

# BESCHREIBUNG

ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG  
DER GEMEINDE RATEKAU  
FÜR EINEN BEREICH AM WESTLICHEN  
ORTSRAND VON WARNSDORF  
(Flurstücke 16/6 und 21/1 )

---

## VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 34 (5) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TÖB (§ 34 (5) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 34 (5) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 34 (5) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

## AUSGEARBEITET:

**PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## BESCHREIBUNG

zur Abrundungssatzung der Gemeinde Ratekau für einen Bereich am westlichen Ortsrand von Warnsdorf (Flurstücke 16/6 und 21/1).

### 1. Allgemeines

Im Oktober 2000 hat die Gemeindevertretung Ratekau einen neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Die Abrundungssatzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Satzung umfasst die Flurstücke 16/6 und 21/1 und das dazwischen liegende Wegestück der Schloßstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2. Planung

Auf dem Flurstück 16/6 soll Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden. Zusätzlich soll der vorhandene Bolzplatz als öffentliche Grünfläche rechtlich abgesichert werden.

Um auf dem neuen Baugrundstück eine dorfgerechte Bebauung abzusichern sind in der Satzung textliche Festsetzungen getroffen. Unter Ziffer 1 ist geregelt, dass zwischen dem anzulegenden Knick und möglichen Garagen oder Carports ein Abstand von 5 Metern einzuhalten ist. So wird in diesem Ortsrandbereich erreicht, dass das Grundstück zum öffentlichen Straßenraum hin ausreichend eingegrünt wird und gleichzeitig der Knick als Ausgleichsmaßnahme eine größere ökologische Funktion erreichen kann.

Hinsichtlich der Grundstücksbreite bzw. der Ausnutzung des Baugrundstückes im Plangebiet soll eine übermäßige und dorfuntypische bauliche Ausnutzung verhindert werden. Deshalb ist festgesetzt, dass nur ein Wohngebäude zulässig ist. Zusätzlich ist festgesetzt, dass in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen dürfen und Wohngebäude nur mit einem Sattel- oder Walmdach entstehen dürfen.

Das Staatliche Umweltamt empfiehlt, einen Abstand zwischen schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) auf der Neubafläche und dem Rand des Bolzplatzes von 25m bei einer Gebietseinstufung als Misch- oder Dorfgebiet, 40m bei einer Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet, nicht zu unterschreiten. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird die Situation kritisch beurteilt.

### 3. Grünordnung

#### Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Aufstellungsverfahrens der Satzung im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist beantragt. Vor Rechtskraft der Satzung ist das Gebiet aus dem LSG entlassen.

#### Knicks

Im Plangebiet befindet sich ein Knick entlang der Nordseite des Sportplatzes. Dieser ist als geschütztes Biotop nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung der Satzung ergeben sich erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 16/6. Hier soll der Bau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

#### Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, wie folgt zu erfassen und zu bewerten.

#### 1. Arten und Lebensgemeinschaften

Die Fläche wird heute ackerbaulich genutzt. Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden. Entlang der Schloßstraße verlief früher ein Knick, der heute nicht mehr vorhanden ist.

#### 2. Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Böden wird im Wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch Versiegelung hervorgerufen.

#### 3. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

#### 4. Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung, da die bindigen Böden nur eine reduzierte Versickerung der Niederschläge zulassen und nicht im Einzugsbereich eines Wasserwerkes liegen.

#### 5. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend. Eine Entstehung von Kaltluftseen ist auszuschließen.

#### 6. Landschaftsbild

Ein Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch den Bau des neuen Wohngebäudes und den damit verbundenen Landschaftsverbrauch durch Erweiterung des Ortes.

#### 7. Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.98. Danach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

Arten und Lebensgemeinschaften: Eingriffe in diese Schutzgüter entstehen aufgrund der Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlicher Fläche. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche

besitzt keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter. Als Ausgleich für die Eingriffe ist die Anlage von insgesamt rd. 114 lfm. Knicks zu sehen, wodurch die Fläche an Bedeutung für die Artenvielfalt gewinnt.

