

GEMEINDE RATEKAU, WARNSDORF  
8. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANS NR. 1  
„KARL'S ERLEBNISHOF“  
BEGRÜNDUNG



**ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 8**  
DER GEMEINDE RATEKAU FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

**BEGRÜNDUNG**

AUFTRAGGEBER:

**GEMEINDE RATEKAU**  
BÄDERSTR. 19, 23626 Ratekau

VERFASSER:

GUHR STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR BDA  
Hauptstr. 28 23923 Palingen  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
URTE SCHLIE  
Mühlenweg 3 23669 Timmendorfer Strand

AUFGESTELLT:  
IM MÄRZ 2008  
GEÄNDERT SEPTEMBER 2009  
GEÄNDERT IM FEBRUAR 2011

## **BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE RATEKAU FÜR DEN BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1, KARL'S ERLEBNISHOF“ (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 85)**

für das Gebiet in Warnsdorf, gelegen östlich und westlich der Kreisstraße 15 (Fuchsbergstraße), begrenzt durch die im Süden und Westen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, im Norden durch das Feuerwehrhaus und angrenzende Wohnbebauung sowie im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. GRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH	2
1.2. GRUND ZUR PLANÄNDERUNG	2
1.3. RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.4. PLANGRUNDLAGE	3
1.5. LANDESPLANUNG	3
<b>2. ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>4</b>
2.1. DERZEITIGE SITUATION	4
2.2. NUTZUNGSKONZEPT	4
2.3. FREIFLÄCHENKONZEPT UND AUSGLEICHSFLÄCHEN	4
<b>3. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>5</b>
<b>4. UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>5. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE</b>	<b>15</b>

# **A. BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE RATEKAU „KARL'S ERLEBNISHOF“**

## **1. GRUNDLAGEN**

### **1.1. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH**

Der Planbereich umfaßt mit 2,54 ha die bisher als „Karl's Erdbeerhof“ genutzten Flächen im Ortskern Warnsdorf und eine Erweiterungsfläche in Richtung Fuchsbergsiedlung im Süden sowie östlich und westlich der Kreisstraße Nr. 15 (Fuchsbergstraße). Er wird begrenzt durch die im Süden und Westen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, im Norden durch das Feuerwehrhaus und angrenzende Wohnbebauung sowie im Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **1.2. GRUND ZUR PLANÄNDERUNG**

Die Gemeinde Ratekau beabsichtigt, eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs „Karl's Erdbeerhof“ in der Dorflage Warnsdorf durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die damit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans zu ermöglichen. Dabei soll die bisherige Nutzung „Bauernmarkt“ nicht erweitert, sondern durch eine Nutzungspalette aus den Bereichen Freizeit / Spielmöglichkeiten für Kinder / Gastronomie / Handwerk / Kunsthandwerk ergänzt werden. Dadurch soll die Verweildauer der Gäste verlängert und das Verkehrsaufkommen (KFZ – Bewegungen / Std) in der Relation verringert werden. Eine grundsätzliche Qualitätsverbesserung soll mit diesen neuen Angeboten verbunden sein.

Die vom Betreiber und Eigentümer geplante Erweiterung hatte sich zunächst auf eine Erweiterung des vorhandenen Angebots beschränkt. Ein Ortstermin mit dem Planungsausschuss der Gemeinde ergab im Jahr 2006 kein positives Signal. Einer Änderung der Planung vor allem in städtebaulicher Hinsicht wurde durch die Gemeinde zugestimmt. Die Landesplanungsbehörde lehnte jedoch eine Erweiterung der Verkaufsfläche über die bereits vorhandenen 800 m<sup>2</sup> ab.

In einem neuen Ansatz legte der Investor dann ein Konzept vor, das keine weiteren Verkaufsflächen beinhaltet, sondern den Schwerpunkt nun auf die oben beschriebenen Freizeitnutzungen legt. Dabei wurde ein sog. „Kreativhof“ in das Konzept integriert, der in einer Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) der Gemeinden Ratekau und Timmendorfer Strand bereits vorgeschlagen,<sup>0</sup> aber nicht realisiert worden war. Eine Dorfversammlung ergab zahlreiche Bedenken der Warnsdorfer Bürger zu den Themen Verkehrsbelastung, Ruhender Verkehr, Geruchsimmissionen und Lärm. Als Konsequenz beschloß die Gemeinde, parallel zum Bauleitplanverfahren Gutachten zur Verkehrs- und Schallschutzproblematik einzuholen.

### 1.3. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ratekau „Karl's Erlebnishof“ gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31. 7. 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I s. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466); BGBl. III/FNA 213-1-2,
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990, BGBl. I vom 22.1.1991(BGBl. 1991 I S. 58), GI-Nr.: 2A3-1-6

### 1.4. PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage dient eine amtliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000, die vom Katasteramt Oldenburg nach neuen Vermessungsergebnissen hergestellt wurde.

