

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 64

DER GEMEINDE RATEKAU

- PFLEGEHEIM -, TECHAU, AM BRINK



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 (GT)
E-Mail: info@ploh.de www.planungsbueroostholstein.de

Inhaltsverzeichnis

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 – 5
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Vorhandene Situation	5
1.4	Planungserfordernis	5 – 8
2.	Planung	8
2.1	Bebauung	8 – 11
2.2	Verkehr	11 – 12
2.2.1	Stellplatznachweis	12
2.2.2	Parkplatznachweis	13
2.3	Grünordnung	13
2.3.1	Grünplanung	13 – 14
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	14 – 16
2.3.3	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
2.3.4	Zu erwartende Kosten	17
2.3.5	Umweltbericht	17 – 18
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	18
3.	Immissionen	18
3.1	Rohlsdorfer Weg	18 – 19
3.2	Bahnstrecke Lübeck/Kiel	19 – 20
4.	Ver- und Entsorgung	20
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	20
4.2	Wasserver- und -entsorgung	21
4.3	Müllentsorgung	21
4.4	Löschwasserversorgung	21 - 22
4.5	Gasversorgung	22
5.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
6.	Kosten	22
7.	Beschluss über die Begründung	23

Anlage 1: Übersichtsplan über die Ausgleichsfläche,
Anlage 2: Schallimmissionsprognose, Projekt Nr. 1004.00 vom
20.04.2001, erstellt vom Dipl.-Ing. W. Jensen, Eichenallee
18, 21465 Reinbek (nur an die betroffenen Träger öffentlicher Belange)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Ratekau, Pflegeheim II, Techau, Am Brink;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet den Ort Techau dem Ordnungsraum von Lübeck zu. Hierzu besagt der Landesraumordnungsplan:

"In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen."

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Techau zu dem Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Wegen der Gewerbegebiete Techau/Ratekau hat der Ort als Hauptfunktion die Industriefunktion zugewiesen bekommen und als 1. Nebenfunktion die Wohnfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er kennzeichnet einen ca. 30m breiten Streifen parallel der Bahnlinie und des Waldes als Grünfläche „Parkanlage“. Die verbleibende Fläche ist als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan hat einen Grünstreifen zur Bahnlinie Lübeck/Kiel als Puffer zum emittierenden Bahnlärm empfohlen. Die beiliegende Anlage 2 legt jedoch dar, dass ein Heranrücken der Bebauung an die Bahnlinie aus immissionstechnischer Sicht vertretbar ist, wenn die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Somit besteht kein Erfordernis für die Umsetzung des Grünstreifens.

Die Schallschutzmaßnahmen, die zwischen einem WA-Gebiet und einem GE-Gebiet erforderlich sind, können erst im Rahmen der Bauleitplanung zum GE-Gebiet nach den dann geltenden Richtlinien ermittelt werden.

Die Darstellung der 30m breiten Grünfläche zum Wald basiert auf § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz. Das Landeswaldgesetz als öffentlich-rechtliche Vorschrift gilt nach § 29 Abs. 2 Baugesetzbuch auch ohne detaillierte Festsetzungen im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Die Nichtübernahme der Grünfläche in den Bebauungsplan beeinträchtigt in keiner Weise die Umsetzung der geltenden Landesvorschrift, die im Rahmen der Objektplanung abzusichern ist.

Für das Plangebiet liegt eine „Landschaftsplanerische Stellungnahme“ vor, die Anlage zum Flächennutzungsplan ist. Auf Seite 41, Nummer B7, heißt es u. a. zum Baugebiet:

„Analyse der derzeitigen Situation:

Die Fläche wird als Acker genutzt, insofern ist die Lebensraumbedeutung gering. Der angrenzende Waldbestand ist stark durch Nadelgehölze geprägt. Der vorhandene Knick wertet den Waldrand auf.

Fazit:

Die Ausweisung als Wohnbaufläche ist unproblematisch.“

Fazit: Die Abweichung der Planung vom Flächennutzungsplan verursacht keinen Nutzungskonflikt bezüglich Immissionen, baulicher Entwicklung oder grünordnerischer Aspekte.

