

STAND: 12. MÄRZ 1998

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58
DER GEMEINDE RATEKAU

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 BauGB)
- ANZEIGE (§ 11 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: 04521/3110 + 7917-0 (GT)

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Vorgaben	3 - 4
1.2	Geltungsbereich	4 - 5
1.3	Vorhandene Situation	5
1.4	Anlaß der Planung	6 - 8
2.	Planung	8
2.1	Bebauung	8 - 12
2.2	Verkehr	12 - 14
2.3	Grünordnung	14
2.3.1	Gesamtvorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes	14 - 16
2.3.2	Grünplanung	16 - 19
2.3.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	19 - 20
2.3.4	Kosten für Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	20 - 21
2.3.5	Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen	21
3.	Immissionen	21
3.1	Schloßstraße	21 - 24
4.	Hinweis	24 - 25
5.	Ver- und Entsorgung	25
5.1	Stromversorgung	25
5.2	Wasserver- und -entsorgung	25 - 26
5.3	Müllentsorgung	26
5.4	Löschwasserversorgung	26
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26 - 27
7.	Kosten	27
8.	Beschluß der Begründung	27

Anlage 1:

Bestand/Bewertung aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan

Anlage 2:

Auszug aus der Planung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Ratekau für das Gebiet zwischen Warnsdorf, Hemmeldorfer See, Kurklinik „Schloß Warnsdorf“ und der K 15 - Golfplatz Warnsdorf - ;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Vorgaben

Zur Zeit wird der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein überarbeitet. Der Vorentwurf mit Stand vom 30.08.1995 ordnet den Golfplatz ebenfalls dem Ordnungsraum für Fremdenverkehr und Erholung zu bzw. dem 10 km Umkreis von Lübeck. Auch zukünftig sind hier nur Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie Saisonverlängerung erwünscht.

Einzelheiten für die Planung und für den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen enthalten die „Planungsgrundsätze für Standorte von Golfplätzen“ von Juni 1991 bzw. die Richtlinie „Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen“ des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom Juni 1992.

Der gültige Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein ordnet das Plangebiet dem Fremdenverkehrsordnungsraum bzw. dem Nahbereich von Lübeck zu. Warnsdorf selbst wird als erste Gemeindefunktion das Wohnen zugeordnet, als zweite die Sonderfunktion (für Kurbetrieb Schloß Warnsdorf) und als dritte die Argrafunktion. Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung sind zulässig.

Der wirksame Landschaftsplan stellt die Fläche zwischen dem Schloß und den vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Golfplatzes sowie die Fläche südlich der vorhandenen baulichen Anlagen als Grünland dar. Das verbleibende Plangebiet wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Zum Zeitpunkt der

Aufstellung des Landschaftsplanes war die Planung des „Golfplatzes Luschendorf“ aktuell. Aus diesem Grunde weicht der Landschaftsplan in diesem Punkt von der beabsichtigten Planung ab. Eine redaktionelle Aktualisierung des Landschaftsplanes - in Anlehnung an den ist Landschaftspflegerischen Begleitplan - ist daher erforderlich. Das Plangebiet liegt weitgehend in einem Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 Landesnaturschutzgesetz. Im Parallelverfahren wird die Befreiung von den Soll- und Regelvorschriften gem. § 54 Landesnaturschutzgesetz beantragt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25.07.1963, Az.: IX 3106-312/2-03.07 genehmigt. Er kennzeichnet das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“. Die 44. Flächennutzungsplanänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Golfplatzes. Der Bebauungsplan Nr. 58 beschränkt sich auf die Bauflächen und auf die Grünfläche zwischen dem Plangebiet und dem Schloß. Parallel wird für den gesamten Golfplatz ein Landschaftspflegerischer Beitrag erstellt. Dieser untersucht alle grünordnerischen Belange und trifft die entsprechenden grünplanerischen Vorgaben für ein detailliertes Golfplatzkonzept (siehe Anlage 1-2a). Die Umsetzung des landschaftspflegerischen Beitrages sichert sich die Gemeinde über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz. Die Überplanung des gesamten Bebauungsplangebietes erscheint daher nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung beschloß am 8. Dezember 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58. Parallel zu dieser Änderung wird die 44. Flächennutzungsplanänderung betrieben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Hemmeldorfer Sees, südlich vom Warnsdorfer Schloß, westlich von Warnsdorf und nördlich von Wilmsdorf. Dem nördlich gelegenen Teilbereich 1

schließt sich nördlich das Schloß Warnsdorf an. Ansonsten ist der Teilbereich 1 von noch landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Teilbereiche 2 und 3 liegen südlich des Baugebietes bzw. östlich einer Verrohrung. Sie grenzen z.T. an ökologisch wertvolle walddähnlichen Flächen und an z.T. an intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen.

1.3 Vorhandene Situation

Das Plangebiet Teilbereich 1 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es gliedert sich in die Flurstücke 1/1, 4 und 1/3.

Die südlich gelegene Halle auf dem Flurstück 1/1 dient als Reithalle. Dieser schließt sich im Norden ein Pferdestall bzw. eine alte Schmiede an, sowie eine ehemalige Scheune, die zu 50% in ein Wohnhaus umgebaut worden ist. Alle Gebäude liegen auf dem Flurstück 1/1. Um die Gebäude herum werden die Freiflächen als Koppel, Kleinviehgehege, Reitplatz und als Gartenanlage genutzt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt eine katastermäßig vermessene Verrohrung. Die Verrohrung selbst liegt jedoch südlicher. Hervorzuheben ist die markante Baumallee parallel der Erschließung. Sie ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

Im Nordwesten befindet sich das Flurstück 1/3. Hier stehen Reste alter Rinderställe. Parallel zur nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein zum Teil verrohrter Graben.

Das nördlich gelegene Flurstück 4 dient als Weide insbesondere für Pferde.

Die Erschließung der Gebäude und landwirtschaftlichen Flächen erfolgt von der K 15 aus über die Schloßstraße.

Die Teilbereiche 2 und 3 werden landwirtschaftlich, intensiv genutzt.

1.4 Anlaß der Planung

Der Ort Warnsdorf wurde mit Genehmigung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 6. November 1990 in das Förderprogramm Dorferneuerung des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Das Ziel der Dorferneuerung besteht in der Erhaltung schöner, gewachsener Dorfbilder und -strukturen (Dorfsanierung) und in der Belebung und Aktivierung einer gesunden wirtschaftlichen Zukunft des ländlichen Raumes (Dorfentwicklung).

Bei der Dorferneuerung Warnsdorf ging es insbesondere darum, einen Radweg entlang der Kreisstraße 15 zu integrieren und eine Lösung des Problems der Abwasserbeseitigung im alten Ortskern anzubieten. Gleichzeitig erfolgte die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges für private und öffentliche Maßnahmen, der als Richtschnur und Handlungskonzept für die gemeindlichen Gremien dient.

Die öffentlichen Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung sind im September 1996 fertiggestellt worden. Heute ist Warnsdorf ein Ort, der sich durch eine städtebaulich geordnete und dörflich geprägte Erscheinungsform auszeichnet. Die gleichzeitige Nähe zur Ostsee (3 km) und zum Oberzentrum Lübeck (12 km) erhöht seine Attraktivität für den Fremdenverkehr. Diese Entwicklung ist von der Gemeinde erwünscht und wird daher auch gefördert.

Um die Anziehungskraft von Warnsdorf auch über die Hauptsaison hinausgehend zu erhöhen, sind jedoch neue Wege gesucht, die die Attraktivität des Ortes zusätzlich erhöhen.

