

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

DER GEMEINDE RATEKAU

**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER KREUZUNG HAUPTSTRASSE/ROSENSTRASSE,
NORDWESTLICH DER BÄDERSTRASSE
- ORTSMITTELPUNKT RATEKAU -**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 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	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3.4	Gestaltungssatzung	6
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	8
4.1	Stromversorgung	8
4.2	Gasversorgung	8
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	8
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
4.6	Telekommunikation	9
5	Hinweise	10
5.1	Bodenschutz	10
5.2	Archäologie	10
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
7	Kosten	11
8	Billigung der Begründung	11

ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet südlich der Kreuzung Hauptstraße/Rosenstraße, nordwestlich der Bäderstraße, - Ortsmittelpunkt Ratekau -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Ratekau gestaltet die zentrale Ortsmitte um. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität für alle Generationen sowie die Daseinsvorsorge zu verbessern. Bereits aufgestellt wurden dazu der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 (Sondergebiet „Verbrauchernahe Versorgung“) und eine 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 43 (Fläche für den Gemeinbedarf, Gastronomie).

Inzwischen liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan auch für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gastronomie an der Hauptstraße vor. Das Konzept schlägt eine zweigeschossige Bebauung mit Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und einem Staffelgeschoss vor. In der Tiefgarage sind neben den Stellplätzen, der Haustechnik und den Gemeinschaftsräumen auch die Abstellräume der Mietwohnungen geplant. Im Erdgeschoss ist eine größtenteils gewerbliche Nutzung geplant, wobei eine Einheit für eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis mit einer Größe von 200 m² und eine gastronomische Nutzung zu errichten und anzubieten ist. Im 1. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss sind insgesamt 16 Wohneinheiten geplant. Die Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss und alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Die Dienstleistungseinheiten werden mit eigenen Eingängen über den Fußweg an der Hauptstraße erschlossen. Auch der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt über den Fußweg an der Hauptstraße.

Das Vorhaben kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Der Ausschuss für Umwelt, Natur, Energie und Bauen der Gemeinde Ratekau hat am 14.07.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsmittelpunkt Ratekau - beschlossen.

Als Vorhabenbezogener Bebauungsplan basiert der Plan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 Abs. 3a BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten

Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Unzulässig sind nach dem Durchführungsvertrag Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungstätten, da diese Nutzungen in dieser exponierten Lage in der Ortsmitte von Ratekau aus Sicht der Gemeinde nicht der innerörtlichen Lagequalität entsprechen.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.000 m² weniger als 20.000 m². 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 und des Regionalplans für den Planungsraum II (alt) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau stellt Gemischte Baufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 und seiner 1. Änderung und Ergänzung. Diese sehen ein Mischgebiet mit max. zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4, Fläche für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen vor.

Die Gemeinde Ratekau hat für den alten Ortskern im Jahr 1989 eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen des alten Ortskerns der Dorfschaft Ratekau (Gestaltungssatzung) aufgestellt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Ratekaus südlich der Rosenstraße, westlich der Hauptstraße und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 506/8 und 507/2 der Gemarkung Ratekau. Das Grundstück ist mit einer Gewerbeimmobilie vollständig bebaut.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Baugrundstück:	Ca. 1.410 m ²	59 %
Verkehrsfläche:	Ca. 990 m ²	41 %
Gesamt:	Ca. 2.400 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung ist geeignet, die Umgestaltung der Ortsmitte Ratekaus positiv voranzubringen. Mit der Nachverdichtung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt, da keine zusätzliche erstmalige Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die Planung entspricht damit den umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke wird eine negative Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Die Neubebauung wird sich aufgrund der zu beachtenden Klimaschutzgesetzgebung gegenüber dem schon älteren derzeitigen Gebäudebestand positiv auf den Klimawandel auswirken. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet.

3.3 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den Rahmen für die geplante Bebauung vor. Genaue Angaben zur Lage des Vorhabens auf dem Grundstück, zur Höhendifferenzierung sowie die Ansichten und damit die vorgesehene Gestaltung sind den Detailunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine max. zulässige Grundfläche begrenzt. Trauf- und Gebäudehöhen werden detailliert in den Vorhabenplänen verankert. Festgesetzt wird daher lediglich eine max. zulässige Firsthöhe. Die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild ist damit sichergestellt. Um ggf. Außengastronomie und die Tiefgarage mit Zufahrt auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der Grund-

fläche nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gibt die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück vor.