### 1.5. LANDESPLANUNG

In ihrer Stellungnahme vom 07. 01. 10 teilt die Landesplanungsbehörde folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit, die in der Bauleitplanung beachtet werden sollen:

- Beschränkung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>
- Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten 1 – 4 auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche
- Auf die Verkaufsfläche anzurechnen sind auch die Außenstandorte (Marktstände Verkaufsstände etc.)

Die Verkaufsflächen wurden dementsprechend in den einzelnen Sondergebieten separat festgesetzt, so daß die Gesamtsumme 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Der Anteil der zentrenrelevanten Angebote wird im Bebauungsplan mit max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche festgesetzt.

Die Stellungnahmen der Landesplanung vom 14. 09. 09, 04. 05. 10 und vom 06. 05. 10 stimmen den Planzielen zu und weisen nur noch auf Detailkorrekturen hin. In einer Stellungnahme vom 13. 07. 07 wurde seinerzeit um einen Ortstermin zum Thema „Kreativhof“ gebeten. Dieser fand entsprechend später statt.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Bestandsnutzung als gemischte Baufläche und die Erweiterungsflächen nach Westen und Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Planentwurf der 8. Änderung sieht eine Ausweisung als Sonderbaufläche vor, die im Bebauungsplan in 5 Teilflächen differenziert wird. Die

ursprünglich ebenfalls als Sondergebiet dargestellte Fläche östlich der K 15 wird jetzt als Stellplatzanlage zugunsten der Sondergebiete 1 – 5 dargestellt. Die Planänderung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

## **2. ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **2.1. DERZEITIGE SITUATION**

Der bestehende Erdbeerhof entwickelte sich nach und nach aus einem landwirtschaftlichen Betrieb. Das reetgedeckte Bauernhaus und Wohnhaus wurde in den späteren Bauernmarkt integriert. Mit der Übernahme des Unternehmens durch den Juniorchef ist auch eine Wandlung der Geschäftspolitik verbunden. So soll sich der Bauernmarkt mit seinem Sortiment an Kunsthandwerk und regionalen Produkten / Lebensmitteln qualitativ, aber nicht quantitativ weiterentwickeln. Der Freizeitbereich jedoch soll weiter ausgebaut werden.

### **2.2. NUTZUNGSKONZEPT**

Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung des Erdbeerhofs wandelte sich in den vergangenen Jahren allmählich in eine Dienstleistungsnutzung um. Der Bauernmarkt als Angebot und Verkaufsstätte für Produkte aus Landwirtschaft, Geschenkartikeln, Haushaltsartikeln und Artikeln aus Asien wird nicht weiter in dieser Richtung erweitert. Als neue betriebliche Hauptnutzung wird ein Freizeitangebot vorwiegend für Kinder geplant. Parallel dazu sollen Eltern / Erwachsene durch eine Ausweitung des gastronomischen Angebots zu einer längeren Verweildauer ermuntert werden.

Der bestehende Bauernmarkt wird durch folgende Nutzungspalette ergänzt:

- Gastronomie mit regionaler Speisekarte und räumlichem Bezug zu den Freizeitangeboten (Verlängerung der Verweildauer)
- Manufaktur (Kreativhof)
- Handwerk (Kaffeerösterei, Steinofenbäckerei, Bonbonherstellung)
- Spiel- und Freizeitangebote für Kinder mit Traktorscheune und Fahrstrecke (Elektrobetrieb), Ponystall und Reitplatz,
- Kleine Manege für Tiervorstellungen

Die westlich gelegene Hälfte des Geltungsbereichs für die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans wird als Sondergebiet, die östlich der Kreisstraße gelegene Teilfläche wird als Stellplatzanlage (ST) dargestellt. Sie dient zur Aufnahme der Besucherstellplätze des Erlebnishofes.

### **2.3. FREIFLÄCHENKONZEPT UND AUSGLEICHSFLÄCHEN**

Der Erlebnishof soll sich dem Besucher als durchgrünter Bereich mit Einzelbäumen, Knicks als äußere Begrenzung und einseitiger Allee am Ortseingang präsentieren. Auch die Stellplatzflächen sollen stark durchgrünt sein und bereits einen großen Teil der Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen aus Bilanzierung der Eingriffs- Ausgleichsberechnung des Landschaftsplanungsbüros Urte Schlie wurden so geplant, daß der größte Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans untergebracht werden kann. Eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Pansdorf (Flurstück 261) mit einer Größe von 3.292 m<sup>2</sup> ist vorgesehen (s. Umweltbericht).

### 3. VER- UND ENTSORGUNG

Karl's Erlebnishof ist jetzt bereits an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) angeschlossen. Die Erweiterung der Kapazitäten wurde ebenfalls mit dem Zweckverband abgestimmt. Frischwasserversorgung und Abwasserentsorgung sichert der ZVO.

Das Oberflächenwasser wird weitestgehend vor Ort versickert. In der Stellplatzanlage ist ein Mulden – Rigolen – System mit Retentionsfläche geplant. Die Fachplanung wird mit dem Wasser- und Bodenverband OH angestimmt.

Die Energieversorgung wird z. Zt. durch EON gesichert; die Müllentsorgung übernimmt der ZVO.

