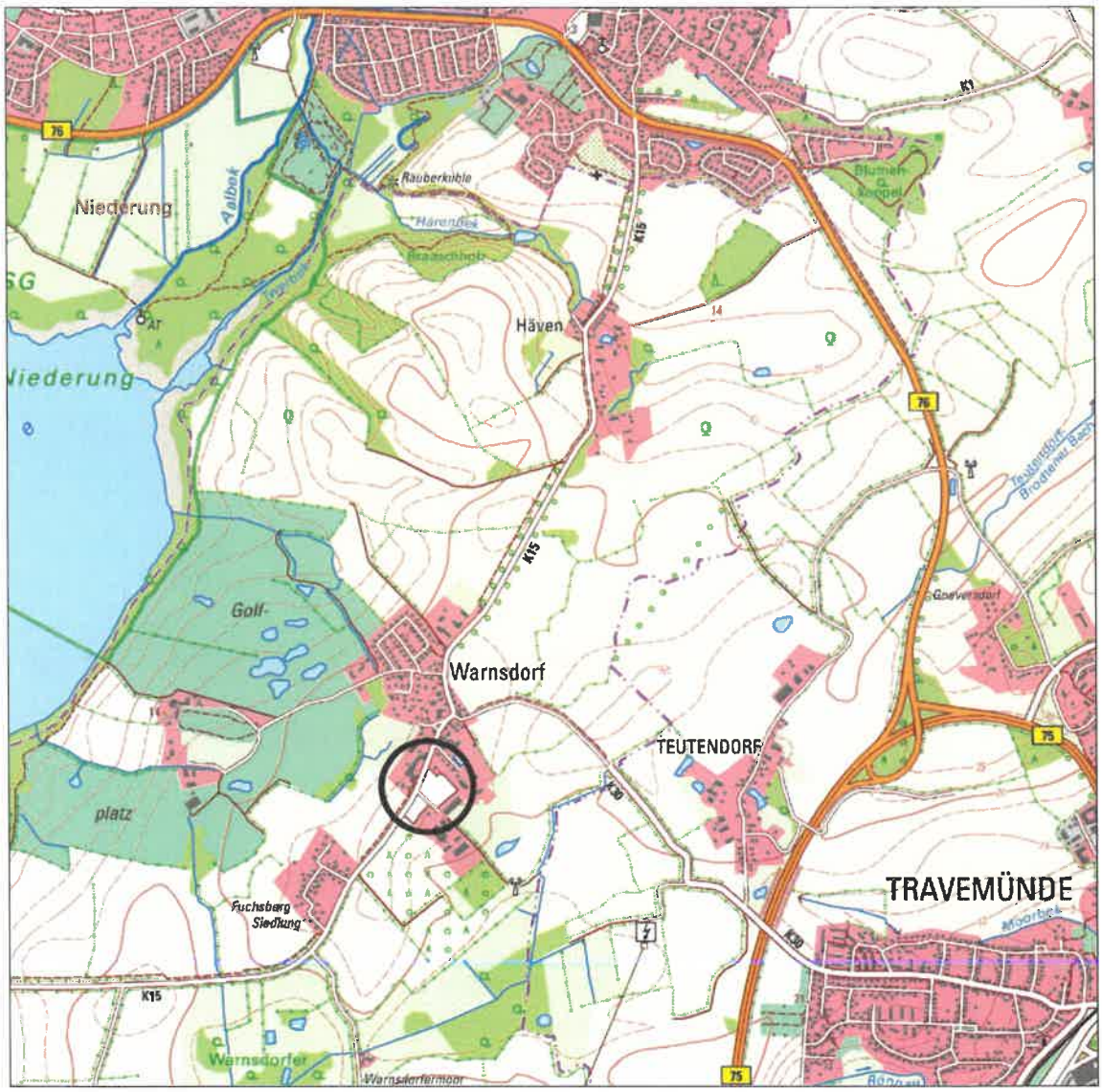
Gemeinde Ratekau
Kreis Ostholstein

Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet im südlichen Bereich von Warnsdorf, östlich der K15 (Fuchsbergstraße), südlich der Travemünder Straße und nordwestlich des Warnsdorfer Moores in der Gemeinde Ratekau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen der Planaufstellung 7
1.1 Planungsanlass 7
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 7
1.3 Grundlage des Verfahrens 7
1.4 Rechtsgrundlagen 8
2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse 8
2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 8
2.2 Regionalplan 9
2.3 Landschaftsrahmenplan 11
2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem 11
2.5 NATURA 2000-Gebiete 11
2.6 Landschaftsplan 12
2.7 Flächennutzungsplan 13
2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen 15
3 Bestandssituation 16
3.1 Städtebauliche Situation 16
3.2 Verkehrliche Erschließung 16
3.3 Natur und Umwelt 18
3.3.1 Vegetationsbestand 18
3.3.2 Topografie 25
3.3.3 Boden/Bodenversiegelungen 25
3.3.4 Altlasten 26
3.3.5 Natur- und Artenschutz 26
3.3.6 Orts- und Landschaftsbild 29
3.4 Denkmalschutz 29
3.5 Eigentumsverhältnisse 29
3.6 Ver- und Entsorgung 30
3.7 Immissionsschutz 30
4 Planung 31
4.1 Ziele und Zweck der Planung 31
4.2 Flächenbilanz 33
4.3 Ver- und Entsorgung 33

4.4 Immissionsschutz 39
4.5 Natur- und Artenschutz 41
5 Künftige Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 46
5.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraße 46
5.2 Stellplatzfläche 46
6 Nachrichtliche Übernahmen 46
7 Umweltbericht 46
7.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte 46
7.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen. 47
7.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen 47
7.2.2 Fachplanerische Grundlagen 54
7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 62
7.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 64
7.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 66
7.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 73
7.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen 77
7.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere /Arten- und Lebensgemeinschaften . 90
7.3.6 Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt 97
7.3.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 99
7.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 101
7.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter . 104
7.3.10 Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit 105
7.3.11 Wechselwirkungen 110
7.3.12 Kumulierende Wirkungen 110
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) 111
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 111
7.6 Zusätzliche Angaben 112
7.6.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen 112
7.6.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen 112
7.6.3 Gutachten und umweltbezogene Informationen 113
7.6.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 114

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 114
7.8 Referenzliste der Quellen 117
8 Maßnahmen zur Bodenordnung 117
9 Kosten/Finanzwirksamkeit 117
10 Beschluss 118

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 01.08.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 27.10.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Maßnahme Knickneuanlage, Stand: 25.01.2026
- GSP Gosch&Priewe Ingenieurgesellschaft mbH: Gemeinde Ratekau, Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" in Warnsdorf, Stand: 14.02.2025
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025
- Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025
- Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung einer Versickerungsanlage, Stand: 15.09.2011
- Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung Stellplatzflächen, St1 – St3, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, Stand: 04.11.2016

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Insbesondere in den Sommer- und Herbstmonaten und auch zur Weihnachtszeit wird „Karls Erlebnis-Dorf" von vielen Tourist:innen besucht. Der hohe Bekanntheitsgrad des Erlebnis-Dorfes mit seinen umfangreichen Freizeit- und Einkaufsangeboten bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf. Zur Deckung des Bedarfes werden die bereits vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 errichtete, südwestlich des Plangebiets gelegene Stellplatzflächen genutzt.

Wenngleich diese Erweiterungen nach aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind, so sieht auch die Gemeinde Ratekau den tatsächlichen Bedarf der Stellplätze, so dass sich hier ein städtebauliches Erfordernis ergibt.

Um die bereits umgesetzten Erweiterungen der Stellplatzflächen rechtlich zu ermöglichen, beschloss die Gemeinde Ratekau am 19.11.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und am 10.12.2015 die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst die Stellplatzanlagen, eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche und Teilflächen der Kreisstraße 15 am südöstlichen Rand der Dorfschaft Warnsdorf mit einer Fläche von rund 2,5 ha und beinhaltet Teile der Flurstücke 29/23, 42/7 und 54/4 der Flur 0 auf der Gemarkung Warnsdorf.

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich durch:

- touristisch genutzte Flächen des „Karls Erlebnis-Dorfes" und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nordwesten,
- bebaute Grundstücke der Fuchsbergstraße im Nordosten,
- einen landwirtschaftlichen Betrieb im Südosten,
- im Südwesten eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, welcher einen Bestandteil der Begründung darstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. 2024, 875, 928),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) aus dem Jahre 2021 ist die Gemeinde Ratekau dem Ordnungsraum Lübeck zugeordnet. Teilflächen des Gemeindegebietes sind zudem Bestandteil des Verdichtungsraumes.

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Hierbei sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

Der eigentliche Hauptort Ratekau ist im LEP als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur

und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Zudem stellt der LEP zwischen der Hansestadt Lübeck und der Dorfschaft Luschendorf eine Siedlungsachse dar. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten.

Die Dorfschaft Warnsdorf befindet sich zudem innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Der westlich der Dorfschaft befindliche Hemmelsdorfer See ist Bestandteil einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

Ziel der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ratekau ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorhandenen Stellplatzanlagen des „Karls Erlebnis-Dorfes“ und dient somit der langfristigen Sicherung des Standortes des wichtigen touristischen Angebotes der Gemeinde.

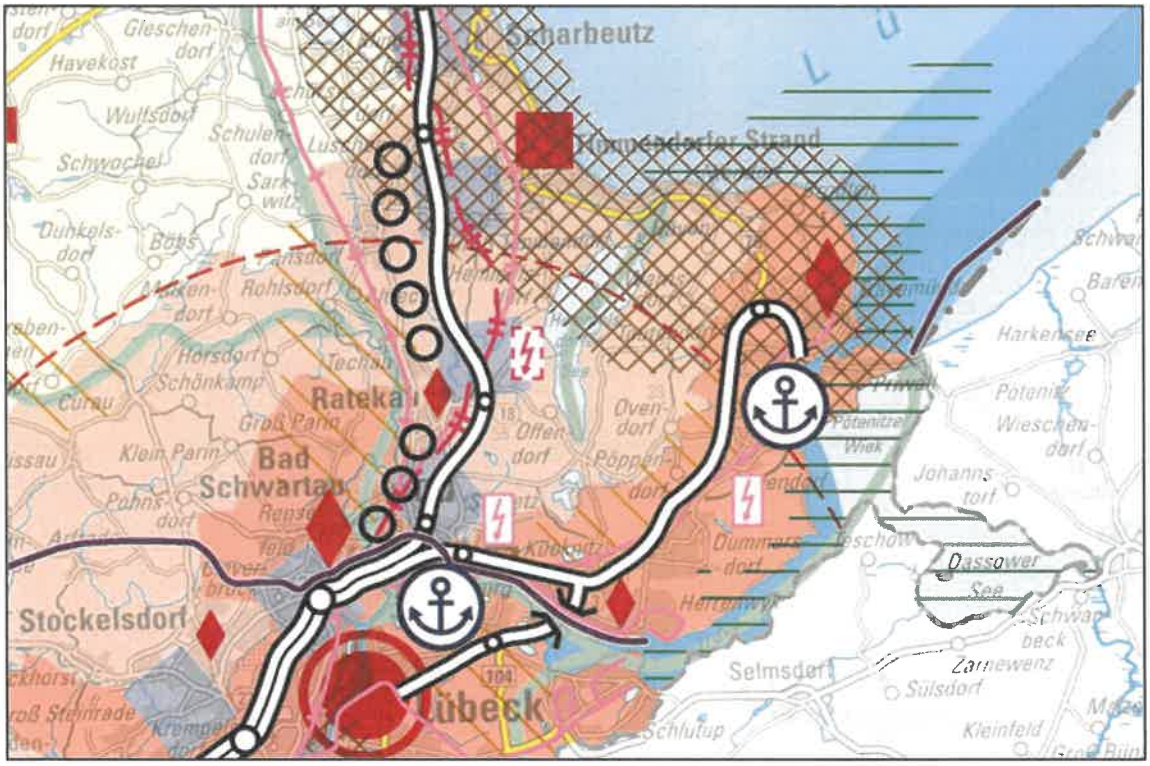


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan

Analog zum Landesentwicklungsplan wird die Dorfschaft Warnsdorf auch im Regionalplan für den Planungsraum II dem Ordnungsraum Lübeck zugeordnet. Auch findet sich der Standort innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung. Umgeben ist

die Dorfschaft von Regionalen Grünzügen, welche jedwede bauliche Entwicklung ausschließen.

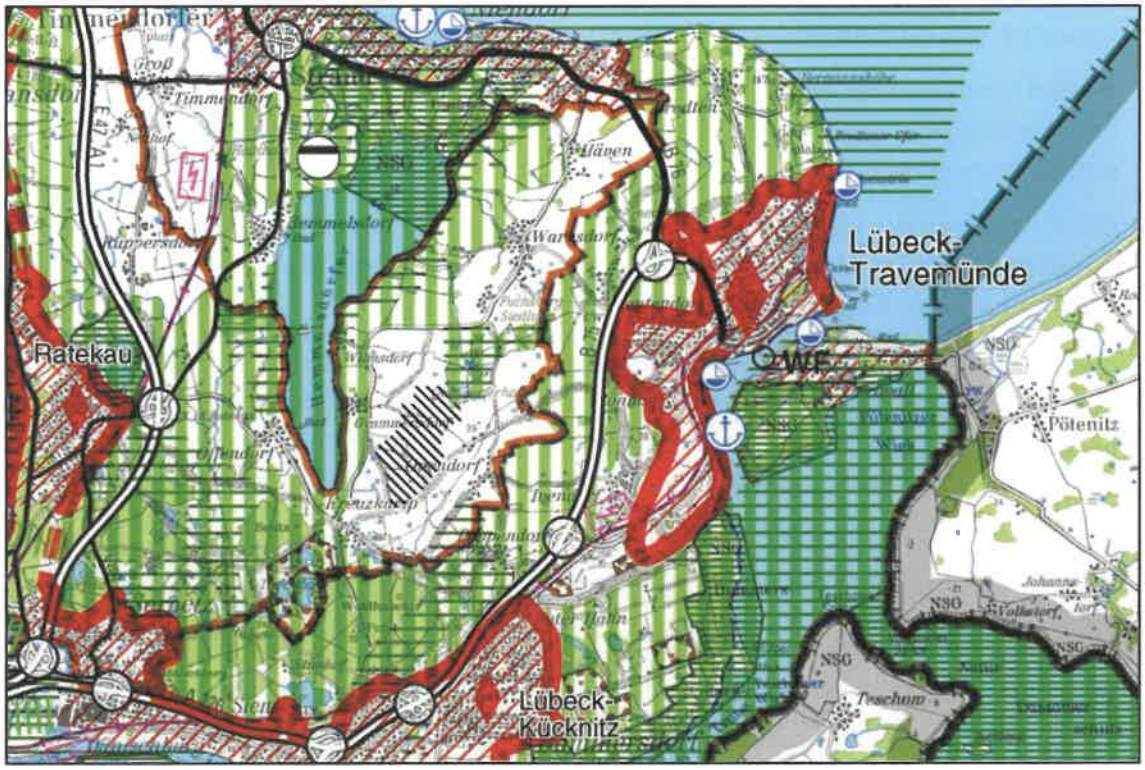


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2004 – Hauptkarte des Planungsraumes II

Neuaufstellung des Regionalplanes

Aktuell erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplanes. Das Plangebiet befindet sich nunmehr innerhalb des Planungsraumes III der Neuaufstellung 202X. Der 2. Entwurf aus dem Jahr 2025 übernimmt weitestgehend die Darstellungen und Ziele des z.Z. gültigen Regionalplanes. Ergänzend findet sich das Plangebiet nunmehr innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Das geplante Vorhaben entspricht somit der regionalplanerischen Zielsetzung.

