

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 70**

### **DER GEMEINDE RATEKAU**

für ein Gebiet südöstlich des Ortes Warnsdorf und der K 15

29. März 2001

#### **VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 + 2 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i. V. mit § 13 (2) BauGB)
- BESCHLUSS GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (2) 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  
INFO@PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## Inhaltsverzeichnis

Lfd. Nr.	Inhalt	
1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Planungserfordernis/ Planungsziel	3
2.	Planung	3
3.	Ver- und Entsorgung	5
3.1	Versorgung mit elektrischer Energie	5
3.2	Wasserver- und -entsorgung	6
3.3	Müllentsorgung	6
3.4	Löschwasserversorgung	6
4.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7
5.	Kosten	7
6.	Beschluss der Begründung	7

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 der Gemeinde Ratekau für ein Gebiet südöstlich des Ortes Warnsdorf und der K 15.

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1 Rechtliche Bindung

Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde im März 2001i 1963 genehmigt. Dieser stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan stellt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche dar. Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Landschaftsplanes beschlossen. Dort wird die Neuplanung einfließen.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt den Bereich der 46. Flächennutzungsplanänderung und zusätzlich den Zufahrtsbereich bis an die Kreisstraße 15.

### 1.3 Planungserfordernis/ Planungsziel

Für die vorhandenen baulichen Anlagen besteht eine befristete Baugenehmigung und es liegt ein städtebaulicher Vertrag vor, der den Abbau der Anlagen regelt. Das Vorhaben wurde 1997/98 für einen befristeten Zeitraum konzipiert, da der Vorhabenträger nach Ablauf des Zeitraums davon ausging, vor Ort ausreichend Beschäftigte für die Erntezeit gewinnen zu können. Diese Erwartung wurde jedoch nicht erfüllt, so daß nunmehr eine dauerhafte Lösung gefunden werden muß, um den Betriebsablauf des örtlichen landwirtschaftlichen Betriebes aufrecht erhalten zu können.

Der Erdbeer-Hof in Warnsdorf baut auf rd. 70 Hektar Erdbeeren an. Diese Früchte werden etwa von Mitte Juni bis Ende Juli täglich einmal abgeerntet. Hierzu werden für Ernte, Sortierung und Vermarktung kurzzeitig in der Erntesaison rd. 480 Erntehelfer benötigt. Der Arbeitsmarkt in der Region ist jedoch nicht in der Lage Arbeitskräfte zu mobilisieren.

## 2. Planung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über den vorhandenen, größtenteils wassergebundenen, landwirtschaftlichen Weg. Die inneren Erschließungswege werden wassergebunden hergestellt. An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist die Abstellung der PKW vorgesehen.

Die bebauten Flächen sind im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft - Saisonbedingte Unterbringung von landwirtschaftlichen Erntehelfern - festgesetzt.

Die Planung dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Hier werden für einen Zeitraum von etwa 45 Tagen zwischen Mitte Juni und Ende Juli etwa 480 Erntehelfer/-innen untergebracht.

Da auch einige saisonale Arbeitskräfte mit dem Wohnwagen anreisen, sind diese im Plangebiet ausdrücklich zulässig. Es handelt sich bei der Planung jedoch nicht um einen Campingplatz, sondern um Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, bei

denen das geltende Baurecht anzuwenden ist.

Im Geltungsbereich sind auch Sanitärgebäude zulässig. Diese sollen in den beiden Baufenstern im Nordosten des Geltungsbereiches untergebracht werden. Die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für Stellplätze ist der südwestliche Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen.

