

# **BEGRÜNDUNG**

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 DER GEMEINDE RATEKAU**

---

### **VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG ( § 3 (1) BauGB) -
- BETEILIGUNG DER TÖB`S UND GEMEINDEN ( § 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ( § 3 (2) BauGB)
- GENEHMIGUNG UND ANZEIGE ( § 11 BauGB)

### **AUFGESTELLT:**

**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 + 3190 (NA)

## **Begründung**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet - Sereetzer Tannen - in Sereetz

### **1. Anlaß und Ziel der Planung**

Für die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten, da Baufenster den Umfang der Bebauung festlegen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Wohngebäude, also die Nachverdichtung der Siedlung. Im Einzelfall entstehen auch Baumöglichkeiten für weitere Wohngebäude im Bestand. Weiteres Ziel der Planung ist zudem der Erhalt des stark durchgrüntem und von Bäumen geprägten Quartieres.

### **2. Rechtliche Grundlagen**

Die Planung stimmt mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan überein. Zudem gilt für den Geltungsbereich die Satzung der Gemeinde Ratekau zum Schutz des Baumbestandes vom 22.02.91.

### **3. Planung**

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Aufhebung einzelner Festsetzungen, um künftig Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes nach § 34 BauGB beurteilen zu können. Der Plan ist damit ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Aufgehoben sind im vorliegenden Plan insbesondere

- ⇒ die Baufenster mit Firstrichtung und
- ⇒ die Verkehrsflächen.

Neu sind die vorhandenen Großbäume als zu erhaltend festgesetzt. Zur Erhaltung des durchgrüntem Charakters sind die vorhandenen Bepflanzungen an den Rändern des Plangebietes pla-

nungsrechtlich abgesichert. Die Errichtung von Zu- und Abfahrten als Durchbruch durch die vorhandene Vegetation entlang der Straße Schillerberg ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote des Ursungsplanes innerhalb der Siedlung wurden nicht übernommen, da diese Gartenflächen sich nicht von den übrigen Gartenflächen des Gebietes unterscheiden. Auf einzelnen Grundstücken entstehen nach einer Grundstücksteilung Baumöglichkeiten für weitere Wohngebäude. Die besondere Eigenart des Quartieres wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Bei der zu erwartenden höheren baulichen Verdichtung des Gebietes wird auch der Versiegelungsgrad weiter steigen. Dieser soll durch die Festsetzung, daß Stellplätze und deren Zufahrten versickerungsfähig ausgebildet werden müssen, reduziert werden.

Um jedoch eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch die Errichtung von Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu verhindern, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß diese, sofern es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind.

Weitere vorhandene prägende Vegetation ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde gesichert.

Geschützt sind danach u.a.:

- ⇒ Einzelbäume mit einem Stammumfang/-durchmesser von 47/15 cm in 1,30 m Höhe gemessen
- ⇒ Bäume in Gruppen, mehrstämmige Bäume und Stockausschläge.

Nicht bebaut werden darf zudem die 30 m Waldabstandsfläche zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Wald.

Das Plangebiet bleibt weiterhin als reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 37° bis 46° zulässig. Das Maß der höchstzulässigen Überbauung von 170 qm pro Grundstück wird nicht geändert.

Die durch die Planänderung ermöglichten Bauvorhaben sind nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen, da diese nach § 34 BauGB zulässig sind. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nicht.

**4. Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen des Ursprungsplanes und seiner Änderung gelten entsprechend fort.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

Das anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage des ZVO zuzuführen.

Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

**5. Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Ratekau, 04. Dezember 1996

*Stoß*  
(Stoß)