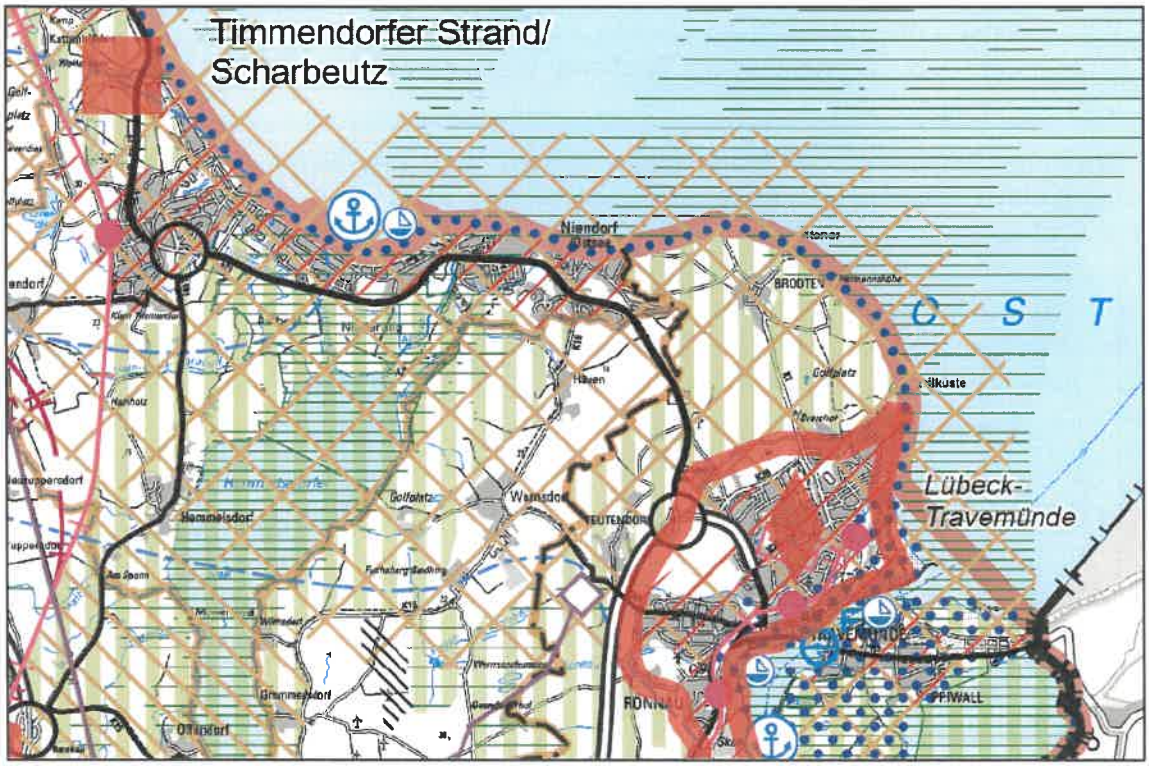


Abb. 3: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III Neuaufstellung 202X (2. Entwurf aus 2025)

2.3 Landschaftsrahmenplan

In den Darstellungen der Karten des Landschaftsrahmenplanes von 2020 finden sich keine konkreten Aussagen für die Dorfschaft Warnsdorf und das Plangebiet. Der westlich der Dorfschaft befindliche Hemmelsdorfer See ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG, als Hochwasserrisikogebiet, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Flächen südlich der Dorfschaft sind zudem als Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der Hemmelsdorfer See mit seinen Ufer und die südlich der Dorfschaft befindlichen Flächen des Warnsdorfer Moores werden als Bestandteil des Biotopverbundes dargestellt.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nordwestlich der Dorfschaft Warnsdorf befindet sich in einem Abstand von rund 1.250 m zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Aalbek-Niederung (2030-303)", welches gleichzeitig auch als EU-Vogelschutzgebiet kategorisiert ist. Dieses umfasst die nördlichen Bereiche des Hemmelsdorfer Sees mit der Aalbeek-Niederung.

Weiter entfernt befinden sich die Flächen der FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete „Traveförde“ und „Ostseeküste am Brodtener Ufer“, welche eine Entfernung von mindestens 3,5 km aufweisen.

Durch die Entfernung des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten sind keine negativen Auswirkungen abzuleiten.



Abb. 4: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein)

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau mit Rechtskraft vom 10.09.2004 stellt im Bestands- und im Entwicklungsplan lediglich die Stellplatzfläche St 1 dar. Östlich und südwestlich angrenzend sind eine Beerenstrauch-Plantage und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Diese waren zum Stand der Aufstellung des Landschaftsplanes im Bestand bereits vorhandene, so dass es sich hier um eine reine Bestandsdarstellung handelt.

Eine konkrete Zielsetzung ergibt sich aus dem Landschaftsplan für die Flächen des Plangebietes nicht. Durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt erstmalig eine planungsrechtliche Sicherung einer Landschaftseingrünung und somit einer sinnvollen Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild. Aufgrund der dem Landschaftsplan innewohnenden geringen Maßstabstiefe wird eine Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes als verträglich eingestuft.

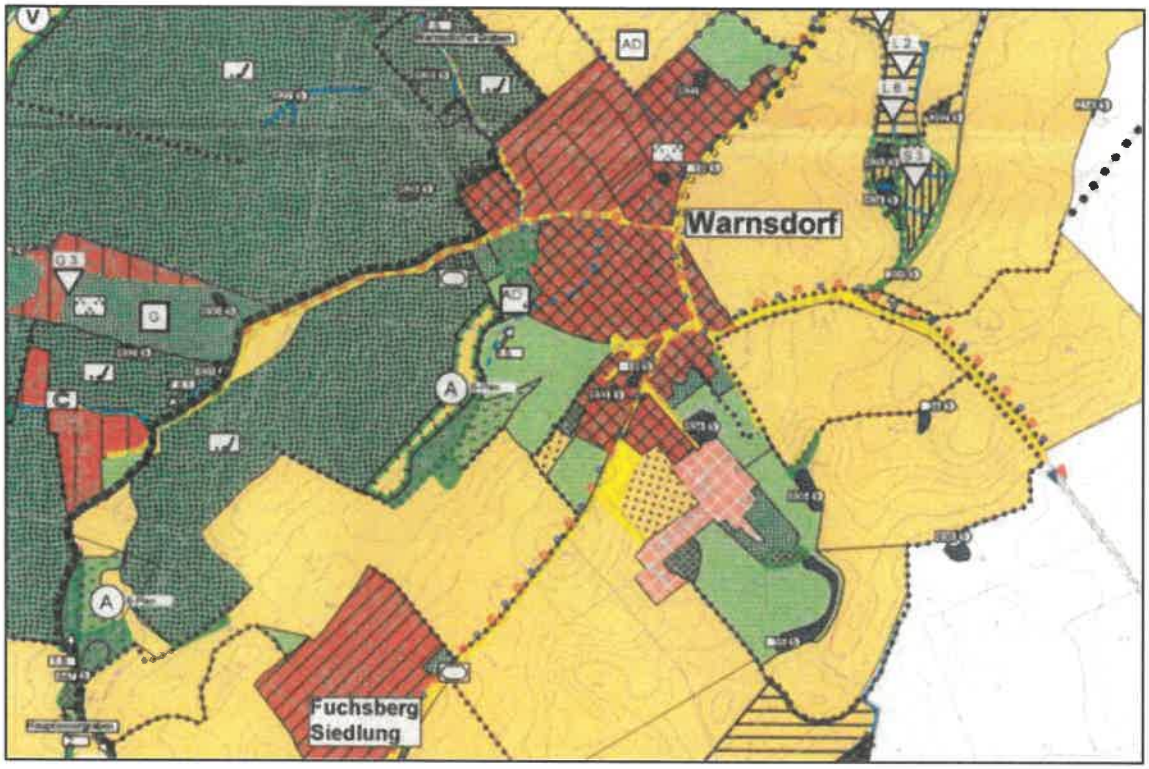


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau ist am 18.11.2002 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Große Teile der Dorfschaft Warnsdorf sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Zuge der 3. und 18. Änderung aus 2005 bzw. 2014 wurden die Darstellung der Flächen nordöstlich des Plangebietes, welche zuvor als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren, ebenfalls in gemischte Baufläche (M) geändert.

Für das eigentliche Plangebiet der in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Stellplatzanlage (ST) und Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Flächen nordwestlich der Stellplatzanlage wurden ebenfalls mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Erlebnishof dargestellt.

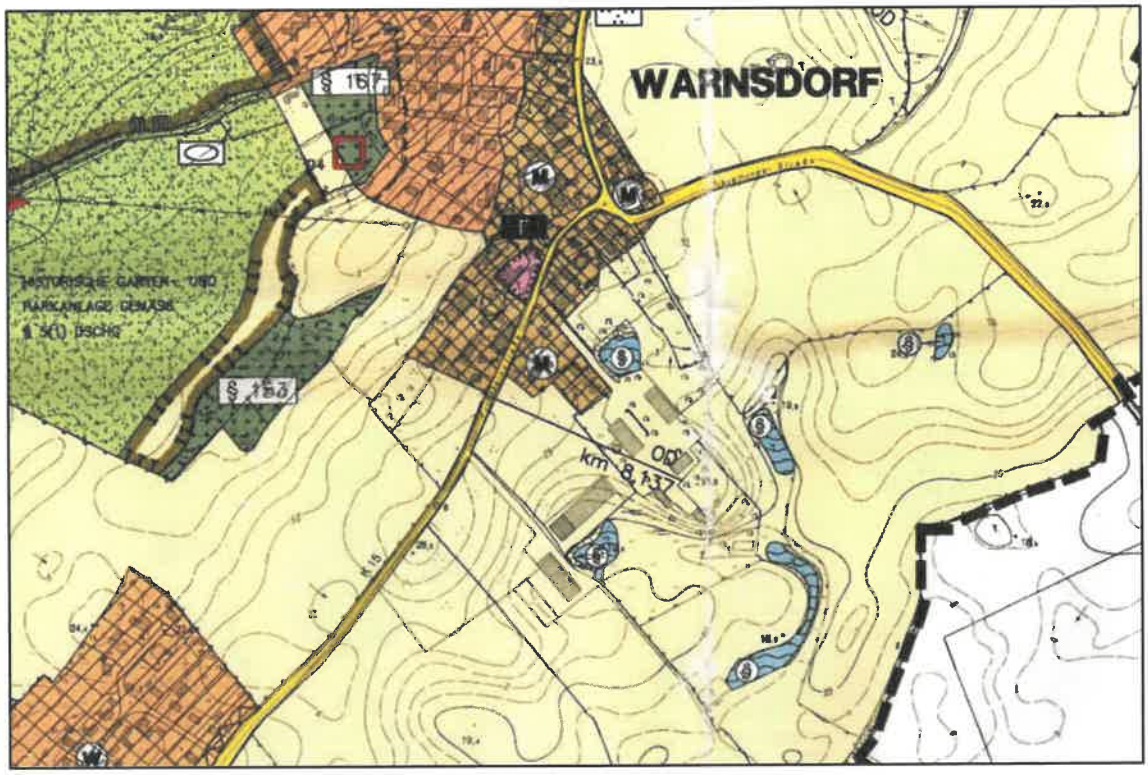


Abb. 6: Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (2002)

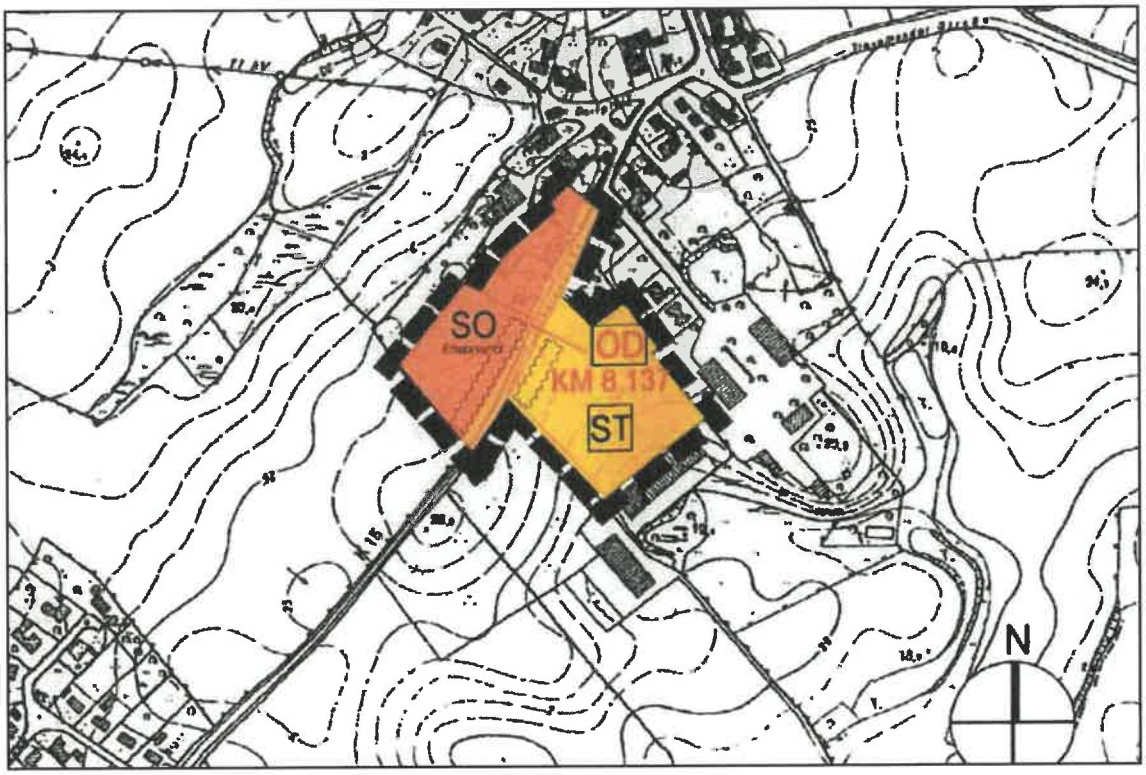


Abb. 7: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes (2011)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Die nördlichen Flächen des Plangeltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Bestandteil des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Dieser setzt die eigentlichen Stellplatzflächen als Stellplätze zugunsten der (westlich angrenzenden) Sondergebiete 1-5 fest. Diese Stellplätze sind durch Grünflächen gegliedert, welche zu großen Teilen mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind. Die Bestandsknicks und geplanten Gehölzpflanzungen innerhalb der Grünflächen sind entsprechend als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern", als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" oder als Baumerhalt bzw. Baumanpflanzung festgesetzt.

