 10 Metern Breite entlang der straßenseitigen Grenze mit Ergänzung der vorhandenen Baumreihe stellt die landschaftliche Einbindung der Ostansicht her und definiert den südlichen Ortseingang. Die positive und damit auch für das Gewerbegebiet repräsentative Wirkung des Grünstreifens soll durch die Verlagerung der Einfriedigung auf die Innenseite gewährleistet werden. Die festgesetzten, standortgerechten Sträucher können heimische Heckengehölze wie Wildrose, Weißdorn, Feldahorn, Schlehe u.a. sowie typische und robuste Ziergehölze des ländlichen Raumes sein.

Die Baumpflanzungen auf den geplanten Stellplatzanlagen dienen durch Beschattung und Staubbindung einer Verbesserung des Kleinklimas im Aufenthaltsbereich von Kunden und Mitarbeitern.

Die künftigen Grünflächen mit Wasserflächen und Anpflanzungen können auch Angebote für den Aufenthalt wie Wege und Sitzplätze aufnehmen.

Der Zweckverband Ostholstein gibt zu den Bepflanzungen folgende Hinweise:

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

4 Versorgung

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) gibt zum Erschließungsvertrag folgende Hinweise:

- Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G, W, SW) sind mit den Ihnen bekannten zuständigen Fachabteilungen des ZVO abzustimmen.
- Anschlussmöglichkeiten an dortige Ver- und Entsorgungsanlagen des ZVO sind vom Grundsatz her gegeben, wobei zu berücksichtigen ist, dass die nächstgelegene Wasserversorgungsleitung sich in ca. 350 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet befindet.
- Die Details werden in einem mit Ihnen und dem ZVO noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag geregelt. Hierzu bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit unserem Mitarbeiter Herrn Knoop, der Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung steht. Herr Knoop ist erreichbar in der Hauptverwaltung des ZVO in Timmendorfer Strand, unter der Rufnr. 04503 - 603151.

4.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ratekau wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Ostholstein mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Eine Versorgung auch des Plangebietes ist möglich. Die notwendigen Leitungen müssen von der Straße „Zum Grellberg“ herangeführt werden. Es ist vorgesehen, den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 an die bestehenden Anlagen anzuschließen.

Bisher erfolgt die Versorgung dieses Gebietes durch eigene Brunnen. Die Qualität dieses Wassers entspricht nicht den Forderungen der Trinkwasserverordnung.

Deshalb soll zukünftig ein Anschluss der Flächen an das öffentliche Netz vorgesehen werden, da neben den genannten hygienischen Aspekten im Falle einer zwar in absehbarer Zeit nicht vorgesehenen jedoch denkbaren späteren Teilung des Flächenareals die Versorgung aller Einzelgrundstücke sichergestellt werden muss.

4.2 Feuerschutzeinrichtungen

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

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Vom Zweckverband Ostholstein werden Leitungsring-schlüsse empfohlen. Eine Löschwasserversorgung mit einer Wassermenge von 96 m³/h gem. Erlass des Innenministers vom 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 wird unter Anwendung des Arbeitsblattes W 405, Ausgabe Juli 1978 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. angestrebt.

In den GE 1 - 3 dürfen bei einer Löschwassermenge von 96 m³ /h nur Gebäude mit mind. feuerhemmenden Umfassungswänden errichtet werden, bzw. vorhanden sein. Wird diese Voraussetzung nicht erfüllt, dann ist hier eine Löschwassermenge von 192 m³ /h im Umkreis von 300m vorzuhalten.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) gibt zur Feuerlöschsicherheit folgenden Hinweis:

- Eine genaue Aussage zur Sicherstellung einer geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 96 m³ / Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das ausgewiesene Gewerbegebiet muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test ist kostenpflichtig und wird nur nach Absprache mit der zuständigen Betriebsabteilung und vorheriger Beauftragung durch die Gemeinde Ratekau vorgenommen. Als Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter Herr Plath zu nennen, erreichbar im Werkhof 1 des ZVO in Neustadt unter der Rufnr. 04561 - 399391.