Parallel dazu erfolgt der Verweis auf den Flächennutzungsplan. Der definiert die Parzellenschärfe wie folgt:

„Das Flächenmaß der Darstellungsgröße beträgt 5.000 m². Unter dieser Flächengröße liegende abweichende Nutzungen sind nicht relevant und gelten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“

In der Planung werden weniger als 5.000m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, statt als Grünfläche.

Fazit: Auf Grund der Aussagen des Flächennutzungsplanes und der vorangegangenen Abwägung gilt die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (ab der Planstraße) gilt der Bebauungsplan Nr. 68. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 wird aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 64 nochmals überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 64 auch nur die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan Nr. 68 wieder auflebt, wenn der Bebauungsplan Nr. 64 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 68 die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt, als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regulationsform festgehalten werden.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1998 kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als Wasserschongebiet und als Geotop. Die Karte 2 charakterisiert das Gebiet als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Die Karte 3 verweist auf einen geplanten Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystemes der landesweiten Planungsebene, der östlich der Bahnlinie entstehen soll.

Der Landschaftsplan definiert nur das vorhandene Pflegeheim als Bauland. Die verbleibende Fläche bei Techau wird dem Außenbereich zugeordnet. Somit weicht der Landschaftsplan von den Zielvorgaben dieser Planung ab. Die Anlage „Landschaftsplanerische Stellungnahme“ zum Flächennutzungsplan bewertet auf S. 41, Nr. B 7 das Plangebiet. Das Ergebnis besagt, dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche als unproblematisch gesehen wird. Im Übrigen erstellt die Gemeinde z. Z. einen neuen Landschaftsplan, der alle baulichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernimmt.

Die ~~Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau~~ beschloss am 06.07.2000 und am 29. März 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ratekau, Gemarkung Techau, Flur 1581/1582. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Techau. Das Plangebiet ist im Norden von einer Waldfläche begrenzt, im Osten von der Bahnlinie Kiel-Lübeck, im Süden von Wohngebäuden und im Westen vom Rohlsdorfer Weg bzw. der Dorfstraße.

1.3 Vorhandene Situation

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude. Die nordöstlich angrenzende Fläche dient als Stellplatzanlage für das südlich angrenzende Altenheim. Nördlich dieser Grundstücke verläuft eine ca. 5m breite, wassergebundene Erschließungsstraße. Sie dient unter anderem auch als Zufahrt zu den Ackerflächen, die östlich der Bahnlinie liegen. Alle genannten Nutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 68 verbindlich abgesichert. Der westliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht moduliert. Es fällt geringfügig nach Südwesten ab. Insgesamt liegt es jedoch knapp 1m tiefer, als der östlich angrenzende Bahnkörper.

1.4 Planungserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 wurde das südlich gelegene Altenheim in Techau dahingehend baurechtlich abgesichert, dass ein Umbau, eine Erweiterung auf 71 Pflegeplätze und eine Umnutzung der Gesamtanlage zu einem modernen Pflegeheim möglich wurde. Dieses Konzept hat sich als weitsichtig erwiesen. Heute kann daher auf eine 100%ige Ausnutzung verwiesen werden. Zudem ist eine über den Bedarf hinausgehende Nachfrage erkennbar. Diese Entwicklung steht im Einklang mit den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes. So geht aus

seiner Abbildung 5 hervor, dass bereits im November 1994 ca. 13,4% Bürger der Gemeinde älter als 65 Jahre waren. 13,7% der Bevölkerung sind zudem zwischen 55 und 65 Jahre alt. Somit ist auch auf Grundlage der Fachplanung und aller sonst bekannten Statistiken und Prognosen (Hier der Hinweis auf die schon seit Jahren geführten Rentendiskussionen in Deutschland) erkennbar, dass die Zahl der Rentner und der Pflegebedürftigen in den nächsten Jahren erheblich steigen wird.