Die Fuchsbergstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die südlichen Plangebietsflächen sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung erfasst und dementsprechend als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Innerhalb diese Bereiches wurde durch die Vorhabenträgerin bereits eine Stellplatzanlage errichtet. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist dieser derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 setzt die Flächen nordwestlich der Fuchsbergstraße als Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest (SO 1 und SO 2 „Bauernmarkt", SO 3 „Gastronomie, Manufaktur", SO 4 „Kreativwerkstatt" und SO 5 „Spiel- und Freizeitangebote für Kinder"). Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bestand.

Für die Bereiche der südlichen Bebauung des Stiches der Fuchsbergstraße besteht derzeit kein Bebauungsplan. Nördlich des Stiches besteht der Bebauungsplan Nr. 77 mit seiner 1. Änderung. Dieser setzt die bebauten Flächen der heutigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet (MI) fest. Die Freiflächen sind zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Liegewiese" festgesetzt.

Weiter südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 70 an, welcher die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft mit der ergänzenden Nutzung zur saisonbedingten Unterbringung von landwirtschaftlichen Erntehelfern festsetzt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt hierbei über den bestehenden Weg, welcher mittig durch das Plangebiet der in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft. Die Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und die Unterkünfte für landwirtschaftliche Erntehelfer:innen zurückgebaut. In einem städtebaulichen Vertrag hat der Erschließungsträger der Gemeinde das Recht eingeräumt, bei einer Nutzungsaufgabe den Bebauungsplan Nr. 70 entschädigungslos aufzuheben.

Die weiteren - südlich des Plangebietes befindlichen - Flächen sind nicht durch den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung erfasst und demnach als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen.

Auch die Flächen der eigentlichen Dorfschaft Warnsdorf sind nicht durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung erfasst. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist hier von einem Innenbereich gemäß § 34 BauGB auszugehen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bereits heute als Stellplatzanlage des „Karls Erlebnis-Dorfes" genutzt. Die in drei Teilflächen untergliederte Stellplatzanlage befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Warnsdorf. Sie ist an drei Seiten von bebauten Flächen umgeben und von streifenförmigen Gehölzbeständen eingegrünt. Nach Südwesten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Die von Südwesten kommende Kreisstraße 15 (Fuchsbergstraße) führt in den Ort Warnsdorf hinein, das Ortsschild befindet sich kurz vor der Zufahrt in die Stellplatzanlage. Vorher ist eine Höchstgeschwindigkeit von max. 70 km/Std. vorgeschrieben.

Die drei Stellplatz-Teilflächen sind voneinander durch Gehölzstreifen, die sich zum Teil auf Erdwällen befinden, getrennt. Teile der auf Wall befindlichen Gehölzstreifen sind als Knicks gesetzlich geschützt.

Die im rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage wurden in Abstimmung mit der Gemeinde aufgrund der eingeleiteten 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bislang nur in einem sehr geringen Maße umgesetzt und werden derzeit für weitere Stellplatzkapazitäten für die Besucher:innen des Erlebnisdorfes genutzt. Die Durchführungsfrist für die Fertigstellung der privaten Stellplatzanlage inklusive der Entwässerungsanlagen, Gehwege und Grünanlagen wurde mehrfach verlängert. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.07.2025 wurde aktuell einer Fristverlängerung bis zum 31.03.2026 zugestimmt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Fuchsbergstraße (Kreisstraße 15) erschlossen. Die Erschließung für Pkw erfolgt hierbei gebündelt über die mittig des Plangebietes befindliche Zufahrt. Diese Zufahrt dient zudem der Erschließung des südöstlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Betriebes sowie den weiter südlich befindlichen saisonalen Unterkünften von landwirtschaftlichen Erntehelfer:innen.

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt nach Norden über die Fuchsbergstraße und Niendorfer Straße an die Bundesstraße 76 (Bäderrandstraße) sowie nach Süden über die Ortschaften Kreuzkamp und Offendorf zur Bundesautobahn A 1 (BAB A1).

Zur Beurteilung der Verkehrssituation erfolgte die Erarbeitung einer verkehrstechnischen Stellungnahme[1] mit einer entsprechenden Verkehrszählung.

Das Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) wird im Untersuchungsraum maßgeblich durch die Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes beeinflusst. Des Weiteren ist durch die saisonal bedingten Besucherzahlen über das Jahr gerechnet mit sehr schwankenden Besucherzahlen zu rechnen. Um ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen zu erhalten, wurde am Freitag, den 24.05.2024 eine 24 h Verkehrszählung durchgeführt. Um aber auch ein besonderes Ereignis zu betrachten, welches durch umfangreiche Werbe- und Sonderaktionen zu überdurchschnittlich vielen Besucherzahlen führt und somit in Verbindung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen steht, wurde am 25.05.2024 ebenfalls eine 24 h Zählung durchgeführt. An diesem Tag wurde der 10-jährige Geburtstag des Erlebnis-Dorfes gefeiert.

Die Ermittlung der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) an den zu betrachtenden Knotenpunkten erfolgt nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (2001), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

Ausgedrückt wird sie in sechs Qualitätsstufen, die mit den Buchstaben A (= beste Qualität) bis F (= schlechteste Qualität) bezeichnet werden. Die Zuordnung einer Verkehrsanlage zu einer Qualitätsstufe erfolgt anhand der berechneten mittleren Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgt für die nachmittägliche Spitzenstunde. Diese weist auf Grund der Überlagerung von Berufs-, Freizeit und Einkaufsverkehr das ungünstigste Verkehrsgeschehen auf, welches in der Bewertung der Leistungsfähigkeit herangezogen wird. Dies bedeutet, dass sich die Leistungsfähigkeit außerhalb der Spitzenstunde auf Grund geringerer Verkehrsstärken günstiger darstellt.

Die Bewertung des gesamten Knotenpunktes richtet sich immer nach dem Verkehrsstrom mit der geringsten Leistungsfähigkeit. In der Regel ist dies der Linkseinbieger, der zunächst alle anderen Verkehrsströme passieren lassen muss. Auf Grund der so zwingend geringsten Kapazität und der damit verbundenen hohen mittleren Wartezeit bestimmt der Linkseinbieger die QSV des gesamten Knotenpunktes.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Einmündung K 15 / Stellplatzanlage gemäß HBS, erreicht an beiden Tagen bei allen Verkehrsströmen die Qualitätsstufe A, d.h. ungehinderter Verkehrsfluss.

---

[1] GSP Gosch&Priewe Ingenieurgesellschaft mbH: Gemeinde Ratekau, Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf“ in Warnsdorf, Stand: 14.02.2025

Fuß- und Radwege

Die Fuchsbergstraße begleitend befindet sich ein gut ausgebauter einseitiger Fuß- und Radweg, welcher die Dorfschaft Warnsdorf mit den umliegenden Ortschaften verbindet und zudem eine wichtige Freizeitroute darstellt.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Dem Plangebiet vorgelagert befindet sich die Bushaltestelle „Warnsdorf Erdbeerhof", welche von der Buslinie 505 angefahren wird. Der nächstgelegene Anschlusspunkt „Warnsdorf Dorfplatz" befindet sich in einer Entfernung von 150 m. Dieser wird von den Buslinien 34 und 40 bedient.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist bereits heute als Stellplatzanlage des „Karls Erlebnis-Dorfes" ausgebaut und genutzt.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt östlich der Fuchsbergstraße (K 15) am südlichen Ortsrand der Dorfschaft Warnsdorf, gegenüber von „Karls Erlebnis-Dorf". Das Relief im Untersuchungsraum ist eben und steigt nur gering vom Nordosten Richtung Südwesten an. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch Stellplatzflächen geprägt, welche durch Gehölze getrennt und strukturiert werden.

Nördlich der Stellplatzflächen beginnen die Wohnhäuser der Dorfschaft Warnsdorf. Während östlich der Stellplatzflächen die Lagerhallen des Betriebes Karls Erdbeerhof angrenzen, verläuft südlich der Stellplatzflächen ein Wirtschaftsgrünland.

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet wurde erstmals im Januar 2019 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Stand: April 2018) durchgeführt. Die Kartierung fand Anfang Januar zu einem witterungsbedingt verhältnismäßig günstigen Zeitpunkt statt. Bis zu dem Zeitpunkt der Kartierung (22.01.2019) fanden nur geringe Frostereignisse statt, so dass einzelne Arten noch gut erhalten waren.

Zur Überprüfung des Bestandes wurde Anfang Mai 2024 eine Plausibilisierung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet auf Grundlage des aktuellen des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Stand: April 2024) durchgeführt[2].

Nachfolgend werden zunächst die innerhalb des Plangeltungsbereiches (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

[2] PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 01.08.2025

Die Knicks im Plangebiet wurden zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet.

Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet sind drei Stellplatzflächen vorhanden, die durch Gehölze voneinander getrennt werden. Hierbei dienen sowohl Einzelbäume mit urbanen Gebüschen, Knicks, Feldhecken, Baumreihen und Straßenbegleitgrün als Abgrenzung. Die ebenerdigen Baumreihen aus heimischen Laubbäumen (HRy) befinden sich im Süden des Untersuchungsgebietes. Innerhalb der südlichen Stellplatzfläche sind zwei Baumreihen aus Winter-Linden in Nord-Süd Richtung angelegt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich hingegen in Reihen angelegte Bäume mit urbanen Gebüschen heimischer Arten (SGg) in Ost-West Ausrichtung. Dabei handelt es sich um vier Reihen aus verschiedenen Laubbaum- und Straucharten: Berg-Ahorn, Erle, Birke, Eiche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Eberesche, Holunder, Hasel, Hunds-Rose, Winter-Linde und Sal-Weide. Die Aufzählungsreihenfolge spiegelt hierbei die Mengenverteilung der Gehölze wider; während der Berg-Ahorn und die Erle häufig vertreten ist, sind von der Sal-Weide und Winter-Linde nur wenige Exemplare vorhanden. Am nördlichen Rand der Stellplatzflächen, angrenzend an die nördliche Wohnbebauung besteht eine Baumreihe aus Nadelhölzern (Fichten; HRn).

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind mehrere sonstige Feldgehölze (HGy) auf und an Böschungen sowie auch ebenerdig vorhanden. Die Gehölzflächen variieren in ihrer Größe und Artenzusammensetzung. Das sonstige Feldgehölz im Nordosten des Untersuchungsgebietes ist durch eine Vielzahl an Bäumen und Sträuchern geprägt: Eichen, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Hainbuchen, Weißdorn, Holunder, Traubenkirsche, Hasel und Weiden. Die Gehölze haben einen Stammdurchmesser bis max. 20 cm. Der Boden und auch die Gehölze sind teilweise von Efeu bedeckt. So wie das sonstige Feldgehölz im Nordosten befindet sich auch das sonstige Feldgehölz im Südosten, welches um ein Betriebsgelände verläuft, auf und an einer Böschung (rd. 1,5 m bis 2,2 m hoch). Das sonstige Feldgehölz im Südosten ist durch Rosengewächse, Brombeeren, Hainbuchen als Einzelbäume und im Süden auch durch Eichen und Holunder geprägt. Das gesamte Gehölz wird von Schlingpflanzen durchzogen, welche die Bäume und Sträucher umrankt. Bei der Schlingpflanze handelt es sich um den Schling-Knöterich (*Fallopia baldschuanica*). Im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich weiterhin ein ebenerdiges sonstiges Feldgehölz. Hier sind überwiegend Buchen, Eichen, Erlen und Eschen im Baum- und Strauchaufwuchs sowie Brombeeren und Hasel vorhanden. Der Baumaufwuchs hat überwiegend Stammdurchmesser von 10 cm bis max. 25 cm.

Im Plangebiet sind sowohl nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks und Feldhecken vorhanden, als auch solche, die aufgrund des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 als nicht geschützt gelten. Ein gesetzlich geschützter typischer Knick (HWy) verläuft überwiegend parallel zur K 15 und stellt eine Abgrenzung der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes dar. Der Knick (Nr. 1) verläuft ausgehend von einer durch den Plangeltungsbereich mittig durchführenden Straße Richtung Norden. Der Knick (Nr. 1) hat zwei größere Lücken als

Durchgang zwischen den östlichen und westlichen Stellplatzflächen sowie auch eine kleinere Lücke. Die Abschnitte des Knicks (1a, 1b und 1c) sind unterschiedlich ausgeprägt. Der Wall ist trotz der Lücken überwiegend stabil und bis 1,5 m hoch; in dem leicht degradierten nördlichsten Wallabschnitt (1a) bemisst sich die Höhe nur auf rd. 1,0 m bis 1,2 m. Während die Bäume überwiegend ein- bis zweireihig auf dem Wall angepflanzt wurden, sind die Sträucher im Knickabschnitt 1b und 1c flächig auf dem Wall verbreitet. Die Gehölzarten sind in diesen Abschnitten vielfältig: Ahorn, Erle, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Winter-Linde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Hunds-Rose, Brombeere und Holunder. Der Knickabschnitt 1 a besteht hingegen überwiegend aus Hainbuche, Hunds-Rose, Hasel und Brombeere.

Entlang der mittig durch das Plangebiet verlaufenden asphaltierten Zufahrtsstraße, welche die nördlichen von der südlichen Stellplatzfläche abtrennt, befinden sich sowohl eine gesetzlich geschützte typische Feldhecke (HFy) als auch zwei nicht geschützte sonstige Feldhecken (HFz) und ein nicht geschützter sonstiger Knick (HWz).

Die typische Feldhecke ist nördlich parallel zu dieser Straße ausgerichtet und geht ab dem Tor im Südosten des Plangebietes rechtwinklig parallel zur Auffahrt der Lagerhallen in eine sonstige Feldhecke über. Die typische Feldhecke ist durch Einzelbäume und Sträucher geprägt; die Gehölze sind ebenerdig und einreihig angeordnet und bestehen aus Arten, wie Hainbuche, Hasel, Erle, Brombeere und verschiedene Rosengewächse. Die sonstige Feldhecke, welche direkt an die typische Feldhecke angrenzt, besteht hingegen nur aus Brombeeren und Schlehen. Die weitere sonstige Feldhecke nördlich der durch das Plangebiet führenden Zufahrtsstraße ist einreihig und besteht überwiegend aus Birken, Erlen, Eichen, Feld- und Berg-Ahorn sowie Haselsträuchern. Der sonstige Knick südlich der Zufahrtsstraße ist geprägt durch einen rd. 1,2 m hohen, stabilen Wall mit teils zweireihig bis flächig angeordneten Gehölzen, bestehend aus Hasel, Hunds-Rose, Brombeeren und vereinzelt Hainbuchen, Hartriegel und Schlehe.

