

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Ratekau für das Wohngebiet in Sereetz zwischen Dorfstraße und Bruhnsstraße

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Dorfschaft Sereetz im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet erforderlich.

2. Einfügung des Bebauungsplanes in die Bauleitplanung der Gemeinde Ratekau und übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Nach dem Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein vom 16. Mai 1969 (Amtsbl. Schl.-Holst. S. 315) sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Nähe zu bestehenden Siedlungskernen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbinung in die Landschaft ist zu achten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnbereiche durch Industrie, Gewerbe und Verkehr sind auszuschließen (Ziff. 18.2). Diese Voraussetzungen liegen in Sereetz vor.

2.2 Regionalplanung

Zudem sieht der Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Stadt

Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15. Sept. 1976
(Amtsbl. Schl.-Holst. S. 631) die Hauptfunktion der
Gemeinde Sereetz im Wohnen.

Eine weitere Zielvorstellung des Regionalplanes ist
die Schaffung eines Ortszentrums für die Dorfschaft
Sereetz (s. Karte II des Regionalplanes). Durch Aus-
weisung dicht bebaubarer Wohngebiete in der Nähe des
sich herausbildenden Zentrums an der Dorfstraße, An-
lage eines Fußwegnetzes, welche das Zentrum mit den
Wohnquartieren verbindet, wird versucht, eine trag-
fähige Grundlage für die weitere Entwicklung des Zen-
trums herzustellen.

2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan der
Gemeinde Ratekau trifft in Bezug auf die Siedlungs-
tätigkeit nur bedingt Aussagen: " Letztlich entschei-
den hierüber soll jedoch der noch aufzustellende
Flächennutzungsplan, bzw. dessen Genehmigung" Land-
schaftsplan der Gemeinde Ratekau, Stand März 1978,
Seite 100). Jedoch werden bezüglich der Siedlungstä-
tigkeit folgende Grundsätze aufgestellt: Planung von
Wohngebieten unter Berücksichtigung der ökologischen
Gegebenheiten, die vorrangig untersucht, erhalten,
möglichst verbessert bzw. wiederhergestellt werden
müssen und in Ortsnähe befindliche Wald-, Grün- und
Wasserflächen sowie Talräume sollen naturgemäß er-

halten bzw. gestaltet werden und bei allen Planungen in ihrem Erholungswert gesichert sein (Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau S. 16 f. Pkt. 1 u. 7). Der Bebauungsplan ist aus dem durch Erlaß vom 25. Juli 1963, Az.: IX 310 b - 312/2 - 03.07 genehmigten und am 24. August 1963 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Hinblick auf den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan (Aufstellungsbeschluß vom 20.10.1972) und die Planungsvorstellung der Gemeinde ist die Nutzung in dem "Allgemeinen Wohngebiet" so eingeschränkt, daß nach in Kraft treten des neuen Flächennutzungsplanes das Gebiet im Bebauungsplan als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen werden kann.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen des Wasserwerkes Kleinensee (Hansestadt Lübeck) und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVV. S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsbl. IV Schl.-Holst. 1970, S. 612). Bis zur Festlegung der endgültigen Schutzzone sind die Vorschriften beim Lagern wassergefährdender Stoffe vorsorglich zu beachten.

4. Lage des Bebauungsplangebietes und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt initten der Dorfschaft Sereetz, südlich hinter der bebauten Dorfstraße und westlich der ebenfalls bebauten Bruhn-straße. Das Baugebiet ist Teil einer landwirtschaftlichen Freifläche, welche durch die Bebauung an Mettlacher Straße und Bruhn-straße - Dorfstraße - L 290 - Königsberger Straße und Eichweg nahezu eingeschlossen wird.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Durch diese landwirtschaftliche Freifläche fließt die Sielbeck, deren Bachbett von Feuchträumen, Büschen und einem kleinen Waldstück gesäumt ist. Die Sielbeck wird südlich des genannten Geländes in einem Graben durch die Niederungen der alten Schwartau geleitet.

Das Baugebiet erstreckt sich östlich des Bachgebietes im Anschluß an die bebauten Grundstücke der Dorf- und Bruhn-straße über eine Ackerfläche von ca. 3 ha und fällt leicht nach Westen von 9 m ü. NN. auf 7 m ü. NN. ab.

4.3 Umfang, Nutzung und Erschließung

Die Fläche, die die Flurstücke 498/2 und 501 umfaßt, wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine Anbindung an die Dorfstraße über das Flurstück 498/2 zwecks Erschließung war langfristig beabsichtigt und das Flurstück für diesen Zweck vorgehalten worden.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Um gleichzeitig einerseits die Bauflächen zu beschränken, damit die vorhandenen Grünflächen in größerer Ausdehnung naturgemäß erhalten und gestaltet werden können (Erholungswert), und andererseits eine tragfähige Grundlage für die weitere Entwicklung des Zentrums zu schaffen, ist in dem Baugebiet eine dichte, flache, der Landschaft angepaßte Bebauung vorgesehen.