Um deren Bedürfnissen auch langfristig gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes im Westen des Plangebietes geplant. Beide Alten- und Pflegeheime sollen als eine Einheit geführt werden. Ziel der Erweiterung ist die Schaffung von ca. 130 weiteren Pflegeplätzen und 10 betreute Wohnungen. Zudem sollen hier zusätzlich Nutzungen integriert werden, die heute Bestandteil eines jeden modernen Alten- und Pflegeheimes sind, wie Frisör, Wäscherei, Pflegebäder, Andacht, Kiosk, Cafeteria etc. Mit der Umsetzung der Planung werden ca. 90 neue Arbeitsplätze in Techau geschaffen.

Weiterhin ist auch eine Integration eines Kindergartens oder anderer sozialer Einrichtungen angedacht. Gerade Alt und Jung können sich hervorragend ergänzen. Diese Verbindung soll hier geschaffen werden.

Gegenüber dem erläuterten Standortvorteil in Bezug auf das vorhandene Altenheim sind städtebauliche Nachteile zu nennen, wie:

- ⇒ Bauliche Höhenentwicklung am Ortsrand,
- ⇒ keine Integration in das bestehende Techauer Ortsbild.

Durch die Abschirmung des Plangebietes zum Ortsrand durch die umfangreichen Waldflächen und den Bahndamm sind jedoch die Eingriffe in das Landschaftsbild gering. Zudem ist parallel zur Dorfstraße eine Höhenstaffelung der Gebäude geplant, so dass keine unmittelbare Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Aus sozialer Sicht ist der eingeschränkte Aktionsradius der Bewohner zu nennen. Dem gegenüber steht jedoch auch die Tatsache, dass die Zielgruppe die Bewohner der ländlich geprägten Gemeinde sind, die nicht unbedingt im Alter in eine belebte Großstadt ziehen möchten.

Die genannten Nachteile stehen nicht im absoluten Widerspruch zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Aufgrund der genannten Standortvorteile in Bezug auf die Nähe zum vorhandenen Alten- und Pflegeheim ist das Planvorhaben ortsplanerisch vertretbar.

Das Gesamtkonzept liegt im Interesse der Gemeinde. Aus diesem Grunde wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen, um diesem gemeindlichen Ziel zu entsprechen.

2. Planung

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

Verkehrsflächen	1.680m ²	8%
Ausgleichsfläche	620m ²	3%
Grünfläche	3.160m ²	15%
Baugebiet	13.810m ²	67%
Stellplatzfläche	1.480m ²	7%
Größe Baugebiet insgesamt:	20.750m ² (2,1ha)	100%

2.1 Bebauung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gab es in dieser Lage in der Vergangenheit nicht. Parallel dazu soll auch langfristig ein störungsfreies Wohnen gesichert werden, bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes. Aus diesem Grunde bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach wie vor unzulässig.

Der südliche Teil des Plangebietes (Siehe Planzeichnung: WA-Gebiet) wird um 20m² vergrößert (gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 68). Diese Änderung resultiert aus der leichten Verschiebung der Planstraße in der bereits stattgefundenen Objektplanung. Parallel dazu erfolgt die Anpassung der Baugrenze an den neuen Straßenverlauf.

Die Teilung des Flurstückes 293 erfolgte in Ost-West-Verlauf und nicht – wie im Bebauungsplan Nr. 68 empfohlen – in Nord-Süd-Verlauf. Zudem hat sich auf dem südlich gelegenen Flurstück 293/1 ein nicht störender Handwerksbetrieb angesiedelt, der noch Erweiterungsflächen benötigt. Diese neue Situation soll nun in die Planung einfließen. Ihr kann entsprochen werden durch die Erweiterung der bebaubaren Fläche nach Norden und Süden bzw. durch die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,14 (siehe Bebauungsplan Nr. 68) auf 0,20. Dadurch wird der Bau von Einzelhäusern mit einer Gesamtgrundfläche von 260m² parallel der Planstraße ermöglicht.