### 4. UMWELTBERICHT

**UMWELTBERICHT gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
 zur UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
 zum VEP Nr. 1 „Karl's Erlebnishof“, Ratekau**

<b>Einleitung</b>		
<p>Im Rahmen der Erweiterung von Karl's Erlebnishof in Warnsdorf werden städtebauliche und grünordnerische Ziele für die Hofanlage, den Straßenraum an der K 15 und die erweiterte Stellplatzanlage formuliert.</p> <p>Die Betrachtungen im Umweltbericht wurden aufgrund von Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein herausgearbeitet. Die Beschreibung der Bestandssituation bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Oktober 2009.</p>		
<b>Inhalte und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans</b>		
1.1	<p>Größe des Geltungsbereichs des VEP insgesamt</p> <p>Größe des Versiegelungsanteils in der Entwurfsplanung im Geltungsbereich des VEP Nr.1 (Straßen, Wege, überbaubare Fläche)</p>	<p>ca. 2,54 ha</p> <p>1,49 ha (ca. 58,7%)                      davon 1,01 ha Verkehrsfläche (teilversiegelt), 0,48 ha überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen</p>
1.2	Städtebauliche Ziele	<p>Karl's Erdbeerhof hat sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem Bauernmarkt mit Gastronomie entwickelt. Dieses Angebot soll um Manufakturen, gastronomische</p>

		<p>Angebote, Handwerk und Freizeitangebote für Kinder einschließlich Tierhaltung erweitert werden.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist fünf Sondergebiete aus.</p> <p>SO1: heutiger Gebäudebestand mit Präsentation und Verkauf von regionalen Produkten.</p> <p>SO2: Empfangsplatz; Nutzung auch für Marktstände und Spielmöglichkeiten.</p> <p>SO3: Gastronomie, Manufaktur mit Außengastronomie für ca. 100 Plätze.</p> <p>SO 4: Kreativwerkstatt EG, Indoorspielplatz DG.</p> <p>SO5: Spiel- und Freizeitangebote für Kinder, Tierställe und -gehege, Manege; Gebäude zur Unterbringung von Geräten und Maschinen.</p> <p>Ergänzend ist östlich der K 15 eine durchgrünte Stellplatzanlage vorgesehen.</p> <p>Ziel der Erweiterung ist es, die Verweildauer zu erhöhen und das Angebot qualitativ weiter zu entwickeln.</p> <p>Die wesentlichen grünordnerischen Ziele sind folgende:          Erhalt ortstypischer und gliedernder Grünstrukturen,          Entwicklung des Straßenraumes an der K 15,          Durchgrünung der intensiv genutzten und dicht bebauten Hofflächen,          Durchgrünung der Stellplatzanlage.</p>
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	<p>Siedlungsfläche im Außenbereich, Darstellung im F-Plan 2002 als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Dorfgebiet, Straßenverkehrsfläche, Stillgewässer, Acker- und Gartenbaubiotope, Intensivgrünland</p>
1.4	Entwicklungsziele des Landschaftsplanes	<p>Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau trifft folgende Aussagen für den Standort der Erweiterung des Erlebnishofes:          Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Nutzflächen, Straßenverkehrsflächen</p>
1.5	Im Geltungsbereich des VEP zu beachtende Schutzkriterien:	
1.5.1	FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.
1.5.2	Naturschutzgebiete gemäß § 16 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 16 LNatSchG vorhanden.
1.5.3	Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG vorhanden.
1.5.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG vorhanden.
1.5.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 LNatSchG	Im SO1 befindet sich ein naturnahes Kleingewässer (FKy). Außerdem sind mehrere Knicks vorhanden.
1.5.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Keine Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG vorhanden.



1.5.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.5.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.
1.6	Sonstige Umweltbelange	
1.6.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Im Gemeindegebiet Ratekau gibt es diverse Altablagerungen, die dem Kreis Ostholstein von der Gemeinde mitgeteilt wurden („Altlastenkataster“). Alle bislang erfassten Standorte liegen nicht im Plangebiet.
1.6.2	Abfallerzeugung	Mit der geplanten Erweiterung wird kein erhöhtes Abfallaufkommen verbunden sein.  Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen.
1.6.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.6.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß § 2 Nr. 4 BauGB**