Es ist daher vorgesehen, zwischen dem Hemmelsdorfer See und Warnsdorf einen Golfplatz von ca. 99,5 ha Größe zu errichten. Die Fläche dient zur Zeit dem intensiven Gemüseanbau und dem Ackerbau. Es ist beabsichtigt im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine gewerblich betriebene Golfschule zu errichten, die öffentlich zugänglich ist. Auf der verbleibenden Fläche soll ein 18-Loch Golfplatz entstehen, der vom Golfclub mit max. 500 bis 800 Mitgliedern betrieben wird.

Die Unterbringung aller für den Golfbetrieb erforderlichen Einrichtungen sind in den vorhandenen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden auf dem Flurstück 1/1 geplant, deren Umnutzung vorgesehen ist. Hier sollen auch Betriebswohnungen integriert werden.

Auf dem nordwestlich gelegenen Flurstück 1/3 steht ein alter, zum Teil bereits abgerissener Rinderstall. Die Beibehaltung dieser Situation wirkt sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild des Golfplatzes aus.

Der Eigentümer beabsichtigt zu dem bereits seit längerer Zeit einen Reiterhof mit integrierten Ferienwohnungen innerhalb dieser Fläche zu errichten und die Großviehzucht aufzugeben.

Die Umsetzung dieser Zielvorstellung steht im Einklang mit dem Golfplatzkonzept, da:

- a) so ein geordnetes, städtebauliche Gesamterscheinungsbild in dieser Lage errichtet werden kann,
- b) die Nutzer des Reiterhofes mit integrierten Ferienwohnungen den Golfplatz effektiv mitnutzen können.

Da die angestrebte Nutzung der Fläche im Einklang mit dem Golfplatzkonzept steht, wird das Flurstück 1/3 ebenfalls in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen.

Die Errichtung eines Golfplatzes in Kombination mit einer Anlage mit max. 18 Ferienwohnungen bei Warnsdorf entspricht dem Ziel der Gemeinde, saisonverlängernde Angebote zu schaffen und den Fremdenverkehr zu stärken.

Eine weitere bauliche Verdichtung bzw. bandartige Entwicklung ist jedoch in dieser Ortslage nicht angestrebt. Um die Fläche zwischen dem Reiterhof und dem Schloß auch langfristig von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird das Flurstück 4 Bestandteil des Bebauungsplanes. Nur so kann dieses Planungsziel verbindlich geregelt werden.

Da die eigentliche Spielfläche des Golfplatzes im direkten Einzugsbereich des stark belasteten Hemmeldorfer Sees liegt, würde

durch eine Umwandlung der bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Gemüseanbau) in Golfplatzflächen die Belastung des Hemmelsdorfer Sees durch Dünger und Pestizide erheblich zurückgehen.

Die Fläche des Golfplatzes ist ausgeräumt bzw. landschaftlich ungegliedert. Eine Golfplatznutzung ermöglicht die Wiederanlage verschwundener Teiche, die Errichtung einer Schutzzone zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Aalbeek-Niederung“ sowie zu den angrenzenden Wäldern, die ökologische Aufwertung des Bodens und die ökologische Aufwertung des Landschaftsbildes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.

Der Bau eines Golfplatzes westlich von Warnsdorf steht im Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben.

Ein Golfplatz wirkt sich vorteilhaft auf die fremdenverkehrliche Entwicklung in Warnsdorf aus. Durch die Reduzierung der Düngemittel und Pestizide ist auch eine Verbesserung der Wasserqualität des Hemmelsdorfer Sees zu erwarten.

Somit entspricht die Planung gleich mehreren Zielvorgaben der Gemeinde.

Aus diesem Grunde besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

2. Planung

2.1 Bebauung

Die nordwestlich gelegene Baufläche wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind max. 18 Ferienwohnungen, zwei sonstige Wohnungen und ein Stallgebäude innerhalb der gekennzeichneten Bauflächen zulässig. Zwei sonstigen Wohnungen und 6 Ferienwohnungen sind bereits vorhanden. Die Baufläche, auf der die restlichen 12 Ferienwohnungen sowie ein neues Stallgebäude entstehen sollen, ist z.Z. durch eine alte, bauwürdige Stallung versiegelt. Somit ist durch die Umsetzung der Vor-

haben keine weitere bauliche Verdichtung zu erwarten. Sie wird statt dessen reduziert. Die Grundflächenzahl von 0,13 sichert den Bestand und den geplanten Neubau ab. Eine über das beabsichtigte Maß hinausgehende bauliche Verdichtung des Plangebietes ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

12 neue Wohnungen sind in Anlehnung an den angrenzenden, geplanten Golfplatz in der Lage vertretbar. Durch die beabsichtigte Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Reiterhof mit integrierten Ferienwohnungen können Übernachtungsmöglichkeiten und anspruchsvolle Freizeitangebote in unmittelbarer Nachbarschaft angeboten werden. Dies führt zu einer Erhöhung der Attraktivität des Golfplatzes und auch des Reiterhofes.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und von Sattel- oder Walmdächern in Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen.

Zusätzlich wird für die Baufläche, auf der ein Neubau für Ferienwohnungen vorgesehen ist, eine Firsthöhe von 9,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden und eine Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt und für das Stallgebäude eine Firsthöhe von 7,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden. Die Maße beziehen sich auf 23,5 m über Normal Null. Ein übermäßiges Höhenwachstum im Außenbereich soll durch diese Höhenbegrenzungen unterbunden werden.

Die verbleibende Baufläche wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Golf“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Folglich sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die diesem Nutzungszweck entsprechen.

Innerhalb der Fläche werden alle baulichen Anlagen in ihrem Bestand durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gesichert. Die Grundflächenzahl von 0,17 läßt keine bauliche Erweiterung zu.

Die Höhenentwicklung aller Bauflächen regeln die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen (hier Oberkante Erdgeschoßfußboden: 24,8 m über Normal Null) und die Dachneigungen. Ein über-

mäßiges Höhenwachstum im Rahmen der Umbauarbeiten soll somit unterbunden werden. Die gewählte Form der Festsetzungen erfordern keine zusätzliche Regelung der Geschossigkeiten.

Innerhalb des SO-Golf-Gebietes sind alle Anlagen zulässig, die der Durchführung eines attraktiven Golfbetriebes und -schule dienen. Dazu gehören die Zulässigkeit von Speisewirtschaften, von kleinen Läden (z.B. Verkauf von Golfbekleidung, -lektüre etc.), von Anlagen für die Unterbringung der Geräte für die Bewirtschaftung des Golfplatzes aber auch Anlagen für die Golfplatzverwaltung.

Für die Gäste des Golfplatzes soll eine Kinderbetreuung angeboten werden. Die jetzige Reithalle wird als Übungshalle umgebaut, in der z.B. das Kurzspielen und lange Abschläge erlernt werden können. Bedingt durch die Größe dieser Halle beabsichtigen die Investoren hier ab und an ein Kammerkonzert durchzuführen, mit dem Ziel, das kulturelle Angebot in der Umgebung zu verbessern. Diese angedachten Nutzungsformen vereinbaren sich mit dem Ziel der Gemeinde, saisonverlängernde Angebote zu schaffen. Aus diesem Grunde bestehen gegen die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und eingeschränkte soziale Zwecke sowie sonstiger Einrichtungen für die Freizeitgestaltung keine Bedenken, wenn dadurch in erster Linie die Mitglieder des Golfplatzes angesprochen werden.