Landwirtschaftliche Flächen

Das Grünland südlich der Stellplatzflächen ist artenarm bis mäßig artenreich ausgeprägt mit Arten, wie dem Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Aufgrund der geringen Artenvielfalt wird das Grünland als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) klassifiziert.

Ruderalbewuchs

Die teilversiegelten Stellplatzflächen im Untersuchungsgebiet werden bereichsweise von ruderaler Vegetation überlagert. Während in 2019 noch überwiegend ruderale Grasfluren (RHg) verbreitet waren, sind bis 2024 durch die Zunahme an Stauden und Kräutern einige der Vegetationsbereiche in ruderale Staudenfluren frischer Standorte (RHm) übergegangen. Die verbliebenen ruderalen Grasfluren befinden sich überwiegend in ungenutzten Bereichen, wie unterhalb von den Baumreihen im Süden des Plangebietes sowie in den Randbereichen, z.B. im Bereich der Entwässerungsmulde im Nordosten

des Plangebietes. Entlang und innerhalb der Entwässerungsmulde ist die Vegetation bereichsweise feucht ausgeprägt. Neben niedrig-wüchsigen Pflanzen, wie Platthalm-Rispengras (*Poa compressa*), Spitz- und Breitwegerich (*Plantago lanceolata, P. major*) sind auch Echtes Eisenkraut (*Verbena officinalis*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) in den ruderalen Grasfluren vertreten. Die feuchteren Bereiche zeichnen sich unter anderem durch einen geringen Bestand an Binsen (*Juncus spec.)* aus.

Die Artenzusammensetzung der ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) ist ähnlich der der ruderalen Grasfluren, die Anzahl der Stauden in den Flächen ist jedoch höher und wird je nach Standort durch Brennnesseln (Urtica dioica), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa), Kletten (Arcticum spec.), Jakobs-Kreuzkraut (*Jacobaea vulgaris*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Echtem Johanniskraut (Hypericum perforatum), Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*) und Brombeeren ergänzt.

Bereiche, die von Brombeeren dominiert werden, sind im Bestandsplan als Brombeerflur (RHr) gekennzeichnet. Diese haben sich in 2024 im Vergleich zu 2019 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes weiter ausgebreitet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes hat sich bis zur Kartierung in 2024 die Schlingpflanze Schling-Knöterich (*Fallopia baldschuanica*) auf einem Wall ausgebreitet. Die Pflanze dominiert den Bereich ohne ein Vorkommen erkennbarer weiterer Pflanzenarten und wird somit als Nitrophytenflur (RHn) im Bestandsplan gekennzeichnet.

Gewässer

Im Untersuchungsgebiet kommen Entwässerungsmulden bzw. Gräben entlang der Fuchsbergstraße und nordöstlich der Stellplätze vor. Die zeitweise wasserführenden Gräben (FGt) waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme trocken gelegen, zeigten jedoch Feuchtigkeitszeiger, wie Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Scharbockskraut (*Ficaria verna).* Zumeist werden sie jedoch von dem umliegenden Biotoptypen, wie dem Straßenbegleitgrün oder der Ruderalflur überlagert.

Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie begleitende Biotope

Den größten Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen versiegelte Flächen ohne oder nur mit geringem überlagerndem Bewuchs ein. Dabei werden asphaltierte, betonierte oder gepflasterte Flächen als vollversiegelte (Straßen-)Verkehrsflächen (SVs) gekennzeichnet. Die Stellplatzflächen, Einfahrten oder Wege sind im Untersuchungsgebiet zumeist teilversiegelt. Als teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt) gelten Flächen mit Sand, Grand und Schotter-Belag. Aufgrund der teilweise fehlenden Nutzung sind die teilversiegelten Flächen bereichsweise, wie oben beschrieben, von Ruderalvegetation überlagert. Entlang der Fuchsbergstraße (K 15) grenzt direkt an die Fahrbahn ein Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) an. Das Straßenbegleitgrün ohne Gehölze entlang der K 15 ist als gepflegter Wegrain ausgebildet, an den direkt ein Straßenbegleitgrün mit Sträuchern und z.T. eingemessenen Einzelbäumen (SVh) angrenzt. Im Süden des

Untersuchungsgebietes sind vor allem Schlehen, Eschen, Hasel und teilweise Feld-Ahorn sowie Hunds-Rose vorhanden. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist das Straßenbegleitgrün durch Hainbuche, Berg-Ahorn und Hunds-Rose geprägt. Begleitet werden die Gehölze von Gräsern und Stauden, wie Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Quecke (*Elymus repens*).

Nördlich der Stellplatzflächen befindet sich ein betriebszugehöriges Wohnhaus mit einem einfach strukturieren Hausgarten (SGo) mit geringem bis mittlerem Gehölzanteil. Neben Rasenflächen und Ziergewächsen befinden sich bspw. auch Fichten, Apfelbäume und Buchen in dem Garten. Der Garten wird westlich zur Fuchsbergerstraße (K 15) sowie südlich zu den Stellplätzen durch ein urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGg) abgegrenzt. Die Gebüsche sind als Hecken linear geformt und bestehen überwiegend aus Hainbuchen, z.T. auch einem Holunder und Stechpalmen.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Für die Knicks bzw. Knickabschnitte im Untersuchungsgebiet erfolgte eine zusätzliche Bewertung nach ökologischem Knickbewertungsrahmen Schleswig-Holstein (Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege 1978), der als Kriterien den Aufbau des Walls, die Gehölzanordnung, den Gehölzbestand und eventuelle Besonderheiten des Standortes sowie die Artenvielfalt des Knicks umfasst. Dadurch werden die Knickabschnitte in drei Wertstufen eingestuft von I (hoher Wert) bis III (niedriger Wert). Die so bewerteten Knickabschnitte werden in die nachfolgende Biotopwertstufentabelle eingeordnet.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	**sehr hoher Biotopwert:** sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
4	**hoher Biotopwert:** naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	▪ Typische Knicks der Wertstufe I	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG
3	**mittlerer Biotopwert:** relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	▪ Typische Knicks der Wertstufe II ▪ Typische Feldhecke ▪ Sonstiger Knick ▪ Sonstige Feldhecke ▪ Sonstiges Feldgehölz ▪ Einzelbäume (Laubbäume) ▪ Baumreihen aus Laubbäumen ▪ Straßenbegleitgrün mit Gehölzen ▪ Urbane Gebüsche mit heimischen Arten ▪ Ruderale Staudenflur frischer Standorte	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG
2	**niedriger Biotopwert:** Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	▪ Hausgarten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil ▪ Einzelbäume (Nadelbäume) ▪ Baumreihe aus Nadelgehölzen ▪ Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland ▪ Ruderale Grasflur ▪ Straßenbegleitgrün ohne Gehölze, Wegrain ▪ Zeitweise wasserführender Graben	
1	**sehr niedriger Biotopwert:** Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	▪ Nitrophytenflur ▪ Brombeerflur	
0	**ohne Biotopwert:** überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	▪ Vollversiegelte Verkehrsfläche ▪ Teilversiegelte Fläche	

Tab. 2: Ökologische Knickbewertung

			Knicknummer/ Knicklänge (m)		
			1a	1b	1c
A Grundwertung		Bezeich-nung	37,5 m	65 m	11,5 m
Aufbau	ebenerdig	1			
	degradierter Wall	2	2		
	stabiler Wall	3		3	3
Gehölz-anordnung	einreihig	1	1		
	zweireihig	2			**2**
	mehrreihig/flächig	3		3	3
Gehölz-bestand	spärlich	1			
	lückig	2			
	dicht	3	3	3	3
Besonder-heiten	Besondere Grenzlinie	1-3			
	Beherrschende Höhenlage	1			
	Besondere ökologische Funktion	1			
	Besondere Windschutzfunktion	0-3			
	Überhälter	1		1	
	Sonderformen	1			
	Besondere Arten	1-2			
	Zwischensumme A:		6	10	8,5

B Wertung Knicktyp

Arten-vielfalt	eine Gehölzart vorherrschend/ nicht heimische Arten	1			
	wenige Gehölzarten vorherrschend	2	2		
	bunte Knicks	3		3	3
	Endsumme (Produkt A x B)		12	30	25,5

C Klassifizierung

≥20 Punkte = Klasse I		I	I
12 -19 Punkte = Klasse II	II		
1 -11 Punkte = Klasse III			

Schema in Anlehnung an d. ökologischen Knickbewertungsrahmen / Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege S-H (1978)

Fett = Abschnitt mit dominanter Ausprägung im Aufbau, Gehölzbestand oder der Artenvielfalt des jeweiligen Knicks. Berechnet als Mittelwert (z.B. 1 und **2** = 1,5).

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der typischen Knicks und typischen Feldhecken keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisglänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Gelände des Plangeltungsbereiches weist Höhen von rund 22,5 m ü. NHN bis 28,5 m ü. NHN. Die Hochpunkte liegen hierbei im Bereich der Fuchsbergstraße und fallen von dort in östliche Richtung ab.

3.3.3 Boden/Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen durch vorhandene Stellplatzanlage und Wegeflächen voll- und teilversiegelt.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung erfolgten bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchungen[3] zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Plangebiet. Grundlage dieser Untersuchungen ist das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erarbeitete Gutachten aus dem Jahr 2011.

Hierzu wurden im Bereich des Stellplatzes 1 drei (Untersuchungspunkte 11 - 13) und auf dem Stellplatz 3 sieben (14 – 20) Kleinbohrungen bis minimal 3,0 und maximal 5,0m niedergebracht. Teile der Untersuchungspunkte sind zudem aus dem Ursprungsgutachten aus dem Jahr 2011 entnommen.

An den Untersuchungspunkten 11-15, 17, 19 und 1 (aus Gutachten 2011) wurde an der Geländeoberkante eine 20 - 50cm starke sandige, kiesige Oberbodendeckschicht und an den Punkten 16, 18, 20 ein 30 und 40 cm starker, aufgefüllter z.T. schluffiger, kiesiger bis stark kiesiger, schwach humoser Fein- bis Grobsand angetroffen.

Am Bohrpunkt 13 folgt unterhalb des Oberbodens eine 30 cm starke sandige, schwach humose Schotterschicht.

Unterhalb des Oberbodens bzw. aufgefüllten Böden wurde bis minimal 0,6 m und maximal 1,6 m unter Gelände umgelagerter, bindiger Geschiebelehm (Ackerboden) sowie am Punkt 12 ein stark schluffiger Fein- bis Grobsand festgestellt.

Bis zur Erkundungsendteufe wurden überwiegend gewachsene bindige Geschiebeböden als entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel in steifer bis steifhalbfester Zustandsform erbohrt.

Zwischengelagert bzw. unterhalb des bindigen Bodens im Bereich der Untersuchungspunkte 13, 14, 19 und 20 wurden schluffige z.T. schwach mittelsandige Feinsande und ein schluffiger, kiesiger Fein-bis Grobsande angetroffen.

Von charakteristischen Bodenproben wurden zur Bestimmung weiterer Kennwerte die Kornzusammensetzung, im bodenmechanischen Labor, durch drei Nasssiebanalysen und vier Sieb-/Schlämmanalysen ermittelt.

---

[3] Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung Stellplatzflächen, St1 - St3, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, Stand: 04.11.2016

Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde an den Untersuchungspunkten kein Grund- oder Schichtenwasser ermittelt. Gelegentlich sind die angetroffen Böden als nass/ feucht (Stauwasser) zu bezeichnen.

Beurteilung

Ausweislich vorliegender Untersuchungen sind die angetroffenen Sande, n. DIN 18 196 (Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke), der Bodenklasse SU* zuzuordnen. Nach der Tabelle 1 der DIN 18 130 (Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit) ist die Leitfähigkeit k als schwach wasserdurchlässig ($k = 10^{-8}$ bis 10^{-6} m/s) bis sehr schwach wasserdurchlässig ($k < 10^{-8}$ m/s) zu beschreiben.

Die angetroffenen bindigen Geschiebeböden, tlw. umgelagert (A), wurden als Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel angesprochen. Diese bindigen Geschiebeböden werden als sehr schwach wasserdurchlässig ($k < 10^{-8}$ m/s n. DIN 18 130, Tab. 1) charakterisiert.

Demnach kann in dem untersuchten Bereich eine zentralisierte Versickerung von zu fassendem Verkehrsflächenwasser, nach den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, aufgrund der angetroffen schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse nicht ausgeführt werden. Der entwässerungstechnische relevante Versickerungsbereich nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 liegt zwischen $1,0 * 10^{-3}$ - $1,0 * 10^{-6}$ m/s.

3.3.4 Altlasten

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen gemäß Roter Liste SH Stand 2021 aktuell nur noch drei europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind: Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen gemäß aktueller Verbreitungskarten im Betrachtungsraum nicht vor und werden aufgrund ungeeigneter Habitatbedingungen für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Plangeltungsbereich wird durch Knickabschnitte eingefasst. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützt. Weitere gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung[4].

Die Ermittlung des Bestandes der Fauna erfolgte über eine Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen). Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) betrachtet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden aktuelle Artkatasterdaten ausgewertet. Die Grundlage für die Bewertung bildet die Geländebegehung im Mai 2025.

Vögel

Es bestehen in den Gebüschen und Bäumen/Wäldchen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Aufgrund der Störungen durch die Stellplatznutzung sind im Plangebiet weniger anspruchsvolle Vogelarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle, Dorngrasmücke sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Rebhuhn, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum und ist zu störungsreich durch die Nutzung. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die Fläche ist als Nahrungsraum aber aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht als essenziell einzustufen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse weisen die Bäume im Umfeld vereinzelt geeignete Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Als Wochenstuben geeignete Höhlen sind in der Flächeninanspruchnahme nicht vorhanden. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume bis 30 cm ist eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Als typische, aber störungstolerante Baumfledermäuse können Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus im Umfeld vorkommen.

Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) an den Gebäuden im Umfeld zu erwarten.

Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Als Flug- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse dienen vor allem die Grünflächen- und Gehölzbiotope im bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Die durchgängigen Gehölzstrukturen können auch am Rand der Stellplätze als Leitlinie fungieren.

[4] BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025

Amphibien

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als Landlebensraum sind die Gehölzränder für Amphibien, wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch als Landlebensraum anzunehmen. Der europäisch geschützte Laubfrosch wird hier am Stellplatz nicht ganz ausgeschlossen, wie auch der Kammmolch.

Reptilien

Unter den Reptilien ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche in Gehölzen möglich, die Ringelnatter ist eher nicht anzunehmen.

Haselmäuse

Haselmäuse sind durch Daten des Artkatasters nicht bekannt. Der Gehölzbestand am Rande kann aufgrund der Artenzusammensetzung die Art aufweisen. Bäume auf dem Stellplatz sind durch die Artenzusammensetzung und isolierte Lage nicht für die Art geeignet. Einzelbäume sind für die Haselmaus ebenso nicht geeignet, wie Linden als Stellplatzbäume.

