

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Ratekau
- Gelände Billhardt, Sereetz -

1. Allgemeines.

1.1 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr.3.

Der Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Ratekau wurde gemäß Erlaß des Innenministers vom 16.04.1963 Az.: IX 31000 - 313/04 - 03.07 (3) genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Genehmigung am 30.04.1963 in Kraft.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Sereetz unterhalb des Waldgebietes Sandfeldtannen und wird begrenzt:

im Westen und Norden durch die Sandfeldtannen,

im Osten durch die westlich der Schulstraße liegenden Flurstücke und

im Süden durch die nördlichen Straßenbegrenzungslinien der Wald- und Berliner Straße.

1.3 Begründung für die 4.Änderung.

Es ist Absicht der Gemeinde Ratekau, den in Sereetz ausgebauten Sportplatz um 2 Tennisplätze zu erweitern.

Da hierdurch die Grundzüge der gemeindlichen Planung berührt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 notwendig.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlaß vom 25.07.1963 Az.: IX 310 b - 312/2 03.07, genehmigte Flächennutzungsplan zugrunde sowie die 15.Änderung

des F-Planes, dessen Aufstellung parallel zu dem Bebauungsplanverfahren läuft.

Um eine Übereinstimmung mit der jetzigen Bebauung zu erreichen werden die bereits erstellten fünf Eigenheime und die beiden Waldarbeiterhäuser in Geschößzahl und -fläche übernommen und festgesetzt. Das Baugebiet entspricht einem WA-Gebiet § 4 Bau NVO.

Das Postgebäude sowie das Feuerwehrhaus an der Berliner Straße sind ebenfalls dargestellt und als Grundstücke für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Ein öffentlicher Parkplatz in Verbindung mit dem Sportplatz soll dort entstehen wo bisher der Standort für eine 2. Grund- und Hauptschule vorgesehen war. Das ursprüngliche geplante Schulgrundstück wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt, da es gelang, durch Ankauf das Grundstück der vorhandenen Schule in Sereetz zu erweitern.

Als Anpflanzungsmaterial für den Parkplatz werden vorwiegend heimische Laubgehölze verwendet.

Der bereits angelegte Sportplatz wird seiner jetzigen Größe entsprechend dargestellt und in Verbindung mit den geplanten Tennisplätzen an das WA-Gebiet herangezogen.

Die Tennisplätze werden durch eine Bepflanzung zum südlich angrenzenden WA-Gebiet abgeschirmt.

Der nach dem Landeswaldgesetz geforderte Sicherheitsabstand zum Waldrand ist im WA-Gebiet als von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen dargestellt.

1.4 Ver- und Entsorgung.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein vollerschlossenes Baugebiet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

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

Oberflächenwasser.

Das Oberflächenwasser wird an den geklärtes Abwasser führenden Kanal in der Waldstraße angeschlossen.

Schmutzwasser.

Nach Fertigstellung der Zentralkläranlage soll das Gebiet mit an das Klärwerk bei Ratekau angeschlossen werden.

Bis dahin erfolgt die Abwasserbeseitigung über bereits vorhandene Einzelkläranlagen nach DIN 4261 mit Einleitung der geklärten Abwasser in den vorhandenen Kanal in der Waldstraße. Die Müllabfuhr ist ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG), ist vorgesehen.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§§ 25,26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Die Anlage des Tennisplatzes sowie der Parkplatzausbau sind die wesentlichen kostenverursachenden Maßnahmen.

Diese Kosten werden mit ca. 60.000,00 DM festgesetzt.

Da es sich bei dem Planbereich um ein vollerschlossenes Gebiet handelt, werden weitere Erschließungskosten nicht entstehen.

Ratekau, den 8. März 1976

- Der Bürgermeister -

