

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 2. ÄNDERUNG DES**

**BEAUNGSPLANES NR. 32**

**DER GEMEINDE RATEKAU**

FÜR DIE GEBIETE IN RATEKAU ZWISCHEN DEM BESTEHENDEN  
GEWERBEGEBIET UND DER GEMEINDESTRASSE IM NORDEN,  
DEM WEG STÜCKERBUSCH IM OSTEN UND SÜDEN  
UND DER LANDESSTRASSE L 309 IM WESTEN;

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

**INHALTSVERZEICHNIS**

| <b>Lfd. Nr.</b> | <b>Inhalt</b>                                    | <b>Seite</b> |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.</b>       | <b>Vorbemerkung</b>                              | <b>2</b>     |
| 1.1             | Rechtliche Bindung                               | 2            |
| 1.2             | Geltungsbereich                                  | 3            |
| 1.3             | Planungserfordernis                              | 3            |
| <b>2.</b>       | <b>Planung</b>                                   | <b>3</b>     |
| 2.1             | Bebauung                                         | 4            |
| 2.2             | Verkehr                                          | 5            |
| 2.3             | Grünordnung                                      | 7            |
| 2.3.1           | Grünplanung                                      | 7            |
| 2.3.2           | Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich          | 8            |
| <b>3</b>        | <b>Immissionen</b>                               | <b>8</b>     |
| <b>4.</b>       | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>8</b>     |
| 4.1             | Versorgung mit elektrischer Energie              | 8            |
| 4.2             | Wasserver- und -entsorgung                       | 9            |
| 4.3             | Müllentsorgung                                   | 10           |
| 4.4             | Löschwasserversorgung                            | 10           |
| 4.5             | Gasversorgung                                    | 10           |
| <b>5.</b>       | <b>Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens</b> | <b>11</b>    |
| <b>6.</b>       | <b>Kosten</b>                                    | <b>11</b>    |
| <b>7.</b>       | <b>Beschluss der Begründung</b>                  | <b>11</b>    |

**BEGRÜNDUNG**

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Ratekau** für die Gebiete in Ratekau zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Gemeindestraße im Norden, dem Weg Stückerbusch im Osten und Süden und der Landesstraße L 309 im Westen;

**1. Vorbemerkung****1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt seit 1993 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32. Auf Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau vom 12. Oktober 2000 soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgen.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ratekau. Es ist im Nordwesten vom vorhandenen Gewerbegebiet begrenzt, im Nordosten von der Hauptstraße, im Süden von der Straße Stückerbusch und im Westen von der Eutiner Straße/L309.

## 1.3 Planungserfordernis

Wie der Begründung zum Ursprungsplan zu entnehmen ist, bestanden ursprünglich konkrete Planungsabsichten. Um eine großmaßstäbliche Bebauung des Gebietes durch einen Eigentümer zu ermöglichen, wurde auf eine Parzellierung der Gewerbeflächen verzichtet. Dieser Eigentümer ist nun von seinen Bauabsichten zurückgetreten. Da nun die meisten Gewerbestandorte im Gemeindegebiet zugelaufen sind, besteht ein Fehlbedarf an Gewerbeflächen. Durch den Bau einer Erschließung im bereits bebaubaren Plangebiet kann:

- ⇒ ein baurechtlich zulässiges Gewerbegebiet umgesetzt werden.
- ⇒ Die Voraussetzung für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe geschaffen werden und
- ⇒ es werden - aus baurechtlicher Sicht - bisher unzulässige, neue Eingriffe in die freie Landschaft unterbunden.

Um den ortsansässigen Betrieben Neubau und Erweiterungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet anbieten zu können und somit die Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zu schaffen, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

## 2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

|                            |                              |      |
|----------------------------|------------------------------|------|
| Verkehrsberuhigte Fläche   | 470m <sup>2</sup>            | 0%   |
| Straßenfläche              | 5.330m <sup>2</sup>          | 6%   |
| Davon neue Erschließung;   | 3.200m <sup>2</sup>          |      |
| Grünflächen                | 31.750m <sup>2</sup>         | 35%  |
| Verkehrsgrün               | 1.620m <sup>2</sup>          | 2%   |
| Versorgungsflächen         | 2.390m <sup>2</sup>          | 3%   |
| GE-Fläche                  | 50.020m <sup>2</sup>         | 54%  |
| Größe Baugebiet insgesamt: | 91.580m <sup>2</sup> (9,2ha) | 100% |

## **2.1 Bebauung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen gelten in den Grundzügen unverändert fort. Geändert werden nur folgende Festsetzungen:

### **Versorgungsfläche Regenrückhaltebecken**

Gemäß der Begründung zum Ursprungsplan fließt das Niederschlagswasser von den Stell- und Parkplätzen in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken und das im Baugebiet anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern oder in die südlich gelegene Versickerungsmulde geleitet werden.