Insekten

Unter den Insekten sind Heuschrecken, Waldameise und Schmetterlinge in Brachstreifen an Knicks zu erwarten. Heuschreckenarten der Sträucher können auch in den angrenzenden Gehölzflächen vorkommen. Da hier keine ausgesprochen trockenen Bedingungen oder alte Totholzstrukturen erkennbar sind, werden nur in geringem Umfang gefährdete Arten erwartet. Die Gras- und Staudenflur lässt für Tagfalter und Heuschrecken eine größere Vielfalt erwarten, die andererseits durch die intensive Pflege der meisten Fläche gemindert wird.

Tagfalter

Ein Teil des Geltungsbereichs weist Brachestreifen an Feldhecken aber keinen Trockenrasen mit offen sandigen Flächen auf. Die Fläche bietet Potenzial für verbreitete weniger anspruchslose Arten wie Kleines Wiesenvögelchen und Braun- und Schwarzkolbigen Dickkopffalter. Der Blütenreichtum ist aufgrund der Gräser mäßig ausgeprägt. In randlichen Bereichen können Arten vorkommen, die Gehölze oder Gehölzränder besiedeln, wie Landkärtchen oder Schornsteinfeger.

Unter den anzunehmenden Arten sind besonders geschützte Arten. Arten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten.

Heuschrecken

Auf Brachestreifen können verbreitete Arten offener Flächen wie *Chorthippus parallelus* oder *Metrioptera roeseli* vorkommen. Gefährdete Arten mit Bindung an warme, sandige, trockene Standorte wie *Chorthippus mollis* oder *Stenobothrus lineatus* werden nicht angenommen.

Des Weiteren können Arten vorkommen, die Gehölze besiedeln, wie *Meconema thalassinum* und *Pholidoptera griseoaptera*.

Unter den anzunehmenden Arten sind weder besonders noch streng geschützte Arten. Arten des Anhangs IV kommen unter den Heuschrecken in Schleswig-Holstein nicht vor.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits heute geprägt durch die Stellplatzanlagen des Karls Erlebnis-Dorfes.

Die Stellplätze sind weitestgehend durch Gehölze eingegrünt und grenzen sich so von der freien Landschaft ab. Die Sichtbarkeit der Stellplätze ist daher nur bedingt gegeben. Nordwestlich angrenzend befindet sich das eigentliche „Erlebnis-Dorf", welches als touristische Einrichtung unterschiedliche Freizeit-, Gastronomie- und Einkaufsbereich bietet. Nördlich des Plangebietes schließt die Dorfschaft Warnsdorf mit kleinteiliger, dorftypischer Bebauung an.

Im weiteren Umfeld finden sich unterschiedliche touristische und gesundheitliche Angebote, wie der „Maritim Golfpark Ostsee", die Schloss Warnsdorf Klinik sowie eine Vielzahl an Restaurants, Cafés, Hotel, Pensionen und Ferienhäuser.

Landschaftlich ist das weitere Umfeld durch das Zusammenspiel aus landwirtschaftlichen genutzten Flächen (Acker und Grünflächen), Knicks, Wald- und Wasserflächen geprägt.

3.4 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmale.

Bodendenkmale/Archäologische Interessengebiete

Der Gemeinde sind im Plangeltungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt. Die nächstgelegenen archäologischen Interessengebiete (Gebietsnummer 12 und 13) befinden sich in rund 150 bis 300 m Entfernung nördlich (13) und südlich (12) des Plangebietes.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bauleitplanes befinden sich zu großen Teilen in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin. Lediglich die ebenfalls im Plangeltungsbereich befindlichen Verkehrsflächen der Fuchsbergstraße befinden sich in öffentlichem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Ratekau ist der Zweckverband Ostholstein (ZVO).

Abwasser

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist ebenfalls Träger der Abwasserentsorgung der Gemeinde.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Trave Netz GmbH. Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

3.7 Immissionsschutz

Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Beurteilung der vorhandenen und geplanten schalltechnischen Auswirkungen der Planung erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens[5]. Zur Ermittlung des vorhandenen Verkehrsaufkommens erfolgten zudem Verkehrszählungen[6], welche die Grundlage des schalltechnischen Gutachtens bilden.

Aufgrund der bereits umgesetzten Planung durch die Vorhabenträgerin entspricht die Beurteilung der Bestandssituation weitestgehend der künftigen Planung. Es wird daher auf die Ausführungen zur Planung verwiesen.

Störfallbetriebe

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt

[5] Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025

[6] GSP Gosch&Priewe Ingenieurgesellschaft mbH: Gemeinde Ratekau, Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" in Warnsdorf, Stand: 14.02.2025

insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Ratekau selbst gibt es keinen Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt. Der nächstgelegenen Betrieb, der im Überwachungsplan nach der Störfallverordnung des Landes Schleswig-Holstein gelistet wird, ist die UTM Umwelt-Technik-Metallrecycling GmbH in Lübeck-Kücknitz. Der Betriebsbereich befindet sich rund 7,5 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf das Vorhaben sind aufgrund der großen Distanz zum Plangebiet nicht zu erwarten

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nachträgliche Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Stellplatzanlagen des „Karls Erlebnis-Dorfes". Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Insbesondere in den Sommer- und Herbstmonaten und auch zur Weihnachtszeit wird „Karls Erlebnis-Dorf" von vielen Tourist:innen besucht. Der hohe Bekanntheitsgrad des Erlebnis-Dorfes mit seinen umfangreichen Freizeit- und Einkaufsangeboten bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf. Zu Deckung des Bedarfes wurden bereits vorzeitig entsprechende Stellplatzerweiterungen durch die Vorhabenträgerin, ohne planungsrechtliche Grundlage, vorgenommen.

Wenngleich diese Erweiterungen nach aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind, so sieht auch die Gemeinde Ratekau den tatsächlichen Bedarf der Stellplätze, so dass sich hier ein städtebauliches Erfordernis ergibt.

Um die bereits umgesetzten Stellplatzflächen rechtlich zu ermöglichen, beschloss die Gemeinde Ratekau am 19.11.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und am 10.12.2015 die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hierbei sind kleinteilige Änderungen an der bestehenden Anordnung und Gestaltung der Stellplätze vorgesehen.

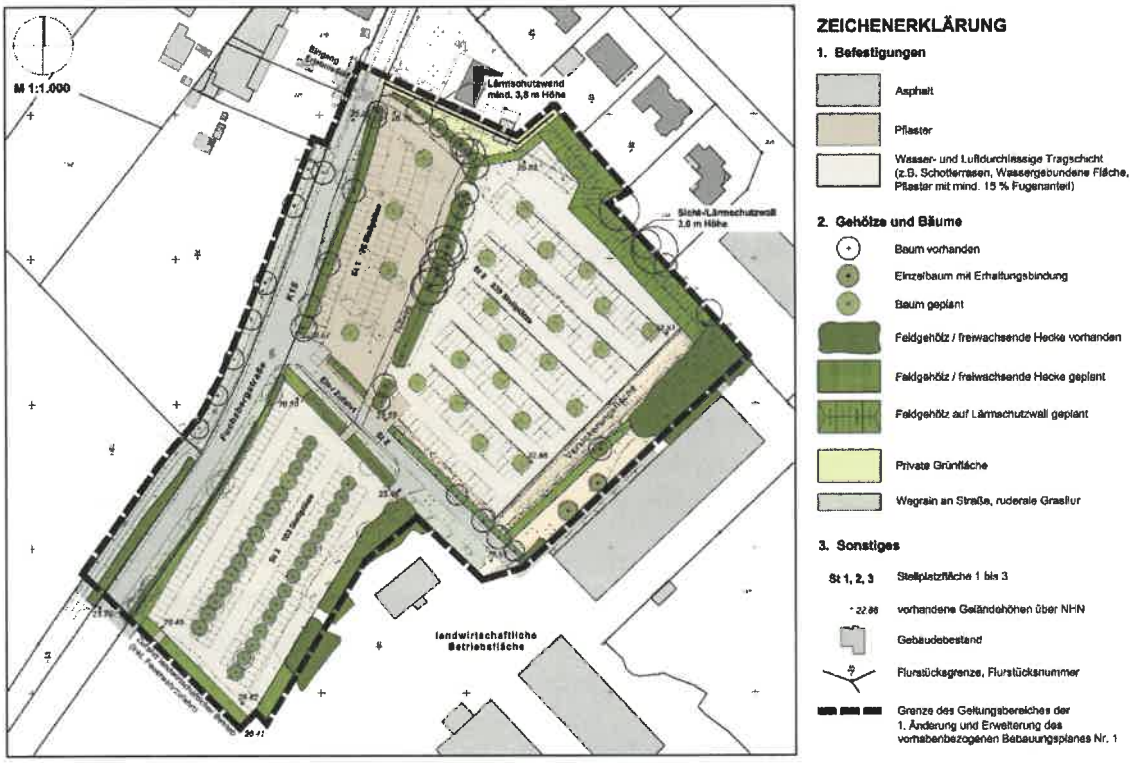


Abb. 8: Vorhaben- und Erschließungsplan der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1

Die Stellplatzanlage gliedert sich zunächst in drei Teilflächen, die in ihrer Grundstruktur erhalten werden sollen:

- Stellplatz 1 (St 1): Diese Stellplätze wurden als 1. Bauabschnitt vor dem Jahr 2004 angelegt. Durch eine Umorganisation der Aufstellflächen sollen die bisher ca. 60 Stellplätze auf ca. 76 Stellplätze einschließlich behindertengerechter Stellplätze erhöht werden. Hierfür werden die drei inneren Gehölzreihen entfernt. Am nördlichen und östlichen Rand verläuft der zentrale Fußweg zu den beiden anderen Stellplatzflächen.
- Stellplatz 2 (St 2): Bis 2008 wurde die 2. Stellplatzfläche angelegt, um dem wachsenden Andrang der Besucher:innen ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

  Die Planung sieht vor, diesen bislang ungeordneten Stellplatz durch Baumpflanzungen zu gliedern und entsprechend neu zu organisieren. Insgesamt sind in diesem Bereich 239 Stellplätze geplant.
- Stellplatz 3 (St 3): Dieser Abschnitt wurde schon vor über 25 Jahren, ohne eine planungsrechtlich Grundlage oder Genehmigung, angelegt und diente schon damals dem Betrieb des Erlebnis-Dorfes. Die innere Durchgrünung mit zwei Baumreihen ist

bereits hergestellt, die Eingrünung nach Südwesten erfolgt mit einem neuen Knick, zur K15 wird der lückige Gehölzstreifen ergänzt und verbreitert. Der im Nordosten befindliche Gehölzstreifen wird nach Nordwesten bis zum vorhandenen Gehölzbestand an der Straße ergänzt, um die Verkehrssicherheit auf dem zentralen Zufahrtsweg zu gewährleisten. In diesem Bereich können künftig 163 Stellplätze angelegt werden.

Insgesamt werden mit der Neuplanung 478 Pkw-Stellplätze im Plangeltungsbereich ermöglicht. Über den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Stellplatz ausschließlich zur Nutzung des „Karls Erlebnis-Dorfes" dient und insbesondere das Abstellen von Wohnmobilen und/oder -wagen über Nacht nicht zulässig ist.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Fuchsbergstraße.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein Lärmschutzwall eingeplant, welcher die Verträglichkeit mit der nördlich angrenzenden sensiblen Wohnnutzung auch als Sichtschutz sichert.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich **gesamt**	**2,5 ha**
Überörtliche Hauptverkehrsstraße	0,4 ha
Stellplatzanlage	2,1 ha

4.3 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planung erfolgt keine grundlegende Änderung der Art der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Ratekau ist der Zweckverband Ostholstein (ZVO).

Abwasser

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist ebenfalls Träger der Abwasserentsorgung der Gemeinde.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Trave Netz GmbH. Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagwassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrages[7] mit der Darstellung einer möglichen Entwässerung des Niederschlagswassers.

Gemäß der §§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächlichen Wasserabflusses zu vermeiden bzw. ist für eine Rückhaltung des überschüssigen Wassers in der Fläche der Entstehung zu sorgen. Außerdem soll gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in (Neu-)baugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung" (A-RW 1) der potenziell natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und möglichst wenig durch die Bebauung beeinträchtigt werden.

Zum wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag gehört auch ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagwassers. Außerdem ist im Zuge der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können. Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Gemäß den geotechnischen Stellungnahmen des Ingenieurbüros Reinberg[8] sind die Bodenverhältnisse in dem Gebiet leicht unterschiedlich, so dass nur in einigen Bereichen überhaupt eine Niederschlagswasserversickerung infrage kommt. In den Untersuchungspunkten 2, 3 und 6 sind in Oberflächennähe bis in eine Tiefe von 2,60 m bzw.

---

7 PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 27.10.2025

8 Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung Stellplatzflächen, St1 - St3, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, Stand: 04.11.2016

Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung einer Versickerungsanlage, Stand: 15.09.2011

2,10 m (in Bohrung 6) Feinsande bzw. Fein-Grobsande (in UP 3) vorhanden, die zwar nicht stark durchlässig sind aber zumindest noch für eine Versickerung geeignet sind.

In den übrigen Bohrungen sind häufig auch oberflächennah sandige Lagen vorhanden, darunter folgen in eine Tiefe von 80 - 90 cm jedoch Schlufflagen, die nicht zur Versickerung geeignet sind. Die schluffigen Böden sind für eine Versickerung nach DWA-A 138-1 nicht geeignet. Es ist daher ausschließlich möglich, oberflächennahe Versickerungsanlagen zur Entwässerung der Flächen zu nutzen. Für die Feinsande, die gemäß Bodengutachten zur Versickerung geeignet sind, wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von 5 x 10^{-6}m/s angegeben.

Das Gelände fällt von der Fuchsbergstraße im Nordwesten nach Südosten mit einem Gefälle von 2,5 - 3 % ab. Der tiefste Punkt liegt mittig im Südosten vor der angrenzenden Halle. Aufgrund des Gefälles sammelt sich das Oberflächenwasser natürlicherweise in diesem Tiefpunkt. Dort ist derzeit eine Mulde bzw. ein kleiner Graben vorhanden, der aktuell die gesamte Fläche entwässert. Die Stellplatzflächen waren zum Zeitpunkt der Untersuchung mit wassergebundenem Material befestigt und zusätzlich zu der Mulde in dem Tiefpunkt sind die Stellplätze durch Grünstreifen getrennt, die teilweise schon größere Bäume bis 10 m Höhe beinhalten. Durch den geringen Oberflächenabfluss des wassergebundenen Materials und die vorhandenen Grünstreifen, in denen die vorhandenen Sträucher und Bäume den Niederschlag zurückhalten und aufnehmen, ist derzeit eine grundlegende Entwässerung bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen gegeben.