Darüber hinaus ist die Anlage eines Feuerlöschteiches in Kombination mit dem geplanten Absetzbecken vorgesehen. Der Feuerlöschwasserbereich erhält eine dauernd gesicherte Zufahrt. Es wird ein Löschwasserentnahmeschacht gemäß den anerkannten Regeln der Technik erstellt.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ratekau wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

Im Osten des Plangebietes verläuft eine 35-KV-Freileitung. Konflikte zu den geplanten Höhenentwicklung werden nicht gesehen. Nach Aussage der SCHLESWAG AG ist geplant, diese Leitung im Zuge des Radwegebaus zu verkabeln.

4.4 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist möglich. Die Gasversorgung erfolgt, falls benötigt, zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der ZVO.

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

4.5 Fernmeldeeinrichtungen

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

Deutsche Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg; SuN Lübeck gibt folgende Hinweise:

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger bitten wir Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Bezirksbüro Netze 83, Lohbergstraße 9 in 23556 Lübeck, Tel. 0451/488-47 10, so früh wie möglich mitzuteilen.
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Kommunikationsverkehr. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

5 Entsorgung

5.1 Behandlung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ratekau besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Es ist deshalb beabsichtigt, auch das Plangebiet an das bestehende Netz des Zweckverbandes anzuschließen. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Kapazitätsüberschreitende Schmutzwassermengen sind rechtzeitig mitzuteilen.

Die Abnahme und Beseitigung häuslichen Schmutzwassers aus den Sozialeinrichtungen der geplanten Gewerbebetriebe über das in Luschendorf vorhandene und vom ZVO betriebene Kanalisationsnetz bereitet keine Probleme. Für die Abwasserentsorgung ist zu prüfen, ob diese im Freigefälle vorgenommen werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, ist im Gebiet eine Pumpstation und entsprechende Druckrohrleitungen zu errichten.

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

Für die herzustellende Kanalisation ist festzustellen, dass die auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Schmutzwässer des Gewerbegebietes ggf. über eine im Rahmen der Erschließung mit zu errichtende Pumpstation dem bereits bestehenden dortigen Gefällekanal des ZVO zuzuführen ist.

Wie schon bei der Trinkwasserversorgung gesagt, strebt die Gemeinde Ratekau aufgrund der beabsichtigten Teilung des Areals einen Anschluss der Flächen an das zentrale Entsorgungssystem an. Über die Menge des anfallenden Schmutzwassers kann im Rahmen des hier zu betrachtenden Bauleitplanes noch keine konkrete Aussage gemacht werden, da die Größe und/oder Branchenstruktur der zukünftigen Nutzer noch nicht feststeht, dementsprechend kann die angebotene Abstimmung zur Schmutzwassermenge erst im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens erfolgen.

Die Wasserbehörde weist darauf hin, dass

anfallende produktionsbedingten Abwässer wegen des Chromgehaltes, der auf die Verarbeitung von Zement zurückzuführen ist, nicht in den Untergrund bzw. in das Grundwasser eingeleitet werden dürfen. Für derartige Abwässer, die z.B. bei der Reinigung von Mischanlagen und Schalungen anfallen, ist eine Wiederverwendung bei der Betonherstellung Bedingung.

Die Versickerung des Abwassers verbietet sich auch aufgrund der Betriebslage in einem Wasserschongebiet, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier später ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird.

Zur Beseitigung des häuslichen Abwassers über den zentralen Anschluss des ZVO bestehen keine Bedenken.

5.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei für den gesamten Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung und Erweiterung naturnah auszubauende Klär- und Sickerbecken kombiniert mit einem technischen Feuerlöschbereich auf der südlich liegenden Grünfläche (Flurstück 43/4) errichtet werden sollen. Dabei kann das Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in die vorgesehenen Gräben und Sickerbecken geleitet werden. Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß §36 c LWG bzw. §7 WHG einzuholen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist §31a LWG zu beachten sowie die damit im Zusammenhang erlassene Landesverordnung über die „Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ vom 25.05.2002.

Die Wasserbehörde weist darauf hin:

Für die Grundwasserbenutzung sind bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 2-7 WHG und eine Genehmigung nach §35 LWG zu beantragen. Es ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser nicht von Metalldächern mit unbehandelter Oberfläche stammen soll, da es dort sonst bei einer Lösung von Metallionen und anschließender Versickerung zu einer entsprechenden Anreicherung im Boden bzw. im Grundwasser kommen kann. Die Versickerung des vorbehandelten Abwassers soll auch in den Sickerbecken über bewachsenen Oberboden erfolgen. Bei den Grundwasserflurabständen von wenigen Metern muss eine optimale Eignung des Untergrundes zur Versickerung sorgfältig geprüft werden. Dies gilt insbesondere wegen der großen befestigten Fläche, die entwässert werden soll.

