

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 68

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)
- GENEHMIGUNGSBESCHLUSS (§ 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
1.3	Vorhandene Situation	4 - 5
1.4	Planungserfordernis	5 - 6
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6 - 7
2.2	Verkehr	7 - 8
2.3	Grünplanung	8
2.3.1	Bestandsaufnahme	8 - 9
2.3.2	Rechtliche Vorgaben	9
2.3.3	Grünplanung	9 - 10
2.3.4	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	11 - 12
2.3.5	Umsetzung der Sammelausgleichs- und - ersatzmaßnahmen	12
2.3.6	Zu erwartende Kosten	12
3.	Immissionen	12
3.1	Rohlsdorfer Weg	12 - 13
3.2	Bahnstrecke Lübeck/Kiel	13 - 14
3.3	Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie	14 - 15
4.	Ver- und Entsorgung	15
4.1	Versorgung mit elektrischer Energie	15
4.2	Wasserver- und -entsorgung	15 - 16
4.3	Müllentsorgung	16
4.4	Löschwasserversorgung	16
5.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bo- dens	16 - 17
6.	Kosten	17
7.	Beschluß der Begründung	17
<u>Anlage 1</u>	Lage der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche z.G. Flur- stück 294/2	

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 68 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand von Techau, zwischen der Bahnlinie Lübeck/Kiel und dem Rohlsdorfer Weg sowie für ein Gebiet südlich von Otternkuhle bzw. der Schwartau und nordwestlich von Hobbersdorf;

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 vom 25. Juli 1963, Az.: IX 3106-312/2-03.07 genehmigt. Er stellt den mittleren und südlichen Teil des Plangebietes in Techau als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar und den nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Auf der jetzigen Fläche für die Landwirtschaft sollen nur Stellplätze entstehen. 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 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. Eine redaktionelle Aktualisierung des Landschaftsplanes ist daher erforderlich.

Der Vorentwurf des Landschaftsprogrammes (Stand: April 1997) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 2 als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer" sowie das Plangebiet in Techau als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen", bzw. Die Karte 3 signiert das Plangebiet als "Gebiet mit herausragender Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum" sowie als "Erholungswald".

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß am 10. Dezember 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68.

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 landwirtschaftlich genutzten Fläche begrenzt, im Osten von der Bahnlinie Kiel-Lübeck, im Süden von Wohngebäuden und im Westen vom Rohlsdorfer Weg.

1.3 Vorhandene Situation

Auf dem Flurstück 294/2 (im Süden des Plangebietes in Techau) befindet sich ein Altenheim. Durch seine kompakte zweigeschossige Bauweise dominiert der Baukörper in seiner Umgebung. Die Bebauung nörd-

lich des Pflegeheimes ist eingeschossig und dient als Wohngebäude.

Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt über den Rohlsdorfer Weg. Vom Rohlsdorfer Weg aus geht eine Zuwegung - im Norden des Plangebietes - nach Osten ab. Dieser führt über das Bahngleis. Der Weg dient den landwirtschaftlichen Fahrzeugen als Zufahrt zu den Äckern östlich der Bahnlinie.

Die Flurstücke 319/3 und 319/2 sind mit standortgerechten Gehölzhecken eingegrünt. Beide Grundstücke verfügen über eine große Gartenfläche.

Das Gelände um das Altenheim ist geprägt von der Zufahrt für den Lieferverkehr, von Stellplätzen und einer gärtnerisch angelegten Grünanlage.

Die Fläche östlich der Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird landschaftlich genutzt.

1.4 Planungserfordernis

Die Gemeinde betrieb bisher ein Altenheim in Techau, in dem auch Kurzzeitpflege möglich war. Nun wurde dieses durch die Gemeinde privatisiert. In der Privatgemeinschaft rechnet sich das Altenheim nur, wenn ausreichend Zimmer angeboten werden. Gleichzeitig muß die Anlage den heutigen gesetzlichen Forderungen und Ansprüchen entsprechen, um eine 100%ige Auslastung erzielen zu können. Mit diesem Hintergrund ist ein Umbau, eine Erweiterung auf 71 Pflegeplätze und eine Umnutzung der Gesamtanlage zu einem Pflegeheim geplant.

Aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, Abb. 5, geht 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. Bereits hieraus ist erkennbar, daß die Zahl der Pflegebedürftigen in den nächsten Jahren erheblich steigen wird. Um deren Bedürfnissen gerecht zu werden, liegt

es im Interesse der Gemeinde, ausreichend Pflegeplätze zu schaffen. Aus diesem Grunde wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen, um diesem gemeindlichen Ziel zu entsprechen.

