

STAND: 4. DEZEMBER 1996

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24

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)
- BETEILIGUNG GEM. (§ 13 BauGB)
- GENEHMIGUNG UND ANZEIGE (§ 11 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Planungserfordernis	4 - 5
2.	Planung	6
2.1	Baugebiet, Bebauung, Gestaltung	6 - 8
2.2	Verkehr	9
2.2.1	Stellplatzbedarf	9
2.2.2	Parkplätze	9 - 10
2.3.	Grünplanung	10 - 11
3.	Immissionen	11
4.	Ver- und Entsorgung	11
4.1	Stromversorgung	11
4.2	Wasserver- und -entsorgung	12
4.3	Müllentsorgung	12
4.4	Löschwasserversorgung	12
4.5	Gasversorgung	13
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
6.	Kosten	13
7.	Beschluß der Begründung	13

Stand: 4. Dezember 1996

Begründung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Pansdorf - Am Mühlenteich -

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 30.06.1975, Az.: IV 810b-813/04-55.35 (24) genehmigt.

Er entspricht den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der mit Erlaß des Innenministers vom 25. Juli 1963, Az. IX 3106-312/2-03.07 genehmigt wurde, bzw. den Festsetzungen der 9. Flächennutzungsplanänderung, die seit dem 19.05.1975 wirksam ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß in ihrer Sitzung am 6. April 1995 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nach für das Gebiet in Pansdorf - Am Mühlenteich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Pansdorf, am westlichen Ortsrand von Pansdorf.

Es ist im Osten durch die „Tannenbergsstraße“ begrenzt, im Süden durch die „Sarkwitzer Straße“, im Westen durch den Mühlenteich und im Norden durch die Bebauung der „Tannenbergsstraße“.

1.3 Vorhandene Situation

Pansdorf gehört zum Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Der Regionalplan weist Pansdorf als Hauptfunktion die Gewerbefunktion und als 1. Nebenfunktion die Wohnfunktion zu. Der Ort hat rd. 2.800 (2.814) Einwohner. Pansdorf ist durch Buslinien gut an die Nachbarorte und das Oberzentrum Lübeck angebunden. Die Gemeinde ist zudem bestrebt, den Bahnhof wieder für den Personennahverkehr zu öffnen. Im Ort sind zahlreiche Versorgungseinrichtungen sowie eine Grund- und Hauptschule vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist vollständig mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern bebaut. Parallel der "Tannenbergsstraße" stehen nur Gebäude mit Satteldächern. Die Gebäude entlang der Straße „Am Mühlenhang“ verfügen über Flachdächer.

Die Gebäude „Am Mühlenhang“ werden über die Straße „Am Mühlenhang“ selbst bzw. über die dazugehörigen Wohnwege erschlossen. Die für die Gebäude erforderlichen Stellplätze bestehen östlich der Straße „Am Mühlenhang“.

Das Gelände im Plangebiet ist stark moduliert. Es fällt nach Süden und Westen ab. Bedingt durch diese Geländeformation entstand eine Hangbebauung.

1.4 Planungserfordernis

Zielinhalt der Planung ist die Änderung der Dachformen innerhalb des Plangebietes. Die Eigentümer (mit Ausnahme von 2 der insgesamt Grundeigentümer) der Grundstücke innerhalb des Plangebietes stellten im Juni 1994 einen geschlossenen Antrag auf die Änderungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Dachform. Statt Flachdächer sollen zukünftig Satteldächer zugelassen werden. Bei den Antragstellern handelt es sich somit um einen erheblichen Anteil aller Bewohner und Eigentümer von Flachdachhäusern im Plangebiet.

Begründet wird der Antrag mit der starken Reparaturanfälligkeit der Flachdächer. Selbst die geltende Rechtsprechung (VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollbeschuß vom 30.07.1987 - S 52906/86) weist darauf hin, daß Flachdächer in Mitteleuropa gegen die Einflüsse der Witterung nur mit hohem Aufwand gesichert werden können. Somit besteht eine ausreichende planerische Rechtfertigung für die Änderung des Bebauungsplanes, die an Stelle von Flachdächern geneigte Dächer vorschreibt.