Entwässerungskonzept

Das Plangebiet soll auch weiterhin als Stellplatz genutzt werden, so dass auch die Entwässerung sich nicht grundlegend ändert. Es ist aber geplant, dass der Stellplatz 1 (St 1) zukünftig gepflastert oder asphaltiert wird. Dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss und die vorhandene Entwässerung würde nicht mehr funktionieren. Es wird daher eine Pflasterung des St 1 bei den Überlegungen zu diesem Entwässerungskonzept mitberücksichtigt. Ohnehin ist infolge der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen eine geordnete Entwässerung der Stellplatzflächen anzustreben. Aufgrund der Nutzung als Stellplatz ist kein erhöhtes Gefahrenpotenzial vorhanden, falls die Versickerungsanlagen mal nicht mehr funktionieren.

Der Stellplatz 1 (St 1) soll zukünftig gepflastert oder asphaltiert werden und ist daher mit Straßenabläufen und Entwässerungsrinnen zu versehen, damit das anfallende Niederschlagswasser von den Pflasterflächen abgeleitet werden kann. Straßenabläufe und Entwässerungsrinnen sind im Detail im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und an Leitungen anzuschließen, welche das Wasser zum tiefsten Punkt im Südosten von St 2 in eine Mulde leiten. Aufgrund des abfallenden Geländes kann die Leitung flach verlegt werden und in der Mulde bzw. dem Graben auslaufen. Es wird bei der Dimensionierung der Versickerungsmulde eine Fläche von 2.500 m² Pflaster für den Stellplatz und weiteren 400 m² für den Fußweg angenommen.

Der gesamte St 2 entwässert ebenfalls in die große Versickerungsmulde im Südosten. Der gesamte Stellplatz wird jedoch auch langfristig wassergebunden (z.B. Schotterrasen) verbleiben. Durch das vom IB Reinberg vorgeschlagene Material für den Schotterrasen kann ein Großteil des Niederschlagswassers in den Hohlräumen des Schotterrasens gespeichert und zurückgehalten werden. Es wird daher von dem Schotterrasen ein Abflussbeiwert von 0,2 angenommen. Die Entwässerung des St 2 erfolgt ausschließlich über das Oberflächengefälle zur Versickerungsmulde, die sich über die gesamte Breite des St 2 im Südosten erstreckt. Für die Dimensionierung der Mulde wird eine Fläche von 7.000 m² Schotterrasen angesetzt.

Um sicher zu stellen, dass die südlich gelegene Halle (OKFF ca. 21.45 m ü.NHN) im Versagensfall der Versickerungsmulde (z.B. bei Starkregenereignissen) nicht durch auslaufendes Oberflächenwasser beschädigt wird, ist ein Wall aus wasserundurchlässigem Material (z.B. Lehm) aufzuschütten. Der Wall kann bei Extremereignissen das anfallende Wasser im Bereich der Stellplatzfläche zurückhalten, so dass das Wasser beim Überlaufen der Mulde in den Bereich der südlichen Stellplätze von St 2 zurückstaut und der Bereich ggf. zeitweise nicht nutzbar ist. Ausführung und Größe des Walls ist im Zuge der Genehmigungsplanung abzustimmen.

Der Stellplatz 3 (St 3) weist ein Oberflächengefälle nach Osten auf. Auch dieser Stellplatz soll wassergebunden (z.B. mit Schotterrasen) befestigt werden, der hier mit einem Abflussbeiwert von 0,2 in der Dimensionierung der Versickerungsanlage berücksichtigt wird. Quer zu dem Oberflächengefälle von Norden nach Süden verlaufen annähernd über die gesamte Länge des Stellplatzes Grünstreifen mit Bäumen, die nach Einbau des Schotterrasens etwas tiefer liegen könnten und somit als Rückhaltemulden fungieren könnten, die das anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und auch an die Bäume abgeben. In dem Konzept sind jeweils nördlich im tiefsten Punkt der Grünstreifen Abläufe geplant, die das anfallende Wasser, was nicht in den Grünstreifen verbleibt, aufnehmen und über eine Regenwasserleitung in eine Versickerungsmulde leiten.

Der tiefste Punkt des St 3 befindet sich im Nordosten im Bereich der Zufahrt von der Zufahrtsstraße. Zu diesem Punkt würde bei Niederschlagsereignissen der gesamte Stellplatz entwässern. Es sind daher hier in Abhängigkeit des Deckenhöhenplanes Abläufe/Entwässerungsrinnen vorzusehen, die das anfallende Wasser in eine Versickerungsmulde im südlichen Bereich des St 2 leiten. An diese Versickerungsmulde ist Außerdem die mit Asphalt befestigte Zufahrtsstraße angeschlossen. Diese Zufahrtsstraße hat ein seitliches Gefälle in Richtung Nordosten, so dass sich das Oberflächenwasser derzeit dort im Grünstreifen sammelt und aufstaut und überwiegend jetzt schon versickert. Zukünftig könnte das überschüssige Wasser, was hier nicht versickert, oberflächlich in die seitlich davon angeordneten Versickerungsmulden entwässern. Aufgrund des abfallenden Geländes kann die Mulde nicht über die gesamte Länge zusammenhängend hergestellt werden, sondern muss unterteilt und abgetreppt werden. Der erste Bereich der Mulde kann mit der Sohle auf einer Höhe von ca. 24,30 m ü.NHN hergestellt werden. Die Mulden/Gräben sind zu Beginn ca. 1,25 m tief und am Ende ca. 0,60 m. Die RW-Leitung von St 3 mündet in die Mulde 1 mit der Rohrsohle ca. auf 24.85 m ü.NHN. Wenn die Mulde 1 voll eingestaut ist, läuft das Wasser in die nächsttiefere Mulde 2. Die Mulde

2 wird mit der Sohle auf ca. 23,75 m ü.NHN hergestellt. Wenn diese Mulde vollständig eingestaut ist, gibt es einen weiteren Überlauf in Mulde 3. Die Sohle der Mulde 3 liegt ca. bei 22,95 m ü.NHN. Bei Einstau dieser Mulde wird der nächste Überlauf in Mulde 4 aktiv. Die Sohle dieser Mulde liegt ca. bei 22,30 m ü.NHN. Falls diese Mulde auch vollständig eingestaut ist, läuft das Wasser in die große Mulde über. Rechnerisch ist hier nochmal eine Fläche von ca. 70 m² erforderlich, um ausreichend Volumen für das 10-jährliche Regenereignis vorzuhalten (vgl. Anlage 6).

Da der untersuchte Boden im Bereich des St 3 nicht versickerungsfähig ist, muss das Wasser in den Bereich der Mulden 1 - 4 geleitet werden. Durch die beschriebenen kaskadierenden Mulden parallel zur Zufahrtsstraße wird der Bereich der möglichen Versickerung zwischen UP 3 und 2 (bis 2,60 m unter Gelände versickerungsfähiger Feinsand - vgl. Bodengutachten) voll genutzt. Unterhalb der Mulden ist jeweils noch mind. 1,40 m des versickerungsfähigen Feinsands. Unter dem Feinsand folgen Schlufflagen, die aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht zur Versickerung geeignet sind. Ein Grundwasserstand ist in keiner der Bohrungen festgestellt worden und liegt entsprechend deutlich tiefer.

Bei der Herstellung der Mulden ist die gesamte Sohlfläche mit einer Oberbodenschicht von mind. 20 cm zu bedecken, damit das abgeleitete Wasser von den Stellplätzen gefiltert wird und erst gereinigt in tiefere Bodenschichten versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grünflächen wird von den Sträuchern und Bäumen aufgenommen und verbleibt im natürlichen Wasserkreislauf. Ein Teil des Wassers versickert auch durch die schlecht durchlässigen Böden, der Großteil verdunstet über die Pflanzen. Es wird davon ausgegangen, dass von den Grünflächen kein Oberflächenabfluss anfällt, der in den Versickerungsanlagen zusätzlich berücksichtigt werden muss.

Erläuterungen zur Anwendung des Erlass A-RW 1

Aufgrund des Erlasses bezüglich der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. Dazu wird der Wasserhaushalt des potenziell natürlichen Zustands mit dem Wasserhaushalt des bebauten Gebiets gemäß Planung verglichen.

Der potenziell natürliche Zustand (Referenzzustand) wird zunächst mithilfe des Programms A-RW1 ermittelt. Der Geltungsbereich wird demnach der Region Ostholstein (H-2), Hügelland, mit den entsprechenden a_1-g_1-v_1 Werten zugeordnet: Abfluss (a) 4,2 %; Versickerung (g) 25,8 %; Verdunstung (v) 70,0 %.

Flächenermittlung

Um die Wasserbilanz des geplanten Baugebietes abzuschätzen, ist im Schritt 2 der Berechnung nach A-RW1 eine Flächenermittlung für das neu geplante Gebiet erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen wie beschrieben entwickelt werden. Die vorhandenen Straßenflächen der Fuchsbergstraße (K 15) werden jedoch nicht berücksichtigt, da diese bereits vorhanden sind und nicht Teil der Planung sind.

Es wird deutlich, dass durch die geplante Bebauung und die damit einhergehenden befestigten Flächen ein sehr großer Oberflächenabfluss zu erwarten ist (von 4,2 auf 32,18 %) während die Versickerung leicht sinkt (von 25,80 auf 22,81 %) und die Verdunstung ebenfalls stark sinkt (von 70,00 auf 45,00 %).

Maßnahmen zur Behandlung

Im nächsten Berechnungsschritt 3 werden Behandlungsmaßnahmen festgelegt, die bereits erläutert wurden. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen entwässert alles in Mulden.

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Im letzten Berechnungsschritt wird die Wasserhaushaltsbilanz der Planung im Vergleich zum Referenzzustand aufgestellt.

Die Bilanz weist

1. eine minimale Verringerung des Oberflächenabflusses von 4,20 % auf 1,00 %,
2. eine deutliche Erhöhung der Versickerung von 25,80 % auf 44,95 % und
3. eine deutliche Verringerung der Verdunstung von 70,00 % auf 54,05 % auf.

Aufgrund der prozentualen Veränderung der einzelnen a-g-v-Werte um teilweise mehr als 15 % im Vergleich zum Referenzzustand ist der Wasserhaushalt durch die geplante Bebauung „extrem geschädigt". Die Verdunstung (v) verringert sich um 15,95 %, die Versickerung erhöht sich um 19,15 %.

Durch die Verringerung des Oberflächenabflusses (a) und die Erhöhung des Versickerungsanteils wird das Hauptziel, den durch die Entwicklung erhöhten Oberflächenabfluss zu begrenzen, eingehalten. In der Hinsicht wird die Wasserhaushaltsbilanz im Vergleich zum naturnahen Referenzzustand sogar verbessert. Aufgrund des „extrem geschädigten" Wasserhaushalts müssen im Falle einer Einleitung in ein Gewässer lokale und regionale Nachweise durchgeführt werden.

Das Niederschlagswasser aus dem Versickerungsbecken soll jedoch nicht in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Daher entfallen die erforderlichen lokalen bzw. regionalen Nachweise und es wird „lediglich" festgestellt, wie sich der Wasserhaushalt verändert.

Gesamtbewertung des Konzepts

Bei einer zusätzlichen Verdichtung von Flächen ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen z.B. mit Straßenflächen o.Ä. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Bei der betrachteten Stellplatzfläche wurde ein großer Teil der Flächen möglichst wenig befestigt (z.B. Schotterrasen). Umso größer der Versiegelungsgrad, desto schlechter ist in der Regel die Bilanz. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur in bestimmten Bereichen überhaupt möglich. In diesen Bereichen wurden großflächig die Versickerungsanlagen in Form von Mulden eingeplant.

Wie bereits beschrieben wird durch die geplante Entwicklung kein erhöhter Oberflächenabfluss generiert und es wird entsprechend der Wasserhaushaltsbilanz im Vergleich zum naturnahen Referenzzustand mehr Wasser versickert. Das ist, solange die Versickerung keine Schäden verursacht, generell als positiv zu bewerten, da infolge der Klimaänderung häufiger Starkregenereignisse und längere Trockenphasen zu erwarten sind. Ein niedrigerer Oberflächenabfluss führt entsprechend zu weniger Schäden, die durch Starkregenereignisse verursacht werden können und die höhere Versickerung führt zu mehr Speicherung von Wasser im Boden, was wiederum dazu führt, dass die Grundwasserstände in Trockenphasen weniger stark sinken.

Eine negative Veränderung in wasserwirtschaftlicher Hinsicht ist die starke Verringerung des Verdunstungsanteils durch die geplante Bebauung. Maßnahmen, um die Verdunstung zu erhöhen, sind hier z.B. die Anpflanzung von Bäumen. Insbesondere Einzelbäume können dazu beitragen, dass die Verdunstung erhöht wird. Bei dem betrachteten Stellplatz sind bereits viele Grünstreifen vorhanden, in denen auch größere Bäume vorhanden sind. Insbesondere auf dem Stellplatz 2 können jedoch weitere Bäume zwischen den parkenden Fahrzeugen gepflanzt werden.

Die konkrete Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

4.4 Immissionsschutz

Lärmschutz

Zur Beurteilung der vorhandenen und geplanten schalltechnischen Auswirkungen der Planung erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens[9]. Zur Ermittlung des vorhandenen Verkehrsaufkommens erfolgten zudem Verkehrszählungen[10], welche die Grundlage des schalltechnischen Gutachtens bilden.

Aufgrund der bereits umgesetzten Planung durch die Vorhabenträgerin entspricht die Beurteilung der Bestandssituation weitestgehend der künftigen Planung.

[9] Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025

[10] GSP Gosch&Priewe Ingenieurgesellschaft mbH: Gemeinde Ratekau, Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" in Warnsdorf, Stand: 14.02.2025

Zur Sicherung der Verträglichkeit gegenüber der nördlich angrenzenden sensiblen Nutzungen wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ein mindestens 3 m hohen Sicht- und Lärmschutzwall festgesetzt.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten werktags tagsüber außerhalb von Ruhezeiten und an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der Ruhezeiten werktags und sonn- und feiertags eingehalten werden.

An der Südfassade des Hauses in der Fuchsbergstraße 15 wird der Immissionsrichtwert tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werktags und sonn- und feiertags je nach Ausführung der Stellplatzoberflächen um bis zu 2 dB überschritten (vgl. Schalltechnisches Gutachten). Dieses Wohnhaus befindet sich aktuell im Eigentum der Vorhabenträgerin. Sofern das Wohnhaus bzw. die Fenster in der Südfassade nur für betriebliche Zwecke genutzt werden, entfällt die Schutzbedürftigkeit gegenüber den betriebseigenen Geräuschen. Schallschutzmaßnahmen wären somit nicht nötig. Wenn das Wohnhaus jedoch künftig fremdvermietet oder verkauft und als Wohnraum genutzt werden soll, wäre zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes eine ca. 35 m lange und mindestens 3,8 m hohe fugendichte Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² nördlich der Pkw-Stellflächen nötig. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Option wurden die erforderlichen Teilflächen des Grundstückes mit in den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 integriert. Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages erfolgt eine rechtliche Sicherung der Umsetzung, soweit sich die derzeitige Eigentumssituation oder die Nutzung des Gebäudes ändert.

