

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 58
„GOLFPLATZ/ REITERHOF“
1. ÄNDERUNG
WARNSDORF
GEMEINDE RATEKAU

gelegen zwischen
Warnsdorf, Hemmelsdorfer See,
Kurklinik „Schloß Warnsdorf“
und der K 15

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

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/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Ratekau, gelegen zwischen Warnsdorf, Hemmeldorfer See, Kurklinik „Schloß Warnsdorf“ und der Kreisstraße 15.

1. Allgemeines/ Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 58 ist seit dem 30.06.2000 rechtskräftig. Die damalige Planung ging davon aus, dass innerhalb des Sondergebietes „Reiterhof“ auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Gastronomie) und „Wellness-Einrichtungen“ erforderlich werden.

Im laufenden Betrieb hat sich jetzt herausgestellt, dass derartige Angebote in sehr guter Qualität im Schloss Warnsdorf und auf dem Golfplatz vorhanden sind. Daher kann im Reiterhof-Gebiet auf diese Einrichtungen verzichtet werden, zu Gunsten eines erweiterten Ferienwohnungsangebotes. Gleichzeitig soll für die Betreiberfamilie die Anzahl der Betriebswohnungen erhöht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Inhalt, die Nutzungsmöglichkeiten den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass das Maß der baulichen Nutzung (d. h., das Bauvolumen) nicht erhöht wird. Es geht bei dieser Änderung ausschließlich um eine Umnutzung der bislang zulässigen Baulichkeiten. Die Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich ausreichend leistungsfähig vorhanden.

Da das Sondergebiet-Golf erst nach der Bebauung im jetzigen Plangebiet realisiert wurde, hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass die gastronomische und freizeitmäßige Versorgung (Wellness) des SO-Reiterhof-Gebietes vom Golf-Gebiet mit abgedeckt wird. Auch daraus ergibt sich ein Planungserfordernis für die 1. Bebauungsplanänderung.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht zu befürchten, da das Bauvolumen (Maß der Nutzung) nicht erhöht wird. Gleichzeitig ist auch darauf hinzuweisen, dass die Betreiberfamilie bereits seit Jahrzehnten an dieser Stelle wohnhaft ist.

2. Planung

Die Planänderung betrifft ausschließlich die Textziffern 1.1 b) Nummern 1. und 2. des Bebauungsplanes Nr. 58.

Nummer 1 wird dahingehend geändert, dass die Anzahl der Ferienwohnungen nicht mehr festgesetzt wird, um den Fremdenverkehrsbetrieb zu fördern. In Nummer 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ansonsten nicht verändert. Da das Gebiet vollständig bebaut ist, sind von den Planänderungen nur die bestehenden Gebäude betroffen. Daher ergibt sich auch kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig vorhanden. Die notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Ableitung von Abwasser in den Hemmeldorfer See erfolgt. Die vorhandenen Abwasseranlagen sind ausreichend leistungsfähig.

5. Kosten

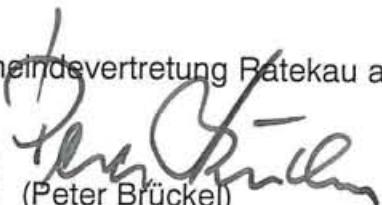
Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

6. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 9. Dezember 2004 gebilligt.

Ratekau, 10.12.2004




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 ist am 16. Dezember 2004 in Kraft getreten.