

Zusammenfassende Erklärung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des VEP 1 der Gemeinde Ratekau

Die Bauleitplanung für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Karl's Erlebnishof“ in Warnsdorf wurde in den Jahren 2006 bis 2010 in enger Zusammenarbeit mit Gemeinde, Dorfvorstand, Bürgern und Behörden durchgeführt. Im Zuge des Verfahrens wurde die Planung mehrfach geändert. Dabei spielten die Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine wesentliche Rolle, aber auch die Bedürfnisse der Bürger in Warnsdorf selbst.

1. Landesplanung

Die geplante Erweiterung des Erdbeerhofes bezog sich zunächst auf eine Mischgebietsnutzung, bei der auch eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen angedacht war. Die Vorgabe der Landesplanung, die zulässige Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² nicht zu überschreiten, führte zu einer Flächenanalyse des Bestandes. Dabei stellte sich heraus, daß die noch zulässige Kapazität nicht ausreichte. Daraufhin änderte der Investor sein Konzept und entwickelte ein freizeitorientiertes Nutzungskonzept ohne Erweiterung der Verkaufsflächen. Die einzelnen Teilbereiche wurden in 5 Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten untergliedert. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch nur ein Sondergebiet für die westliche Teilfläche dar. Die östliche Teilfläche ist für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

2. Umweltbericht

In enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurden die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele der Bauleitplanung formuliert, die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie eine Prognose der späteren Auswirkungen erstellt. Der zunächst im Gebiet selbst geplante Ausgleich konnte letztlich nicht vollständig erbracht werden. So wurde zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Pansdorf in Zusammenarbeit mit dem NABU vorgeschlagen.

3. Bürgerbeteiligung

Das Vorhaben wurde bereits frühzeitig mit den Bürgern diskutiert. Nach einer ersten Einwohnerversammlung im Frühjahr 2007 wurde deutlich, daß Sorge vor einer wachsenden Verkehrsbelastung sowie Schall- und Geruchsmissionen in Warnsdorf bestanden. Deshalb beauftragte die Gemeinde vorsorglich folgende Sondergutachten:

- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Gutachten zu Geruchs- sowie Lichtmissionen


Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, daß keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Bewohner zu erwarten sind. Die genauen Werte in bezug auf zulässige Grenzwerte können jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden. Konkrete Planungsvorschläge zur Verkehrsplanung wurden allerdings bereits jetzt in die Bauleitplanung eingearbeitet, wie eine Linksabbiegespur an der K 15, eine Entzerrung der Zufahrt zum Parkplatz und eine Erweiterung der Zugangsfläche am Erlebnishof mit Neuordnung von Radweg und der Fußgängeraufstellfläche.

4. Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde bereits so ausführlich wie die klassische Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) durchgeführt. So wurde bereits im ersten Beteiligungsverfahren ein großer Teil der Hinweise geäußert und in die weitere Präzisierung der Bauleitplanung einbezogen.

Ratekau, den 09.03.2011




(Thomas Keller)
Bürgermeister