

## BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Ratekau  
- Walkmöhlenkoppel in Sereetz -  
für das Gebiet an der Straße Walkmöhle  
belegenen Flurstücke 222/1, 222 und 222/2.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1

Der am 15.2.1960 aufgestellte Durchführungsplan  
ist am 28.06.1960 vom Minister für Arbeit, Sozi-  
ales und Vertriebene genehmigt worden.

Er ist aufgrund des Bundesbaugesetzes und ent-  
sprechender Bekanntmachung übergeleitet und führt  
heute die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1.

#### 1.2 Lage und Umfang der 5. Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammen-  
hang bebauten Ortslage in Sereetz südlich der  
Forstfläche Sandfeldtannen. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Forstfläche Sandfeld-  
tannen
- im Süden durch den Wendepunkt der Straße  
"Walkmöhle" und durch das Flurstück 222/2  
(Gemeindebedarfsfläche)

- im Osten durch die Forstfläche Sandfeldtannen und das Flurstück 222/2
- im Westen durch das Flurstück 217/3.
  
- Die Größe des Plangebietes der 5. Änderung beträgt c. 0,502 ha und beinhaltet die Flurstücke 222 und 223 sowie einen ca. 140 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstückes 222/2, welcher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

### 1.3 Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ratekau

Es ist die Absicht der Gemeinde, die Flurstücke 223 und 222 im Bebauungsplan Nr. 1 - Walkmöhlenkoppel in Sereetz - ebenfalls der Wohnbebauung zuzuführen.

Bisher war dieses Gebiet als Fläche für Versorgungsanlagen und als Gelände für Dauerkleingärten ausgewiesen. Das ehemalige Gebietsklärwerk ist mittlerweile abgebrochen, da die Ortschaft Sereetz an die Vollkanalisation des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen ist. Die Fläche für Dauerkleingärten wurde nie als solche genutzt.

Dieses Flurstück und das benachbarte Flurstück 222, welches bisher als Gelände für Dauerkleingärten ausgewiesen war, liegen momentan brach

und stellen somit aus städtebaulicher Sicht einen unbefriedigenden Zustand dar. Um den steigenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Lübecker Nachbereich zu befriedigen, beschloß die Gemeinde Ratekau in ihrer Sitzung vom 16. 06.1982, diese Fläche der Wohnbebauung zuzuführen und städtebaulich somit einen Abschluß des überwiegend als WR-Gebiet ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 1 - Walkmöhlenkoppel - zu schaffen.

Analog zur vorherrschenden Bebauung soll die Ausweisung für eine dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Das Gebiet hat überwiegend 3 - 4 geschossige Wohngebäude; von einer Ausnahme (Hochhaus) abgesehen.

Die genannte Fläche erhält daher als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet".

Mit Rücksicht auf die nördlich anschließende Forstfläche Sandfeldtannen werden als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse in offener Bauweise festgesetzt. Dieses erfolgt, um eine riegelhafte Bebauung vor dieser "Waldnische" zu verhindern.

In Bezug zur vorherrschenden Dachform (flachgeneigtes Satteldach) wurde als Festsetzung "Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30°, max. 45°" getroffen. Dieser "Spielraum" von 15° innerhalb der Dachneigung wurde gewählt, um den Ausbau des Daches zu ermöglichen, da das Grundstück infolge des einzuhaltenen Waldabstandes (nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden) nur bedingt bebaubar ist. Zu diesem Punkt haben bereits abstimrende Gespräche mit der zuständigen Forstbehörde stattgefunden. Abweichend von dem dargestellten 30 m Waldabstand kann eine zukünftige Bebauung bis auf 20 m an den Waldrand heranrücken, wenn der Bauträger sich 1. verpflichtet zum Wald hin einen durchlaßlosen Zaun zu errichten und 2. eine entsprechende Abstandserklärung für eventuell auftretende Schäden am Gebäude mit der Forstbehörde abschließt. Die Erschließung erfolgt über den bereits ausgebauten Wendepplatz der Straße "Walkmöhle". Hierbei handelt es sich jedoch um einen sog. "Wendehammer", welcher nach heutigen Sicherheitsbestimmungen als nicht empfehlenswert gilt. Dieser Wendehammer wird daher zu einer Wende ausgebaut, die einen inneren Wendekreisradius von 9 m erhält, um auch den Müllfahrzeugen ein zügiges Wenden ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Für die Ausbildung dieser Wendeanlage ist die Einbeziehung eines ca. 140 m<sup>2</sup> großen Teilstückes des Flurstückes Nr.  $\frac{222}{2}$  notwendig.