Der Eigentümer des Flurstückes 1/1 hat hobbymäßig einige Schafe, die z.Z. in Stallungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes untergebracht sind. Die Stallungen sollen so umverlagert werden, daß sie den Golfbetrieb nicht stören. Gegen die Beibehaltung der Kleintierhaltung in diesem geringen Umfang bestehen keine städtebaulichen Bedenken, zumal das Vorhandensein von Nutztieren „mal zum anfassen“ auf ein positives Interesse der im Kindergarten betreuten Kinder stoßen wird. Aus diesem Grunde bleiben Stallungen für die nichtgewerbliche Kleintierhaltung bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 50 m² zulässig.

Innerhalb des SO-Golf-Gebietes wird ein Gebäudeteil als Wohnung genutzt. Diese bleibt in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin sind 4

Betriebswohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Diese Planung ermöglicht es den Golfplatzbetreibern jederzeit seinen Mitgliedern und Gästen verfügbar zu sein. Das Vorhandensein von Wohnungen vor Ort dient zudem der Sicherung der Anlage. Allerdings erfolgt die Zustimmung der Gemeinde zu den Betriebswohnungen nur unter der Voraussetzung, daß durch eine grundbuchliche Eintragung bzw. eine Baulast der Verkauf dieser Betriebswohnungen als Teileigentum unterbunden wird.

Auf den Grundstücken sind alle für den Golfbetrieb und für den Reiterhof - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Weiterhin sind insbesondere die Golfplatzbetreiber an der Schaffung weiterer Stellplätze interessiert, wenn es sich ergibt, daß der Bedarf noch höher liegt. Daher ist abweichend vom § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Gesamtversiegelung des Grundstückes 1/1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,58 zulässig und des Grundstückes 1/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,38. Der Versiegelungsgrad auf dem Flurstück 1/3 erscheint - im Verhältnis zur bebaubaren Grundfläche - sehr hoch. In die Berechnung der zu versiegelnden Fläche fällt jedoch die Gesamtfläche der vorhandenen Zufahrt mit rein, die allein eine Fläche von ca. 700 m² hat.

Um den Boden nicht übermäßig stark zu entwerten, sind die Stellplätze, deren Zufahrten und die LKW-Umfahrt aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

Das SO-Reiterhof-Gebiet und SO-Golf-Gebiet profitieren von ihrer hervorragenden Sicht zum Hemmelsdorfer See. Um diesen nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Garagen und Spielplätze zwischen der nordwestlichen Plangebietsgrenze und der parallel verlaufenden Baufluchten - der für Wohnzwecke genutzten Flächen - unzulässig.

Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Garagen sind in beiden Baugebieten sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Folglich ist das Abstellen, vermieten oder verkaufen der Stellplätze und Garagen an Interessenten, die in keinem Bezug zu den Baugebieten stehen, unzulässig.

2.2 Verkehr

Die K 15 verläuft durch Warnsdorf. Nördlich von Warnsdorf stößt sie auf die B 76. In südliche Richtung besteht bei Ratekau eine Zufahrt zur A1. Somit ist Warnsdorf selbst über das regionale Verkehrsnetz sehr gut erschlossen.

Von der K 15 geht die Schloßstraße ab. Das SO-Reiterhof-Gebiet und SO-Golf-Gebiet sind direkt an die Schloßstraße angebunden. Die Schloßstraße ist relativ schmal und im Dorfbereich verkehrsberuhigt ausgebaut worden. Daher wird der kleine Straßenabschnitt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Bevor die Schloßstraße als Erschließungsanlage gewählt worden ist, wurden andere mögliche Anbindungen untersucht. Der Ausbau z.B. des Wirtschaftsweges, der bei Wilmsdorf beginnt, würde zu einem erheblichen Eingriff in die Landschaft führen. Zudem ist es fraglich, ob der Weg angenommen wird, da sich die Anbindung zum Golfplatz erheblich verlängern würde. Gleiches gilt für den Weg neben der Fuchsbergsiedlung. Eine Zuwegung über die Fuchsbergsiedlung würde die dortigen Bewohner belasten, ist objektiv gesehen also keine bessere Lösung. Es würde lediglich eine Umverlegung der Belastungen auf andere Anwohner erfolgen. Außerdem stehen die Flächen nicht zur Verfügung. Eine Straße direkt am Hangwald auf der Wanderwegtrasse würde den Hangwald zu stark beeinträchtigen und ist nicht genehmigungsfähig. Im allgemeinen führt eine alternative Verkehrsanbindung zu einem Eingriffstatbestand, bei dem aufgrund der Vermeidbarkeit dieses Ein-

griffs durch die Nutzbarkeit der vorhandenen Schloßstraße eine Genehmigung fraglich ist. Außerdem ist ein Ausgleich eines derartigen Eingriffs auf den ohnehin knappen Flächen, die für die Golfplatzplanung und deren Ausgleich zur Verfügung stehen, nicht möglich.

Die Schloßstraße hingegen ist vorhanden. Um jedoch für alle Verkehrsteilnehmer einen sicheren Weg zu gewährleisten, ist nördlich der Schloßstraße ein Fuß- und Radweg anzulegen. Zudem ist der Bau von mindestens zwei Versätzen innerhalb der Schloßstraße erforderlich, um ein gefahrenloses aneinander vorbeifahren von LKW und PKW zu gewährleisten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist in einem Erschließungsvertrag zwischen den Anliegern und der Gemeinde zu regeln.

Das SO-Reiterhof-Gebiet wird über eine private Zuwegung erschlossen. Innerhalb des Grundstückes wird je Wohnung 1 Stellplatz oder offene Garagen (Carports) errichtet. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze oder offene Garagen (Carports) unterbringen zu können.

Auf dem SO-Golf-Gebiet endet die Verlängerung der Schloßstraße. Diese Verlängerung bleibt mit einem Wendehammer von 24 m erhalten. Weiterhin besteht bisher die Möglichkeit, daß Radfahrer und Wanderer das Grundstück überqueren können. Um den Golfplatz nach wie vor der Öffentlichkeit zugänglich zu lassen und um die Ver- und Entsorgung der Fläche sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung von Gehrechten und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von Reitern, Fußgängern, Radfahrern und Versorgungsträgern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Gemeinde sichert die Begehbarkeit dieser Wege für die Allgemeinheit zusätzlich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Innerhalb des SO-Golf-Gebietes sind 4 Carports für Festangestellte vorgesehen sowie 100 Stellplätze, die dem Betrieb des Golfplatzes

dienen. Diese Anzahl resultiert auf Erfahrungswerten von Golfplätzen mit einer ähnlichen Konzeption bzw. Mitgliederzahl.

Innerhalb des Teilbereiches 1 stehen ausreichend Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Auf die zusätzliche Schaffung von Parkplätzen - auf Empfehlung der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 - wird daher verzichtet.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Gesamtvorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

(Siehe Anlage 1 bis 2)

Die Gemeinde beabsichtigt die Grünflächen des Golfplatzes über eine Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich abzusichern. Auf einen Bebauungsplan soll für den Bereich verzichtet werden. Statt dessen wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, dessen Umsetzung über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß BauGB-Maßnahmen-gesetz zwischen dem Betreiber und der Gemeinde vertraglich geregelt wird.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan gibt folgende Vorgaben:
Gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 3 LNatSchG stellt die Anlage eines Golfplatzes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für dessen Genehmigung ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich wird. Ziel und Inhalt des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind die Ermittlung und Bewertung der bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den geplanten Golfplatz sowie die Ermittlung der zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz erforderlichen Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde ist hierbei nicht nur der Status quo zu sichern, sondern im Hinblick auf

den Landschaftsschutz-Status eine Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation anzustreben.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind insbesondere zu berücksichtigen:

- ⇒ Das bestehende Naturschutzgebiet „Aalbeek-Niederung“,
- ⇒ die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes,
- ⇒ die Biotopverbundplanung des Landes Schleswig-Holstein und der Gemeinde Ratekau,
- ⇒ die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Ratekau,
- ⇒ die nach §§ 15a und b LNatSchG geschützten Biotope,
- ⇒ die Planungsgrundsätze für Standorte von Golfplätzen“ von Juni 1991 bzw. die Richtlinie „Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen“ des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom Juni 1992.

