

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's 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 (1 und 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 - 3110 + 7917-0 (GT)

## INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4 - 5
1.3	Vorhandene Situation	5
1.4	Planungserfordernis	5 - 6
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6 - 7
2.2	Verkehr	7
2.3	Grünordnung	8
2.3.1	Grünplanung	8
2.3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	8 - 11
2.3.3	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	11
2.4	Kinderfreundlichkeit der Bauleitplanung	12
3.	Ver- und Entsorgung	12
3.1	Stromversorgung	13
3.2	Wasserver- und -entsorgung	13 - 14
3.3	Müllentsorgung	14
3.4	Löschwasserversorgung	14
4.	Immissionen	14
5.	Kosten	15
6.	Hinweise	15
7.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	16
8.	Billigung der Begründung	16

## **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Ovendorf, für die östliche Straßenseite „Am Blocksberg“, im Anschluß an die vorhandene Bebauung, begrenzt bis zur gegenüberliegenden Bebauung, Hausnummer 25;

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet den Ort Ovendorf 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."

Die Außenbereichsfläche definiert der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) als Ordnungsraum um Lübeck.

In Ovendorf lebten zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 ca. 239 Einwohner in ca. 91 Haushalten. Gemäß dem Landesraumordnungsplan (Stand 1998) setzt sich der gesamte Wohnungsbedarf eines Ortes (Neubaubedarf) aus dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf von je 5% des Wohnungsbestandes innerhalb des Planungszeitraumes von 1995 bis 2010 zusammen und weiteren 10% für den Neubedarf. Ausschlaggebend für die Baulandbereitstellung ist der Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf von insgesamt 20%. Bei 91 Haushalten sind also langfristig 14 Wohneinheiten bereitzustellen. Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Ovendorf zu dem Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Der Ort hat keine Gemeindefunktion. Die Außenbe-

reichsfläche wird dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25. Juli 1963, Az.: IX 3106-312/2-03.07 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Nutzungsform hat keine tiefgreifende Änderung des Gebietscharakters zur Folge. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der zur Zeit durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepaßt. Somit wird dem § 8, Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem soll der vorhandene Ortsrand mit seinen Baumanpflanzungen sowie der Knick erhalten bleiben. Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegt jedoch eine „Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes“, Büro TGP, Oktober 1997, vor. Darin heißt es:

„Bei Berücksichtigung von Eingrünungsmaßnahmen kann der Bebauung aus landschaftsplanerischer Sicht zugestimmt werden“.

Der Landschaftsplan soll nach Abschluß der Flächennutzungsplanung neu aufgestellt werden.

Der Vorentwurf des Landschaftsprogrammes (Stand: April 1997) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 2 als "Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer".

Am 1. Juli 1998 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet für das Baugebiet befindet sich in der Gemeinde Ratekau, Gemarkung Ovendorf, Flur 2279. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ovendorf.

Die Fläche ist im Norden und Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt, im Süden von einer Wohnbebauung und im Westen durch die Straße Am Blocksberg.

### **1.3 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet wird durch eine Kopfweidenreihe in zwei Bereiche geteilt. Die Fläche im Norden wird landwirtschaftlich genutzt. Der südlich gelegene Bereich dient hauptsächlich als Weidefläche. Diese Fläche wird direkt über die Straße Am Blocksberg angefahren. Nördlich der Kopfweidenreihe befindet sich ein ehemaliger Graben. Er diente in der Vergangenheit der Ableitung des Am Blocksberg anfallenden Regenwassers. Im Westen läuft eine Eschenbaumreihe parallel zur Straße.

Hinter der Straße Am Blocksberg befindet sich eine Böschung, die Richtung Osten abfällt. Parallel der Straße liegt die landwirtschaftliche Fläche ca. 0,5-1,0m tiefer. Die sich anschließende Fläche fällt nach Osten nur noch leicht.

Der Boden ist lehmig und kaum wasseraufnahmefähig. Zudem steht das Grundwasser recht hoch.

### **1.4 Planungserfordernis**

Bedingt durch die Lage der Gemeinde Ratekau im Ordnungsraum um Lübeck besteht ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt. Neben Wohnungen in zentraler Lage, wie die drei Hauptorte Pansdorf, Ratekau und Sereetz, besteht auch bei der jungen Bevölkerung, die in Dörfern aufgewachsen sind, eine Nachfrage an Bauland in Orten mit noch ursprünglich dörflichen Strukturen. Durch die Bereitstellung von 12 Bauflächen mit max. 24 Wohnungen in Ovendorf, soll dem entsprochen werden.