Die Planung der Bebauungspläne Nr. 64 und 68 ermöglicht die Errichtung einer kompakten Bauweise südlich und nördlich des Plangebietes. Somit ist der Planungsbereich bereits sehr stark verdichtet. Daher bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen eine weitere Verdichtung der dazwischenliegenden Bauflächen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Siehe Planzeichnung: WA*-Gebiet) ist die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes durch einen Neubau und der Bau eines Kindergartens oder andere soziale Anlagen geplant. Für die Umsetzung des beabsichtigten Planungskonzeptes ist die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 3.800m² erforderlich (siehe Entwurfskonzept in der Planzeichnung). Hierbei handelt es sich um eine für dörfliche Gefilde relativ untypische Baumasse. Bedingt durch die Tatsache, dass:

- ⇒ in der Nähe ein ähnlich massiver Baukörper ist mit derselben Nutzung,
- ⇒ das Gelände selbst ca. 1m tiefer als der Bahndamm liegt,
- ⇒ das Gelände von 2 Seiten von Wald abgegrenzt ist,

sind keine städtebaulichen Fehlentwicklungen oder Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Ortsstrukturen zu erwarten, die vom WA*-Gebiet ausgehen könnten. Zudem werden folgende Festsetzungen getroffen, die der harmonischen Einbindung des WA*-Gebietes in den Ort dienen sollen, um:

- ⇒ eine der örtlichen Gegebenheit angepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen abzusichern, erfolgt die Staffelung der Geschossigkeiten. Sie beginnt parallel der Dorfstraße mit eingeschossig und steigt erst in einem Abstand von ca. 55m zur südöstlich gelegenen vorhandenen Bebauung. Die Gliederung der Geschosse beruht auf ein der Gemeinde vorliegendem Planungskonzept, welches aus Sicht der Gemeinde auch so umgesetzt werden sollte.
- ⇒ gestelzt wirkende bauliche Anlagen zu unterbinden, wird der Bezugspunkt der baulichen Anlagen auf 0,6m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage begrenzt.

Zur Sicherung eines offenen Straßenraumes zur Dorfstraße / Rohlsdorfer Weg erfolgt die Festsetzung, dass der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen in dem WA- und WA*-Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

Westlich des Plangebietes liegt eine Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Die Gemeinde Ratekau stellte parallel zum Verfahren einen Antrag auf Minderung des Waldabstandes bei der zuständigen Behörde. Dieser wurde am 10. September 2001 dahingehend genehmigt, dass der Waldabstand max. um 19m unterschritten werden darf. Die verbleibenden 11m sind frei von jeglicher Bebauung zu halten.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA*-Gebiet, um Gebäudelängen von über 50m zuzulassen.

Wie bereits auch schon im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 erläutert, sind durch den Betreiber des südlich angrenzenden Pflegeheimes Flächenanteile der Flurstücke 319/3 und 319/2 gepachtet. Auf diesen Flächen erfolgt die Unterbringung des ruhenden

Verkehrs. Diese Stellplatzfläche soll zukünftig auch dem nördlich gelegenen WA*-Gebiet dienen. Von weiteren Festsetzungen auf diesen Flächen wird nach wie vor abgesehen.

Hinweis: Es wird darauf verwiesen, dass die Deutsche Bahn AG nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet ist, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebs sicheren Zustand zu halten. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen gegebenenfalls so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil einschließlich des für elektrische Anlagen erforderlichen Sicherheitsraums nicht eingeschränkt wird.

2.2 Verkehr

Techau liegt in unmittelbarer Nähe zur L 309. Von dort aus besteht eine gute Zufahrt in Höhe Pansdorf, bzw. Ratekau auf die A 1, bzw. von Ratekau auf die A 226. Über Omnibuslinien ist Techau an die Hauptorte Pansdorf und Ratekau der Gemeinde angebunden, die die unmittelbare Nahversorgung übernehmen.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über den Rohlsdorfer Weg und die des WA*-Gebietes über die Dorfstraße.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 68 verbindlich abgesicherte Planstraße wird nun von 5m auf 6,5m verbreitert. Weiterhin erfolgt eine geringe Verschiebung einer Teilfläche der Verkehrsfläche nach Norden und die Ergänzung der Planstraße um einen angemessen dimensionierten Wendehammer. Somit wird die Breite der Verkehrsfläche dem aktuellen Planungserfordernis angepaßt.

