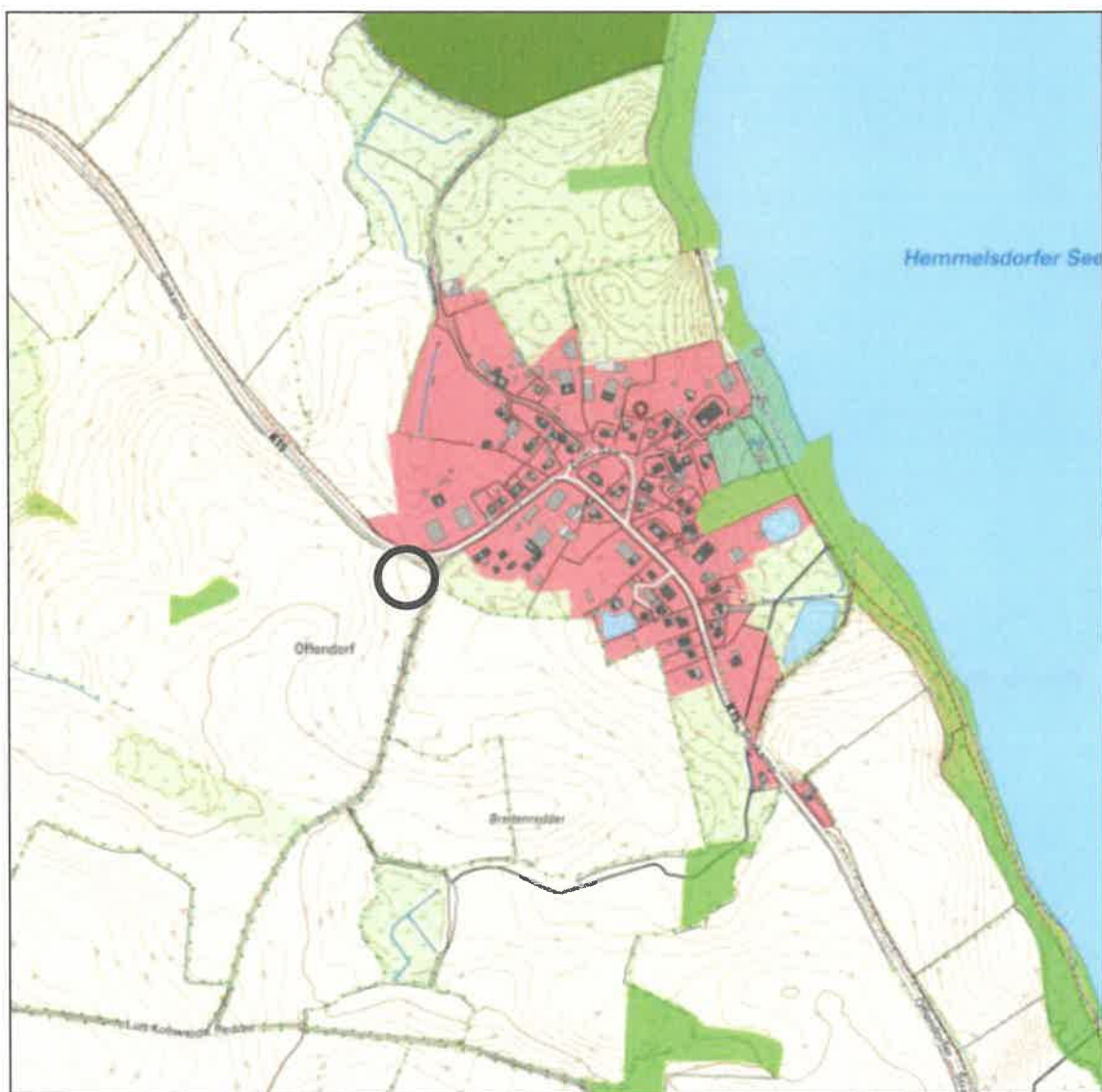




36. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von Offendorf,
südlich der K15 (Seekamp) und westlich des Feldweges – Feuerwehr Offendorf -



Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26
Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14
Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 möchte die Gemeinde Ratekau die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes in der Dorfschaft Offendorf herstellen. Der derzeitige Standort der Feuerwehr erfüllt diverse Kriterien der Hanseatischen Feuerwehrunfallkasse Nord nicht mehr (z.B. Anzahl der befestigten und für die Feuerwehr reservierten Stellplätze, Mindestbreiten der Verkehrswege zwischen den Fahrzeugen, Lagerkapazitäten für Ausrüstung und Arbeitsstoffe, Größe des Schulungsraumes, ausreichende Sanitäranlagen und Umkleideräume). Aus diesem Grund hat die Verwaltung nach einem neuen Standort für die Feuerwehr Offendorf gesucht.