Somit kann sich der Ort bis zum Jahre 2010 gemäß den Vorgaben des Regionalplanes und des Landesraumordnungsplanes des Lan-

des Schleswig-Holstein (Stand: 1998) erweitern. Aus städtebaulicher Sicht wird ein Planungsbedarf gesehen.

## 2. Planung

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

<u>Teilbereich 1:</u>		
Straßenfläche	1.412m <sup>2</sup>	8%
Grünfläche Spielplatz	1.467m <sup>2</sup>	9%
Extensives Grünland	2.058m <sup>2</sup>	12%
Regenrückhaltebecken	249m <sup>2</sup>	2%
Baufläche	11.606m <sup>2</sup>	69%
<hr/>		
Größe Baugebiet insgesamt:	16.792m <sup>2</sup> (1,7ha)	100%
<u>Sowie:</u>		
Teilbereich 2:	948m <sup>2</sup>	
Teilbereich 3:	931m <sup>2</sup>	

### 2.1 Bebauung

Die Bauflächen werden als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung** festgesetzt. Das Plangebiet wird in drei locker angeordnete Abschnitte gegliedert. Die Sicherung der Grünstruktur bzw. der Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur dahinter gelegenen Weidefläche sichert die optische Durchlässigkeit bzw. die Sicherung der Sichtbeziehung zur freien Landschaft.

Im Plangebiet sind etwa 12 Grundstücke zur Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. In der dörflichen Lage sind große Grundstücke üblich. Zudem besteht auch eine entsprechende Nachfrage. Daher werden auch die Mindestgrößen der Baugrundstücke für Einzelhäuser von 900m<sup>2</sup> bzw. für Doppelhaushälften von 450m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um bei der Grundstücksgröße einer baulichen Überverdichtung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2. Weiterhin wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Ein-

zelhaus auf höchstens zwei Wohneinheit begrenzt und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit (Ziffer 3.1, Text).

Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 0,3 m (Bezugspunkt Straße Am Blocksberg) begrenzt.

## 2.2 Verkehr

Ovendorf ist über Gemeindestraßen aus Richtung Ivendorf, Pöppendorf, Kreuzkamp, Rönnau und Warnsdorf erreichbar. Hinter den g. Orten treffen diese Gemeindestraßen auf das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Somit liegt der Ort zentral.

Der Ortsteil wird vom Schulbus und Linienverkehr angefahren.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der vorhandenen öffentlichen Straße Am Blocksberg aus. Die Straße soll soweit verbreitert werden, daß zwischen den Baumstandorten ein 2m breiter Parkstreifen zur Verfügung steht.

Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, daß die Stellplätze auf ihnen untergebracht werden können.

Für die max. 24 Wohneinheiten im WA-Gebiet sind - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 4 bis 8 Parkplätze zu schaffen. Da das Plangebiet in einer dörflichen Gegend liegt, die nicht übermäßig gut an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist, muß mit einem höheren Besucheraufkommen gerechnet werden als vergleichsweise in einer städtischen Siedlung. Daher wird bei dem Parkplatzbedarf von einem erhöhten Parkplatzbedarf ausgegangen. Gleichzeitig fehlt es an Parkmöglichkeiten für die gegenüberliegende Wohnbebauung. Ausreichend Parkplätze für alle Anwohner der Straße können entlang der Straße am Blocksberg angeordnet werden.



## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Grünplanung**

Parallel der Straße Am Blocksberg wird der Baumbestand gesichert und so ergänzt, daß die Bäume punktweise an Gewicht gewinnen. Dies Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße erhöhen das Grünvolumen sowie die ökologische Qualität.

Das Plangebiet soll nach Osten durch eine Baumreihe abgeschirmt werden. Diese sichert die Eingrünung des Ortsrandes, aber auch die Sicherung der Sichtbeziehung – im Stammbereich und zwischen den Kronene - zur freien Landschaft. Zusätzlich wird eine Grünfläche – Extensives Grünland - festgesetzt. Dieses ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Zudem sind innerhalb der Grünflächen Rigolen- oder Muldensysteme zulässig. Sie sollen das auf dem Baugebiet anfallende Regenwasser ins Regenrückhaltebecken leiten. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken naturnah so auszubauen, daß es ein Biotopcharakter entwickelt.

In Mitten des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Für dessen Umsetzung ist der Durchbruch der Weidenreihe erforderlich sowie das Schließen des funktionslos gewordenen Grabenabschnittes. Der Kinderspielplatz ist stark zu durchgrünen bzw. naturnah zu gestalten.

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

Um die dörflichen Strukturen langfristig zu erhalten und um das natürlich gewachsene Landschaftsbild zu sichern, ist es im Interesse der Gemeinde, daß die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft mindestens 100%ig ausgeglichen werden.