5.1 Art und Maß der Nutzung

Vorgesehen sind im Bebauungsgebiet in Hausgruppen geordnete Gartenhofhäuser. Die Anordnung der Häuser in der Form aneinandergebauter Ketten mit Versatz bietet Gewähr dafür, daß die Gartenhöfe gegen fremde Sicht geschützt sind. Das Maß der Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,5 wurde so festgelegt, um Teilungen zu ermöglichen. Insgesamt liegt die Grundflächenzahl für das Baugebiet unter 0,4 (max. 0,36). Die Art der Nutzung in den "Allgemeinen Baugebieten" ist soweit eingeschränkt, daß die Gebiete nahezu den Charakter von "Reinen Wohngebieten" erhalten. Diese Festsetzung entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde wie sie in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ihren Ausdruck finden.

5.2 Wohnhöfe

Die zwischen den Häusergruppen entstehenden Zonen welche einheitlich zu gestalten sind, bilden halböffentliche Räume, von denen der Zugang zu den Häusern erfolgt.

Um die Raumbildung zu vervollständigen, sind die letzten Häuser in den Wohnwegen im südlichen Bereich

jeweils vorgezogen. Der erreichte räumliche Abschluß rechtfertigt die partielle Aufgabe des Gartenhofcharakters bei wenigen Häusern.

Von den eingegrünten Garagenhöfen führen Zuwegungen zu den Wohnhöfen, denen die Garagen zugeordnet sind.

5.3 Grünflächen

In der Nordwestecke des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Er ist über einen Fußweg an die Planstraße I angebunden und außerdem durch den Wohnhof zu erreichen (Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit). An seiner Westspitze soll später ein Fußweg einmünden, der quer durch evtl. weitere Baugebiete zum Zentrum führt.

5.4 Grünplanung

Ziel der Grünplanung ist die Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft und Erhöhung des Wohnwertes durch Schaffung von Sicht-, Lärm- und Windschutz sowie die Verbesserung des Kleinklimas.

Das Anpflanzen von Bäumen.

1. Die Bepflanzung der Planstraßen I und II wird festgesetzt, um die Wegführung zu unterstreichen und eine bessere Orientierung zu ermöglichen.

Die Festsetzung des Pflanzgebietes im Innenbereich der Wendeschleife dient der Auflockerung und besseren Gestaltung.

2. Die Abpflanzung des Kinderspielplatzes und der Zuwegung dient als Sicht- und Lärmschutz und Abgrenzung des WA-Gebietes.

3. Durch die Bepflanzung der rückwärtigen und - soweit möglich - seitlichen Gemeinschaftsgaragenanlagen soll eine Auflockerung der zusammengefaßten Garagenkomplexe und bessere Einbindung in das Wohngebiet erreicht werden.
4. Das Anpflanzungsgebiet östlich der Planstraße I und nördlich der Planstraße II dient zur Abgrenzung und als Sichtschutz der Wohnhöfe gegenüber der vorhandenen Bebauung.

6. Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird hauptsächlich durch die Planstraße I erschlossen, welche es über die Dorfstraße an das örtliche und überörtliche Netz anbindet. Die Planstraße II als Stichstraße, erschließt die Bauflächen an der Westgrenze des Baugebietes. Die Verlängerung der Straße nach Osten zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke an der Bruhnsstraße ist möglich, jedoch bislang nicht beabsichtigt.

Dagegen ist beabsichtigt, die Planstraße I nach Westen zu verlängern und durch einen Ring Teile der Flurstücke 509/5 und 506 zu erschließen.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkstreifen entlang der Planstraße I vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie sozialen und kulturellen Leistungen

Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden sind in nächster Nähe in der Dorfstraße bereits vorhanden. Soziale und kulturelle Einrichtungen stehen in zumutbarer Entfernung in der Dorfschaft Sereetz zur Verfügung.

7.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband Ostholstein stellt die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Gas und Wasser durch eine Verbindungsleitung zwischen der " Dorfstraße " und dem " Gelände Villeroy + Boch " sicher.

Für die Abfallbeseitigung, die der Zweckverband Ostholstein vornimmt, sind Stellplätze für Müllgefäße bzw. Container an einer befahrbaren Straße für Müllfahrzeuge vorzusehen.

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

7.3 Oberflächenentwässerung

Die Grundstückseigentümer haben sich an der Gewässerunterhaltung und an der Erweiterung, am Betrieb und an der Unterhaltung der künstlichen Entwässerungsanlagen zu

beteiligten. Diese Kosten werden vom Wasser- und Bodenverband Ostholstein für den Wasser- und Bodenverband Schwartau als Verbandsbeiträge erhoben. Ob zusätzliche Kosten für die Anpassung der Vorfluter an die veränderten Abflußverhältnisse anfallen, ergibt sich erst, wenn nach Ermittlung der Abflußveränderungen über die Einleitungserlaubnis entschieden wird.

8. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

8.1 Kostenberechnung im einzelnen

8.11 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

8.111 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	70.000.-- DM
8.112 die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen, ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	250.000.-- DM
8.113 Kosten für die erstmalige Be- pflanzung	30.000.-- DM
8.114 Kostenverteilung aufgrund der Sat- zung über Erschließungsbeiträge	
Gesamtkosten	350.000.-- DM
Erschließungsbeiträge	315.000.-- DM
Gemeindeanteil 10% der Gesamtkosten	35.000.-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinden Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

8.12 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

8.121 Kanalkosten werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

8.122 Kosten der Wasserversorgungsanlagen werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Gelände wird von einer Bauträgersgesellschaft bebaut und zu diesem Zweck zwischen der Gemeinde Ratekau und der Bauträgersgesellschaft ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Ratekau, den *29. Nov. 1979*

- Der Bürgermeister -