Lichtimmissionen

Zur Sicherung einer natur- und artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes Leuchten mit Farbtemperaturen von 2.400 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben (z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen). Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden.

Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Eine Beleuchtung der angrenzenden vorhandenen oder geplanten Gehölzstreifen ist auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren oder Dimmung ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung sicherzustellen.

Die konkrete Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

4.5 Natur- und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Plangeltungsbereich wird durch Knickabschnitte eingefasst. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützt.

Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen der vorhandenen Knicks sollen diese entwidmet werden. Durch die fehlenden Schutzbereiche kann die Funktion der Knicks nicht als gesichert angesehen werden. Unabhängig von dieser rechtlichen Einstufung werden die eigentlichen Gehölzbestände weiterhin durch entsprechende Erhaltungsbindungen in der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 gesichert.

Der erforderliche Ausgleich für die Entwidmung der vorhandenen Knicks erfolgt durch Neuanlage eines 188 m langen Knicks südwestlich des Plangebietes.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung[11].

Die Ermittlung des Bestandes der Fauna erfolgte über eine Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen). Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) betrachtet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden aktuelle Artkatasterdaten ausgewertet. Die Grundlage für die Bewertung bildet die Geländebegehung im Mai 2025.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen). Die Ergebnisse sind detailliert der Artenschutzprüfung[12] als Anlage zu entnehmen.

Die Umsetzung der Planung verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des

[11] BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025

[12] BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025

Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen möglicher Bauarbeiten erfolgen Entfernen von Vegetation, hier v.a. Grünstreifen mit Gehölzen und weitere Bautätigkeiten, Stellplatzfläche 1 soll asphaltiert werden, Stellplatzflächen 2 und 3 bleiben wassergebunden und werden nicht wesentlich verändert.

Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen (Lärm, optische Störungen, Licht) können über diesen Bereich hinausreichen. Diese sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, mit besonders lärmintensiven Arbeiten wie Rammarbeiten ist nicht zu rechnen. Es wird basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten ein Radius von bis zu max. 100 m für baubedingte Wirkungen angenommen, da Gebäude und Gehölze den Wirkraum einschränken, die Abgrenzung des Wirkraums wird daher an solche Strukturen angepasst.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird der bestehende Stellplatz nicht vergrößert, Gehölze werden „verschoben". Eine Anlage von Grünstrukturen im Plangebiet selbst ist vorgesehen. Angrenzend bleiben Gehölze weitestgehend erhalten und weitere Grünflächen bleiben bestehen.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Ggf. muss jedoch mit veränderten Lichtwirkungen gerechnet werden.

Der maximale Wirkraum mit bis zu max. 100 m ergibt sich somit für die Bauphase. Die Wirkung geht v.a. von Neubaumaßnahmen (Bebauung) aus.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Fledermäuse

  Es sind keine Bäume oder Gebäude mit Potential für Wochenstuben oder Winterquartiere der Fledermäuse betroffen. Tagesquartiere sind jedoch nicht auszuschließen, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Rodung von Gehölzen erforderlich wird. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Beleuchtung kann jedoch durch den späteren Betrieb erfolgen und damit Flugrouten der Tiere z.B.

entlang der Gehölze im Westen beeinträchtigen, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Auswahl der Leuchtmittel notwendig wird.

Ein Verlust einzelner Tagesquartiere ist hier nicht relevant, da in den Randbereichen weitaus mehr größere geeignete Bäume vorhanden sind.

- Haselmaus

  In den angrenzenden Gehölzstreifen ist die Art nicht auszuschließen. Diese sind überwiegend nicht betroffen, es erfolgen aber zwei Durchbrüche zwischen Stellplätzen und ein Gehölzrückschnitt östlich der Stellplatzfläche 3. Bei Gehölzentfernungen ist eine Vermeidungsmaßnahme anzuwenden. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind und auch an großen Straßen vorkommen. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.

- Kammmolch und Laubfrosch

  Die Arten können in Gehölzen als Landlebensraum vorkommen. Eine direkte Betroffenheit ist bei zwei Gehölzdurchbrüchen möglich, hier sind Eingriffe in Gehölz gegeben und Tötung in der Fläche und bei Wanderung zu prüfen. Da Gehölzlücken an anderer Stelle geschlossen werden, ergibt sich kein Lebensraumverlust.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie

Für die ungefährdeten europäischen Vogelarten werden gildenbezogene Betrachtungen durchgeführt. Gefährdete Arten werden grundsätzlich einer Einzelbetrachtung unterzogen; der Star wird hier jedoch aufgrund der geringen Störempfindlichkeit mit den Gehölzvögeln bewertet.

Gildenbetrachtung

- Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter und Star (RL D 3, SH ungefährdet)

  Gehölze sind durch die Planung vereinzelt direkt betroffen, jedoch keine Höhlenbäume für Höhlenbrüter. Potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzfreibrüter inkl. Feldsperling (RL D V, SH ungefährdet) liegen zudem im indirekten Wirkraum. Tötungen von Individuen sind möglich, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Rodung und zum Rückschnitt von Gehölzen notwendig ist. Durch Baustellenlärm kann es zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten, wie auch der Star, zu erwarten sind und die Wirkungen temporär sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten oder eine Entwertung der Lebensstätten nicht zu erwarten.

- Gebäudebrüter

  Gebäudestrukturen, in denen Brutvögel menschlicher Bauten wie z.B. Hausrotschwanz und Haussperling zu erwarten sind, sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Störungen von Brutvögeln durch die Bautätigkeit sind zeitlich begrenzt und betreffen störungsunempfindliche Arten. Sie sind somit nicht als erheblich zu bewerten.

In den verbleibenden Gehölzen brütende Vögel können durch Bauarbeiten gestört werden, sofern diese während der Brutzeit stattfinden.

- Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren

  Gras- und Staudenstreifen sind entlang von Feldhecken/Feldgehölzen oder Rändern zu finden. Hier sind potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bodennah brütenden Vögel der Gras- und Staudenfluren nur im Norden direkt, sonst indirekt betroffen. Tötungen von Individuen sind bei Herstellung eines Lärmschutzwalles sind möglich, sodass eine Vermeidungsmaßnahme notwendig ist. Durch Baustellenlärm kann es zudem zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

- Zug- und Rastvögel oder Nahrungsgäste

  Die Fläche ist zu kleinteilig, eine Bedeutung für Zug- und Rastvögel besteht daher nicht. Die wenigen betroffenen Stellplatzgehölze haben keine relevante Bedeutung für Nahrungsgäste.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen. Diese werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Vorliegend erfolgt die konkrete Sicherung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

- Vermeidungsmaßnahme 1 Brutvögel der Gehölze:

  Rodungen von Gehölzen, starke Rückschnitte und sonstige Vegetationsbeseitigungen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

- Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:

  Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar zulässig, bei Bauanträgen ist auch eine Winterquartiereignung zu prüfen.

- Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse:

  Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit Farbtemperaturen von 2.400 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben (z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen). Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden.

Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Eine Beleuchtung der angrenzenden vorhandenen oder geplanten Gehölzstreifen ist auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren oder Dimmung ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung sicherzustellen.

- Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus:

  Gehölzentfernung durch Rückschnitt und Rodung erfolgt nur vereinzelt. Rückschnitt der Gehölze erfolgt im Zeitraum Dezember bis Februar. Eingriffe in Boden erfolgen dann nicht (Winterruhe der Tiere im Boden). Eingriff in den Boden erfolgt nachfolgend im Mai, da Tiere dann abgewandert sind.

  Gehölzentfernung bis zu 6 m Gehölzstrecke kann auch im Oktober erfolgen, wenn durch biol. Baubegleitung sicher gestellt wird, dass in den kleinen strecken keine Tiere oder Nester zu finden sind.

  Zur Sicherung der Gehölze v.a. als Knicks/Feldhecken ist bei angrenzenden Baumaßnahmen ein bauzeitlicher fester Schutz vorzusehen. Für den langfristigen Erhalt soll bei Gehölzausfällen eine Nachpflanzung mit Arten gem. dem Merkblatt Haselmaus (LLUR 2018) vorgesehen werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. Dies ist hier nicht erforderlich.

5 Künftige Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraße

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Bereiche der Fuchsbergstraße werden entsprechend als überörtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Änderungen sind in diesem Bereich nicht geplant.

5.2 Stellplatzfläche

Die für die Anlage der Stellplätze vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als Stellplatzanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Diese Flächen dienen der Errichtung von Stellplätzen für die angrenzende Nutzung des „Karls Erlebnis-Dorfes".

Insgesamt werden mit der Neuplanung 478 Pkw-Stellplätze im Plangeltungsbereich innerhalb der drei Teilgebiete der Stellplatzanlage ermöglicht.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Die teilweise im Plangebiet befindliche Fuchsbergstraße ist eine Kreisstraße. Auf die Regelungen des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) wird verwiesen.

Anbauverbotszone

Gemäß § 1 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen hierbei den Hochbauten gleich.

Die Regelungen gelten nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt.

7 Umweltbericht

7.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte

Ziel der Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die rechtliche Sicherstellung der bereits umgesetzten Stellplatzflächen östlich des „Karls Erlebnis-Dorfes" in Warnsdorf.

Der Plangeltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben den nördlich vorhandenen Stellplatzflächen auch die bereits vorhandene südliche Stellplatzfläche, eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche und Teilflächen der Kreisstraße 15 (K 15) am südöstlichen Rand der Dorfschaft Warnsdorf mit einer Fläche von rund 2,5 ha und beinhaltet Teile der Flurstücke 29/23, 42/7 und 54/4 der Flur 0 auf der Gemarkung Warnsdorf.

Westlich der K 15 liegen die touristisch genutzten Flächen des „Karls Erlebnis-Dorfes". Nördlich und nordöstlich wird das Plangebiet begrenzt durch die bebauten Grundstücke der Dorfschaft Warnsdorf. Im Südosten des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, welche zum Teil mit Hallen für den landwirtschaftlichen Betrieb bestanden sind. Südlich und südwestlich schließen Ackerflächen an das Plangebiet, welche divers genutzt wurden die letzten Jahre. So werden die Flächen als Grünland und Acker genutzt, zeitweise durch Erdbeerplantagen geprägt sowie als Maisfeld für ein Maislabyrinth genutzt.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen asphaltierten Zufahrten von der K 15 erschlossen und ist durch die straßenbegleitenden Gehölze entlang der Straße eingegrünt. Die bereits vorhandenen Stellplatzflächen werden im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 in Teilen neu geordnet und in drei Stellplatzflächen (St 1, St 2 und St 3) und eine Stellplatzzufahrt gegliedert. Es ist geplant, die Stellplatzfläche 1 künftig zu pflastern oder asphaltieren. Die Stellplatzflächen 2 und 3 sollen hingegen wasser- und luftdurchlässig verbleiben.

Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb und randlich der Stellplatzflächen bleiben größtenteils erhalten. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes werden im Bereich vorhandener Grünstrukturen eine Lärmschutzwand und ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt. Vorhandene Knicks und Feldhecken werden aufgrund bereits heute fehlender Schutzstreifen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 entwidmet. Die im rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten und nicht umgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ebenfalls bewertet und soweit erforderlich ausgeglichen.

7.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.

7.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Baugesetzbuch - BauGB	
Alle Schutzgüter	§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.	Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet, beschrieben. → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
Alle Schutzgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.	→ Berücksichtigung im Rahmen der Konzeptentwicklung → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
Alle Schutzgüter	§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG	
Alle Schutzgüter	§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet, beschrieben. → Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
Alle Schutzgüter	§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
Alle Schutzgüter	§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotope führen können, sind verboten.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
Alle Schutzgüter	§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.	→ wird berücksichtigt, Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung → Erarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan
Alle Schutzgüter	§ 61 BNatSchG i.Vm. § 35 LNatSchG: Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.	→ nicht planrelevant
	Runderlass" vom MELUR und Innenministerium vom 09.12.2013 **„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"**	
Pflanzen	Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung/Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auf Ebene des Bebauungsplanes.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
		→ Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleicherfordernisses → Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß → Hinweise auf das Archäologische Interessengebiet
	Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleicherfordernisses
	Wasserhaushaltsgesetz WHG	
Boden Wasser	§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und den Wasserhaushalt/Grundwasser und Berechnung des Ausgleicherfordernisses → Berechnung nach A-RW 1 und Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	
	Wasserrahmenrichtlinie in Verbindung mit dem A-RW 1-Erlass	
Wasser	Prüfung der Veränderung der Wasserhaushaltsbilanz und Abschätzung der Intensität des Eingriffs.	→ wird berücksichtigt, Berechnung nach A-RW 1
	Landeswassergesetz - LWG	
Wasser	Gemäß LWG ist sicherzustellen, dass oberirdische Gewässer, das Grundwasser und Küstengewässer in ihrem ökologischen Zustand geschützt und verbessert werden. Die Nutzung des Wassers soll so erfolgen, dass sie dauerhaft mit dem natürlichen Wasserkreislauf vereinbar ist – also Wasser sparen, Verschmutzung vermeiden und den Wasserhaushalt erhalten.	→ wird berücksichtigt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Regenwasserversickerung der Stellplatzflächen erstellt → Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen
Wasser	§ 42 Wasserschutzgebiete: In Wasserschutzgebieten sind jegliche Handlungen zu unterlassen, die den Schutz des Grundwassers gefährden könnten.	→ nicht planungsrelevant, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen
Wasser	§ 74 und 75 LWG: In Überschwemmungsgebieten sind - Gegenstände und Ablagerungen sowie bauliche und sonstige Anlagen, die den Wasserabfluss behindern, zu beseitigen, - Grundstücke so bewirtschaften, wie es zum schadlosen Abfluss des Hochwassers, insbesondere zur Verhütung von Bodenabschwemmungen oder zur Vermeidung des Abschwemmens von Düngemitteln oder Pflanzenbehandlungsmitteln, erforderlich ist, - Vertiefungen einebnen und Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel nicht oder nur in bestimmtem Umfang anzuwenden.	→ nicht planungsrelevant, Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
	Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG	
Mensch Tiere	§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	→ Die Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes
	§ 3 BImSchG: zu den Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurden eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet → Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt
	§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet → Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" i. V. mit der TA Lärm	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe- und Verkehrslärm.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet → Die Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes
	RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe- und Verkehrslärm.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet → Die Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	TA Lärm	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm und Verkehrslärm.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet → Die Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes
	TA Luft	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets	→ wird berücksichtigt durch Festsetzungen und Hinweise zu Vorgaben zur Bepflanzung, zur Stellplatzbegrünung, zum Bodenschutz, dem Wassermanagement u.a.
	Landeswaldgesetz - LWaldG	
Pflanzen	§ 1 Schutz und dauerhafte Erhaltung des Waldes in seiner Gesamtheit und in seiner Lebens- und Funktionsfähigkeit	→ nicht planungsrelevant, Waldflächen sind nicht betroffen
	§ 24 Waldabstand: Einhaltung eines Schutzabstandes von mind. 30m zum Wald durch Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Gemäß Abs. 2 LWaldG ist der 30 m Waldabstand in Bebauungsplänen oder den Satzungen nachrichtlich gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des BauGB aufzunehmen.	→ nicht planungsrelevant, Waldflächen sind nicht betroffen
	Denkmalschutzgesetz - DSchG	
Kulturelles Erbe	§ 8 Abs. 1 DSchG: Denkmale sind unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind oder nicht, gesetzlich geschützt. §§ 12 bis 15 DSchG: genehmigungspflichtige Maßnahmen (hier vor allem Erdarbeiten), Verfahren bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Kostenpflicht bei Eingriffen und Funde. Beachtung ggf. auftretender Kulturdenkmale.	→ wird berücksichtigt und als Hinweis und nachrichtliche Übernahme aufgenommen
	Luftverkehrsgesetz - LuftVG	
Mensch	§ 12 Abs.3 Nr.1a Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee	→ nicht planungsrelevant
	§ 18a Genehmigung von Bauwerken in der Umgebung von Flughäfen	→ nicht planungsrelevant

7.2.2 Fachplanerische Grundlagen

7.2.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) aus dem Jahre 2021 ist die Gemeinde Ratekau dem Ordnungsraum Lübeck zugeordnet. Teilflächen des Gemeindegebietes sind zudem Bestandteil des Verdichtungsraumes.