Für die Grünflächen ergeben sich damit folgende Anforderungen:

- ⇒ Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen,
- ⇒ Schaffung einer Pufferzone zwischen dem geplanten Golfplatz und dem Hemmelsdorfer See,
- ⇒ Schaffung von naturnahen Biotopstrukturen innerhalb des Golfplatzes in Vernetzung mit der umgebenen Landschaft,
- ⇒ Regenerierung des Bodens, Wiederherstellung der natürlichen Standortbedingungen und des Wasserhaushaltes durch Rücknahme der intensiven Entwässerung,
- ⇒ Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses,
- ⇒ Sicherung der Durchgängigkeit der Landschaft für die landschaftsbezogene Erholung der Öffentlichkeit,
- ⇒ Einbindung des Golfplatzes in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Fläche liegt weitgehend im Landschaftsschutzgebiet, das den gesamten „Hemmelsdorfer See“ umfaßt. Ein konkreter Schutzzweck wird in der geltenden Verordnung nicht genannt. Es sind aber einige Handlungen verboten sowie einige andere unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Der Bau eines Golfplatzes fällt nicht unter die Verbote, allerdings der Bau von Stellplätzen, die Aufstellung von Verkaufsständen, Buden und Tafeln. Genehmigungsbedürftig sind außerdem bauliche Veränderungen, die Errichtung neuer Gebäude, die Anlage befestigter Wege und künstlicher Wasserläufe und das Einbringen von Bodenbestandteilen. Veränderungen der Bodengestalt, die Neuregelung des Abflusses von Was-

serläufen sowie die Beseitigung von Hecken und Einzelbäumen sind alles mögliche Eingriffe im Rahmen einer Golfplatzanlage, für die entsprechende (Ausnahme-) Genehmigungen erteilt werden müssen. Entsprechende Anträge werden parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes bei den zuständigen Behörden gestellt.

Bereits vorliegende Untersuchungen des beauftragten Landschaftsplaners kommen zu dem Schluß, daß sich ein Golfplatz in dieser Lage positiv auf Natur und Landschaft auswirkt, wenn folgende Maßnahmen bei der Erstellung bzw. beim Betreiben des Golfplatzes durchgeführt werden:

1. Errichtung einer Schutzzone um die vorhandenen Sumpfwälder, Fließgewässer und Knicks;
2. Renaturierung der beiden vorhandenen Fließgewässer (soweit es möglich ist);
3. Neu- bzw. Wiederanlage ehemaliger und neuer Kleingewässer;
4. Maßnahmen zum verstärkten Wasserrückhalt (wie Rückbau von Drainage in Teilbereichen, Versickerung von Dachflächen und Drainagewasser auf Greens, Auffangmulden vor dem Hangwald);
5. Reduzierung des Dünger- und Pestizideinsatzes;
6. Anpflanzung von Gehölzen;
7. Anlage eines öffentlichen Wegenetzes mit Rundwanderwegen;
8. Berücksichtigung des Schwerpunktgebietes „Hemmelsdorfer See/Aalbeekniederung“ und der Nebenverbundachse vom Hemmelsdorfer See zum Warnsdorfer Moor gemäß den Vorgaben des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die entsprechenden Festsetzungen trifft der Landschaftspflegerische Begleitplan, der für den Golfplatz erstellt wird.

2.3.2 Grünplanung

Das nördlich gelegene Flurstück 4 im Teilbereich 1 wird als „Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gesichert. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden, geplanten Nutzungsstruktur. Zulässige sind *untergeordnete* Nebenanlagen und Einrichtungen im geringen

Umfang, wenn sie dem Reitbetrieb dienen, wie Schutzhütten, ein offenes Reitviereck mit den Maßen 20x60 m etc.. Hingegen werden weitere bauliche Erweiterungen abgelehnt, die zu einer weiteren Verdichtung des Plangebietes führen würden, wie z.B. die Überdachung eines Reitviereckes.

Die Fläche des Reiterhofes liegt jedoch weitgehend im Landschaftsschutzgebiet, das den gesamten „Hemmelsdorfer See“ umfaßt. Ein konkreter Schutzzweck wird in der geltenden Verordnung nicht genannt. Es sind aber einige Handlungen verboten sowie einige andere unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Der Bau eines Reiterhofes fällt nicht unter die Verbote, allerdings der Bau von Stellplätzen, die Aufstellung von Verkaufsständen, Buden und Tafeln. Genehmigungsbedürftig sind außerdem bauliche Veränderungen, die Errichtung neuer Gebäude, die Anlage befestigter Wege und künstlicher Wasserläufe und das Einbringen von Bodenbestandteilen. Veränderungen der Bodengestalt, die Neuregelung des Abflusses von Wasserläufen sowie die Beseitigung von Hecken und Einzelbäumen sind alles mögliche Eingriffe im Rahmen eines Reiterhofes, für die entsprechende (Ausnahme-) Genehmigungen erteilt werden müssen. Entsprechende Anträge werden parallel einer möglichen Projektplanung bei den zuständigen Behörden gestellt.

Südwestlich der Zufahrt zum Sondergebiet Reiterhof befindet sich ein Grünstreifen. Dieser ist zum Teil bepflanzt. Unter dieser Fläche verläuft ein verrohrter Graben. Um den Grünbestand zu sichern und um die Öffnung der Verrohrung langfristig zu ermöglichen, wird die Fläche als Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 1/3 steht eine alte Stallung. Zur Zeit wird durch diese ca. 1.250 m² versiegelt. Durch die Neuplanung verringert sich die Größe der möglichen Baukörper auf ca. 820 m². Somit reduziert sich die versiegelbare Fläche erheblich.

Die mögliche Fläche für Stellplätze, offene Garagen (Carports) und deren Zufahrten beträgt in der Neuplanung ca. 2.440 m². Davon werden ca. 1.260 m² schon als Zufahrt genutzt und ca. 470 m² sind bereits mit Stellplätzen für die vorhandenen Ferienwohnungen versiegelt. Die verbleibenden 710 m² dienen zukünftig der Versiegelung der Erweiterungsfläche der vorhandenen Stellplatzanlage, der Zufahrten zu der Stallung bzw. zu den neuen Stellplätzen bzw. Carports. Bisher wurde der Hofbereich des Rinderstalles als Zufahrt und Stellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt (mindestens 900 m²). Somit erhöht sich der Versiegelungsgrad für Stellplätze und deren Zufahrten nicht.

Folglich liegt ein auszugleichender Eingriff gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz auf diesem Flurstück nicht vor. Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage ist aber die Eingrünung des neuen Gebäudes zur freien Landschaft hin notwendig. Dafür ist die Anpflanzung von 4 Obstbäume innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte vorgesehen.

