

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

FÜR DAS GEBIET IN WARNSDORF,  
ZWISCHEN DER FUCHSBERGSTRASSE, DER TRAVEMÜNDER STRASSE  
UND DEM HOF HONHOLD

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- ABSCHLIESSENDE BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 6 (1) 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: 04521-7917-0,   FAX: 7917-17  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE   WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	2
2.	Planung	5
3.	Immissionen	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Abschließender Beschluss	7

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ratekau für das Gebiet in Warnsdorf, zwischen der Fuchsbergstraße, der Travemünder Straße und dem Hof Honhold.

### 1. Vorbemerkung

#### Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) stuft Warnsdorf als Ordnungsraum ein. Der Landesraumordnungsplan besagt:

*„In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Die Ordnungsräume sind so zu ordnen und zu entwickeln, dass bei weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben. Die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Flächen sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verdichtungsprozesses besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.“*

Weiterhin liegt der Ort im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Warnsdorf zum Fremdenverkehrsordnungsraum. Der Ort hat als Hauptfunktion die Wohnfunktion zugewiesen bekommen, als 1. Nebenfunktion eine Sonderfunktion und als 2. Nebenfunktion die Agrarwirtschaft. Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsentwicklungsgebiet.

Nach dem Entwurf des Regionalplanes, Planungsraum II vom 27.03.2002, liegt Warnsdorf im Ordnungsraum und im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlass des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigt. Er stellt den bebauten Bereich parallel der Fuchsbergstraße als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung dar, den vorhandenen Teich als geschütztes Kleingewässer nach § 15a Landesnaturschutzgesetz und den verbleibenden Bereich als landwirtschaftliche Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 77 aufgestellt.

Der Landschaftsplan weicht ebenfalls von diesen Planungszielen ab. Z.Z. erfolgt eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes. Dort wird dieser Erweiterung entsprechend aufgenommen.

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet. Der Landschaftsrahmenplan von September 2003 für den Planungsraum II Lübeck/Ostholstein trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloss am 10. Juni 2004 die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung.

### **Bestand**

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die als Apartments und Hotel dienen. Der gesamte Bereich läuft unter dem Namen „Landhaus Töpferhof“ und wird von einem Betreiber bewirtschaftet. Daher sind die Nutzung und Funktionalität der Gesamtfläche auf einander abgestimmt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt eine alte, verfallende Scheune. Diese ist ein Bestandteil der Hofsituation des Hofes Honhold.

Mittig auf dem Grundstück befindet sich ein Teich. Dessen Uferbereich wird zusammen mit der angrenzenden Wiese intensiv bewirtschaftet. Deshalb gibt es auch keine Ufervegetation. Die Wiesenfläche selbst fällt leicht nach Südost ab.

Westlich des Flurstückes 49/14 verläuft eine private Straße. Sie dient der Erschließung des Hofes Honhold sowie der Grundstücke Fuchsbergstraße 11 a bis c und 13. Parallel dieser Straße läuft eine markante Baumallee.

### Planungserfordernis

Das Landhaus Töpferhaus betreibt seit vielen Jahren einen Hotelbetrieb. Als Zielgruppen gelten Familien mit Kindern und Tagungen. Allerdings ist in den letzten Jahren deutlich geworden, dass eine Abwanderung vieler Urlaubsgäste in die neuen Bundesländer zu verzeichnen ist, da dort neue, moderne Urlaubsangebote entstanden sind. Auch für die heutigen Ansprüche an Tagungen reichen die Kapazitäten nicht mehr aus. Somit besteht hier ein dringender Handlungsbedarf mit den Zielen der:

- ⇒ Erweiterung des Hotelbetriebes,
- ⇒ Erweiterung des Freizeitangebotes,
- ⇒ Qualitätsverbesserung und
- ⇒ Saisonverlängerung.

Diese Ziele resultieren ebenfalls aus den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes von 1998 und der Neuaufstellung des Regionalplanes von 2002.