Zusätzlich soll durch die Änderung der Dachform die Voraussetzung geschaffen werden, zusätzlich Wohnraum durch Umbau zu gewinnen. Dieser Aspekt ist vor allem aufgrund der desolaten Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde Ratekau zu begrüßen.

Die Gebäude parallel zur Straße "Am Mühlenhang" stehen so, daß auch mit Satteldächern bis max. 51° die erforderlichen Abstandsflächen nach der gültigen Landesbauordnung eingehalten werden können.

Die überwiegende Anzahl der Eigentümer der Grundstücke in Pansdorf gewährleisten einen umgehenden Umbau ihrer Dächer. Somit ist nur eine kurzfristige Mischung der Dachform im Plangebiet zu erwarten. Mit dem Umbau der Dachformen paßt sich das Wohngebiet besser in das Ortsbild von Pansdorf ein, welches überwiegend durch geneigte Dächer geprägt ist.

Die Planänderung bewirkt positive Folgewirkungen für alle dort Wohnenden. Die vorübergehenden Beeinträchtigungen, wie Baulärm oder gemischte Dachformen stehen in keinem unverträglichen Verhältnis zu dem dann höheren Wohn- und Verkehrswert der Grundstücke.

Daher ist aus städtebaulicher Sicht gegen diese Maßnahme nichts einzuwenden.

2. Planung

2.1 Baugebiet, Bebauung, Gestaltung

Die Fläche westlich der „Tannenbergstraße“ und nördlich der Straße „Am Mühlenhang“ dient vorwiegend dem Wohnen. Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind kaum vorhandenen. Vom Gebietscharakter her ist die Fläche daher als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Entsprechend erfolgt auch die Festsetzung, obwohl sie nicht ganz dem wirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Da das Gebiet jedoch sehr klein ist, gilt die Fläche im Rahmen der Parzellenschärfe als entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung erscheint daher nicht als erforderlich. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau z.Z. neu aufgestellt wird. Dieser kennzeichnet das Gebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO.

Der Bestand bleibt im WA-Gebiet durch die Festsetzung einer eingeschossigen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, einem Sattel- oder Walmdach, einer Dachneigung von 38° - 45° und den Grundflächenzahlen von 0,13 bzw. 0,22 erhalten. Die vorhandenen Firstrichtungen entsprechen nicht dem Ursprungsplan. Daher wird ganz auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

Das verbleibende Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes liegt ein einzelnes Grundstück mit einer Einzelhausbebauung. Dieses wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung gesichert. Die zulässige Dachform orientiert sich an den Festsetzungen für das WA-Gebiet, da das Gebäude direkt an der „Tannenbergstraße“ steht. Somit soll dem Gleichheitsgebot Rechnung getragen werden.

Am Ende des Wendehammers der Straße „Am Mühlenhang“ stehen 4 Einzelhäuser. Der Bestand wird durch die Festsetzung einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie durch die Grundflächenzahl von 0,11 bzw. 0,17 gesichert.

Für das Flurstück 168/4 ist bereits ein Walmdach genehmigt worden. An Anlehnung an diese Genehmigung erfolgt die Festsetzung der Firstrichtung. Die Firstrichtung der drei anderen Gebäude sind so gewählt, daß die Traufseiten der Gebäude zum Wendehammer zeigen, um ein einheitliches Bild zu erzeugen. Ansonsten werden für alle 4 Gebäude Sattel- oder Walmdächer zugelassen, mit einer Dachneigung von 30° - 40°. Bedingt durch die Gebäudebreite sind keine übermäßigen Höhenentwicklungen gewollt.

Das verbleibende Plangebiet wird ebenfalls gemäß dem vorhandenen Bestand als zweigeschossige Hausgruppen mit Satteldächern festgesetzt. Die entstandenen Grundflächen der Gebäude überschreiten die zulässigen Grundflächenzahlen des Ursprungsplanes. Zudem sind selbst Gebäude in ein und der selben Hausreihe unterschiedlich groß. Diese Situation läßt keine Vereinheitlichung der Festsetzung zu. Daher wird auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen ganz verzichtet. Statt dessen ist die innerhalb der Baugrenzen gelegene Fläche als zulässig bebaubare Grundfläche zu bewerten. Die Regelung ermöglicht es, den Bestand zu sichern und weitere bauliche Verdichtungen zu unterbinden.