2.1	Bestandsaufnahme  a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	s. Bestandsplan zum VEP Nr. 1  Zu a)  Karl's Erlebnishof liegt in der Gemeinde Ratekau, Kreis Ostholstein, östlich des Hemmeldorfer Sees. Die Umgebung von Karl's Erlebnishof ist nach Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen und nach Norden durch das Dorf Warnsdorf geprägt. Der Hof liegt östlich und westlich der K 15 (Fuchsbergstraße). Westlich der Straße befinden sich die Gebäude und Flächen für den Verkauf und den Gastronomiebetrieb, ein Spielplatz, sowie die Koppeln und Ställe für die Tierhaltung. Östlich der Straße sind Stellplätze, Frei- und Lagerflächen vorhanden. <u>Arten- und Lebensgemeinschaften</u> Außer den Gebäudeflächen und der befestigten Hoffläche sind verschiedene andere Siedlungsbiotope auf dem Hof vorhanden. Westlich der Hoffläche befindet sich ein Spielplatz (SEk), der durch eine Abpflanzung aus Sträuchern und Bäumen (z.B. Lebensbaum, Kirschlorbeer, Eibe, Fichte) gerahmt wird. Die angrenzenden Flächen sind Rasenflächen, die als Erweiterung für die Außengastronomie dienen und Grünlandflächen (GM), die als Koppeln und Reitflächen für Kinder genutzt werden. Nach Westen und Süden wird die Grünlandfläche durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (wassergebundene Decke, mit Kies aufgefüllter verdichteter Oberboden). abgegrenzt, der zu den Tierställen führt. In kleinen Holzställen sind Ziegen, Schafe, Ponys etc. untergebracht. Die Hütten liegen südlich des Hauptgebäudes. Das Bearbeitungsgebiet wird nach Süden durch eine ca. 8 bis 10 Meter hohe Feldhecke mit typischer Gehölzvegetation (HFT) aus Esche, Feldahorn, Weißdorn und Hasel abgeschrmt. Die Feldhecke ist nach § 25 LNatSchG geschützt. Ein schmaler
-----	--	---

	<p>Krautsaum (RHm) und Zierapfelbäume (StØ 8 bis 12 cm) trennen die Grünlandflächen von der Straße (K 15). Nördlich der Gebäudeflächen befindet sich ein Privatgarten (SGa) mit einem teilweise sehr alten Gehölzbestand und einem naturnahen Kleingewässer (FKy). Das Kleingewässer ist nach § 25 LNatSchG geschützt. Das älteste Gehölz ist eine Linde (StØ 120cm). Weitere Altbäume mit Stammdurchmessern zwischen 40 und 80 cm sind Eschen, Stieleiche und Weide. Gehölzaufwuchs, z.B. Schneebeere, Hainbuche, Rotbuche, Hasel schirmen den Garten nach Norden ab. Wegen der geringen Pflegeintensität und der vorhandenen Gehölze ist der Garten ein wertvolles Siedlungsbiotop. Der Altbaumbestand ist ortsbildprägend. Die Stellplätze für die Besucher von Karl's Erlebnishof werden von der Straße (K 15) durch einen ca. 10 bis 12 Meter hohen Knick mit typischer Gehölzvegetation (Hasel, Feldahorn, Spitzahorn, Weißdorn, Schlehdorn, Hainbuche, Hundsrose) abgetrennt. Der Knick ist nach § 25 LNatSchG geschützt. Die Stellfläche ist teilversiegelt und wird durch 8 – 10 m hohe Gehölzstreifen (z.B. Birke, Erle, Eberesche, Feldahorn) gegliedert und abgeschirmt. Einige Bäume treten durch ihre Mehrstämmigkeit (Vogelkirschen) und größere Stammdurchmesser (Feldulme, Pappel, Weide) markant aus dem Gehölzstreifen hervor.</p> <p>Nach Osten grenzt ein Knickwall die Stellplatzfläche von den dahinter liegenden Stell-, Lager- und Freiflächen ab. Der Wall hat eine Höhe von ca. 1,70 Meter. Die darauf gepflanzten Gehölze (z.B. Eberesche, Feldahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche, Hasel) weisen eine Höhe von etwa 10 – 12 Meter auf. Bäume mit Stammdurchmessern über 25 cm sind Spitzahorn, Feldulme und Sommerlinde. Der Knick ist nach § 25 LNatSchG geschützt.</p> <p>Der Weg nach Osten ist asphaltiert und wird beidseitig von Feldhecken mit typischer Gehölzvegetation (Schlehdorn, Hasel, Erle, Weide) begrenzt. Die Feldhecke ist nach § 25 LNatSchG geschützt. Die Feldhecke westlich des Weges mit einer Höhe von ca. 4-5 Meter geht dann in eine Hecke aus Waldrebe über. Nach Osten hat die Abpflanzung eine Höhe von ca. 6 bis 8 Meter.</p> <p>Die Stellplatz-, Lager- und Freiflächen östlich des Knickwalls sind etwa zur Hälfte der Fläche teilversiegelt (Schotter). Mehrere Gehölzstreifen und wenige Einzelexemplare aus Vogelkirschen (Höhe ca. 8-10 Meter) gliedern die Fläche. Im Süden am Rande des Bearbeitungsgebiets befindet sich ein Holzunterstand und Lagerfläche für Sitzmöbel für die Außengastronomie. An der nördlichen Grenze wurden vor Gehölzpflanzungen aus Fichten großflächige Lagerplätze angelegt. Ein Teil der Fichten sind Altbestand mit einer Höhe von ca. 10-12 Meter. Weitere Exemplare sind doppelreihige Neupflanzungen, mit einer Höhe von ca. 2 Meter. Im Nordosten grenzt ein Feldgehölz mit einer Höhe von ca. 8-10 Meter (Weißdorn, Schlehdorn, Hasel, Blutpflaume, Schneeball) das Bearbeitungsgebiet ab.</p> <p>Mit Ausnahme des Garten (SO1) sind keine alten Solitär-bäume im Geltungsbereich vorhanden. Bei den Knicks, Feldhecken und Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 25 cm handelt es sich meist um heimische Arten. Diese Gehölzpflanzungen sind die wertbestimmenden Elemente für den Naturhaushalt und als Pflanzen- und Tierlebensraum. Die flächenhaften Biotop- und Nutzungstypen (Intensivgrünland, Freizeittflächen, Lager-, Stellplatz- und Rasenflächen) sind wegen ihrer Nutzungsintensität als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt eingeschränkt. Insgesamt hat der Bereich eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.</p> <p><u>Boden:</u>          Der Geltungsbereich liegt im Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne enthält ein unsortiertes Gemisch von verschiedenen Korngrößen. Es besteht aus Ton,</p>
--	---