2. Planung

2.1 Bebauung

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

Im südlichen Bereich (Flurstück 294/2) ist bereits das Altenheim vorhanden. Die Gebäude umfassen eine Fläche von ca. 770 m². Die Planung sieht eine Erweiterung um ca. 800 m² vor. Um auch zukünftig geringe Erweiterungsflächen bereitzustellen, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.700 m². Im vorderen Bereich bleibt die zweigeschossige Bauweise gesichert. Im hinteren Bereich sieht die Planung eine dreigeschossige Bauweise vor. Diese Staffelung sichert einen harmonischen Höhenwachstum in dieser Lage. Begrenzt wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung von Firsthöhen im Text-Teil. Für den hinteren Bereich sieht das jetzige Planungskonzept einen Baukörper mit mehr als 50 m Länge vor. Die Umsetzbarkeit dieses Konzeptes sichert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Durch den Betreiber des neuen Pflegeheimes sind Flächenanteile der Flurstücke 319/3 und 319/2 gepachtet. Auf diesen Flächen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Von weiteren Festsetzungen auf diesen Flächen wird jedoch abgesehen.

Die Einzelhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes in Techau sind vorhanden. Sie werden in ihrem Bestand durch die Festsetzung einer eingeschossigen Einzelhausbebauung gesichert. Zudem ermöglicht die Grundflächenzahl von 0,12 auf dem Flurstück 319/3 eine bauliche Erweiterung auf insgesamt ca. 110 m², um auch langfristig eine ausreichende Bebauung der Fläche zu

ermöglichen. Das Grundstück 319/2 verbreitert sich durch die Verlegung der im Norden angrenzenden Zuwegung. Da diese Zuwegung als Ortsgrenze zu werten ist, bestehen keine Bedenken gegen eine Teilung und weitere Bebauung des Flurstückes 319/2. Die Grundflächenzahl von 0,14 sichert den baulichen Bestand und ermöglicht den Bau eines weiteren Gebäudes mit ca. 110 m². Weiter bauliche Verdichtungen von Wohngebäude sind nicht wünschenswert. Um jedoch eine Verstärkerung durch Blockbauweisen o.ä. am Ortsrand zu unterbinden, sind je Einzelhaus max. nur 2 Wohnungen zulässig.

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 Grund bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach wie vor unzulässig

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 A1, bzw. von Ratekau auf die A226.

Über Omnibuslinien ist Techau an die Hauptorte Pansdorf und Ratekau der Gemeinde angebunden, die die unmittelbare Nahversorgung übernehmen.

Die Erschließung aller Baugrundstücke erfolgt über den Rohlsdorfer Weg.

Die Grundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Gemäß der Landesbauordnung ist ein Stellplatz auf 8 - 15 Plätze bereitzustellen. Es wird 1 Stellplatz je 10 Betten angenommen. Das sind bei 71 Pflegeplätzen gleich 7 Stellplätze. Weiterhin werden 3 Stellplätze für das Pflegepersonal geschaffen und 1 Stellplatz für

Besucher. Diese 11 Stellplätze entstehen auf dem Flurstück 319/2. Diese werden in der Planzeichnung separat ausgewiesen. 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 auf dem Flurstück 294/2 mit untergebracht werden können, um beispielsweise in Notfällen kurze Wege zu gewährleisten bei gleichzeitiger Sicherung eines geordneten Betriebes innerhalb des Grundstückes.

Für die max. 6 Wohneinheiten im WA-Gebiet sind, möglichst durch die Gemeinde, - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - ca. 1 bis 2 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. 2 Parkplätze können entlang des Rohlsdorfer Weges angeordnet werden.

Weiterhin ist die Verlegung eines Teilstückes der im Norden gelegenen Zuwegung geplant. Der neue Bauabschnitt ist in derselben Qualität herzurichten wie der vorhandene.

Der Fußweg parallel des Rohlsdorfer Weges endete bisher an dieser Zuwegung. Bedingt durch die Umverlegung der Zuwegung ist auch die Verlängerung des Fußweges erforderlich. Die dafür erforderliche Fläche wird dem bisherigen Flurstück 319/2 entnommen.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Bestandsaufnahme

Die Baugebiete sind gärtnerisch bewirtschaftet. Zudem sind die Wohngrundstücke von Hecken abgegrenzt. Die nördlich gelegene

Freifläche wird ackerbaulich genutzt. Ökologisch hochwertige Bereiche sind nicht vorhanden.