Der Bauleitplanung vorgeschaltet, war ein umfangreicher Suchprozess und Standortvergleich. Für den zukünftigen Standort wurde u.a. eine Mindestgrundstücksgröße von 3.000 m² festgelegt, auf der die neue Feuerwehr entstehen soll. Es wurden mehrere Standortalternativen für die Ermittlung eines geeigneten Standortes geprüft.

2 Verfahren

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 erfolgt im Parallelverfahren.

2.1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanung wurde eine umfassende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchgeführt. Nachfolgend werden die zentralen Erkenntnisse der einzelnen Kapitel des Umweltberichtes zusammenfassend dargestellt.

Die Gemeinde Ratekau beabsichtigt in der Dorfschaft Offendorf den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der bestehende Standort die sicherheitsrelevanten, organisatorischen und funktionalen Vorgaben der Hanseatischen FUK Nord (HFUK) nicht mehr erfüllt. Ziel der Planung ist die Schaffung eines zeitgemäßen und dauerhaft funktionsfähigen Standortes, der die Einsatzfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr langfristig sicherstellt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha und es ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen.

Das rund 0,6 ha große Plangebiet wird derzeit überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet und weist damit eine klassische landwirtschaftliche Nutzungsfunktion auf. Prägende Strukturelemente wie die Baumreihe entlang der Straße sowie die im Umfeld vorhandenen Knicks bleiben erhalten und tragen weiterhin zur Gliederung des Landschaftsraums bei. Mit der vorgesehenen Entwicklung hin zu einem Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird die Fläche einer neuen, dauerhaft öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet liegt im „Östlichen Hügelland“ und weist mäßig geneigte Geländeformen sowie typische, bindige Geschiebelehme und -mergel auf. Die Böden verfügen über eine hohe Ertragsfähigkeit, ein gutes Wasserrückhaltevermögen und ausgeprägte Filter- und

Pufferfunktionen, sind jedoch aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Eine besondere natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben. Mit Umsetzung der Planung und der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ kommt es im Bereich der baulichen Inanspruchnahme zu Funktionsverlusten durch Neuversiegelung, während außerhalb der Bautätigkeiten nur temporäre, begrenzte Bodenbeeinträchtigungen auftreten. Bodenschutzmaßnahmen und der Einsatz moderner Bautechnik reduzieren die Risiken lokaler Verunreinigungen während der Bauphase deutlich. Insgesamt wird durch die geordnete, flächeneffiziente Inanspruchnahme eine moderate Neuversiegelung vorbereitet, für die ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer; lediglich ein Graben entlang des Feldweges führt nach stärkeren Niederschlägen zeitweise Wasser. Der nächstgelegene bedeutende Wasserkörper ist der Hemmelsdorfer See in rund 550 m Entfernung. Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht angetroffen; aufgrund der bindigen Böden kann es jedoch bei ungünstiger Witterung zu Stauwasserbildung kommen. Die vorhandenen Böden sind nach DWA-A 138 nicht zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Risiken für Boden- oder Grundwasserverunreinigungen während der Bauphase gelten aufgrund moderner Technik und sachgerechter Arbeitsweisen als gering. Durch die notwendige bauliche Inanspruchnahme kommt es zu Veränderungen im natürlichen Wasserhaushalt, die jedoch durch ein geplantes, standortgerechtes Entwässerungskonzept ausgeglichen werden. Vorgesehen sind oberirdische Mulden sowie teilweise unterlagerte Rigolen, die das Niederschlagswasser zwischenspeichern und eine gedrosselte Versickerung bzw. Verdunstung ermöglichen. Ergänzende Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen tragen zusätzlich dazu bei, den Oberflächenabfluss zu minimieren und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

Das Plangebiet weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf; Frisch- oder Kaltluftquellgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die landwirtschaftliche Fläche besitzt zwar ein natürliches Kaltluftpotenzial, ist aufgrund ihrer geringen Größe jedoch klimatisch wenig relevant. Durch die bauliche Entwicklung entstehen typische mikroklimatische Effekte wie gering erhöhte Temperaturen und reduzierte Verdunstung infolge von Versiegelung. Während der Bauphase ist vorübergehend mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Durch geeignete Minderungsmaßnahmen, wie emissionsarme Bauabläufe und die Berücksichtigung begrünter bzw. wasserdurchlässiger Flächen, lassen sich die Auswirkungen weitgehend reduzieren.