Der Standort wurde bewußt etwas abgesetzt von der Ortslage gewählt, um das Orts- und Landschaftsbild in diesem schönen und erhaltenswerten Ortseingangsbereich Warnsdorfs nicht mit der Anlage zu befrachten. Es ist eine umfangreiche Eingrünung vorhanden, die im Bebauungsplan dargestellt ist. Aufgrund der vorhandenen, großräumigen topografischen Situation ist eine Fernwirkung der Baukörper nicht gegeben. Die Baukörper sind von der Kreisstraße nicht wahrnehmbar. Zur Absicherung dieser Situation ist im Bebauungsplan eine relativ geringe Dachneigung und Firsthöhe festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang eine Grundfläche von 2.353 m<sup>2</sup> mit Gebäuden überbaut. Insgesamt ist künftig eine maximale Grundfläche von 4.760 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu bewerten. Auswirkungen z. B. auf Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und das Landschaftsbild ergeben sich nicht stärker als bisher. Die neu ermöglichten Eingriffe geschehen ausschließlich, in dem heute schon durch neu angelegte Knicks abgegrenzten Arreal. Hier ist eine deutliche Vorbelastung vorhanden. Die künftig überbauten Teile werden heute durch das Aufstellen von Wohnwagen genutzt. Eine über das bisherige Maß hinausreichende Entwicklung geschieht nicht.

Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden wie folgt zu bilanzieren:

$$4.760 \text{ m}^2 - 2.353 \text{ m}^2 = 2.407 \text{ m}^2 \text{ überbaubarer Grundstücksfläche}$$

$$2.407 \times 0,5 = 1.204 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf}$$

Als Ausgleichsfläche wird durch den Vorhabenträger eine entsprechend große Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 42/7 in der Gemarkung Warnsdorf bereitgestellt. Die Fläche soll künftig extensiv genutzt werden. Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen:

- Keine Düngung der Flächen
- Nur eine Mahd ab dem 15.07. oder Beweidung ab dem 15.06.
- Statt einer Beweidung ist auch eine ungenutzte Selbstentwicklung möglich.

Nach dem Landschaftsplan liegt die Ausgleichsfläche in einem geplanten geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 20 LNatSchG.

Die Gemeinde verfügt nicht über die Ausgleichsfläche. Deshalb wird die Gemeinde vor Satzungsbeschluß einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger abschließen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Dies sichert die Gemeinde auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ab. Kosten entstehen für die Ausgleichsmaßnahmen nicht.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G, W, SW) für den Bereich „Erdbeerhof“ in Warnsdorf sind mit den zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen. Anschlussmöglichkeiten an die in der K 15 bestehenden Versorgungsleitungen (G, W ) des Zweckverbandes Ostholstein sind vom Grundsatz her gegeben.

#### **3.1 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Flächen für Versorgungseinrichtungen werden zur Verfügung gestellt.

### **3.2 Wasserver- und -entsorgung**

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

Das Oberflächenwasser versickert vor Ort.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung wird in einer vollbiologischen Kläranlage mit Klärteichen geklärt. Weitere Einzelheiten sind Inhalt des Genehmigungsverfahrens

Detailplanungen zur Schmutzwasserbeseitigung sind mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen. Der ZVO schlägt dem Vorhabenträger vor, auf den Bau der geplanten vollbiologischen Klärteichanlage zu verzichten und diese durch eine abflußlose Sammelgrube der entsprechenden Größe zu ersetzen.

### **3.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **3.4 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 Gebiet 48 m<sup>3</sup>/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.

Das Entnehmen der geforderten Menge an Löschwasser von mehr als 48 m<sup>3</sup>/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das ausgewiesene Objekt ist nur aus den beiden in der „Fuchsbergstraße/K15“ mitgeführten Wasserleitungen