Der Fußweg parallel des Rohlsdorfer Weges endet südöstlich des Plangebietes. Er wird zukünftig in einer Breite von 2,5m parallel des

Rohlsdorfer Weges und der Dorfstraße weitergeführt.

2.2.1 Stellplatznachweis

Die Grundstücke im WA-Gebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze (1 St je Wohnung) unterbringen zu können.

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes im WA*-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ wie folgt:

Baufläche	mögliche Nutzungen	erforderliche Zahl der Stellplätze	St-Bedarf	St-Angebot
WA*-Gebiet im B-Plan Nr. 68	Altenwohnheim mit 71 Pflegeplätzen	1 St je 8-15 Plätze	5 - 9	
WA*-Gebiet im B-Plan Nr. 64	Altenwohnheim mit 130 Pflegeplätzen	1 St je 8-15 Plätze	9 - 16	
	Altenwohnheim mit 10 altersgerechten Whg.	0,2 je Wohnung	2	
Stellplatzbedarf insgesamt:			13 - 27	13 - 25

Diese 25 Stellplätze können innerhalb des Flurstückes 319/2 entstehen. Sind weitere Stellplätze erforderlich, können diese auch im WA*-Gebiet geschaffen werden. Das Ziel der Festsetzungsform ist es, dass die Masse der Stellplätze auf dem Flurstück 319/2 konzentriert wird. Nur wenige Stellplätze (z.B. für leitende Angestellte, Notarzt, ...) sollen in den WA*-Gebieten selbst untergebracht werden können, um beispielsweise in Notfällen kurze Wege zu gewährleisten bei gleichzeitiger Sicherung eines geordneten Betriebes innerhalb des Grundstückes. Insgesamt können somit ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für die Fahrräder der Angestellten und Kunden innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ zu schaffen.

2.2.2 Parkplatznachweis

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 68 nachgewiesen, ist für die max. 4 Wohneinheiten im WA-Gebiet auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 – nur 1 Parkplatz zu schaffen. Die Möglichkeit zur Anordnung eines Parkplatzes besteht entlang des Rohlsdorfer Weges im öffentlichen Verkehrsraum.

In den WA*-Gebieten kann der gesamte ruhende Verkehr, der durch die dort geplante Nutzung zu erwarten ist, untergebracht werden. Ein zusätzliches Besucheraufkommen entsteht innerhalb dieser Sondergebietsnutzung nicht. Zusätzliche Parkplätze werden nicht benötigt.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünplanung

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan 68 verbindlich überplant. Mit Ausnahme der geänderten Baugrenze und der erhöhten Grundflächenzahl wird die Planung weitgehend übernommen. Durch die Verschiebung eines kleinen Teiles der bisherigen Verkehrsfläche vergrößert sich das WA-Gebiet. In Anlehnung an diese Tatsache wird von der Sicherung der vorhandenen Hecke insgesamt abgesehen. Statt dessen ist eine neue Hecke entlang der westlichen Straßenseite des neuen Straßenverlaufes der Planstraße zu pflanzen. Dort erfolgt die Ausweisung des Ausgleiches aus den Bebauungsplan Nr. 68 (55m lange Hecke) und die Ausweisung eines Teilausgleiches für die zusätzliche Baufläche von 90m². Abweichend vom Bebauungsplan Nr. 68 erfolgt die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe innerhalb des WA-Gebietes (Flurstück WA-319/2) nicht mehr durch Einschrieb in der Planzeichnung, sondern durch eine textliche Festsetzung. Diese Änderung der Festsetzungsform ist erforderlich, um die Ausgleichsmaßnahmen den einzelnen Planungen zuordnen zu können.

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes wird als Maßnahmenfläche festgesetzt, in der eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln ist. Das heißt, die Fläche ist höchstens 1-3x im Jahr zu mähen und ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen.

Westlich des WA*-Gebietes wird eine mindestens 15m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Kleintiergehege“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch festgesetzt. Hier soll ein hausinterner Park entstehen, der durch verschiedene kleine Angebote reich an stetiger Abwechslung ist.