Die Errichtung eines Golfplatzes verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft gem. §§ 7 und 7a LNatSchG, die ausgleichspflichtig sind. Da die Wirtschaft der Gemeinde Ratekau in erster Linie auf Gewerbe, Fremdenverkehr und auf die Landwirtschaft ausgerichtet ist, ist ihr natürliches Potential die Natur und die Landschaft. Um diese Ressourcen zu erhalten, liegt es im Interesse der Gemeinde, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu 100% nach den geltenden Richtlinien auszugleichen.

Zwei Ausgleichsflächen liegen südlich des Plangebietes, innerhalb der Teilbereiche 2 und 3. Die Flächen befinden sich innerhalb des Golfplatzgeländes und stehen in einem direkten Zusammenhang mit der gesamten Golfplatzplanung (siehe Anlage 2). Somit besteht ein städtebaulicher und landschaftlicher Zusammenhang. Beide Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die nördliche Fläche (ca. 625 m²) dient

als Ausgleichsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff auf dem Flurstück 1/1. Die restlichen Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff innerhalb der Grünfläche „Golplatz“ der 44. Flächennutzungsplanänderung zugeordnet.

Die Maßnahmeflächen dienen gleichzeitig als Pufferzone zu den noch vorhandenen wassergefüllten Grabenabschnitten des in diesem Bereich schon verrohrten Warnsdorfer Moorgrabens, die sich an der westlichen Grenze im Bereich des Gehölzbestandes befinden. Es handelt sich um eine Teilfläche eines anmoorigen, derzeit als Pferdeweide intensiv genutzten Bereiches. Die Nutzung wird eingestellt, die Drainage aufgehoben und die Düngung eingestellt. Die Fläche soll einmal jährlich gemäht werden (Entwicklungsziel Feuchtwiese). Die kleine Teilfläche liegt innerhalb des Golfplatzgeländes und ist dementsprechend in das Ziel- und Maßnahmenkonzept des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Golfplatz (vgl. Anlage 2) eingebunden, das für die südlich und östlich angrenzende Fläche ähnliche Maßnahmen vorsieht, so daß die Vernetzung mit weiteren Feuchtgrünlandflächen und dem südlich anschließenden Sumpfwald gewährleistet ist.

Um das gesamte Plangebiet zu durchgrünen, sind je 4-5 Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Beitrages zu pflanzen, sowie weitere Bäume, die der Planzeichnung zu entnehmen sind. Landschaftsprägende Alleeen und Bäume gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 25b BauGB werden weitgehend erhalten.

2.3.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

SO Golf:

Die vorhandenen Gebäude werden lediglich umgenutzt; ein Umbau ist nicht eingriffsrelevant.

Als Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist anzusehen:

- ⇒ der geplante Parkplatz (Befestigung derzeit unbefestigter Flächen von insgesamt ca. 2.310 m²),
- ⇒ die geplante Umfahrt für Lkw (Befestigung derzeit unbefestigter Flächen von ca. 125 m²).
- ⇒ Die mögliche Neuversiegelung von 50 m².

Die gesamte Neubaufestigung beträgt somit ca. 2.485 m².

	Eingriff	Min- derg.	Ausgleichs- bedarf	Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich/
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ vollständige Versiegelung durch: Gebäude: = 50 m² (vorhanden: Grünland) ⇒ Teilversiegelung durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: nach § 19 BauNVO Flächen für Stellplätze, Zufahrten: = 2.435 m² (vorhanden: Grünland) 	400 m ² Entsiegelung	1:0,3 (50 m ² x 0,3) = 15 m ² 1:0,2 (2.035 m ² x 0,2) = 407 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Umwandlung einer intensiv genutzten Pferdeweide in extensiv gepflegtes Grünland (1x Mahd pro Jahr) 625 m² x 1 = 625 m²,
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Verminderung der Grundwasserneubildung, ⇒ Beeinträchtigung des Grabens, 		1:0,15 (1.353 m ² x 0,15) = 203 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ (Siehe Boden) ⇒ Gewässerschutzstreifen 3-5 m, durchlässige Befestigungsmaterialien der Stellplätze,
Arten und Lebensgemeinschaft	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 3 junge und 4 mittelalte Bäume, ⇒ 700 m² Gehölze, z.T. aus Ziergehölzen, 	---	Neugestaltg., funktioneller Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Bepflanzung der Stellplätze (mind. 22 Bäume) mit entsprechender Unterpflanzung),
Landschaftsbild	keine Verschlechterung der Situation			
Klima/Luft	keine Verschlechterung der Situation		---	---
	625 m ² ausgleichender Boden stehen 625 m ² aufgewertetem Boden gegenüber die Kompensation ist erbracht			

2.3.4 Kosten der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen fallen folgende Kosten an:

A1 Extensivgrünland	625 m ² x 0,00 DM	0 DM
		ca. 0 DM

Alle möglicherweise anfallenden Kosten sind durch die Eigentümer des Flurstückes 1/1 zu tragen. Dies ist zwischen dem Betreiber und der Gemeinde über einen „Städtebaulichen Vertrag“ sicherzustellen.

2.3.5 Umsetzung der Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen

Die Anlage der als Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen gekennzeichneten Flächen erfolgt ab der ersten Pflanzperiode, nachdem das Vorhaben zulässig geworden ist, spätestens zum Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffes. Dies ist in einem „Städtebaulichen Vertrag“ zwischen den Betreibern und der Gemeinde sicherzustellen.

3. Immissionen

3.1 Schloßstraße

Die Schloßstraße ist im Rahmen der Dorferneuerung zu einer verkehrsberuhigten Zone mit Tempo 30 zurückgebaut worden. Trotz dieser Maßnahme wird die Straße z.Z. durch den Reiterhof, die Ferienwohnungen, das Schloß, die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder und allen Anwohnern, die über die Schloßstraße angebunden sind, in der Hauptsaison wie folgt belastet (Die Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen den Aussagen des Landwirtes):

Nutzung	Anzahl der Fahrten	Tägliche Belastg.*
Gemüseernte (2500 t Kürbis)	600 Fahrten in 5 Wochen	20 Lkw
Kürbisabfall	140 Fahrten in 5 Wochen	5 Lkw
Radlader	70 Fahrten in 5 Wochen	2 Lkw
Mähdrescher	40 Fahrten in ca. 20 Tagen	2 Lkw
Getreideernte	70 Fahrten in ca. 2 Tagen	35 Lkw
Pflegearbeiten, täglich 2 Schlepper, die je 8 x verkehren	160 Fahrten von Mai bis August	16 Lkw
Bestellung, 3 Schlepper, die je 8 x verkehren	240 Fahrten von Mai bis August	24 Lkw
Blumenkohlernte	300 Fahrten in 2,5 Wochen	20 Lkw
Düngung der Flächen mit MB-Truck	50 Fahrten im Jahr	1 Lkw
ca. 70 Haushalte, die über die Schloßstraße angebunden sind	Pro Tag 280 Fahrzeuge ganzjährig (2 Bewegungen pro Tag)	280 PKW
Kurklinik Warnsdorf	Pro Tag 20 Fahrzeuge ganzjährig	20 PKW
Vorhandene 6 Ferienwohnungen und 2 sonstige Wohnungen	Pro Tag 20 Fahrzeuge ganzjährig	20 PKW
Reiterhof	Pro Tag 80 Fahrzeuge ganzjährig	80 Pkw

(* Bei der Ermittlung der täglichen Verkehrsbelastungen ist von 6 Arbeitstagen pro Woche in der Saison ausgegangen worden sowie von einer Arbeitszeit von 8 bis 18 Uhr.)