Aus heutiger Sicht ist es erforderlich, dass das im Gewerbegebiet und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß den geltenden Richtlinien vorgeklärt und erst dann dem natürlichen Wasserkreislauf zugeleitet werden kann. Um dieser Forderung zu entsprechen, erfolgt im südlichen Teil des Gewerbegebietes die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser-Regenrückhaltebecken“.

Die Zuschnitte der Gewerbeflächen werden entsprechend angepasst.

### **Versorgungsfläche Pumpstation**

Um das Plangebiet an die zentralen Schmutzwasserleitungen anschließen zu können, die das Abwasser zum Klärwerk Sereetz leiten, muss das gesamte Abwasser aus dem Gewerbegebiet im südlichen Bereich des Plangebietes gesammelt und dann in Richtung „Zeiss-Straße“ oder alternativ in Richtung „Hauptstraße“ gepumpt werden. Die Fläche, die für die Pumpstation benötigt wird, kennzeichnet der Plan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser-Pumpstation“.

Die Zuschnitte der Gewerbeflächen werden ebenfalls entsprechend angepasst.

### **Versorgungsfläche Versickerungsbecken**

Zur zukünftigen geordneten Sicherung der Oberflächenentwässerung

zung der Straße Stückerbusches und des vorhandenen Parkplatzes wird zusätzlich nördlich der Parkplatzfläche eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser/ Versickerungsbecken -“ festgesetzt.

### **Abänderung der Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden zukünftig dem Verlauf der neuen Planstraßen angepasst.

### **Änderung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen**

Der Ursprungsplan setzt für das Gewerbegebiet zwei Oberkanten der baulichen Nutzungen als Höchstmaße fest. Diese waren auf das damalige Hochbaukonzept abgestimmt. Da dieses nicht mehr aktuell ist, wird für das gesamte Gewerbegebiet eine maximale Firsthöhe von 11m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes darf nicht höher als 0,50m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt „18m über NN“ liegen. Die 18m über NN spiegeln die mittlere Geländehöhe im Gewerbegebiet wieder.

### **Sonstiges**

Die verbleibenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in ihrer Formulierung aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert.

## **2.2 Verkehr**

Bezüglich der Erschließung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

### **Äußere Erschließung**

Auf die ursprünglich vorgesehene zweite Anbindung des Plangebietes direkt an die Hauptstraße wird verzichtet. Statt dessen erfolgt die gesamte Erschließung über das nördlich angrenzende Gewerbegebiet.

### **Innere Erschließung der Gewerbeflächen**

Neu aufgenommen wird im Gewerbegebiet eine innere Erschließung über Stichstraßen, die eine Teilung des Gewerbegebietes in kleinere Gewerbeflächen ermöglichen sollen.

Das Erschließungskonzept erfolgt unter dem Aspekt:

- ⇒ sparsam mit Boden umzugehen.
- ⇒ Den Mindestanforderungen an eine Erschließung im Gewerbegebiet zu entsprechen.

Um den Versiegelungsgrad der Straße so gering wie möglich zu halten, ist nur ein Gehweg entlang der Planstraße A-A geplant und zum Teil im Bereich der Planstraße B-B. Dies reicht völlig aus, da erfahrungsgemäß nur wenige Personen zu Fuß in ein Gewerbegebiet gehen. Die Straßen selbst bleiben auf das erforderliche Mindestmaß nach der EAE begrenzt. Weiterhin werden nur einseitige Parkstreifen parallel der Planstraßen B-B und C-C festgeschrieben. Im Hinblick darauf, dass innerhalb der Gewerbegrundstücke die erforderlichen Stellplätze zu schaffen sind, erscheinen diese Parkplätze ausreichend für den Besucherverkehr.

Der geplante Gehweg ist an den nördlich gelegenen Gehweg Richtung Hauptstraße bzw. in Richtung des vorhandenen Gewerbegebietes in einer angemessenen Form anzubinden.

### **Innere Erschließung am Stückerbusch**

Eine Vorortbesichtigung am 24.01.2001 verdeutlichte, dass es – mit Ausnahme des vorhandenen Parkplatzes - keine Park- oder Wendemöglichkeit am Stückerbusch gibt. Um einen Durchgangsverkehr von der L 309 zur Hauptstraße über den Stückerbusch zu unterbinden, ist die Sicherung einer Wendemöglichkeit im Nahbereich der Außenbereichsbebauung dringend erforderlich. Daher wird der vorhandene Parkplatz entsprechend seines Bestandes als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Zur geordneten Sicherung der Oberflächenentwässerung des Stückerbusches und des Parkplatzes wird zusätzlich nördlich der Parkplatzfläche eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser/ Versickerungsbecken -“ festgesetzt.

