

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gebiet Sereetz - Walkmöhlenkoppel - der Gemeinde Ratekau.

1. Entwicklung des Planes.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, um

- a. die notwendig gewordene Änderung der Gehwege darzustellen und
- b. die Möglichkeit für den Bau eines Altenheimes und Kindergartens zu schaffen.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet war im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau als Dauerkleingartengebiet ausgewiesen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Ausweisung dieses Gebietes als Fläche für den Gemeinbedarf. Das F-Planänderungsverfahren läuft gleich mit dieser 4. Bebauungsplanänderung. Der Flächennutzungsplan ist vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 25.7.1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07 - genehmigt worden. Der zu ändernde Plan (B-Plan Nr. 1) wurde am 28.6. und 3.11.1960 unter Az.: IX 340 b - 313/04 - 03.07 - genehmigt.

2. Lage des Planes und vorgesehene Maßnahmen.

Das Kleingartengebiet liegt am Nordrand der Ortschaft Sereetz und wird über die vorhandene Waldstraße erschlossen (siehe Übersichtsplan). Der östliche Teil des Flurstückes 222/2 in Sereetz, RK 1677, wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, da kein hinreichender Bedarf für Kleingärten besteht und die Fläche bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde. Aus diesem Planungsgebiet wird ein direkter Anschluß an den Kindergarten geschaffen.

Für den Bau des Altenheimes und Kindergartens stehen ca. 1,2 ha zur Verfügung.

Zum 12-geschossigen Hochhaus ist der Abstand gem. § 7 und 8 LBO zu beachten. Die Bebauung wird erst an der Westseite (abseits der Kläranlage) begonnen werden.

Öffentliche Parkplätze sind ausgewiesen.

Entsprechend der Bekanntmachung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 15.3.1973 liegt das Gebiet im Bereich der beabsichtigten Eintragung "Südliches Ostholstein" in die Landschaftsschutzkarte des Kreises Ostholstein.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

Das Baugebiet befindet sich im Privatbesitz, Bauträger für das Altenheim und den Kindergarten wird die Evangelische Kirchengemeinde Sereetz. Die Bauanträge sollen der Kreislandwirtschaftsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Sollten für die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen Beschlüsse nach dem Bundesbaugesetz notwendig werden, werden diese von der Gemeinde eingeleitet.

4. Müllgefäße und Müllbeseitigung.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das öffentliche Versorgungsunternehmen. Die Aufstellung von Müllgefäßen in den Kellerräumen ist nicht gestattet. Die Aufstellungsplätze dürfen höchstens 20 m von der Fahrbahnkante bzw. von befahrbaren Wegen entfernt sein. Die Ebene der Aufstellplätze darf nicht mehr als 0,40 m über oder unter dem Gelände liegen. Ausnahmen sind nur in besonderen Fällen mit Zustimmung der Gemeinde Ratekau (Bauverwaltung) zulässig; sie sind

gegen Einsicht abzudecken. Die Verwendung von sogenannten Müllschränken wird empfohlen.

5. Versorgungseinrichtungen.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas und Wasser sind in der Erschließungsstraße verlegt. Die Durchführung der Wasser- und Gasversorgung wird vom Zweckverband Ostholstein, Timmendorfer Strand, vorgenommen. Hinsichtlich des Anschlusses an das vorhandene Netz bestehen keine Schwierigkeiten.

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden die notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen nach Feststehen des Leistungsbedarfs durch die Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

6. Entwässerung und Abwasserbeseitigung der Grundstücke.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine vorhandene Gemeinschaftskläranlage, an die dieses Gebiet mit angeschlossen wird. Für später ist eine zentrale Abwasserbeseitigung geplant, das Klärwerk wird dann stillgelegt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser darf nicht zur Straße abgeleitet werden. Dieses Wasser soll auf dem eigenen Grundstück in besonderen Anlagen versickern, der Boden besteht aus Sand (Kies).

7. Feuerlöschrichtungen.

Für Feuerlöschzwecke sind entsprechend den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten am öffentlichen Wasserversorgungsnetz vorhanden.

8. Straßen.

Die Zufahrtsstraßen Berliner Straße und Waldstraße sind ausgebaut. Die an der Waldseite eingezeichnete zu belastende Fläche dient der Zuwegung zu dem Klärgrubengrundstück und zum Spielplatz im Südwesten des Plangebietes. Außerdem liegt im nördlichen Weg auch die Abflußleitung des Klärwerkes, das auf dem Flurstück 223 ausgewiesen ist.

9. Kosten.

Für die in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende, zunächst überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

1. Straßenbau	ca. DM 3.000,--
2. Wasserversorgung	ca. DM)
3. Gasversorgung	ca. DM) Hausanschlußkosten
4. Stromversorgung	ca. DM)
insgesamt:	ca. DM 3.000,--
	=====

20. Dez. 1973

Ratekau, den