Bezugnehmend auf diese Vorgaben wird von einer - jetzigen - maximalen Verkehrsmenge auf der Schloßstraße in der Hauptsaison von ca. 525 Kfz pro Tag (125 Lkw's und 400 Pkw's) ausgegangen, die allein durch die vorhandenen Anlagen innerhalb des Plangebietes erzeugt wird.

Als Bezugspunkt für die Berechnung der auf das östlich vom Plangebiet liegenden Dorfgebiet wirkenden Immissionen wird das nordwestlich vom Kreuzungsbereich Schloßstraße/Mittelstraße gelegene Flurstück gewählt, da dort die höchsten Schallimmissionen zu erwarten sind.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

$$\text{tags} \quad 525 \times 0,06 = 31 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts} \quad 525 \times 0,011 = 6 \text{ Kfz/h}$$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	31 Kfz/h	6 Kfz/h
Lkw-Anteil	24 %	0 %
Mittlungspegel	56,94 dB	45,10 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	51,93 dB	27,76 dB
Abstand	8,00 m	8,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	59,71 dB	41,40 dB
Orientierungswert für Dorfgebiete	< 60,00 dB	< 50 - 45 dB

Durch die Überplanung des Plangebietes fällt der o.g. landwirtschaftliche Verkehr und der Verkehr zum Reiterhof weg. Statt dessen wird die Schloßstraße durch den Verkehr neu belastet, der durch den Betrieb des geplanten Golfplatzes mit Golfschule und den 12 zusätzlichen Ferienwohnungen erzeugt wird. Dieser setzt sich nach Angaben des zukünftigen Golfplatzbetreibers wie folgt zusammen:

Bei ca. 100 Stellplätzen, einer Spielzeit von ca. 9 bis 22 Uhr im Sommer und bei einer Spieldauer von ca. 4 Stunden wechselt der Personenkreis viermal. Somit fahren die Pkw's achtmal die Schloßstraße entlang. Die Verkehrsbelastung beträgt somit voraussichtlich max. 800 Kfz/Tag.

Zusätzlich benutzen die Schloßstraße Fahrzeuge mit dem Ziel Kurklinik Warnsdorf maximal 140 mal pro Tag, mit dem Ziel Ferienhausgebiet insgesamt ca. 36 mal pro Tag. Hinzu kommt noch der bereits vorhandene Anwohnerverkehr mit ca. 280 Kfz/Tag.

Als Bezugspunkt für die Berechnung wird wieder das selbe Flurstück gewählt.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

$$\text{tags} \quad 1.256 \times 0,06 = 75 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts} \quad 1.256 \times 0,011 = 14 \text{ Kfz/h}$$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	75 Kfz/h	14 Kfz/h
Lkw-Anteil	2 %	0 %
Mittlungspegel	56,71 dB	48,76 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	49,56 dB	39,24 dB
Abstand	8,00 m	8,00 m
Höhe	0,00 m	0,00 m
Beurteilungspegel	55,41 dB	45,08 dB
Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete	> 55,00 dB	> 45 - 40 dB

Die vorhandenen Baustrukturen entlang der Schloßstraße entsprechen z.T. denen eines Allgemeinen Wohngebietes. Daher werden die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Prognoseberechnung zugrunde gelegt. Die ermittelten Prognosewerte liegen geringfügig über den zulässigen Orientierungswerten. Allerdings sinken die Immissionen - im Vergleich zur heutigen Verkehrsbelastung - um ca. 5 dB, da der Schwerlastverkehr weitgehend wegfällt. Die geringen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 führen zu keiner wesentlichen Störung, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Gebäuden an der Schloßstraße beeinträchtigen könnte. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im übrigen plant die Golfschule einen Shuttleverkehr von Warnsdorf nach Travemünde über Timmendorfer Strand einzurichten, der täglich zu gleichen Zeiten fährt. Je Bus-Tour stehen dann 20 bis 30 Sitzplätze für alle Golfspieler zur Verfügung. Durch dieses Angebot soll die Anzahl der Pkw-Anreisen pro Tag zusätzlich reduziert werden.

4. Hinweis

Nördlich grenzt an das Plangebiet der Landsitz Warnsdorf (Schloß Warnsdorf). Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein gemäß § 5 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragenes Kulturdenkmal. Im Osten und im Westen schließen sich Parkanlagen an. Diese historische

Garten- und Parkanlagen stehen nach § 5 (3) Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Ferner ist um die Anlage herum ein Schutzstreifen von 50 m Breite zur Wahrung des Umgebungsschutzbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bei der Projektplanung zu beachten. Was innerhalb dieser Fläche zulässig ist, regelt das Denkmalschutzgesetz. Veränderungen im Umgebungsschutzbereich des eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 (1) 3 Denkmalschutzgesetz. Die Instandsetzung oder Veränderung des eingetragenen Kulturdenkmales bedürfte ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 (1) 1 DSchG.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen werden nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Erischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickern. Dazu sind Mulden im 30 m Schutzstreifen zum Hemmelsdorfer See anzulegen sowie eine Versickerungsmulde je Loch. Die Mulden sowie alle Teiche sind mit einer Wechselvegetation zu begrünen, die in der Lage sind, überschüssige Nährstoffe aufzunehmen und abzubauen. Ziel dieser Maßnahme ist es, daß in erster Linie unbelastetes Wasser in den Boden versickert und über das Grundwasser dem „Hemmelsdorfer See“ zugeführt wird. Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestim-

mungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung wird in einer vollbiologischen Kläranlage geklärt und in einem neu anzulegenden Schönungsteich weiterbehandelt, zwischengestapelt und zur Bewässerung von Teilen des Golfplatzes genutzt. Alle weiteren Einzelheiten sind Inhalt des Baugenehmigungsverfahrens

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Warnsdorf wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ratekau gewährleistet. Das Gebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. An Löschwasser sind im SO-Gebiet 48 m³/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 über die „Sicherstellung von Löschwasser“ hingewiesen.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen und der Sammelausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

⇒ Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstück nach § 45 vorgesehen. Eine Grenzregelung findet nach § 80 ff BauGB und die Enteignung nach § 85 ff BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

8. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 12. März 1998 gebilligt.

Ratekau, 12. März 98



[Handwritten Signature]
(Stoß)
Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Ostholstein erklärte im Schreiben vom ,Az.:, daß er keine Rechtsverstöße geltend macht. Der Bebauungsplan trat mithin am in Kraft.