	<p>Schluff, Sand und größerem Geschiebe. Das unter dem Einfluss der Gletscher entstandene Relief ist flachwellig. Die im gesamten Untersuchungsgebiet entstandenen Bodentypen sind Geschiebelehmmergel. Im Bereich der Hoffläche sind die Böden allerdings (teil-)versiegelt und daher stark überformt. Sie dienen als Verkehrs- oder Lagerflächen. Damit sind die Bodenfunktionen großflächig eingeschränkt oder vollständig unterbunden.</p> <p>Das Ostholsteiner Kataster verzeichnet keine Altablagerungen und Altlasten.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Genauere Kenntnisse der Grundwassersituation bestehen nicht. Es ist allerdings davon auszugehen, dass –abgesehen von Stauwasserhorizonten– ein weiter Grundwasserflurabstand vorhanden ist. Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Verdunstung (Evaporation), den anstehenden Böden, dem Relief und der vorhandenen Vegetation. Boden und Vegetation stellen die Variablen dar, die bei ähnlichen klimatischen Werten zu qualitativen und quantitativen Unterschieden hinsichtlich der Grundwasserneubildung führen. Die anstehenden Lehmböden haben eine geringe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser.</p> <p>Im Bearbeitungsgebiet sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Dennoch stellt die Erweiterung von Karl's Erlebnishof und die damit einhergehende Versiegelung einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird.</p> <p><u>Gewässer:</u> Innerhalb des Geltungsbereichs ist an der nördlichen Grenze ein Kleingewässer im Privatgarten vorhanden. Das Kleingewässer ist nach § 25 LNatSchG geschützt.</p> <p><u>Klima:</u> Das südliche Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Die Gemeinde Ratekau liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag mit 600-675 mm unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (&gt; 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Auf Karl's Erlebnishof ist es wegen der freien Lage windiger als in den z.T. im restlichen Dorfgebiet, auch wenn Feldgehölzhecken und Gehölzpflanzungen die Windgeschwindigkeiten bremsen.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten.</p>
--	--

		<p>Luftqualität/ Immissionsschutz:</p> <p>Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in der Gemeinde Ratekau durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO<sub>2</sub>), Stickstoffverbindungen (NO, NO<sub>2</sub>) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen. An der östlichen Grundstücksgrenze kann anfallender Aushubboden zu einem bepflanzten Wall aufgesetzt werden, um Stäube zu binden und die Schallimmissionen auf den angrenzenden Grundstücken zu vermindern.</p>
	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<p>Zu b)</p> <p>Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.</p>
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	<p>Mit der Erweiterung des Erlebnishofs wird das Angebot verändert. Die Verweildauer der Besucher soll erhöht werden. Von maßgeblich höheren Besucherzahlen wird nicht ausgegangen. Die verkehrliche Situation an der K 15 wird durch die Einrichtung einer Linksabbiegespur für Kfz und eines gesicherten Fußgängerüberweges zwischen der Stellplatzfläche und den übrigen Sondergebieten neu geordnet und für diese Nutzergruppen verbessert.</p>
	- Pflanze	<p>Durch Versiegelungen und Teilversiegelungen kommt es zum Verlust von gewachsenem Boden als Pflanzenstandort (Grünland). Wertvoller Baumbestand bleibt erhalten. Kleinflächige Verluste von Gehölzen (988 m<sup>2</sup>) wird es im SO2 und auf der Stellplatzfläche geben. Die Qualität der verbleibenden / entstehenden Pflanzenlebensräume wird sich gegenüber dem Bestand nicht grundlegend verändern. Die ökologische Wertigkeit wird auf der Stellplatzfläche durch die Anlage extensiven Landschaftsrasens im Bereich der Grünachse gegenüber der heute für das Parken genutzten Fläche erhöht. Gehölzpflanzungen im SO2, SO3, SO4, SO5 und der Stellplatzfläche durchgrünen den Geltungsbereich.</p>
	- Tier	<p>Mit der Erweiterung von Karl's Erlebnishof ist der Verlust potenzieller Tierlebensräume aufgrund von Überbauung verbunden. Allerdings wird die Qualität der verbleibenden / entstehenden Lebensräume für „Allerweltsarten“ verbessert und vielfältiger werden. Die Anlage von Muldenentwässerung und Retentionsfläche wird die vorhandenen Tierlebensräume bereichern.</p> <p>Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.</p>
	- Boden	<p>Durch Überbauung und (Teil-)versiegelung kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten. Die in Anspruch genommene Fläche beträgt 14.937 m<sup>2</sup> (Versiegelungsfläche im Bestand: 10.705 m<sup>2</sup>). Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, soll die Hoffläche im SO2 wasser- und luftdurchlässig als Kiesfläche oder wassergebundene Wegedecke hergerichtet werden. Auch die Stellflächen des Stellplatzes sind in</p>