Um das Gelände des Alten- und Pflegeheimes und den darauf geplanten Solitärkörper stärker zu begrünen, sind auf je 750m² Freifläche mindestens ein Baum (siehe Text) zu pflanzen. Das sind mindestens 14 Bäume. Zudem sind fensterlose Fassaden ab 10m Länge zu begrünen.

Zur Abgrünung des Plangebietes zur Bahntrasse hin, sind zusätzlich 10 standortgerechte großwachsende Laubbäume zu pflanzen. Im Plangebiet sind für Gehölzpflanzungen nur standortgerechte, heimische Laubgehölze – entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Diese sind schwerer brennbar als Nadelgehölz und fördern daher nicht zügige Feuerausbreitung. Daher dient diese Festsetzung auch als Maßnahme zum Brandschutz gegenüber dem angrenzenden Wald.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Stellplätze nur aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Die Plangebiete liegen nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklaratorischen Charakter.

2.3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(Siehe Anlage 1)

Die Gemeinde Ratekau ist eine fremdenverkehrsorientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach den geltenden Richtlinien zu 100% erbracht wird.

Vermeidung / Verminderung:

Wie aus Ziffer 1.4 zu entnehmen ist, zeichnet das Plangebiet die günstige Lage zum vorhandenen Pflege- und Altenheim aus. Daher wird einem neuen kompakten Baukörper in engem Bezug zur vorhandenen Einrichtung der Vorzug vor einem neuen freizügigen Bau am baulich unbelasteten Standort gegeben. Aufgrund des platzmäßig eingegengten Standortes ist eine Eingriffsvermeidung oder -verminderung nicht möglich.

Folgende zusätzliche Eingriffe sind zu erwarten:

	Eingriff	Ausgleichs-Bedarf	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich
Boden	<input type="checkbox"/> WA*-Gebiet: Gebäude = 3.800m ² Nebenflächen = 1.900m ² Insg. = 5.700m ² <input type="checkbox"/> Verkehrsfläche: Planstraße verbreitern = 340m ² Gehweg = 190m ² Insg. = 530m ²	1:0,5 (3.800m ² x0,5) = 1.900m ² 1:0,3 (1.900m ² x0,3) = 570m ² 1:0,5 (530m ² x0,5) = 265m ²	<input type="checkbox"/> Ankauf des Flurstückes 260 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan und Umwandlung in Extensivgrünland. 2.330m ² , <input type="checkbox"/> Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Plangebiet. 480m ² ,
	<input type="checkbox"/> WA-Gebiet: Gebäude = 260m ² Nebenflächen = 130m ² Insg. = 390m ²	1:0,5 (260m ² x0,5) = 130m ² 1:0,3 (130m ² x0,3) = 40m ²	<input type="checkbox"/> Anlage einer 25mx1,5m umfassenden Hecke. 40m ² , <input type="checkbox"/> Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland nordwestlich des WA*-Gebietes. 140m ² ,
Wasser	<input type="checkbox"/> Verminderung der Grundwasserneubildung,		<input type="checkbox"/> Teilversickerung des Oberflächenwassers vor Ort, <input type="checkbox"/> Herstellung aller Stellplätze aus großflächig verlegtem Pflaster,
Arten und Lebensgemeinschaften	keine Verschlechterung der Situation		<input type="checkbox"/> Schaffung von 2.610m ² Extensivgrünland und Ausweisung einer Parkanlage auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen. <input type="checkbox"/> Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen.
Landschaftsbild	<input type="checkbox"/> Beseitigung der Hecke parallel der Zuwegung, <input type="checkbox"/> Bau eines III-geschossigen Baukörpers,		<input type="checkbox"/> Festsetzung einer neuen Hecke im WA-Gebiet, <input type="checkbox"/> Bepflanzung des Grundstückes und mit Bäumen im WA*-Gebiet, <input type="checkbox"/> Berankung fensterloser Fassaden im WA*-Gebiet,
Klima/Luft	keine Verschlechterung der Situation		<input type="checkbox"/> Erhalt und Vermehrung der Grünstruktur,
Die Kompensation für die im WA*- und WA-Gebiet und die Verkehrsflächen verursachten Eingriffe werden vollständig erbracht.			