## 2.3 Grünordnung

### 2.3.1 Grünplanung

Die Grünflächen entsprechen in den Grundzügen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 32, 1. Änderung und Ergänzung sowie dem dazugehörigen Grünordnungsplan. **Folgende gravierende Änderungen** gibt es jedoch gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung:

- ⇒ Die Versickerungsmulde wird nach Süden erweitert. Dadurch soll die Versickerung des gesamten Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet im Plangebiet gesichert werden.
- ⇒ Ein anzupflanzender Baum fällt an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes weg. Als Ersatz wird ein Baum an der ehemals geplanten Zufahrt zum Stückerbusch ergänzt.
- ⇒ Auf die Anpflanzungen nördlich des Knicks – Höhe Versickerungsmulde – wird verzichtet. Statt dessen wird die Gehölzanzpflanzung zwischen den Versorgungsflächen „Regenrückhaltebecken“ und „Pumpwerk“ verbreitert und im Bereich der ehemals geplanten Zufahrt zum Stückerbusch ergänzt.
- ⇒ Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung von Großgrün parallel der Erschließung.

#### **Sonstiges**

Die verbleibenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in ihrer Formulierung aktualisiert, jedoch nicht inhaltlich geändert.

Weiterhin sind die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung und Erweiterung um die Punkte reduziert worden, für die nach heutiger Rechtsprechung eine Rechtsgrundlage fehlt. Es wird auf die zusätzliche textliche Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze verzichtet, da diese bereits über die Festsetzungen in der Planzeichnung verbindlich geregelt sind.

Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung ist auch für die 2. Änderung unverändert anzuwenden.

### **2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Der Ursprungsplan lässt eine maximale Versiegelung von 90% für das Gewerbegebiet zu. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ermöglicht nun den Bau von Planstraßen. Aber auch diese sind durch die Baumstandorte und die wassergebundene Bankette nicht vollständig versiegelt (siehe Planzeichnung). Weiterhin gilt das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung unverändert fort.

Bei dem Parkplatz am Stückerbusch handelt es sich um einen Bestand, der nicht ausgleichspflichtig ist. Durch die Sicherung einer Versickerungsfähigkeit und durch eine naturnahe Gestaltung führt die Herstellung eines Versickerungsbeckens zu keinen Versiegelungen des Bodens. Folglich verursachen beide Vorhaben keine weiteren ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Naturgut Boden. Sie führen zwar zu einer geringen Verkleinerung der Gewerbefläche; greifen aber nicht in die Ausgleichspflanzungen ein.

Somit erhöht sich durch die 2. Änderung nicht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan und dem dazugehörigen Grünordnungsplan. Folglich besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **3. Immissionen**

Gegenüber dem vorliegenden Gutachten zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 gibt es keine Änderungen. Daher gelten die immissionstechnisch bedingten Festsetzungen aus dem Ursprungsplan unverändert fort.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schles-



wag AG.

Alle Anpflanzungen beidseitig des im Norden geplanten Fußweges sind nur in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen nach deren Vorgaben vorzunehmen.

#### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit **Trinkwasser** erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage Sereetz zugeleitet werden. Die auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Schmutzwässer können dem Gefällekanal der „Zeiss-Straße“ zugeführt werden oder sind in die Druckrohrleitung der „Hauptstraße“ einzuleiten.

Alle Anpflanzungen beidseitig des im Norden geplanten Fußweges sind nur in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen nach deren Vorgaben vorzunehmen.

Im Rahmen der Änderung ist ein großes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes geplant. Dorthin fließt das im Gewerbegebiet anfallende **Regenwasser**. Das Regenrückhaltebecken leitet das vorbehandelte Regenwasser in gedrosselter Form in die südlich angrenzende Versickerungsmulde, wo es auf natürliche Weise versickert.

Bevor das auf dem wassergebundenen Gemeindeweg Stückerbusch und dem Parkplatz anfallende Oberflächenwasser in die nördlich angrenzende Versickerungsmulde eingeleitet wird, ist das Oberflächenwasser gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ zu behandeln.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Was-

serwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

#### **4.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 93m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz und aus dem vorhandenen Feuerlöschteich nördlich des Plangebietes sichergestellt. Zur Sicherstellung einer höchstmöglichen Menge an Löschwasser für den Brandschutz bedarf es jeweils einer Verbindung mit den vorhandenen Wasserleitungen der „Zeiss-Straße“ und der „Hauptstraße“.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Zur Sicherstellung einer höchstmöglichen Menge an Gas für die Energieversorgung bedarf es jeweils einer Verbindung mit den vorhandenen Wasserleitungen der „Zeiss-Straße“ und der „Hauptstraße“.

## 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 6. Kosten

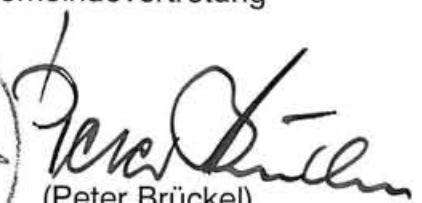
Der Gemeinde entstehen Kosten für den Bau der Erschließung von ca. 225.000 Euro.

## 7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 18. September 2003 gebilligt.

Ratekau, ...28.11.2003



  
(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am ...05.12.2003 in Kraft.