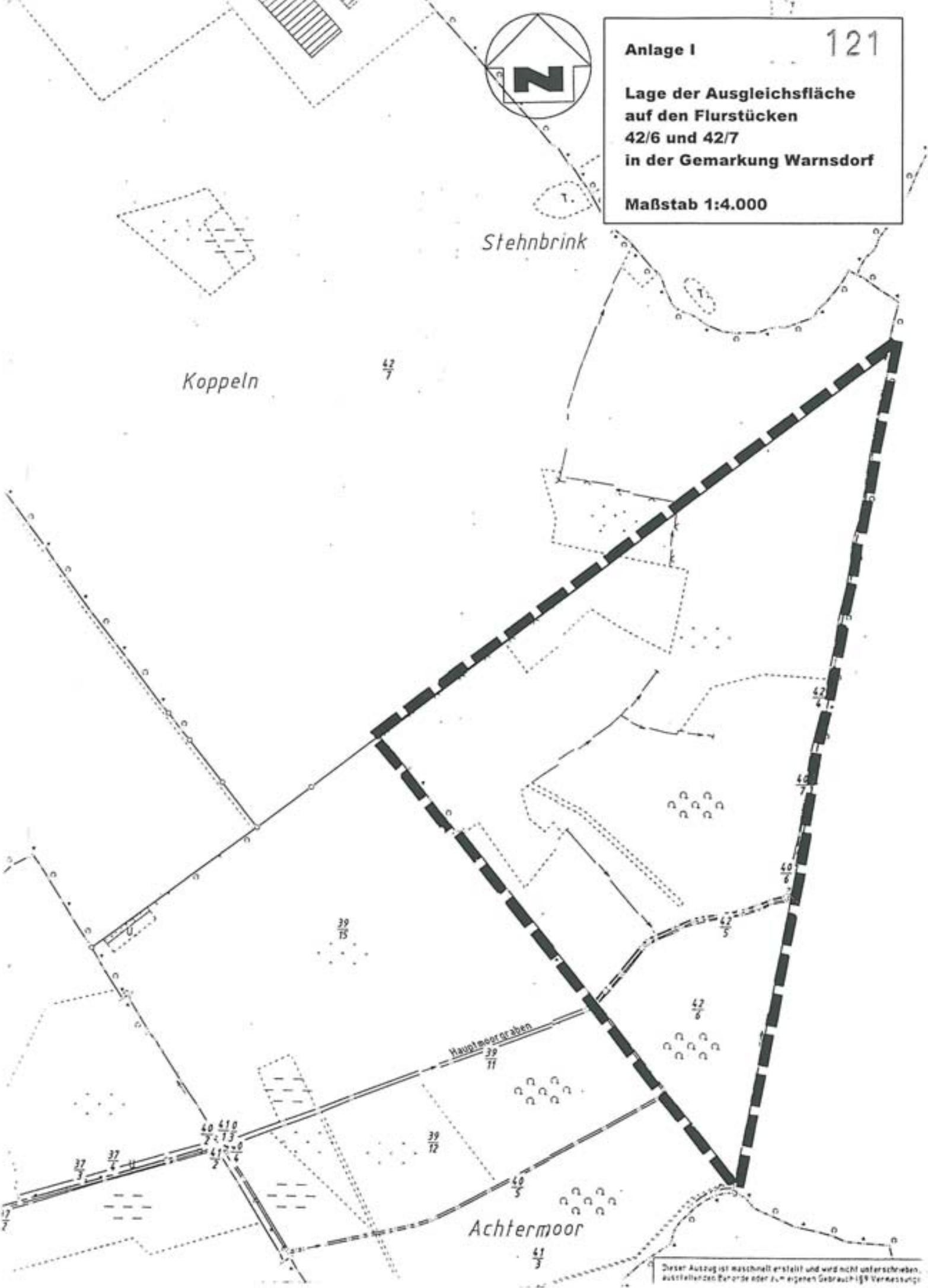


Anlage I

121

Lage der Ausgleichsfläche  
auf den Flurstücken  
42/6 und 42/7  
in der Gemarkung Warnsdorf

Maßstab 1:4.000



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben.  
ausfertigen für die eigene oder zum eigenen Gebrauch (BY Vermessungs)

DN 150 / DN 100 möglich. Diese Leitungen befinden sich in ca. 500m Entfernung zum geplanten Objekt.

**4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

**5. Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten

**6. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ratekau am 29. März 2001 gebilligt.

Ratekau, 29.03.2001

   
Siegel (Peter Brückel)  
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist am 09.04.2001..... in Kraft getreten.

**Anlage I: Lage der Ausgleichsfläche**