		versickerungsfähigem Material herzustellen. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsmaterialien werden die Bodenfunktionen nicht vollständig unterbunden.
	- Grundwasser	Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Dennoch stellen die Erweiterung des Erlebnishofes und die damit einhergehende Versiegelung einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Innerhalb der Stellplatzfläche sind Flächen vorgesehen, auf denen Mulden zur Aufnahme, Abführung und Retention des auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden können. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Mulden zwischen den Stellplätzen gesammelt und über Rohrleitungen in einen Retentionsbereich abgeleitet werden. Die Stellplatzflächen und ein Teilbereich der Außengastronomie im SO2 sollen in versickerungsfähigem Befestigungsmaterial angelegt werden, um die zumindest teilweise Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Boden zu ermöglichen. Dadurch wird der oberflächliche Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers verzögert.
	- Oberflächenwasser	Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser soll in den Mulden zwischen den Stellplätzen gesammelt und über Rohrleitungen in einen Retentionsbereich abgeleitet werden (Stellplatzfläche).
	- Klima	Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubentwicklung. Durch die Verwendung von versickerungsfähigem Befestigungsmaterial wird die sommerliche Aufheizung befestigter Flächen jedoch reduziert und die Staubbildung erhöht. Durch die Anpflanzung von Gehölzen wie der neu anzulegenden Lindenreihe (SO4 und SO5) entlang der Straße (K15), der Pflanzung eines Baumrasters (SO2) und der Durchgrünung des SO3 und SO5 sowie der Pflanzung von Bäumen auf der Stellplatzfläche wird die Staubbildewirkung im Umfeld von Karl's Erlebnishof erhöht.
	- Luft	Laut Verkehrsgutachten des Büros Gosch und Schreyer ist mit keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Insofern ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft zu rechnen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Die mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes gehen mit einer Neugestaltung einher. Das bezieht sich vor allem auf die Intensivierung der Nutzungen in den SO3, SO4, SO5 und der Stellplatzfläche. Eine Reihe von Maßnahmen wird sich positiv auf das Gesamtbild auswirken. Mit der Pflanzung einer Lindenreihe am südlichen Ortsausgang (SO4 und SO5) wird an eine ortsbildprägende Struktur angeknüpft. Durch geplante Baumpflanzungen im SO3 und SO5 soll das Gebiet durchgrünt und räumlich gegliedert werden. Die erweiterte Stellplatzfläche soll intensiv begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Die Ränder zur umgebenden Landschaft werden abgeschildert. Einzelbäume mit ortsbildprägendem Charakter wie z.B. die Linde im SO1 werden erhalten. Zur Zeit auf dem Gelände vorhandene Nutzungen wie die Lagerung diverser Materialien werden künftig entfallen.
2.2b)	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	

	Größe des Geltungsbereichs des VEP insgesamt Größe des Versiegelungsanteils in der Entwurfsplanung des VEP Nr. 1 (Straßen, Wege, überbaubare Fläche)	ca. 2,54 ha 1,08 ha (ca. 42 %) davon 0,88 ha Verkehrsfläche, 0,2 ha überbaubare Fläche inkl. Nebenanlagen
	- Mensch	Erhalt des bestehenden Angebots für Besucher von Karl's Erlebnishof Fortbestand der aktuellen Verkehrssituation mit entschärften Konflikten für Kfz, Radfahrer und Fußgänger
	- Pflanze	Keine Strukturaneicherung der Landschaft durch Pflanzung von Bäumen und extensiver Begrünung auf der Stellplatzfläche.  Keine Schaffung von weiteren Kleinbiotopen wie Retentionsflächen.
	- Tier	Keine Baumpflanzungen und Schaffung von extensiven Begrünungen als Tierlebensraum.
	- Boden	Erhalt des gewachsenen Bodengefüges auf der Grünlandfläche.  Geringerer Anteil an versiegelter Fläche gegenüber der Planung.
	- Grundwasser	Erhalt der aktuellen Grundwasserneubildung.
	- Oberflächenwasser	Keinen Einfluss auf Oberflächengewässer.
	- Klima	Es ist nicht davon auszugehen, dass der Erhalt des Status quo klimatische Auswirkungen hat.
	- Luft	Kein Einfluss auf Luftaustauschprozesse.
	- Landschafts- und Ortsbild	Keine intensive Durchgrünung des Erlebnishofs in seiner heutigen Form.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Soweit möglich werden vorhandene Gehölzstrukturen und ortsbildprägende Grünflächen erhalten. Dazu zählen insbesondere die zum Dorf hin ausgerichtete Gartenfläche mit Teich am Nordrand des Geltungsbereichs sowie Knicks, Baumreihen und Feldhecken zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft. Bei der Erstellung der baulichen Anlagen ist das natürliche Relief des Geländes soweit technisch möglich zu erhalten. Innerhalb der Stellplatzfläche sollen Verwallungen angelegt werden, die zu bepflanzen sind. Der Versiegelungsgrad im SO2 soll minimiert und eine Wasserrückhaltung in der Fläche erhalten bleiben. Die Fläche ist deshalb als wasser- und luftdurchlässige Kiesfläche oder wassergebundene Wegedecke herzurichten.