Für ein Gebäude einer Hausgruppe innerhalb des Erschließungsrings (Flst. 459/27) liegt eine Baugenehmigung für den Bau eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 51° bzw. einer von Nord nach Süd verlaufenden Firstrichtung vor. In Anlehnung an diese Festsetzung wird diese Dachform für beide Hausgruppen innerhalb des Erschließungsrings (der sich aus der Straße „Am Mühlenhang“ und der Erschließungswege zusammensetzt) festgeschrieben, um das z.Z. vorhandene städtebaulich einheitliche Gesamtbild - innerhalb des Erschließungsrings - zu erhalten. Gleichzeitig soll

so dem Gebot der Bestimmtheit (§ 67 Abs. 2 LVwG) entsprechen werden.

Für die verbleibenden Gebäude wird ein Satteldach von 45° festgeschrieben, sowie eine Firstrichtung, die parallel zur Erschließungsstraße verläuft. Diese gestalterische Festsetzung dient vor allem dazu, eine städtebaulich vertretbare Ortsrandsituation (parallel zum Mühlenteich) zu schaffen, die nicht von einer übermäßigen Höhenentwicklung geprägt ist. Diesem Ziel kann erfahrungsgemäß nur entsprochen werden, wenn die Traufseiten der Gebäude zum Ortsrand gewandt sind. Die Dachneigung von 45° läßt eine Höhenentwicklung der Dächer bis max. 6 m zu. Eine Ausbaubarkeit ist möglich.

Innerhalb aller Hausgruppen sind Gebäude mit unterschiedlichen Breiten und Längen. Die Festsetzungen über die Dachformen führen daher zu unterschiedlichen Dachhöhen innerhalb einer Hausgruppe. Die Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht gewollt, um keine absolute Starrheit zu erzeugen.

Eine Traufhöhe wird festgesetzt, um eine zusätzliche Aufstockung zu unterbinden. Bedingt durch die Geländemodulation ist die Traufhöhe nur auf der, der dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite, einzuhalten.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen für die Gebäude „Am Mühlenhang“ liegen außerhalb der Grundstücke. Da die einzelnen Stellplatzflächen in Eigentum der Anwohner sind, sind sie den Grundflächen der Grundstücke anzurechnen.

Bezugnehmend auf den Ursprungsplan bleiben Nebenanlagen im MI-Gebiet außerhalb der Baugrenzen auch weiterhin unzulässig. Zusätzlich werden sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den vorhandenen Gebietcharakter zu wahren. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht gewollt und nicht üblich. Daher werden sie ebenfalls untersagt.

2.2 Verkehr

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt direkt über die „Tannenbergstraße“. Die verbleibenden Gebäude werden von der Straße „Am Mühlenhang“ erschlossen, die auf die „Tannenbergstraße“ kreuzt. Von ihr aus besteht eine kurze Anbindung ins Ortszentrum und zur L 309.

Die Erschließungsstraßen und Wege sind vorhanden (siehe Querschnitte). Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2.1 Stellplatzbedarf

Der Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

23 Reihenhäuser	x 1 WE	= 23 St.
4 Einzelhäuser (MI-Gebiet)	x 2 WE	= 8 St.
<u>6 Einzelhäuser (WS-Gebiet)</u>	<u>x 2 WE</u>	<u>= 12 St.</u>
		43 St.

Für die Reihenhäuser stehen sogar 40 Garagen und Carports östlich der Straße „Am Mühlenhang“ zur Verfügung. Die 10 Grundstücke, auf denen Einzelhäuser stehen, sind ausreichend groß, um die Pflichtstellplätze unterzubringen.

2.2.2 Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes ist von 43 Wohneinheiten auszugehen. Gemäß dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978 (Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen) sind bei 43 WE mindestens 14 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Innerhalb des Plangebietes stehen 9 Parkplätze zur Verfügung. Bedingt durch das hohe Angebot an Garagen für Reihen- und Einzelhäuser kann davon ausgegangen werden, daß Gäste auch innerhalb der privaten Flächen parken. Da das Plangebiet weitgehend über eine Stichstraße angebunden ist, am Ortsrand liegt und über

keine Läden, Gewerbebetriebe u.ä. verfügt, die zusätzlichen Besucherverkehr erzeugen, parken im Plangebiet keine Fremdparker. Daher wird auf zusätzliche Parkplätze - zu Gunsten der Erhaltung von bisher unversiegeltem Boden - verzichtet.