Konkret geplant sind folgende Maßnahmen:

1. Zwischen Teich und Töpferhof sollen drei Gebäude entstehen, die komfortable Doppelzimmer und Ferienwohnungen beherbergen sowie einen Tagungsraum. Das größere Gebäude wird dann durch einen Zwischentrakt mit dem bestehenden Gebäudekomplex verbunden. Hier soll auch ein zusätzlicher Frühstücksraum eingebunden werden.
2. Die alte Scheune im Südwesten des Plangebietes soll renoviert werden. Angedacht ist hier die Unterbringung von Ferienwohnungen, eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad, Sauna, Dampfbäder für Hausgäste und einer „Weingrotte“, ebenfalls für Hausgäste.
3. Um eine Verbindung zwischen den beiden Baugebieten zu erzielen, ist ein Fußweg geplant, der über eine Brückenkonstruktion über den Teich geführt wird.
4. Die übrige Wiese soll als Kinderspielplatz und Liegewiese genutzt werden. Dieses Konzept dient der Angebots- und Qualitätsverbesserung des Hotels und damit der langfristigen Erhaltung und Stärkung des Fremdenverkehrs innerhalb des fremdenverkehrlich geprägten Ortes Warnsdorf bzw. der Region. Es sichert weiterhin vorhandene Arbeitsplätze. Daher besteht aus gemeindlicher Sicht ein dringendes städtebauliches Erfordernis für die Umsetzung dieses Projektes.

## 2. Planung

### Bebauung

In Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Gebietsstruktur wird die zulässige **Art der baulichen Nutzung** für den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese erweiterten Bauflächen ermöglichen eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Erweiterung in die freie Landschaft sowie die harmonische Verknüpfung zwischen Innen- und Außenbereich (mit dem Hof Honhold).

### Erschließung

Das nördlich gelegene Baugebiet ist direkt über die Fuchsbergstraße erschlossen. Das westlich gelegene Baugebiet liegt an einer vorhandenen privaten Verkehrsfläche. Solange die Verkehrsfläche „privat“ ist, sind vertragliche Vereinbarungen zwischen den Nutzern des Plangebietes und dem Eigentümer der Straße erforderlich, um die Erschließung zu sichern.

### Grünordnung

Mitten im Plangebiet liegt ein Teich. Dieser wird in seinem Bestand als Wasserfläche nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet.

Das übrige Plangebiet wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Liegefläche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 15 Baugesetzbuch dargestellt. Dieser Bereich soll gärtnerisch aufgewertet werden, um das Angebot für Familien zu erhöhen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes der Wasserwerke des Zweckverbandes Ostholstein (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.



### 3. Immissionen

Die Planung ermöglicht den Bau von zusätzlichen Ferienwohnungen und Apartments sowie den Bau eines Kongressraumes, eines weiteren Frühstücksraumes, eines Weinkellers und eines Wellnessbereiches auf einer Grundfläche von insgesamt  $(900 \text{ m}^2 + 660 \text{ m}^2 =) 1.560 \text{ m}^2$ . Somit dient die Erweiterung nur im untergeordneten Maße der Anhebung der Bettenzahl, sondern vielmehr der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung. Zusätzliche Immissionen durch ein weiteres Verkehrsaufkommen sind daher nicht zu erwarten. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

### 4. Ver- und Entsorgung

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON Hanse AG.

#### Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Hauskläranlage, die für die neue Nutzung ausreichend dimensioniert sein muss. Das gereinigte Abwasser wird dem Mischwasserkanal der Gemeinde zugeführt und gelangt schließlich in den Hemmelsdorfer See.

Das Regenwasser wird über das vorhandene Teichsystem Richtung Warnsdorfer Moor und nicht in den Hemmelsdorfer See eingeleitet. Das Regenwasser ist in Zisternen oder in einem Vorklärteich aufzufangen, vorzuklären und dem vorhandenen Teichsystem zuzuleiten. Dieses ist ausreichend dimensioniert, um das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufnehmen zu können.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ratekau wird durch die "freiwilligen Feuerwehren Ratekau" gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein auszustatten. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf im allgemeinen Wohngebiet – mit harter Bedachung - von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. Um eine ausreichende Löschwassermenge bereitstellen zu können, ist von anderen Bedachungen abzusehen.

## **5. Abschließender Beschluss**

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 9. Dezember 2004 gebilligt.

Ratekau, 08. Februar 2005

Seigel



Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Die 3. Flächennutzungsplanänderung wurde am 21.02.2005..... verbindlich.