Entlang der südlichen Grenze und der westlichen Grenze ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dieses Pflanzgebot ist identisch mit den bereits vorhandenen Pappelreihen, für die größtenteils die Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern in der Gemeinde Ratekau vom 07. September 1979 gilt.

Diese Baumreihen unterstreichen bisher die beiden Hauptwegeverbindungen von der angrenzenden Wohnbebauung zur Forstfläche Sandfeldtannen (siehe Darstellung außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen). Langfristig ist hier die öffentlich - rechtliche Sicherung dieser bisher "wildem" Wegeverbindungen vorgesehen und gleichzeitig eine alleeartige Begrünung zur optischen Unterstreichung geplant. Zur Sicherung dieses Planziels ist daher hier bereits ein Pflanzgebot festgesetzt, welches gleichzeitig einen gewissen Sichtschutz für die Südseite der geplanten Bebauung vor den Spaziergängern darstellt.

Entlang der Nordgrenze und der Ostgrenze ist ein Knick als zu erhalten festgesetzt. Dieser rundet die Eingrünung des Baugrundstückes ab und schafft gleichzeitig eine Trennung von der anschließenden Forstfläche.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Ratekau decken sich mit der geplanten Ausweisung als WA - Gebiet.

## 2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen.

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

### 3. Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem Trinkwasserschongebiet.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften aus der Lagerbehälterverordnung (VLwS) vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269), zuletzt geändert am 12.02.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 27), den zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsbl. Schl.-H. S. 612) und den Heizölbehälterrichtlinien (HBR) vom 04.11.1968 einzuhalten.

### 4. Planverwirklichung

#### 4.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BBauG für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG ist nicht beabsichtigt.

#### 4.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine

Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Einzig, der Gemeinde kostenverursachende Maßnahme ist die Erweiterung der Wendemöglichkeit der Straße "Walkmöhle".

Die geschätzten Kosten hierfür betragen ca. 70.000,-- DM.

Ratekau, den . . . . .

- Der Bürgermeister -



## A N L A G E

### NACHWEIS DER SCHALLIMMISSIONEN VON DER BAB A 1.

Verkehrsmenge auf der BAB A 1	DTV	26000 Kfz/24 h
Verkehrsmenge in der Saison	DTV <sub>S</sub>	34000 Kfz/24 h
Entfernung zum WA-Gebiet		ca. 240 m

#### 1. Berechnung der stündlichen Verkehrsmenge und der Immissionswerte

$$\text{Tagwert} = \frac{26000 \times 0,9}{16} = 1462 \text{ Kfz/h} \hat{=} 63 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Nachtwert} = \frac{26000 \times 0,1}{8} = 325 \text{ Kfz/h} \hat{=} 56 \text{ dB(A)}$$

#### 1.1 In der Saison

$$\text{Tagwert} = \frac{34000 \times 0,9}{16} = 1912 \text{ Kfz/h} \hat{=} 64,5 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Nachtwert} = \frac{34000 \times 0,1}{8} = 425 \text{ Kfz/h} \hat{=} 57 \text{ dB(A)}$$

#### 2. Forderung der DIN 18005 für WA-Gebiete

$$L_{AM_T} = 55 \text{ dB(A)} \quad \text{Tagwert}$$

$$L_{AM_N} = 40 \text{ dB(A)} \quad \text{Nachtwert}$$

### 3. Erforderliche Pegelminderung

Entscheidend ist der Nachtwert in der Saison, da hier die größte Differenz zum geforderten Wert der DIN 18005 - Vornorm besteht.

Die Überschreitung dieses Wertes beträgt 17 dB(A). Durch die Entfernung des WA-Gebietes von 240 m ergibt sich bereits eine Schallpegelminderung von 10 dB(A).

Die dem Baugebiet vorgelagerte dreigeschossige Bebauung mit  $\varnothing$  55m Gebäudelänge bewirkt einen zusätzlichen Schutz des Gebietes.

Die Pegelminderung durch die vorgelagerte Bebauung und den bereits vorhandenen Schallschutzschirm kann mit 8 dB(A) in Rechnung gesetzt werden.

Hieraus ergibt sich, daß die Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Vornorm ohne weitere Schutzmaßnahmen eingehalten werden können.