

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26 - Ge-Gebiet Techau
der Gemeinde Ratekau.

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Gemeinde Ratekau mit rd. 11.300 Einwohnern liegt an der Nahtstelle zwischen dem Oberzentrum Lübeck und den Fremdenverkehrsräumen der Ostsee und übernimmt die Funktionen einer ländlichen Gewerbe- und Dienstleistungsgemeinde. Die Großgemeinde setzt sich aus 14 Dorfschaften zusammen. Von Lübeck ausgehend wird das Gemeindegebiet durch die Bahnlinie in Richtung Kiel und Großenbrode durchschnitten und ist durch die Autobahn Hamburg-Ostsee und die B 207 verkehrsmässig gut erschlossen.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Techau in der Gabel B 207 und K 17 und umfaßt das Flurstück 192.

Größe ca. 8,2 ha.

1.3 Entwicklung des Planes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 25.07.1963, Az.: IX 310b - 312/2 - 03.07. genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die jetzt als GE-Gebiet ausgewiesene Fläche war im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Aus diesem Grunde wird eine Änderung, die 10. Änderung,

des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau erforderlich. Sie läuft parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

1.4 Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Um ein größeres Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen, und somit die Anzahl der Pendler zu senken, sah sich die Gemeinde Ratekau veranlaßt, ein Gewerbegebiet innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen,

Das im Flächennutzungsplan am Ortsrand der Ortschaft ausgewiesene Gelände kann zur Verplanung nicht mehr herangezogen werden, da dieser Bereich von der neuen Vogelfluglinie (BAB-Planung) durchschnitten wird.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet südlich der Ortschaft Techau sollen nur solche Betriebe angesiedelt werden, die keine erheblichen Abwassermengen erzeugen und keine große Luftverunreinigung verursachen.

Die Zufahrt zu dem Gelände erfolgt über die Kreisstraße K 17. Um den landschaftlichen Eindruck für auf der B 207 Durchreisende nicht zu beeinträchtigen wird das Gewerbegebiet zur B 207 hin durch einen bepflanzten Wall abgeschirmt. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist der Mutterboden zu sichern.

Der in der Südostseite vorhandene Landschaftsknick (Grenzknick) ist dauernd zu unterhalten.

Die Herstellung von direkten Zufahrten und Zugängen zu den freien Strecken der klassifizierten Straßen ist unzulässig. Der Anschluß der vorgesehenen Erschließungsstraße sowie der Anschluß des Notweges haben im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Eutin zu erfolgen.

Die technischen Vorschriften des Straßenbauamtes sind zu beachten.

1.5 Denkmalschutz.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich der schützenswerte vorgeschichtliche Grabhügel lfd.Nr. 155. Er ist als "Gebiet das dem Denkmalschutz unterliegt" gekennzeichnet. Sollten in diesem Bereich Bauarbeiten zu erwarten sein, bittet das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig um Benachrichtigung, mind. 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten, damit es seine Interessen wahrnehmen kann.

1.6 Versorgungseinrichtungen.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsstraße verlegt. Eine 11 kV Stromleitung überquert das Gebiet und in der K 17 liegt eine Erdgasleitung. Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen. Auf die vorhandene 11 kV-Leitung ist Rücksicht zu nehmen. Geplante Bauvorhaben können erst erstellt werden, wenn der VDE-mässige Sicherheitsabstand zu dieser Leitung gewahrt wird. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn mit der Schleswig in Verbindung zu setzen.

Die Durchführung der Gas- und Wasserversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

Druckleitungen sind sowohl in der B 207 als auch in der K 17 vorhanden.

1.7 Entsorgungsleitungen.

Oberflächenwasser.

Das auf dem Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll bei versickerungsfestem Boden in den Untergrund eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser der Straße wird gesammelt

und nach Passieren eines Sandfanges dem Grabensystem zur Schwartau zugeleitet.

Die Genehmigung der Wasserbehörde wird dafür eingeholt.

Schmutzwasser.

Nach Fertigstellung der Zentralkläranlage soll das Gebiet durch die Verlegung eines Sammlers in die K 17 mit an das Klärwerk bei Ratekau angeschlossen werden.

Für die Übergangszeit wird eine Gruppenkläranlage mit Abwasserbelüftung auf der hierfür vorgesehenen Grundstücksfläche innerhalb des B-Planbereiches errichtet.

Die Einleitung der geklärten Abwasser erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen über vorhandene Vorfluter in den Hemmelsdorfer See.

Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte auf privatem Gelände sind zu sichern.

Die Müllabfuhr ist ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§§ 25,26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater

Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die vorgenannten 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.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

3.1 Kostenberechnung im einzelnen.

3.11 Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V.mit § 40 BBauG)

3.111 Erwerb und Freilegung der

Flächen für die Erschließungs-
anlagen

DM 187.500,--

3.112 die erstmalige Herstellung der
Erschließungsanlagen einschl.
der Einrichtungen für ihre Ent-
wässerung und Beleuchtung

DM 235.000,--

3.113 Kostenverteilung aufgrund der
Satzung über Erschließungsbei-
träge:

Gesamtkosten DM 422.500,--

Erschließungsbeiträge DM 380.250,--

Gemeindeanteil DM 42.250,--

3.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsauf-
wand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

Kanalkosten und Kosten der Wasserversorgungs-
anlagen werden vom Zweckverband Ostholstein
umgelegt.

Ratekau, den ...28.8.1975...

- Der Bürgermeister -