Im Plangebiet wurden durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung die vorkommenden Tierarten sowie potenzielle Lebensräume bewertet. Besonders schützenswerte Arten wie Fledermäuse, Haselmaus oder Brutvögel sind im Umfeld grundsätzlich möglich, jedoch werden ihre Lebensräume durch die Planung nur gering beeinträchtigt. Die potenziellen Fledermausquartiere in den bestehenden Bäumen bleiben vollständig erhalten, und auch der Lebensraum der Haselmaus – bestehend aus Knicks und Gehölzrändern – wird durch die Maßnahme im Ergebnis nicht eingeschränkt. Die intensiv genutzte Ackerfläche, die keinen Arten des Anhangs IV als Lebensraum dient, geht verloren, wird jedoch durch neue seitliche Gehölz- und Grünstrukturen

ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Im Plangebiet überwiegt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit sehr niedrigem Biotopwert. Ergänzend treten Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün sowie kleinere Gehölzstrukturen auf. Besonders wertvoll sind lediglich der Knick des Redders sowie die nördlich angrenzende Baumreihe. Weitere streng geschützte Pflanzenarten oder hochwertige Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden überwiegend Flächen mit niedrigem oder keinem Biotopwert beansprucht. Eingriffe in Knickabschnitte und geringwertige Saumbiotope sind jedoch erforderlich. Diese werden durch verbindliche Festsetzung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 109 vollständig ausgeglichen. Die verbleibenden wertgebenden Gehölzbereiche – insbesondere der bestehende Knick außerhalb des Eingriffsbereichs sowie die nördliche Baumreihe – bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Insgesamt betreffen die Eingriffe überwiegend wenig bedeutende Vegetationsstrukturen, sodass nach Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen verbleiben.

Das Plangebiet liegt außerhalb relevanter Schutzgebiete; die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich in rund 3.000 m Entfernung, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einer Reduzierung des Strukturreichtums und damit zu einer leichten Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Gleichzeitig tragen der Erhalt bestehender Knickstrukturen sowie Neuanpflanzungen zur Stabilisierung und Verbesserung der lokalen Verbundstrukturen bei. Fernwirkungen auf FFH- oder Vogelschutzgebiete sind aufgrund der großen Distanz nicht zu erwarten.

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutztem Ackerland, begrenzt von Knicks, Baumreihen und Siedlungsflächen. Die Fläche selbst hat geringe Erholungsbedeutung, dient aber als Durchgangsraum für Fuß- und Radverkehr. Mit der Umsetzung des Feuerwehrstandorts kommt es zu geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Wesentliche landschaftsprägende Strukturen – die nördliche Baumreihe und der Redder im Osten – bleiben erhalten und werden durch Schutzstreifen und Nachpflanzungen ergänzt. Temporäre Einschränkungen während der Bauphase (z. B. durch Geräteaufstellung) sind möglich, die langfristige Eingrünung mildert die visuellen Auswirkungen und fügt den Bau harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine baulichen oder sonstigen Kulturdenkmale vorhanden. Es liegt im Archäologischen Interessensgebiet Nr. 9, wobei von der Planung keine negativen Auswirkungen auf archäologische Werte zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist aktuell landwirtschaftlich genutzt und nicht öffentlich zugänglich. Nördlich und östlich schließen Wohn- und Hofstellen an. Vorhandene Immissionen durch Landwirtschaft und den geringen Verkehr auf der Kreisstraße 15 sind unkritisch. Mit der Planung des Feuerwehrstandortes sind während der Bauphase temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Erschütterungen möglich, jedoch mit Schutzmaßnahmen nach Stand der Technik minimierbar. Die Wohnumfeldfunktion wird durch die Feuerwehr positiv unterstützt, kurzzeitige Störungen durch Einsatzfahrzeuge sind aufgrund der Sonderrechte der Feuerwehr zumutbar.

Der aktuelle Feuerwehrstandort Offendorf erfüllt die fachlichen Anforderungen nicht mehr. Gemeindeeigene Baulücken waren für einen Neubau ungeeignet, sodass auch Rand- und Außenbereichsstandorte geprüft werden mussten. Die Standortanalyse erfolgte in drei Stufen: Zunächst wurden grundsätzlich geeignete Flächen ermittelt, anschließend anhand städtebaulicher, landschaftlicher und feuerwehrafachlicher Kriterien bewertet und schließlich fünf Potentialflächen vertieft untersucht. Unter Abwägung aller Belange – einschließlich Verkehr, Feuerwehranforderungen, Landschaftsbild und Regionaler Grünzug – wurden zwei Standorte als besonders geeignet identifiziert. Die Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern führten dazu, dass nur Standort 2 verfügbar war. Daraufhin leitete die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren für jenen Standort ein.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen Darstellungen, die das Ergebnis der Abwägung darstellen, sind in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dargelegt.

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss | 11.07.2024 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 02.08.2024 bis 16.08.2024 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden | Schreiben vom 02.08.2024 |
| ▪ Beschluss der öffentlichen Auslegung | 12.02.2026 |
| ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit | 25.03.2026 bis 24.04.2026 |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom 23.02.2026 |
| ▪ Abschließender Beschluss | 25.06.2026 |
| ▪ Rechtswirksamkeit | |

Ratekau, den 22.07.2026




Bürgermeister