2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Mit Karl's Erlebnishof soll ein bestehender Betrieb erweitert werden. Bei der baulichen Erweiterung ist aus betrieblichen Gründen eine unmittelbare Anbindung an den Gebäudebestand unerlässlich. Entsprechend müssen auch die zum Gesamtkonzept zählenden Freiflächen diesen Gebäuden zugeordnet werden. Grundsätzliche Standortalternativen scheiden damit für die Erweiterung von Karl's Erlebnishof aus. Auch die Eigentumsverhältnisse lassen keine sinnvollen grundsätzlichen Alternativen zu.</p> <p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um durch intensive Nutzung vorbelastete Flächen (vorhandene Stellplatzanlagen, Lagerflächen, Freizeitgelände, intensiv genutzte Weiden). Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme höherwertiger Biotope im Westen des Geltungsbereichs wird vermieden. Insofern kommen auch aus ökologischen Gründen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.</p>
<b>Zusätzliche Angaben</b>		
3.1	Methodik, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	<p>Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Bei einigen Schutzgütern, u.a. bei Boden und Pflanzen, ist eine Quantifizierung des Eingriffs möglich. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.</p> <p>Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen lagen keine faunistischen Kartierungen vor. Die Tierlebensräume und das mögliche Vorkommen von Tierarten wurde daher aus dem Bestand der Biotoptypen abgeleitet.</p> <p>Die Bodenverhältnisse wurden aus der geologischen Karte Blatt 2030 und den Erkenntnissen aus eigenen Begehungen abgeleitet. Eine konkrete Einschätzung des Retentions- und Versickerungsvermögens konnte anhand dessen aber nicht vorgenommen werden.</p>
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	<p>Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzarbeiten.</p>
3.3	Zusammenfassung	<p>Für Karl's Erlebnishof in Wamsdorf ist eine Erweiterung Bauernmarkt mit Ergänzung und Attraktivierung des Angebots geplant. Damit wird im Wesentlichen eine längere Verweildauer der Besucher angestrebt. Mit einer deutlichen Erhöhung der Besucherzahlen wird durch die Erweiterung nicht gerechnet.</p> <p>Die Erweiterung des Bauernmarkts ist auf Flächen vorgesehen, die derzeit schon als Freizeitflächen, Lagerflächen und Weiden intensiv genutzt werden und somit z.T. vorbelastet sind.</p> <p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass der VEP Nr.1 „Karl's Erlebnishof“ insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Der Anteil an versiegelten Flächen wird zwar erhöht, doch bleiben alle wertvollen Gehölzbestände weitgehend erhalten. Die Stellplatzanlage soll durch eine rahmende Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Weiterhin sind Pflanzungen von Bäumen zur Strukturanreicherung und zur Durchgrünung der Anlage geplant.</p> <p>Das Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft,</p>

		<p>die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich für die geplante Erweiterung von Karl's Erlebnishof kann überwiegend im Geltungsbereich des VEP erbracht werden.</p> <p>Für die Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen in Anspruch genommen, die zur Zeit ackerbaulich genutzt werden oder stark beeinträchtigt sind und deshalb als Ausgleichsflächen sehr gut geeignet sind.</p> <p>Der fehlende Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Diese Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Pansdorf, Flurstück 577 / 0 / 261. Als Maßnahmen sind das Abflachen der Uferböschung und die Anlage von zwei Kleingewässern durch den NABU geplant. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist nicht nur der erforderliche Ausgleich erbracht, sondern auch das Landschaftsbild im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neu gestaltet.</p>
--	--	--