Die Ausgleichsfläche im Plangebiet ist im Eigentum der jeweiligen Bevorteiligten und die außerhalb des Plangebietes ist im Gemeindegemeinschaft. Sie dient z.Z. noch als Pferdekoppel. Der in Aufstellung wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet diese Fläche als Vorrangfläche für den Naturschutz bzw. als Maßnahmenfläche und der Landschaftsplan als Feuchtbereich. Zukünftig soll das Flurstück **als Extensivgrünland bewirtschaftet werden**. Das Konzept dient der Umsetzung des Biotopverbundnetzes entlang der Schwartau gemäß den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

2.3.3 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche im Plangebiet wird im Rahmen der Projektplanungen durch die Bauaufsicht geregelt.

Die Gemeinde hat das Flurstück 206 innerhalb der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan erworben. Die ihr entstandenen Kosten trägt der Eigentümer des Flurstückes 35 in Techau (Alten- und Pflegeheim). Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde vor.

2.3.4 Zu erwartende Kosten

Folgende geschätzte Kosten sind zu erwarten und von den Beteiligten zu tragen:

Fläche		Einzelpreis	Anzahl/ Qualität	Summe
WA*-Gebiet	Umwandlung in Extensivgrünland; Ansaat von Extensivrasen einschließlich Boden- vorbereitung, Nachharken, Walzen und Herstellungspflege	0,8 Euro	620m ²	476 Euro
	Mahd ab dem 1. Juli für drei aufeinander- folgende Jahre mit Entfernung des Mähgutes	Euro 0,13 x 3 Jahre	310m ²	119 Euro
WA-Gebiet Flurstück 260	Anpflanzung einer Hecke Kostenanteil für den Erwerb der Aus- gleichsfläche durch die Gemeinde	25,56 Euro/m 0,99 Euro/m ²	25m 2.330m ²	639 Euro 2.300 Euro
Gesamt- summe				3.534 Euro

2.3.5 Umweltbericht

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m².

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 4.060m² (0,4ha) bebaute Grundfläche zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer

18.1-8 besteht somit nicht.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bei der städtebaulichen Planung der Gemeinde sind die Belange der Kinder und Jugendlichen in geeigneter Weise in der Planung zu beachten.

Diesem Ziel entspricht die Gemeinde dahingehend, dass sie die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens oder anderer sozialer Einrichtungen schafft.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich südwestlich des Plangebietes, im Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 50). Da dieser recht weit vom Plangebiet entfernt liegt, empfiehlt es sich, den geplanten Kinderspielplatz des Kindergartens so einzurichten, dass er außerhalb der Öffnungszeiten von allen Kindern genutzt werden kann.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an einen Wald. Somit besteht vor allem für größere Kinder die Möglichkeit, die Natur selbstständig kennenzulernen und zu erleben.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich auch die Freiwillige Feuerwehr. Diese bietet unter anderem Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche an.

3. Immissionen

3.1 Rohlsdorfer Weg

Die Verkehrsmenge auf der Gemeindestraße beträgt schätzungsweise 500 Kfz/Tag. Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die am dichtesten gelegene Baugrenze gewählt, da dort vermutlich die größten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	500 x 0,06	= 30 Kfz/h
nachts	500 x 0,011	= 6 Kfz/h

Beurteilungspegel:

	tags	Nachts
Verkehrsstärke	30 Kfz/h	6 Kfz/h
Lkw-Anteil	10%	3%
Mittlungspegel	54,67 dB	46,04 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB (A)	3,00 dB
Emissionspegel	49,89 dB	39,37 dB
Abstand	15,00 m	15,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	52,69 dB	42,07 dB
Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet	< 55,00 dB	< 45,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 sind nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Bahnstrecke Lübeck/Kiel

(Siehe Anlage 2)

Für das Plangebiet liegt eine „Schallimmissionsprognose; Projekt Nr. 1004.00 vom 20. April 2001“, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. W. Jensen aus Reinbek, vor. Dieses ermittelt und beurteilt die Immissionen :

1. die von der Bahnlinie Lübeck-Kiel auf das Plangebiet wirken und
2. die Auswirkungen des Verkehrs auf dem Grundstück selbst.