2.3.2 Rechtliche Vorgaben

Aus dem Punkt 1.1 ist bereits zu entnehmen, daß der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan das Plangebiet in Techau nur das vorhandene Pflegeheim als Bauland definiert und die verbleibende Fläche dem Außenbereich zuordnet. Zudem wird auf den Vorentwurf des Landschaftsprogrammes (Stand: April 1997) verwiesen dessen Karte 2 das Plangebiet als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen", bzw. als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer" kennzeichnet und dessen Karte 3 das Plangebiet als "Gebiet mit herausragender Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum" sowie als "Erholungswald" signiert. Die Erläuterung zum Landschaftsprogramm besagt zu den genannten Flächen, daß:

"dort eine Kooperation zwischen Nutzungen und Naturschutz anzustreben ist. Bei Planungen und Vorhaben sollen nach dem Vorsorgeprinzip Lösungen erarbeitet werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren."

Der Bedarf an Pflegeplätzen besteht und wird zukünftig noch steigen (siehe Punkt 1.4). Um andere Flächen im Außenbereich von einer Neubebauung freizuhalten, besteht das Interesse der Gemeinde, vorhandene Standorte weiter und effektiver zu nutzen. Eine Verdichtung in Techau entspricht zudem den Zielen des Landesraumordnungsplanes (siehe Punkt 1.1).

Im übrigen wird auf Punkt 1.3 verwiesen.

2.3.3 Grünplanung

Die Größe des Plangebietes in Techau umfaßt nur ca. 1,1ha. Zudem ist es von geringster ökologischer Wertigkeit. Bedingt durch

diese Gegebenheiten zieht die Planung keine tiefgreifende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nach sich. Daher wird bewußt auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Durch die Verschiebung des Weges für landwirtschaftliche Fahrzeuge fällt die Hecke auf dem Flurstück 319/2 weg und somit die vorhandene Ortsrandbegrünung. Um den Ortsrand wieder zu betonen, erfolgt die Festsetzung einer neuen Heckenanpflanzung. Diese Hecke dient auch als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe auf dem Flurstück WA-319/2.

Um das Gelände des Pflegeheimes und den darauf geplanten Solitärkörper stärker zu begrünen, sind auf je 750 m² Freifläche mindestens ein Baum (siehe Text) zu pflanzen. Das sind mindestens 5 Bäume. Zudem sind fensterlose Fassaden ab 10m Länge zu begrünen.

Durch die Erweiterung des Pflegeheimes entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Der Eingriff in die Landschaft kann durch die genannten Festsetzungen gemindert werden. Für die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Boden im WA*-Gebiet fehlt die Fläche. Der nördliche Teil des WA*-Gebietes ist zudem gepachtet. Somit steht die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Trotzdem ist die Gemeinde bestrebt, daß ein 100%ger Ausgleich im Gemeindegebiet erbracht wird, um den Naturhaushalt im Gemeindegebiet langfristig zu stabilisieren und aufzuwerten.

2.3.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

	Eingriff	Ausgleichs-Bedarf	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich
Boden	Flst: 319/2: Gebäude = 110 m ² Nebenflächen = 55 m ² Insg. = 165 m ² Flst: 294/2: Gebäude = 800 m ² Nebenflächen = 400 m ² Insg. = 1.200 m ² Verkehrsfläche: Zufahrt = 290 m ² Gehweg = 20 m ² Insg. = 310 m ²	1:0,5 (165 m ² x 0,5) = 83 m ² 1:0,5 (1.200 m ² x 0,5) = 600 m ² 1:0,5 (310 m ² x 0,5) = 155 m ²	Pflanzung einer Hecke auf dem Flurstück im WA-Gebiet: 55 m ² x 1,5 = 83 m ² , Ankauf des Flurstückes 206 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan und Umwandlung in Sukzessionsfläche. 600 m ² , Entsiegelung der alten Zufahrt : 250 m ² ,
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung,		Teilversickerung des Oberflächenwassers vor Ort, Herstellung aller Stellplätze aus großflügig verlegtem Pflaster,
Arten und Lebensgemeinschaften	keine Verschlechterung der Situation		
Landschaftsbild	Beseitigung der Hecke parallel der Zuwegung, Bau eines III-geschossigen Baukörpers,		⇨ Festsetzung einer neuen Hecke im WA-Gebiet, Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen im WA*-Gebiet, Berankung fensterloser Fassaden im WA*-Gebiet,
Klima/Luft	keine Verschlechterung der Situation		Erhalt und Vermehrung der Grünstruktur,
	Die Kompensation für das im WA-Gebiet und die Verkehrsflächen kann vor Ort erbracht werden. Die Kompensation für das im WA*-Gebiet muß außerhalb des Plangebietes – auf dem Flurstück 132/2 - erbracht werden.		