Legende:

Grenze des kommunalen Geltungsbereichs

INDUSTRIEN (FLÄCHENSTREIFEN)

Wälder und Gärten

Ländlich-praege

Baumfeld nach § 15a LHO/BfO geschützt

Baumweid nach § 15a LHO/BfO geschützt

Kreisbaum/Obstbaum

Gehölz

Grünfläche

Baumreife Grünfläche nach § 15a LHO/BfO geschützt

Klink, mit Strauch- und Baumbestand

Klink, mit tiefen Bäumen

Wohnen im Geltungsbereich:

1	Wohnen	Ausgangspunkt
2	Wohnen	Städtebau
3	Wohnen	Stadtviertel
4	Wohnen	Stadtblock
5	Wohnen	Stadtkern
6	Wohnen	Stadtkern
7	Wohnen	Stadtkern
8	Wohnen	Stadtkern
9	Wohnen	Stadtkern
10	Wohnen	Stadtkern
11	Wohnen	Stadtkern
12	Wohnen	Stadtkern
13	Wohnen	Stadtkern
14	Wohnen	Stadtkern
15	Wohnen	Stadtkern
16	Wohnen	Stadtkern
17	Wohnen	Stadtkern
18	Wohnen	Stadtkern
19	Wohnen	Stadtkern
20	Wohnen	Stadtkern
21	Wohnen	Stadtkern
22	Wohnen	Stadtkern
23	Wohnen	Stadtkern
24	Wohnen	Stadtkern
25	Wohnen	Stadtkern
26	Wohnen	Stadtkern
27	Wohnen	Stadtkern
28	Wohnen	Stadtkern
29	Wohnen	Stadtkern
30	Wohnen	Stadtkern
31	Wohnen	Stadtkern
32	Wohnen	Stadtkern
33	Wohnen	Stadtkern
34	Wohnen	Stadtkern
35	Wohnen	Stadtkern
36	Wohnen	Stadtkern
37	Wohnen	Stadtkern
38	Wohnen	Stadtkern
39	Wohnen	Stadtkern
40	Wohnen	Stadtkern
41	Wohnen	Stadtkern
42	Wohnen	Stadtkern
43	Wohnen	Stadtkern
44	Wohnen	Stadtkern
45	Wohnen	Stadtkern
46	Wohnen	Stadtkern
47	Wohnen	Stadtkern
48	Wohnen	Stadtkern
49	Wohnen	Stadtkern
50	Wohnen	Stadtkern

Gewässer

Internationaler Bachlauf > 1 m Bachbreite, mit unüberwundenem Gerinne, nach § 15a LHO/BfO geschützt

Regulierter Bachlauf/Graben

Bachlauf/Graben, unreguliert

Herrenwäldchen See

Bergeseen: Formel geschützt nach § 15a LHO/BfO

Kanal

Bänke und Muldenfluren

Bänke nach § 15a LHO/BfO geschützt

Bänkeflur und Bänkefluren zum Wasserschutz nach § 15a LHO/BfO geschützt

Bänkeflur

Lagerfließgewässer mit Bänkeflur

LANDWIRTSCHAFT

Ausgangspunkt/interne Binnenschiffung

GERÄTELICHES VERGÄDE

Naturhaushalt

Landschaftsarchitektur

nach § 15a LHO/BfO geschütztes Bauteil

Einhaltungsschritte an Gewässern

Gewässer

PLANIMETRISCHE VERGÄDE

Schutzgebiete und Schutzfunktionen Gewässer

Schutzfunktion

Schutzfunktion

TEMPORÄRE VERGÄDE

Wohngebiet

Wohngebiet/Garten

11 m UV-Gewässer (nach mehr wasserrechtlich)

Flussbegrenzung

Wohngebiet über 10 m UV

Wohngebiet über 10 m UV

Eintrag

Bebauung und Grünflächen

Schutzfläche (Einwohnerdichtung mit Garten/T-Gebäude)

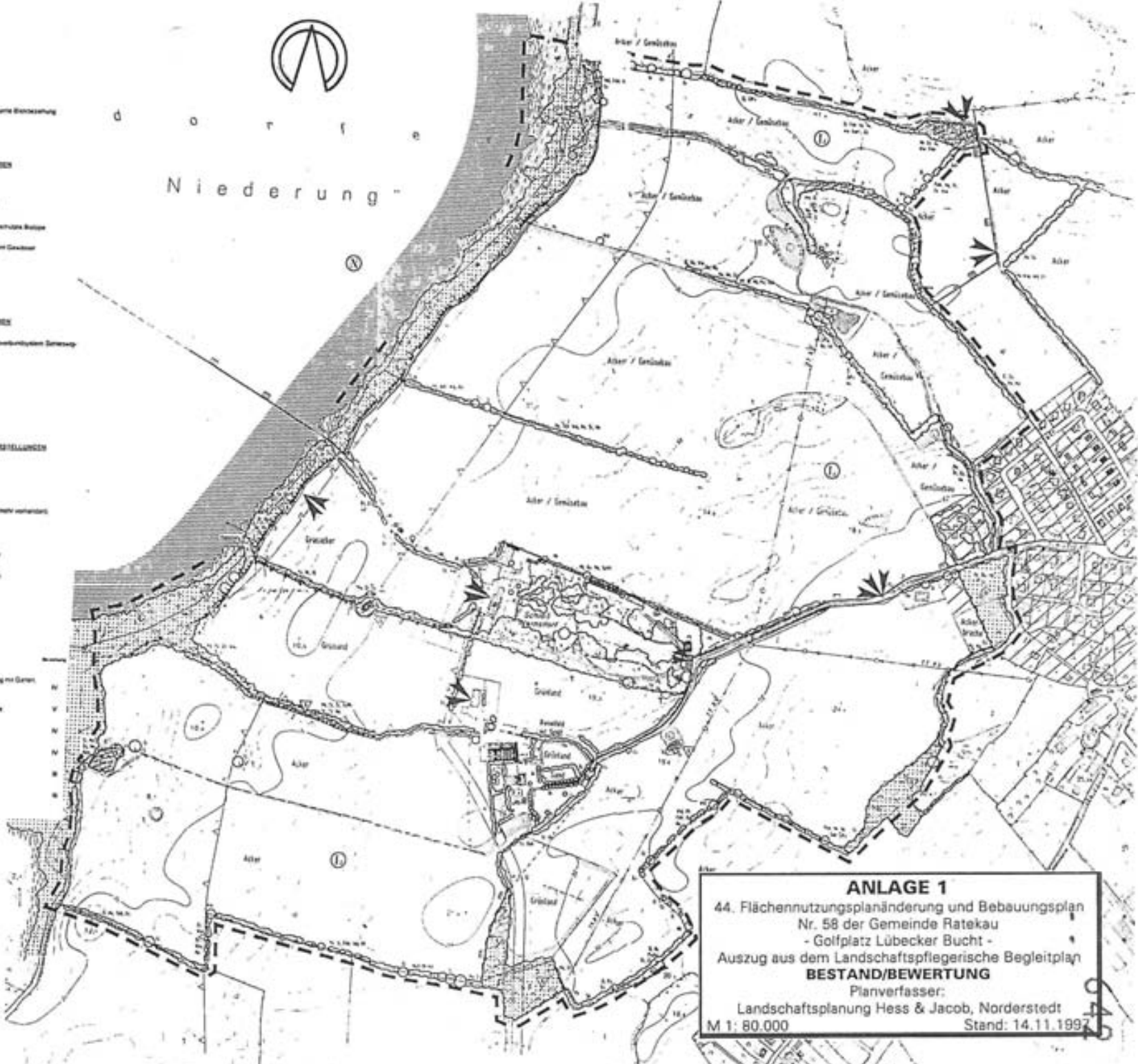
versiegelte Flächen oder Holzfläche

unversiegelte Grünfläche

Kleinräumige Grün

Bäume (Privat)

Gewässer



ANLAGE 1

44. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Radekau - Golfplatz Lübecker Bucht - Auszug aus dem Landschaftspflegerische Begleitplan **BESTAND/BEWERTUNG**

Planverfasser: Landschaftsplanung Hess & Jacob, Norderstedt
M 1: 80.000 Stand: 14.11.1997

ERHALTUNG UND SCHUTZMASSNAHMEN (M, L, M, B)