Das g. Gutachten kommt unter Ziffer 7 und 8 zu folgenden Ergebnissen:**7. Verkehr auf und am Grundstück**

Aufgrund der Nutzungsart kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück keinen immissionsrelevanten Beitrag zur Situation bewirken. Diese Emissionen werden deshalb hier vernachlässigt.

8. Zusammenfassung

Auf der Karte der Schallausbreitung ist zu erkennen, dass die Gebäude auf der dem Bahnkörper zugewandten Seite die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete leicht überschreiten (Gebäude C, C1 und teilweise C4). In den anderen Bereichen werden die Immissionsrichtwerte knapp erreicht bzw. bleiben unterschritten.

Baulichen Konsequenzen, die sich aus der Immissionssituation ergeben, werden in einem gesonderten Planungsbericht abgearbeitet."

In Anlehnung an dieses Gutachten werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die beim Neu-, An und Umbau zu berücksichtigen sind. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des WA*-Gebietes mit den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V, die Schlafräume innerhalb der den Schienen abgewandten Berei-

che anzuordnen sind. Nur wenn dies nicht möglich ist, dann sind die Fensteröffnungen parallel zur Bahn mit schallgedämmten Permanentlüftungen (ohne Motorbetrieb) zu versehen.

Nach der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sollten an Neubauten die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Bedingt durch die Lage der Bahngleise auf einem 1m hohen Wall ist der Bau einer Lärmschutzwand jedoch nicht umsetzbar. Die DIN 18005 und die darin zusätzlich eingeführten Regelwerke ermöglichen die Festsetzung von passiven Schallschutz, wenn aktiver Schallschutz nicht möglich ist. In diesem Fall erfolgt eine Kombination von passiven Schallschutz und andere geeignete Maßnahmen, wie Festsetzung von Lüftungssystemen, die einen optimalen Schallschutz in den Aufenthaltsbereichen ermöglichen. Der Schutz der Außenbereiche darf somit vernachlässigt werden.

Zudem wird hier ein Alten- und Pflegeheim errichtet, deren Bewohner bereits ein eingeschränktes Bewegungsfeld haben. Daher ist es wichtig, ihnen freie Sichtbeziehungen in die Umgebung zu bieten, um das Leben etwas abwechslungsreicher zu gestalten. Lärmschutzwände würden hingegen zu einer erheblichen Lebenseinschränkung führen.

Diese Abwägung basiert u.a. auch auf dem Ergebnis des gemeinsamen Ortstermines vom 04.07.2001 mit dem zuständigen Vertreter der Kreisgesundheitsbehörde des Kreises Ostholstein.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an das Hauptklärwerk des Zweckverbandes Ostholstein in Sereetz.

Das Oberflächenwasser versickert vor Ort. Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein hat „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ verwiesen. Diese ist dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff zu entnehmen. Um den Regenwasserabfluss zusätzlich zu verringern, werden Garagen mit begrünten Dächern empfohlen.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet.

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 192m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 96m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die

Löschwasserversorgung, besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 - 166.701.400-), hingewiesen.

4.5 Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Bau-, Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes 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

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

7. Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 21. März 2002 gebilligt.

Ratekau, 22. März 2002




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 64 tritt am 24. Juni 02 in Kraft.

M 1: 5.000

Für B-Plan Nr. 68 ca. 600m²
Für B-Plan Nr. 40 ca. 520m²

Auwisch

Packan

Schwarze

M 1: 2.000

Ausgleichsfläche:
Flurstück 260 (ca. 3.450m²),
Rahmenkarte 14/84,
Gemarkung Pansdorf/Packan
Größe = 2.330m²

Anlage 1
zum Bebauungsplan Nr. 64
der Gemeinde Ratekau
Ausgleichsfläche z.G. WA*-Gebiet
und Verkehrsfläche

227