

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 44,

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

**FÜR DAS GEWERBEGEBIET LUSCHENDORF-SÜD IN LUSCHENDORF
WESTLICH DER OSTSEESTRAÙE**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Kosten	4
6	Billigung der Begründung	4

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 44, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Ratekau für das Gewerbegebiet Luschendorf-Süd in Luschendorf westlich der Ostseestraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ratekau aus dem Jahr 2006 trifft für das Gewerbegebiet Luschendorf-Süd umfangreiche und sehr detaillierte Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0,55 bzw. 0,65, GFZ 1,0 bzw. 1,3), die Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse), Traufhöhen (max. 8 m) und darüber hinaus enge Vorgaben zur Dachneigung (5-25°) bestimmt. Die Gemeinde Ratekau sieht keine Notwendigkeit mehr für eine Begrenzung der Geschossfläche und hat am 23.07.2015 die Aufstellung einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 mit dem Ziel gefasst, die Geschossflächenzahlen aufzuheben.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden. Mit den weiterhin geltenden engen Vorgaben zur Geschossigkeit, der Traufhöhe und der Dachneigung von max. 25° lassen sich kaum höhere Geschossflächen als mit den derzeit festgesetzten Geschossflächenzahlen erreichen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch den Verzicht auf eine Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44, diese beinhalten ein Gewerbegebiet mit sehr detaillierten Regelungen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden Luschendorfs westlich der Ostseestraße und wird gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind bebaut bzw. werden als Lagerflächen genutzt. Nördlich grenzt die bebaute Ortslage Luschendorfs an das Plangebiet an, im Süden liegt der Ortsteil Pansdorf. Westlich des Plangebietes ist Wald; die Flächen östlich der Ostseestraße werden landwirtschaftlich genutzt.



Abb.: Kreis OH internet Karte

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ratekau gelten mit Ausnahme der festgesetzten Geschossflächenzahlen unverändert fort. Die Geschossflächenzahlen werden gestrichen. Die Planung widerspricht der Intention des Bebauungsplanes Nr. 44 vom Grundsatz her nicht, da mit den sonstigen detaillierten Regelungen Geschossflächen wesentlich oberhalb der bislang festgesetzten Geschossflächenzahlen ohnehin nicht erreicht werden können.

4 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese 1. vereinfachte Änderung nicht gegeben. Die benötigten Löschwassermengen können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Kosten

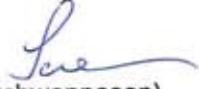
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Ratekau keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 08.10.2015 gebilligt.

Ratekau, 13.10.2015




(Schwennesen)
1. stellvertretender
Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 44, 1. vereinfachte Änderung ist am 16.10.2015 rechtskräftig geworden.