Der Ausgleich für das Flurstück 194/2 wird auf dem Flurstück 206 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan (siehe Anlage 1) erbracht. Die Fläche ist im Gemeindeeigentum. Sie dient z.Z. noch als Pferdekoppel. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan kennzeichnet diese Fläche als Vorrangfläche für den Naturschutz bzw. als Maßnahmenfläche und der Landschaftsplan als Feuchtbereich. Zukünftig soll das Flurstück nach und nach der Sukzession überlassen werden. Das Konzept dient der Umsetzung des Biotopverbundnetzes entlang der Schwartau gemäß den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen entsprechen dem Ausgleichsbedarf gemäß dem gemeinsamen Runderlaß des In-

nenministers und des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

2.3.5 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde hat das Flurstück 206 auf der Rahmenkarte 14/84 in der Gemarkung Pansdorf/Packan erworben. Die ihr entstandenen Kosten trägt der Eigentümer des Flurstückes 294/2 in Techau (Altenheim).

Dieses ist in einem Städtebaulichen Vertrag nach Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bedingt durch die Kleinteiligkeit der weiteren Eingriffe (siehe Punkt 2.3.4), wird auf weitere vertragliche Vereinbarungen verzichtet.

2.3.6 Zu erwartende Kosten

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

Fläche		Einzelpreis	Anzahl/ Qualität	Summe
Flurstück 319/2	Anlage einer Hecke	50 DM/m	55 m	2.750DM (1.406 Euro)
Flurstück 394/2	Kostenanteil für den Erwerb der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde	10 DM/m ²	600 m ²	6.000 (3.068 Euro)
Verkehrsfläche	Entsiegelung einer 250m ² großen Fläche	10 DM/m ²	250 m ²	2.500 (1.278 Euro)
Gesamtsumme				11.250 (5.752 Euro)

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 $500 \times 0,06 = 30$ Kfz/h
nachts $500 \times 0,011 = 6$ 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	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	42,17 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

Das Gesundheitsamtes des Kreises Ostholstein teilt in seinem Schreiben vom 27.03.1997 mit, daß im Rahmen der Ermittlung eines Verkehrslärmkatasters für die Eisenbahnlinie Lübeck-Kiel folgende Lärmpegel LAFm im Abstand von 25 m zu den Gleisen ermittelt worden sind:

am Tage 65 dB (A) und
nachts 60 dB (A).

Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Entfernung auf 20m zwischen den Gleisen und der Wohnbebauung ergibt sich eine Pegelerhöhung von ca. 1,5 dB (A), so daß sich eine Lärmbelastung im Bereich der Häuser ergibt, die wie folgt beträgt:

am Tage 66,5 dB (A) und
nachts 61,5 dB (A).

Im Vergleich zu den schalltechnischen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 bzw. 45 dB (A) liegt am Tage eine Orientierungswertüberschreitung von 11,5 dB (A), für den Nachtzeitraum von 16,5 dB (A) vor.

Die DIN 18005 läßt einen Abzug von 5 dB (A) von den ermittelten Werten zu, wenn der Schienenverkehr außerhalb von Bahnhöfen auf besonderen, unabhängigen Bahnkörpern verläuft. Bedingt durch die vorhandene Situation ist die Anwendung des Korrekturwertes gemäß DIN 18005 zulässig. Somit sind tags noch 61,5 dB (A) zu erwarten und nachts 56,5 dB (A). Somit werden die zulässigen Orientierungswerte tags um 6,5 dB (A) überschritten und nachts um 11,5 dB (A). Der Bau einer wirksamen Schallschutzwand ist auf dem Gelände des Pflegeheimes nicht umsetzbar. Zudem liegt der Bahnkörper auf einem Damm.

Aus diesem Grunde wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Um trotzdem ein gesundes Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bis zu einer Entfernung von 66m; gemessen ab Mittelpunkt der Gleise. Zudem sind die Schlafräume innerhalb der den Schienen abgewandten Bereichen anzuordnen. Ist dies aus architektonischer Sicht nicht möglich, so sind die Fensteröffnungen parallel zur Bahn mit schallgedämmten Permanentlüftungen (ohne Motorbetrieb) zu versehen.