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Aus-



gleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter zu erfassen und zu bewerten:

Arten- und Lebensgemeinschaften  
Boden  
Wasser  
Klima/Luft  
Landschaftsbild.

### 1. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wurde bislang konventionell landwirtschaftlich genutzt. Flächen gemäß § 15a LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Minimierungsmaßnahmen

Weitestgehende Schonung des belebten Oberbodens. Minimierung der baulichen Eingriffe in den Bau- und Verkehrsflächen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- ⇒ Möglichst zahlreiche Anpflanzungen von Bäumen und Hecken
- ⇒ Naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- ⇒ Eingrünung des östlichen und nördlichen Siedlungsrandes
- ⇒ Festsetzung von Grünflächen mit offenen Mulden –oder Rigolensystemen
- ⇒ Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in artenreichere Lebensräume

### 2. Boden

Im Plangebiet ist lehmiger Boden vorzufinden, der nicht optimal zur Versickerung geeignet ist. Das Relief fällt nach Osten ab. Eingriffe in das Schutzgut Boden können ausgeglichen werden.

#### Minimierungsmaßnahmen

- ⇒ Begrenzung der Baumaßnahmen auf das notwendige Maß
- ⇒ Grundsätzlich keine Veränderung des Reliefs.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- ⇒ Gestaltung der Freiflächen als ökologisch hochwertige Grünbereiche

### 3. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über ein Rigolen-, bzw. Muldensystem in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken fließen.

Vom Regenrückhaltebecken aus ist das Wasser in einer stark gedrosselten Form dem Vorfluter zuzuleiten.

#### 4. Grundwasser

Hoch anstehendes Grundwasser, das mit den geplanten Bauwerken (Keller, Sielleitungen) in Verbindung kommen könnte, ist im Plangebiet vermutlich nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt, durch die Leitung des Wassers über offene Mulden oder Rigolen in das naturnah anzulegende Regenrückhaltebecken jedoch ausgeglichen.

#### 5. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend, eine Entstehung von Kaltluftseen ist nicht gegeben.

#### 6. Landschaftsbild

Die Bebauung wird die Landschaft erheblich verändern. Diese Beeinträchtigung kann durch die Anpflanzung von firstüberschreitenden Bäumen im Straßenbereich abgemildert werden. Einen optimalen Übergang zur Landschaft schafft die Anlage eines Baumstreifens als Zäsur zwischen der Bebauung entlang der Straße.

### **Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlaß vom 03.07.1998. Daraus ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

#### Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Allgemeines Wohngebiet, 11.606m<sup>2</sup>

Davon **Eingriff:**

**5.794m<sup>2</sup> auf Flst. 99**

5.795m <sup>2</sup> x 0,2	=	1.159m <sup>2</sup>
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	580m <sup>2</sup>
Ausgleichserfordernis	=	1.739m <sup>2</sup>
1:0,5 für Vollversiegelung ( 1.739 x 0,5)	=	869m <sup>2</sup>

**Ausgleich:**

Sukzessionsfläche auf Flst.99 (Teilbereich 3) = 931m<sup>2</sup>

**Davon Eingriff:****5.812m<sup>2</sup> auf Flst. 28**

5.812m <sup>2</sup> x 0,2	=	1.162m <sup>2</sup>
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	581m <sup>2</sup>
Ausgleichserfordernis	=	1.743m <sup>2</sup>
1:0,5 für Vollversiegelung ( 1.743 x 0,5)	=	872m <sup>2</sup>

**Ausgleich:**

Sukzessionsfläche auf Flst.28 (Teilbereich 2)	=	948m <sup>2</sup>
---	---	-------------------

Verbreiterung der Verkehrsfläche, 1.412m<sup>2</sup>:

**Davon Eingriff:****240m<sup>2</sup> Neuversiegelung z.G. der Verkehrsfläche**

240m <sup>2</sup> x 0,5	=	120m <sup>2</sup>
-------------------------	---	-------------------

**Ausgleich:**

Sukzessionsfläche auf Flst.28 (Teilbereich 2)	=	60m <sup>2</sup>
Sukzessionsfläche auf Flst.99 (Teilbereich 3)	=	60m <sup>2</sup>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß nach dieser Bilanzierung der Eingriffe der Ausgleich außerhalb des Plangebietes erreicht. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sammelausgleichsmaßnahmen in den Teilbereichen 2 und 3 dienen als Ausgleich für die im Baugebiet entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

### **2.3.3 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen**

Die Gemeinde schließt mit den Eigentümern der Bauflächen einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch, in dem verbindliche Einzelheiten geregelt werden, wie z.B., daß:

- die Umsetzung des Ausgleiches in der ersten Pflanzperiode erfolgt, nachdem die Vorhaben zulässig geworden sind, spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes.
- die Kosten für die Anlage der Ausgleichsflächen von den Begünstigten zu tragen sind, sobald diese anfallen.
- die Rechte der Gemeinde durch grundbuchliche Eintragungen oder Eintragung von Baulasten gesichert werden.