**Überschlägige Gesamteinschätzung:**

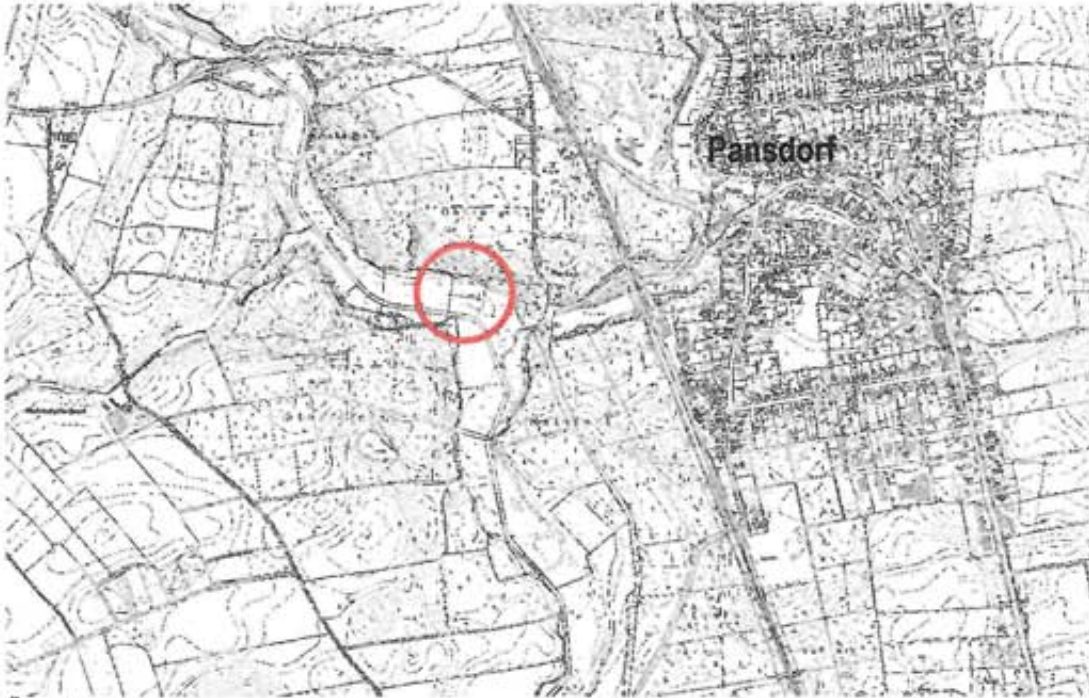
Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

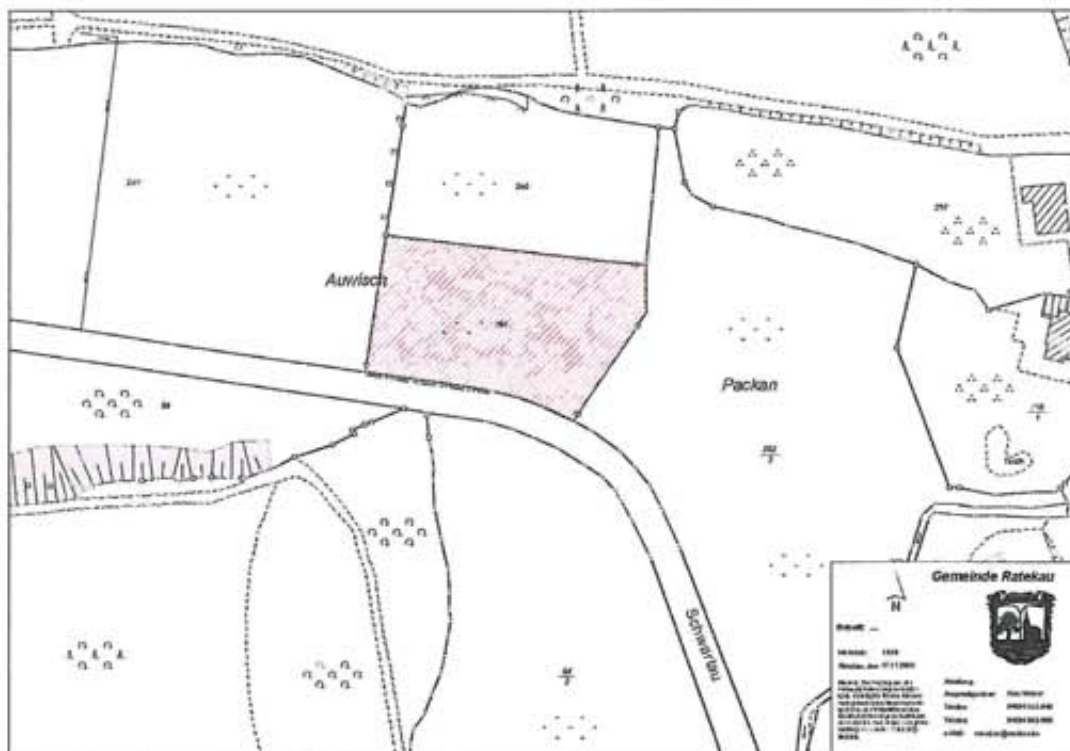


## 5. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Ratekau



Übersichtsplan



Detailplan

Gemarkung Pansdorf, Flurstück 577 / 0 / 261

Flächengröße 3.292 m<sup>2</sup>

Geplante Maßnahmen: Abflachen der Uferböschung, Anlage von zwei Kleingewässern durch den NABU

gebilligt durch die Gemeindevertretung am: 08.07.2010 und 08.12.2010 .....

ausgefertigt am: 07.03.2011 .....

Der Bürgermeister: .....