3.3 Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht östlich der Bahnlinie ein Gewerbegebiet vor. Gemäß DIN 18005 sind an der Grenze des GE-Gebietes tags 60 dB und nachts 60 dB anzusetzen, da die geplante Nutzung noch nicht bekannt ist. Allerdings beträgt die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem GE-Gebiet ca. 40m. Bedingt durch die Entfernung kommen die Immissionen

um knapp 10 dB minimiert im Plangebiet an. Eine erhebliche Belastung der Anwohner durch den Bau des Gewerbegebietes ist somit nicht zu erwarten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß bei der weiteren Planung des Gewerbegebietes möglicherweise Einschränkung der zulässigen Nutzung zum Schutz der Bewohner des Pflegeheimes im südwestlichen Bereich vorzunehmen sind, falls die gewerblichen Immissionen zu hoch werden.

Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, liegen die Immissionen der Bahnlinie bereits oberhalb der zulässigen Werte. Somit ist das Plangebiet durch die Bahnlinie vorbelastet.

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 Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

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

Das Oberflächenwasser fließt über den Regenwasserkanal im Rohlsdorfer Weg dem Vorfluter "Schwartau" zu. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter sollte bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25. November 1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei

Trennkanalisation), vorgeschaltet werden. 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 Techau wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Techau" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist im ein- bis zweigeschossigen Gebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h und im dreigeschossigen Bereich ein Bedarf von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

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 Verkehrsfläche 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.

6. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch die Umverlegung der Zuwegung, durch den Ankauf der Flächen für den Fußweg, sowie dessen Neubau.

7. Beschluß über die Begründung

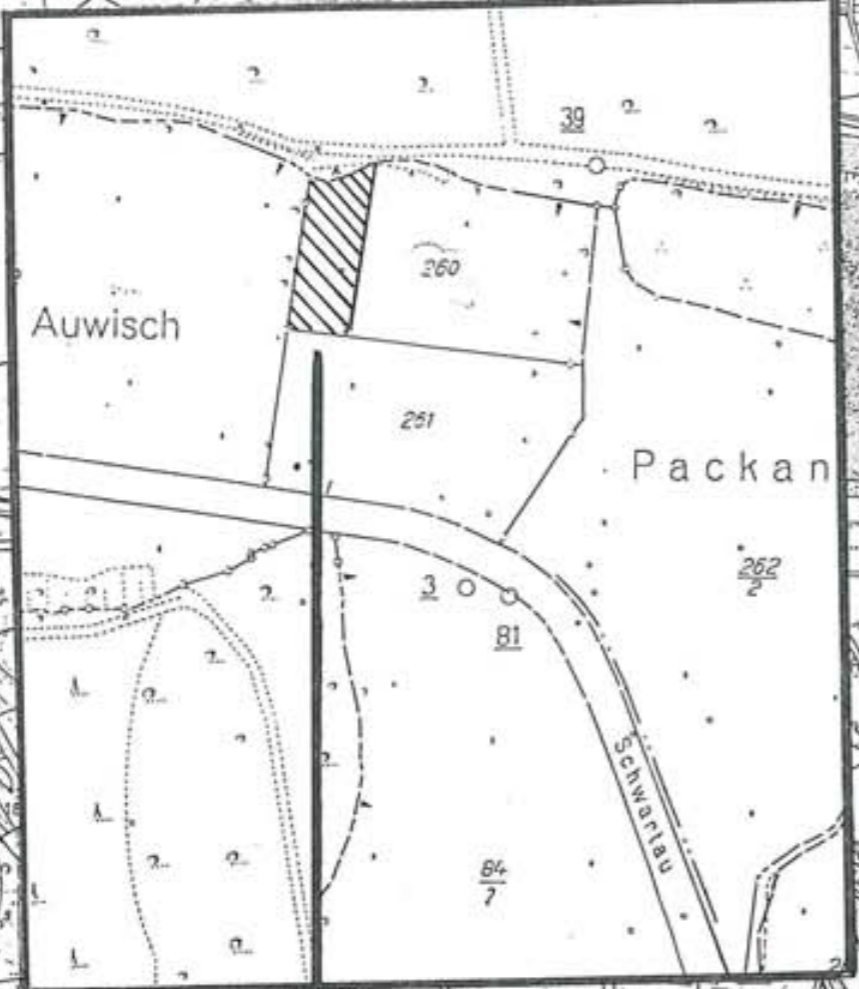
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 25. März 1999 gebilligt.

Ratekau, 29. Juni 99
.....




(Brückel)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan gilt ab dem 12. Juli 99



Ausgleichsfläche:
 Flurstück 206,
 Rahmenkarte 14/84,
 Gemarkung Pansdorf/Packan
 Größe: > 600m²

Anlage 1
Zum Bebauungsplan Nr. 68
Der Gemeinde Ratekau
 Ausgleichsfläche z.G. Flurstück 294/2