## 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. Im Plangebiet ist dies auf unterschiedlichste Weise geschehen. Der Spielplatz im Plangebiet soll naturnah gestaltet werden, um den Kindern die Möglichkeit des Naturerlebens zu geben. Als naturnah gestaltet ist ein Spielplatz zu sehen, der nicht intensiv, wie eine öffentliche Parkanlage, gepflegt wird. Er soll auch unterschiedlichsten Gräsern, Stauden und Gehölzen unserer Kulturlandschaft einen Lebensraum bieten. Kostspielige und pflegeintensive Spielgeräte sollen hier nicht aufgestellt werden. Sicher gehört aber z. B. eine Schaukel (aus Holz) zur Grundausstattung. Der „klassische“ Sandkasten ist ebenso unverzichtbar, da er ja auch in beliebter und bewährter Weise dem Naturerleben dient. Als weitere Bausteine eines naturnahen Spielplatzes sind z. B. Weidentunnel, Spielmulden und Baumscheiben zu sehen. Einzelheiten werden im Rahmen der Objektplanung konkretisiert.

Für ältere Kinder und Jugendliche bieten sich im übrigen Owendorf und in der angrenzenden Feldmark vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

## 3. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, daß diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind.

Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G,W,SW) sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen und eventuell über einen noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag zu regeln.

### 3.1 Stromversorgung

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

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft eine MKV-Leitung der Schleswig AG innerhalb des extensiven Grünlandes. Die Anfahrbarkeit der Leitung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. des Versorgungsunternehmens gesichert.

Die Sammel- und Ersatzmaßnahme westlich der Straße Am Blocksberg (Teilbereich 2) wird von unserer 110-kV-Leitung Abzweig Teutendorf (Nr. 152) überspannt.

Im Schutzbereich der Freileitung ist bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern darauf zu achten, daß der erforderliche Mindestabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen nicht unterschritten wird. Bei Gefahr eines geringeren Abstandes ist der Bewuchs entschädigungslos vom Eigentümer zu entfernen. Erdaushubarbeiten im unmittelbaren Bereich des Maststandortes dürfen nur nach Genehmigung von PreussenElektra durchgeführt werden. Die Maststandorte müssen für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten mit Fahrzeugen erreichbar bleiben.

### 3.2 Wasserver- und Entsorgung

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

Das Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeleitet, wo es versickern kann. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und im Klärwerk gereinigt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über ein Rigolen-, bzw. Muldensystem in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken

fließen. Vom Regenrückhaltebecken aus ist das Wasser in einer stark gedrosselten Form dem Vorfluter zuzuleiten. Im übrigen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekanntgemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten. Ebenfalls sind entsprechende Anträge für die Oberflächenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein nach § 35 LWG zu stellen.

### **3.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **3.4 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Ovendorf wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

Gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1976 (Sicherstellung der Löschwasserversorgung) sind im Plangebiet mind. 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h im Umkreis von 300 m bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des Zweckverband Ostholsteins gedeckt.

## **4. Immissionen**

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die gemeindeeigenen Straßen in Ovendorf sind durch keine hohen Verkehrsmengen belastet, die zu einer Beeinträchtigung der Einwohner führen könnten.

## 5. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Erschließung der Baugrundstücke sowie der Herstellung der Grün- und Ausgleichsflächen werden durch Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger auferlegt. Die als öffentlich festgesetzten Grünflächen werden anschließend unentgeltlich von der Gemeinde übernommen. Der Flächenankauf erfolgt durch den Erschließungsträger.

Überschlägige Kostenbilanzierung: (ohne Flächenankauf und Planungskosten)

### Ausgleichsmaßnahmen

Sukzessionsflächen Erschließung	keine 5.000,- DM (2.556 Euro)
Gesamt	5.000,- DM (2.556 Euro)

## 6. Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort SuN, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte.



## 7. 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 Grün-, Verkehrs- und als Ausgleichsflächen ausgewiesen 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.

## 8. Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 7. Oktober 1999 gebilligt.

Ratekau, 24.11.1999

Siegel

  
 (Peter Brückel)  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.