- Erhaltung und Schutz bestehender Landschaft
- Erhaltung und Schutz von Trockenheit
- Erhaltung und Schutz von Sümpfen
- Erhaltung vorhandener Entwässerung
- Verfestigung eines Entwässerung
- Erhaltung, Schutz und Pflege vorhandener Knicks
- Verzögerung von Knicks
- Erhaltung und Schutz sonstiger vorhandener Gewässerstrukturen
- Erhaltung einer Ökotonen
- Erhaltung naturnaher Fließgewässerstrukturen
- Erhaltung bestehender Weirwerke
- Erhaltung von Röhrichten
- Erhaltung bestehender Suessenflächen (z. T. und Sumpfen)

ENTWICKLUNGSSCHRIFFTEN (M, L, M, B)

- Anlage neuer Knicks (M, L)
- Planung eines geschlossenen Gewässers (M, L)
- Planung naturnaher Gewässer (M, L)
- Planung von Entwässerung und kleinen Gewässern (M, L)
- Anlage einer Ökotonen / Planung von Ökotonen (M, L)
- Entschlingung von zuleitenden Flüssen (M, L) bei maximaler Länge von 100 m
- Entschlingung von zuleitenden Flüssen (M, L) bei maximaler Länge von 100 m
- Entschlingung von Seitenarmen (M, L) bei maximaler Länge von 100 m
- Flächen für die Sukzession (bei Wasserfluss) und einstufiger Gewässerführung (M, L, M, M, M, M)
- Mehrstufige Pflege von Kleingewässern (M, L)
- Anlage von Kleingewässern (M, L) in bestehender Entwässerung
- mit naturnaher Begrünung und Wasserführung an der Uferlinie an der Beseitigung von Röhrichten (M, L) bei maximaler Länge von 100 m
- Anlage von Mäulen (M, L)
- Wiederherstellung von Fließgewässern (M, L)

BEZUGSWEISE FÜR DEN PLANSTANDORT

- Verweisungspunkt an der Planung-Pufferzone (M, L)
- Schutzgebiet für vorhandene Fließgewässer (M, L)
- Verweisungspunkt für Dünne (M, L)
- Schutzplanung (M, L)

GOLFPFLIESSANLAGEN

- Sandstein- und Kalkstein- (und Ton-) Entwässerungssysteme: Sandstein- und Kalkstein- (und Ton-) Entwässerungssysteme
- Abschnitte
- Sand- und Kiesgewässer
- Schutzplan
- Schutzlinie
- Abschnitte

STREIFEN- UND STRASSEN-ABSCHNITTE

- Streifen-Gewässer (Breite 1-3 m)
- Streifen-Gewässer (1-3 m Breite)
- Fließgewässern (M, L, M, B)
- Bereich mit Betonunterbau
- Maß 1: 2 m
- artifizeller Entwässerung

SONSTIGE EINWISSELN

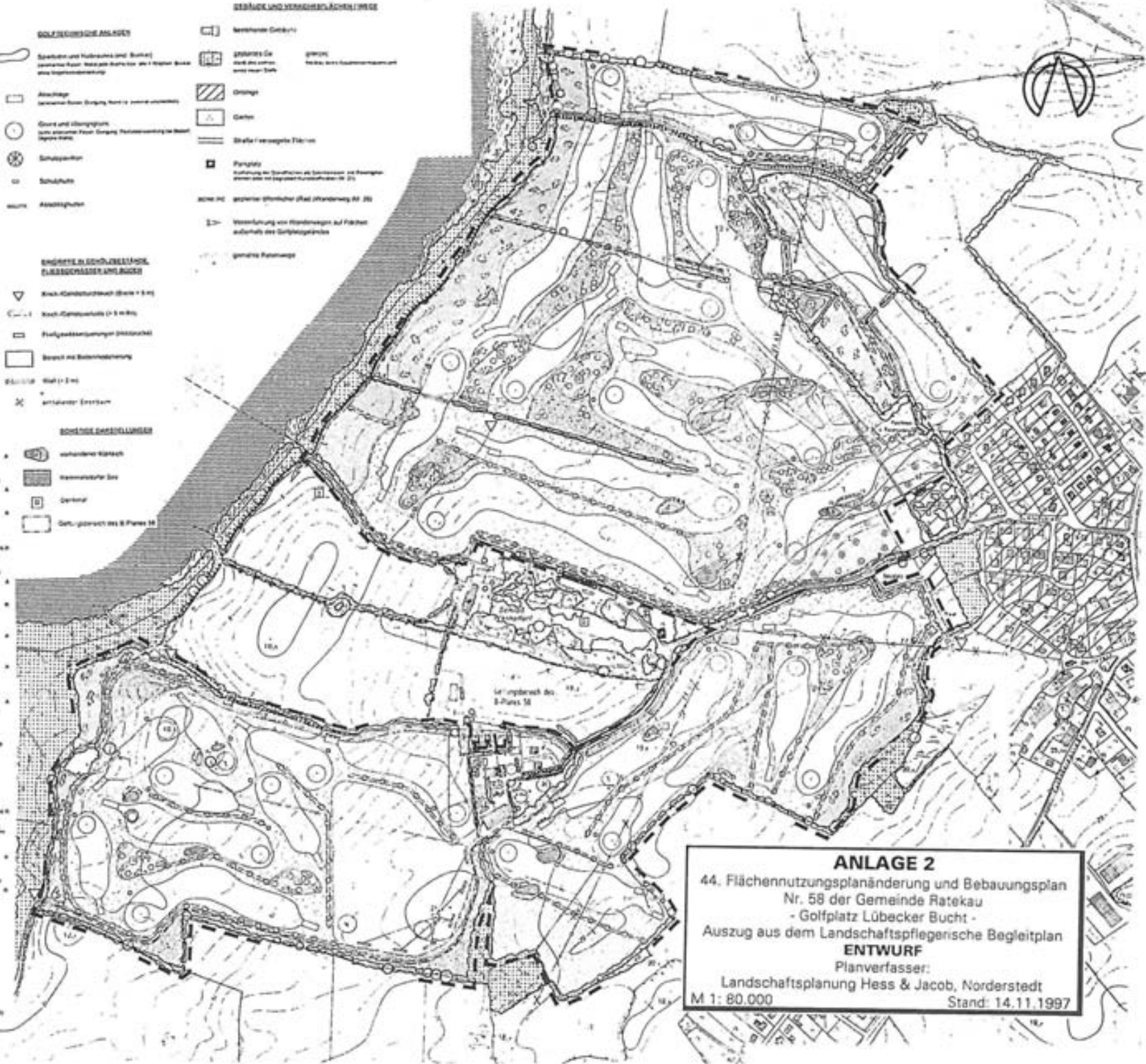
- vorhandener Knick
- Wasserläufige Dünne
- Entwässerung
- Gefälle (gemäß M, L, M, B, M, L)

STRASSE UND STRASSEN-ABSCHNITTE

- bestehende Gehwege
- gepflasterte Gasse
- Gränge
- Gassen
- Straßenschnittpunkte
- Parkplatz
- gepflasterte Gehwege (Maß 1: 2 m)
- Verfestigung von Weirwegen auf Flächen außerhalb des Gehwegbereichs
- gepflasterte Wege

SONSTIGE EINWISSELN

- bestehende Knick
- Wasserläufige Dünne
- Entwässerung
- Gefälle (gemäß M, L, M, B, M, L)



ANLAGE 2
 44. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan
 Nr. 58 der Gemeinde Ratekau
 - Golfplatz Lübecker Bucht -
 Auszug aus dem Landschaftspflegische Begleitplan
ENTWURF
 Planverfasser:
 Landschaftsplanung Hess & Jacob, Norderstedt
 M 1: 80.000
 Stand: 14.11.1997