3.4 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1989. Das Vorhaben weicht von den dort getroffenen Regelungen ab. Die Vorgaben zur Traufhöhe und zur Dach- und Fassadengestaltung sind nicht exakt eingehalten. Gleichwohl fügt sich die Planung mit ihrer modernen Ausgestaltung in das Umfeld der Ortsmitte ein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt daher fest, dass die Gestaltungssatzung nicht anzuwenden ist. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Ansichten und die Beschreibung der Baukonstruktion im Hinblick auf Fassade und Dach ersetzen die Gestaltungssatzung, die sich zurzeit in Überarbeitung befindet.

3.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt an Hauptstraße und Rosenstraße. Die fußläufige Anbindung ist von der Hauptstraße aus vorgesehen. Das Planungsziel einer barrierefreien Wegeverbindung innerhalb des Zentrums bleibt durch die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes bestehen. Im Plangebiet ist in der Hauptstraße die Errichtung von Parkplätzen vorgesehen. Die Gemeinde trifft hierfür eine entsprechende Festsetzung. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage mit Zufahrt von Südwesten. Parkplätze sind in der Umgebung vorhanden. Die Gemeinde Ratekau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht vorgesehen. Die beiden im Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Bäume an der Rosenstraße können vermutlich aufgrund der Tiefgarage nicht erhalten werden. Ebenso entfällt ein Baum in der Hauptstraße. Ein Bindungsgebot für den Erhalt erfolgt daher nicht. Bepflanzungen werden ergänzend im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst

nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In den Bäumen sind ggf. Gehölz brütende Vogelarten zu erwarten. Die Zugriffsverbote werden nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Soweit in den Gebäuden oder Bäumen Sommerquartiere von Fledermäusen bestehen (Begehung vor Abriss erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

4 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, das Gebäude über eine Gas-Brennwert-Therme mit Solaranlage mit Wärme zu versorgen.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

Die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen der Schleswig-Holstein Netz AG müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für die Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Grundstücke sind an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen angeschlossen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) teilt mit Schreiben vom 10.08.2017 folgendes mit:

In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden. Aus denen kann nach unseren Betriebserfahrungen im Zeitraum von 2 Stunden eine Menge von 96 m³/h entnommen werden, ohne dass die öffentliche Trinkwasserversorgung beeinträchtigt wird.

Diese Aussage gilt für folgende Bedingungen und Zustände im Netz:

- normale Betriebszustände im öffentlichen Trinkwassernetz
- d.h. keine Störung, keine Spitzenzeit, keine Baumaßnahme oder Instandsetzungsarbeit
- jetzige Ausbauzustand der Wasserversorgungsleitungen
- jetzige betriebliche Fahrweise und Versorgungssituation
- Wasserentnahme über ein Standrohr mit zwei B-Abgängen

Im Einzelfall können auf Antrag beim ZVO vor Ort gesonderte Leistungsteste durchgeführt werden, um die exakt zur Verfügung stehende Löschwassermenge festzustellen.

4.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit Schreiben vom 22.08.2017 Folgendes mit:

„Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeiaen@telekom.de“

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Archäologie

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 04.08.2017: Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendun-

gen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Gemeinde Ratekau beabsichtigt bei Bedarf, Vorkaufsrechte gemäß ihrer „Satzung über die Bezeichnung von Flächen, an denen der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken für das Gebiet in Ratekau, Bäderstraße Nr. 20 - 22, Rosenstraße Nr. 1, Hauptstraße Nr. 1 - 2, Alte Schulstraße Nr. 2 und Poststraße Nr. 2 – 6 zusteht“ auszuüben.

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.

7 **Kosten**

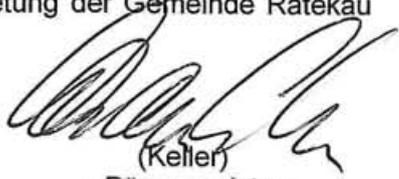
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten. Der Vorhabenträger trägt einen Großteil der Kosten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Abrisskosten, da sich Teile des Gebäudebestandes „Hauptstraße 1“ auf dem gemeindlichen Grundstück befinden, auf dem sich die gestalteten Außenflächen der Gemeinde befinden werden.

8 **Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 12.10.2017 gebilligt.

Ratekau, 30.10.2017




(Keller)
- Bürgermeister -

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 - Ortsmitte Ratekau - ist am 03.11.2017 rechtskräftig geworden.