

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR 7. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

**DES BEAUNGSPLANES NR. 3**

**DER GEMEINDE RATEKAU**

IN SEREEZ FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BERLINER STRASSE,  
WALDSTRASSE, SPORTPLATZ UND SCHULSTRASSE;  
„GELÄNDE BILLHARDT“;

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB) ODER
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

**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  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Planungserfordernis	2
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Bebauung	3
2.2	Grünplanung	3
2.3	Immissionen	3
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3</b>	<b>3</b>
3.1	Aufhebung der Firstrichtung	3
3.2	Fazit	4
<b>4.</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>4</b>

**Begründung**

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Ratekau in Sereetz für das Gebiet zwischen Berliner Straße, Waldstraße, Sportplatz und Schulstraße; „Gelände Billhardt“;

**1. Vorbemerkung****1.1 Rechtliche Bindung**

Für das Plangebiet gilt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 seit dem 16.08.1976 und die 6. vereinfachte Änderung seit dem 20.09.2003. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 04.12.2003 die Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

**1.2 Planungserfordernis**

Im Rahmen der 6. vereinfachten Änderung sind Firstrichtungen festgesetzt worden. Diese ermöglichen keine freizügige Bebaubarkeit des Plangebietes. Daher sollen sie im Rahmen dieser Änderung aufgehoben werden.

## **2. Planung**

### **2.1 Bebauung**

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

#### **Teil A: Planzeichnung**

(siehe dazu Zahlenangaben in der Planzeichnung):

1. die Firstrichtungen werden ersatzlos gestrichen.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zur 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

### **2.2 Grünplanung**

Die Planung führt zu keinen erneuten Eingriffen. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

### **2.3 Immissionen**

Die Aussagen der 4. und 6. Änderung gelten unverändert fort.

## **3. Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

### **3.1 Aufhebung der Firstrichtung**

(siehe dazu Änderung Nr. 1 in der Planzeichnung bzw. Punkt 2.1 der Begründung)

Für das Flurstück 61/42 beinhaltet die 4. Änderung keine Firstrichtung, da sich dort bisher ein Postgebäude mit Flachdach befindet. Diese Struktur soll beibehalten werden und auf das gesamte Plangebiet übertragen werden. Da das Plangebiet recht kleinräumig ist und keinen dominierenden städtebaulichen Bezug auf die angrenzende Bebauung hat, ist die Änderung aus städtebauli-

cher Sicht vertretbar. Wesentliche Auswirkungen auf die Grundzüge der Ursprungspläne sind durch diese Änderung nicht erkennbar.

### 3.2 Fazit

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

Aus den genannten Gründen sind alle Änderungen von untergeordnetem Gewicht bzw. von geringer städtebaulicher Bedeutung.

Daher führen sie:

- ⇒ Zu keinem Verlust des planerischen Grundgedankens,
- ⇒ Zu keinem Verlust der bisherigen Konzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Gesamtplanung,
- ⇒ Zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung.

Folglich greifen die aufgeführten Änderungen und Gründe nicht in das Leitbild der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und rechtfertigen daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch.

### 4. Kosten

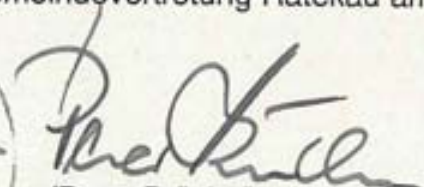
Kosten entstehen der Gemeinde nicht

### 5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 26. Februar 2004 gebilligt.

Ratekau,



  
(Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am 05.04.2004 in Kraft.