Schutzgut Boden: Das Ausgleichserfordernis für Versiegelung beträgt 1:0,5 für Vollversiegelung und 1:0,3 für teilweise Versiegelung.

Wohnhaus	150 m <sup>2</sup> x 0,5	= 150 m <sup>2</sup>
zzgl. 50 % tlws. vers. Flächen	75 m <sup>2</sup> x 0,3	= 25 m <sup>2</sup>
		= 175 m <sup>2</sup>

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die Planung beeinträchtigt. Das neue Baugrundstück liegt etwas exponiert am bisherigen Ortsrand. Diese Eingriffe können nur durch neue Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Als Ausgleich sind deshalb Knicks an der Süd- und Westseite des Flurstückes 26 festgesetzt. Durch die Anlage eines Knicks an der Nordseite der Schloßstraße ergibt sich im Bereich der Abrundungssatzung eine Gestaltung des Straßenraumes als Redder, welcher ein sehr typisches aber selten gewordenes Landschaftselement in Schleswig-Holstein darstellt.

Klima/Luft, Wasser: Für diese Schutzgüter wird kein besonderes Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt.

#### Ausgleichsmaßnahmen

In der Satzung sind als Ausgleich 342 m<sup>2</sup> Knickneuanlage festgesetzt. Diese Flächen dienen als Ausgleich für alle Eingriffe in die vorstehenden Schutzgüter. Insbesondere die Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht direkt quantifizierbar. Aus Sicht der Gemeinde sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang angemessen.

#### Zuordnung des Ausgleichs

Als Ausgleichsmaßnahmen gelten die Neuanlage der Knicks. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dem Baugrundstück zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt als Auflage zur Baugenehmigung.

#### Durchführung des Ausgleichs

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch den Bauherren im Rahmen der Erstellung des Wohngebäudes vorzunehmen. Mit Aufnahme der Nutzung muß der Ausgleich umgesetzt sein.

#### Kosten

Folgende Kosten fallen bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an:  
Knickanpflanzungen: 342 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup> = 3.420,00 €

#### Artenliste:

Die Knicks sind mindestens 2-reihig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Für die Knickanlage kommen folgende Pflanzen in Betracht:

Acer campestre  
 Alnus glutinosa  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Hedera helix  
 Lonicera caprifolium  
 Prunus padus  
 Rosa canina  
 Rubus fruticosus  
 Salix alba  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra

Feldahorn  
 Schwarzerle  
 Hartriegel  
 Haselnuß  
 Efeu  
 Jelängerjelier  
 Traubenkirsche  
 Hundsrose  
 Brombeere  
 Weißweide  
 Salweide  
 Holunder

#### 4. **Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

#### 5. **Hinweise**

Den Brandschutz gewährleistet die Freiwillige Feuerwehr Warnsdorf. Gemäß Erlaß des Innenministeriums ist sicherzustellen, daß innerhalb des Dorfes ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979, Az.: IV 350 b - 166.30, über die Sicherstellung von Löschwasser hingewiesen.

In der Ortslage Warnsdorf befinden sich keine SW-Entsorgungsanlagen des ZVO. Die Entsorgung häuslicher Schmutzwässer des Flurstückes 16/6 hat über eine Kleinkläranlage bzw. Sammelgrube nach DIN 4261 zu erfolgen. Die gewählte Anlage bedarf der Zustimmung und Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein. Detailplanungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Es wird dem Bau-träger vorgeschlagen auf den Bau einer vollbiologischen Klärteichanlage zu verzichten und diese durch eine abflusslose Sammelgrube der entsprechenden Größe zu ersetzen.

#### 6. **Beschluß**

Die Beschreibung wurde am 26. Juni 2002 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau gebilligt.

Ratekau, 18. Februar 2003



*Peter Brückel*  
 (Peter Brückel)  
 Bürgermeister