2.3 Grünplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 24. Die Fläche ist auf deren Grundlage bebaut worden. Zusätzliche bauliche Erweiterungen sind nicht beabsichtigt. Somit liegt kein ausgleichender Eingriff nach § 8a BNatSchG vor.

Nach einer Ortsbegehung am 15.05.1994 zum angrenzenden Bebauungsplangebiet (Nr. 48) mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurde festgestellt, daß auf einem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 50 m von der Uferlinie des "Oberen Mühlenteiches" (gemäß § 11, Abs. 1 LNatschG) bis zur Bebauung verzichtet werden kann. Das Plangebiet grenzt direkt an das Baugebiet B-Plan Nr. 48. Die dort vorhandene Situation ist vergleichbar mit dem Plangebiet. Daher werden die im B-Plan Nr. 48 empfohlenen Auflagen von vornherein auf das Plangebiet übernommen. Der vorhandene Uferbewuchs wird als private „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ gesichert.

Im südlichen Bereich wird ein vorhandener Hausgarten als Grünfläche festgesetzt. Hier stand eine Kleinkläranlage. Nach deren Beseitigung erwarb ein Anlieger das Grundstück. Somit dient die Festsetzung der Bestandssicherung.

Markante Straßenbegrenzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Der Ursprungsplan weist parallel zur Straße „Am Mühlenhang“ eine Vielzahl von Einzelbäumen aus. Diese sind nie gepflanzt worden. Aus heutiger Sicht fehlt der Platz zum Anpflanzen dieser Bäume. Zudem wurden die angrenzenden Grundstücke durch ihre Eigentümer eingegrünt. Der so entstandene Gebietscharakter wird der Funktion des Wohngebietes gerecht. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen erscheinen nicht als erforderlich.

Um diese vorhandene Grünstruktur zu erhalten, bleiben Einfriedigungen als Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche auch weiterhin unzulässig.

3. Immissionen

Für das Plangebiet wurde eine Schallberechnung gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Dabei ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 1.700 Kfz/h auf der K 54 (gemäß Verkehrsmengekarte Schleswig-Holstein von 1990) ausgegangen worden. Als Bezugspunkt wurde das südlich gelegene Gebäude (Flst. 467/9) gewählt, da hier die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Berechnung ergab, daß bei einem Abstand von 70 m zum Bezugspunkt, bei 50 km/h und bei einem Asphaltbelag tags 52,76 dB und nachts 1,74 dB zu erwarten sind. Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiet nach DIN 18005 betragen tags 60 dB und nachts 50 dB und für WA-Gebiete tags 55 dB und nachts 45-40 dB. Somit liegt der Schallpegel unterhalb der zulässigen Orientierungswerte. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutz-wasserkanals des Trennsystems an das Hauptklärwerk des ZVO in Sereetz. Eine Umverlegung der im Plangebiet liegenden Schmutz-wasserleitung ist erforderlich.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Grundstücke wird dem Mühlenteich zugeleitet.

Das Plangebiet liegt in einer weiteren Wasserschutzzone: Zone III eines Wasserschutzgebietes gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 101. Demnach sind weitreichende Beeinträchtigungen, insbesondere vor Ort oder schwer abbaubare, chemische und radioaktive Verunreinigungen zu unterbinden. Entsprechende Einleitungsgenehmigungen sind vom Erschließungsträger einzuholen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Pansdorf wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Pansdorf" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 17.01.1979 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) ist sicherzustellen, daß innerhalb der MI-Gebiete und dem WA-Gebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 h besteht.

Der Löschwasserbedarf kann weitgehend durch die Entnahme des Wassers aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werden.

4.5 Gasversorgung

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

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Ratekau nicht.

7. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 4. Dezember 1996 gebilligt.

Ratekau, 04. Dezember 1996


(Stoof)
Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung wurde durch den Landrat des Kreises Ostholstein am , Az.:
Er tragt mithin am in Kraft. genehmigt.