

BEGRÜNDUNG

ZUR

NEUAUFSTELLUNG

DER

2. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR

DIE DORFSCHAFT ROHLSDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Planung	3
3.1	Erschließung	4
3.2	Grünordnung	4
4	Ver- und Entsorgung	4
4.1	Stromversorgung	4
4.2	Wasserver- und -entsorgung	4
4.3	Müllentsorgung	4
4.4	Löschwasserversorgung	4
4.5	Gasversorgung	5
5	Kosten	5
6	Beschluss der Begründung	5

BEGRÜNDUNG

zur Neuaufstellung der 2. Abrundungssatzung Rohlsdorf der Gemeinde Ratekau für die Dorfschaft Rohlsdorf.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt die Gemeinde Ratekau im Ordnungsraum Lübeck, in der Siedlungsachse zu Lübeck und im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratekau, der zugleich als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.35 genehmigt. Er stellt den Bereich entlang der Straße als Wohnbaufläche dar.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

Die Abrundungssatzung für Rohlsdorf ist seit dem 23. Juni 1996 rechtskräftig. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 25.03.2010 die Neuaufstellung der 2. Abrundungssatzung der Dorfschaft Rohlsdorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Die Gemeinde Ratekau verzichtet auf ein Aufhebungsverfahren für die bisherige Abrundungssatzung, da sie dieses nicht für erforderlich hält. Mit Rechtskraft der Neuaufstellung der Satzung ersetzt das neue Planungsrecht das Alte und es entsteht eine eindeutige Rechtssituation.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Anlass für die Neuaufstellung der Satzung ist die Erkenntnis, dass bei der Ende der 1990er Jahre erfolgten nordwestlichen Abrundung Rohlsdorfs die Ziele der Satzung der Gemeinde Ratekau nicht in ausreichendem Maße realisiert werden konnten. Zwischenzeitlich sind daraus bauordnungsrechtliche Probleme erwachsen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird daher der Bereich Zum Lutterberg 1-7 an den tatsächlichen baulichen Bestand angepasst. Zudem wird eine Eingrünung der Grundstücke Zum Lutterberg 1-7 geschaffen bzw. erhalten. Um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rohlsdorf nach § 34 BauGB planungsrechtlich eindeutig zu definieren wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf für diese Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gesehen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird durch die Straßen Zum Lutterberg und Am Dorfplatz erschlossen und bereits vollständig bebaut. Im Süden der Ortschaft Rohlsdorf sind ein Reiterhof und weitere Betriebe ansässig.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Bebaute Fläche	45.569m ²	96%
Private Grünfläche	1.876m ²	4%
Größe Plangebiet insgesamt:	47.445m²	100 %
	4,7ha	

Der Bereich der 2. Abrundungssatzung umfasst rd. 47.445 m² große Fläche. Um hier eine der dörflichen Struktur angemessene Bebauung zu erhalten wird die Abrundungssatzung aufgestellt. Die bereits bebauten Grundstücke Zum Lutterberg 1-7 werden im Nordwesten und von einer privaten Grünfläche umschlossen. Die Grünflächen sind mit Knick und Gehölzanpflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhal-

ten. Im Süden ist bereits schon eine Grünfläche mit einem Knick vorhandenen, welcher erhalten werden soll.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Zum Lutterberg und Am Dorfplatz.

3.2 Grünordnung

Da das Gebiet bereits bebaut ist, findet eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung keine Anwendung. Die alte Abrundungssatzung entspricht nicht dem heutigem tatsächlichen Baubestand. Eine der Situation entsprechende Eingrünung der Grundstücke Zum Lutterberg 1-7 wird in der Satzung festgesetzt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist erfolgt der Anschluss an das öffentliche Trennsystem. Im Übrigen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekannt gemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten.

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 Plangebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung sind bei feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden sowie bei harten Bedachungen Löschwassermengen von 48 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

Feuerwehrzu- und Umfahrten sind nach DIN 14090 im Rahmen der Objektplanung mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Immissionen

Aus landwirtschaftlicher Nutzung können Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde aufgrund der Planung keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 08.07.2010 gebilligt.

Ratekau, 13.08.2010




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -

Die Neuaufstellung der 2. Abrundungssatzung der Dorfschaft Rohlsdorf ist am 18. August 2010 in Kraft getreten.