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

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

5.3 Abfall- und Wertstoffe

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

Es gibt dazu folgende Hinweise:

- Die Durchsicht der Planzeichnung hat für uns ergeben, dass innerhalb des Gewerbegebietes aus verkehrstechnischer Sicht (Fahrverhältnisse, Unfallgefahr) und damit auch aus Sicherheitsgründen lediglich die Ringstraße von unseren dreiachsigen Sammelfahrzeugen angefahren werden kann.
- Nach den Vorgaben des § 1 der " Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Ostholstein " haben die betroffenen Kunden so vorzugehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Sammeltagen im Straßenseitenbereich (Bankett / Gehweg) der zuvor benannten Planstraße bereitzustellen sind.

5.4 Allgemeine Hinweise zur Baudurchführung

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

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

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

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

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

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

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

6 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

7 Überschlägige Ermittlung der Kosten für Erschließung und Ausgleich

Voraussichtlich werden bei der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 geringe Erschließungskosten für die Fertigstellung der neu gestalteten Einmündungsbereiche anfallen. Für die Anlage der naturnahen Flächen und den Großteil der Pflanzbindungen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese privat finanziert werden.

Die Kanalkosten werden vom Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist entsprechend dem Baufortschritt vom Vorhabensträger im Plangebiet vorzunehmen. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten.

8 Immissionsschutz

Südlich des B-Planbereiches liegt ein bereits bebautes Baugebiet des Ortsteiles Pansdorf der Gemeinde Ratekau. Angrenzend an den B-Plan besteht hier eine I-II geschosige Bebauung in offener Bauweise. Zur Gefährdungsabschätzung und zur Festsetzung entsprechender schallschützender Maßnahmen wurde für den Planbereich ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum BP 45 Hanseatisches Umweltbüro, 1999/2004 in der Anlage 3).

Zum Schutze dieser Bebauung wird die zulässige Lärmemission der Gewerbebetriebe beschränkt. Es wurde eine Gliederung der Baugebiete vorgenommen welche für die Bauflächen unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebiete flächenbezogene Schalleistungspegel kontingentiert.

Die vorgeschlagenen Werte des Gutachtens zur Lärmkontingentierung werden im Bebauungsplan für Gebiet 2 (Mitte) aufgenommen mit 68 bzw. 53 dB(A)/m².

Auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes wird zur Minimierung des Konfliktpotentials zwischen benachbarten Gewerbe- und Wohnnutzungen im übrigen eine Gliederung des Gewerbegebietes durch Einschränkung der zulässigen Nutzung über den Störgrad der BauNVO vorgenommen. Es wurde beschlossen, die Gebiete GE 1 und GE 3 zum Schutze der nebenliegenden Wohnbebauung derart einzuschränken, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Statt einer generell individuellen Lärmberechnung ist jetzt der eingeführte Rechtsbegriff entsprechend § 6 BauNVO ausschlaggebend. In Grenzfällen wird jedoch ebenfalls im Bauantragsverfahren durch eine Berechnung nachzuweisen sein, dass keine wesentlich störenden Auswirkungen auf benachbarten Gebieten zu erwarten sind.

Im Gebiet 2 (Mitte) bleibt es bei dem aufgezeigten Prinzip einer Lärmkontingentierung, da hiermit eine flexiblere Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird und die Chancen für eine Reaktivierung und Vermarktung des Plangebietes steigen. Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung sind hier gemäß §1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und maßgebliche Immissionspunkte festgesetzt.

Es sind nur Betriebe zulässig, die die Festsetzung einhalten.

Der Nachweis ist durch

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


- c) Daraus ist die Prognose der durch den Betrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen entsprechend TA Lärm zu ermitteln. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

Dieser Text wird in den Plan übernommen und die maßgeblichen Immissionspunkte aus dem Gutachten in der Planzeichnung dargestellt.

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

Ratekau, den 05.07.2006




(Peter Brückel)

Bürgermeister