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Hierbei sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche in den Ordnungsräumen besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

Der eigentliche Hauptort Ratekau ist im LEP als Stadtrandkern II. Ordnung dargestellt. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Zudem stellt der LEP zwischen der Hansestadt Lübeck und der Dorfschaft Luschendorf eine Siedlungsachse dar. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig an den Siedlungsachsen auszurichten.

Die Dorfschaft Warnsdorf befindet sich zudem innerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Der westlich der Dorfschaft befindliche Hemmelsdorfer See ist Bestandteil einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ratekau ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorhandenen Stellplatzanlagen des „Karls Erlebnis-Dorfes“ und dient somit der langfristigen Sicherung des Standortes des wichtigen touritischen Angebotes der Gemeinde.

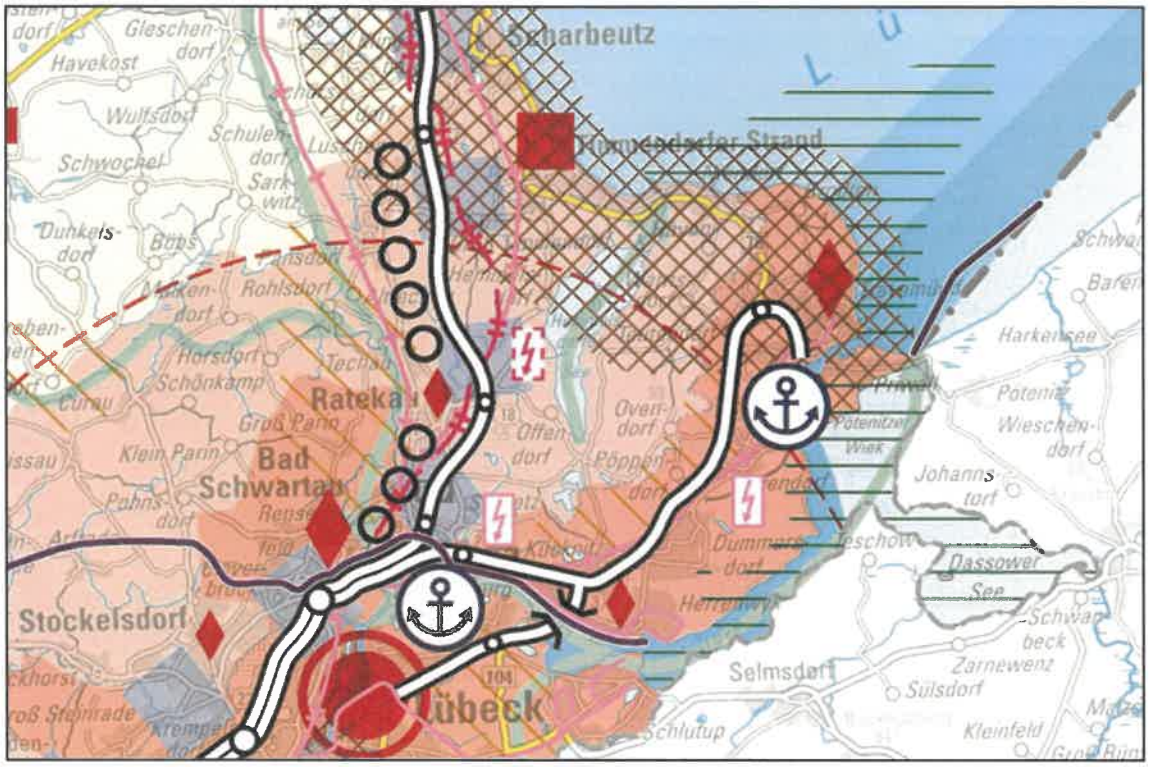


Abb. 9: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

7.2.2.2 Regionalplan

Analog zum Landesentwicklungsplan wird die Dorfschaft Warnsdorf auch im Regionalplan für den Planungsraum II dem Ordnungsraum Lübeck zugeordnet. Auch findet sich der Standort innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung. Umgeben ist die Dorfschaft von Regionalen Grünzügen, welche jedwede bauliche Entwicklung ausschließen.

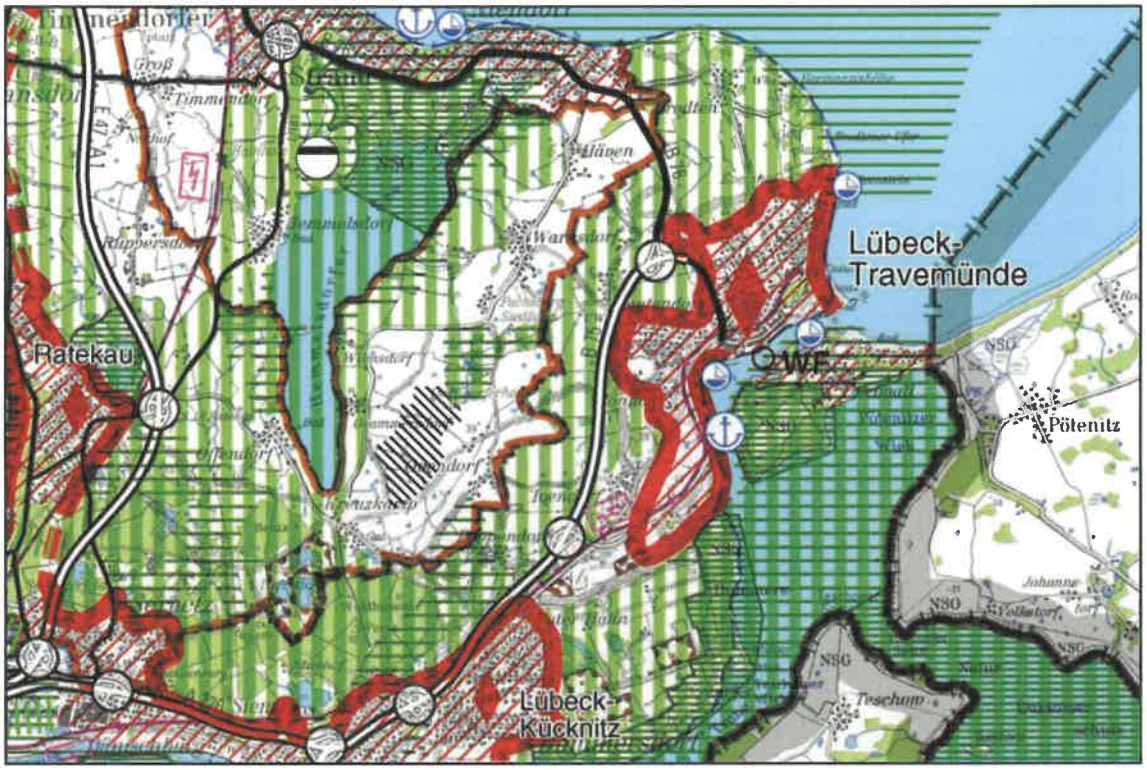


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2004 – Hauptkarte des Planungsraumes II

Neuaufstellung des Regionalplanes

Aktuell erfolgt die Neuaufstellung des Regionalplanes. Das Plangebiet befindet sich nunmehr innerhalb des Planungsraumes III der Neuaufstellung 202X. Der 2. Entwurf aus dem Jahr 2025 übernimmt weitestgehend die Darstellungen und Ziele des z.Z. gültigen Regionalplanes. Ergänzend findet sich das Plangebiet nunmehr innehrlab eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Das geplante Vorhaben entspricht somit der regionalplanerischen Zielsetzung.

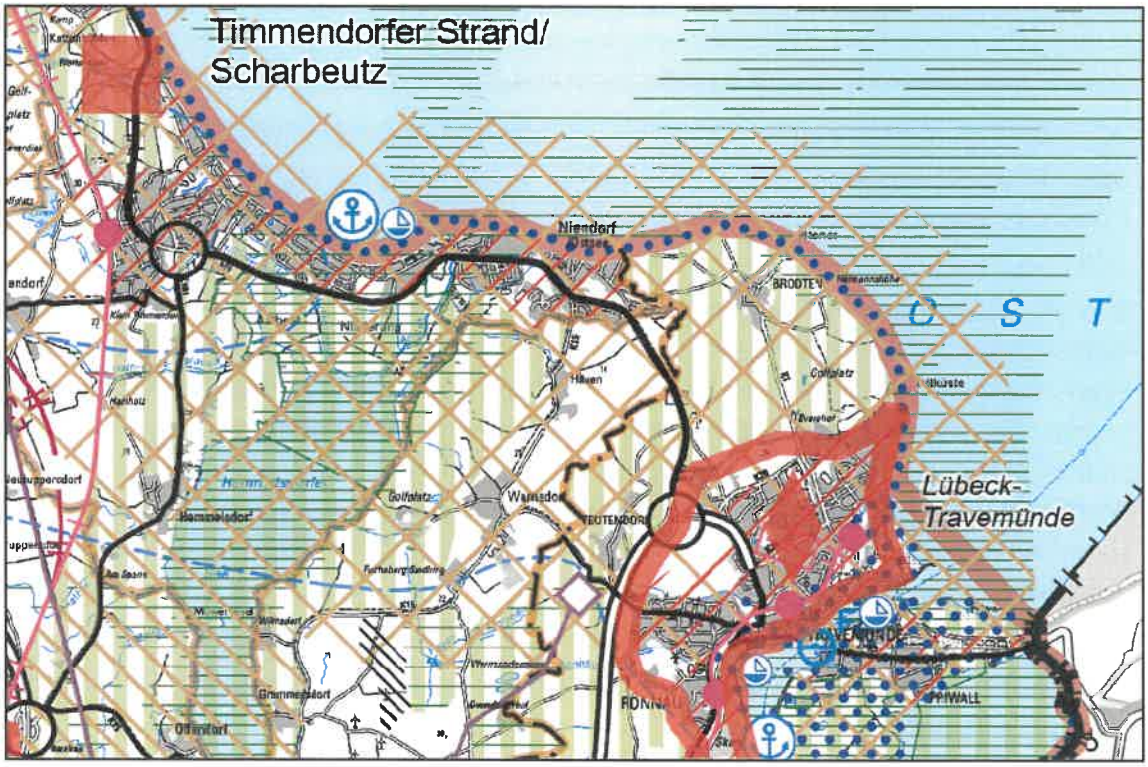


Abb. 11: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III Neuaufstellung 202X (2. Entwurf aus 2025)

7.2.2.3 Landschaftsrahmenplan

In den Darstellungen der Karten des Landschaftsrahmenplanes von 2020 finden sich keine konkreten Aussagen für die Dorfschaft Warnsdorf und das Plangebiet. Der westlich der Dorfschaft befindliche Hemmelsdorfer See ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG, als Hochwasserrisikogebiet, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Flächen südlich der Dorfschaft sind zudem als Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt.

7.2.2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der Hemmelsdorfer See mit seinen Ufern und die südlich der Dorfschaft befindlichen Flächen des Warnsdorfer Moores werden als Bestandteil des Biotopverbundes dargestellt.

Östlich der Gemeindegrenze liegt das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel" in einer Entfernung von rd. 350 m zum Plangebiet. Westlich des Plangebietes befindet sich um den Hemmelsdorfer See herum das Landschaftsschutzgebiet „Hemmelsdorfer See und Umgebung" in rd. 400 m zur Plangebietsgrenze. Der nördliche Bereich des Hemmelsdorfer Sees ist Bestandteil des Naturschutzgebietes „Aalbeek-Niederung und beginnt in einer Entfernung von rd. 1,25 km zur Plangebietsgrenze.

7.2.2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nordwestlich der Dorfschaft Warnsdorf befindet sich in einem Abstand von rd. 1.250 m zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Aalbek-Niederung (2030-303)", welches gleichzeitig auch als EU-Vogelschutzgebiet kategorisiert ist. Dieses umfasst die nördlichen Bereiche des Hemmelsdorfer Sees mit der Aalbeek-Niederung.

Der Hemmelsdorfer See entstand während der letzten Eiszeit und gehört zum prioritären Lebensraumtyp der Strandseen. An dessen Nordufer entwickelten sich ausgedehnte Verlandungsgesellschaften, Röhrichte, Erlenbruchwald und Weidengebüsche sowie sekundär Feuchtgrünland. Als Schutzziele des FFH-Gebietes in Bezug auf den Hemmelsdorfer See sind v.a. der Erhalt der ausgeprägten Schilfzone und des Erlenbruchwaldes, der Erhalt der charakteristischen und seltenen Pflanzengesellschaften der Landflächen und Ufervegetation sowie der Erhalt der Seefläche mit ihren Ufern als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel zu nennen.

Weiter entfernt finden sich die Flächen der FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete „Traveförde" und „Ostseeküste am Brodtener Ufer", welche eine Entfernung von mindestens 3,5 km aufweisen.

Durch die Entfernung des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten sind keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele abzuleiten.



Abb. 12: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein)

7.2.2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau mit Rechtskraft vom 10.09.2004 stellt im Bestands- und im Entwicklungsplan lediglich die Stellplatzfläche St 1 dar. Östlich und südwestlich angrenzend sind eine Beerenstrauch-Plantage und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Diese waren zum Stand der Aufstellung des Landschaftsplanes im Bestand bereits vorhandene, so dass es sich hier um eine reine Bestandsdarstellung handelt.

Eine konkrete Zielsetzung ergibt sich aus dem Landschaftsplan für die Flächen des Plangebietes nicht. Durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt erstmalig eine planungsrechtliche Sicherung einer Landschaftseingrünung und somit einer sinnvollen Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild. Aufgrund der dem Landschaftsplan innewohnenden geringen Maßstabstiefe wird eine Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes als verträglich eingestuft.

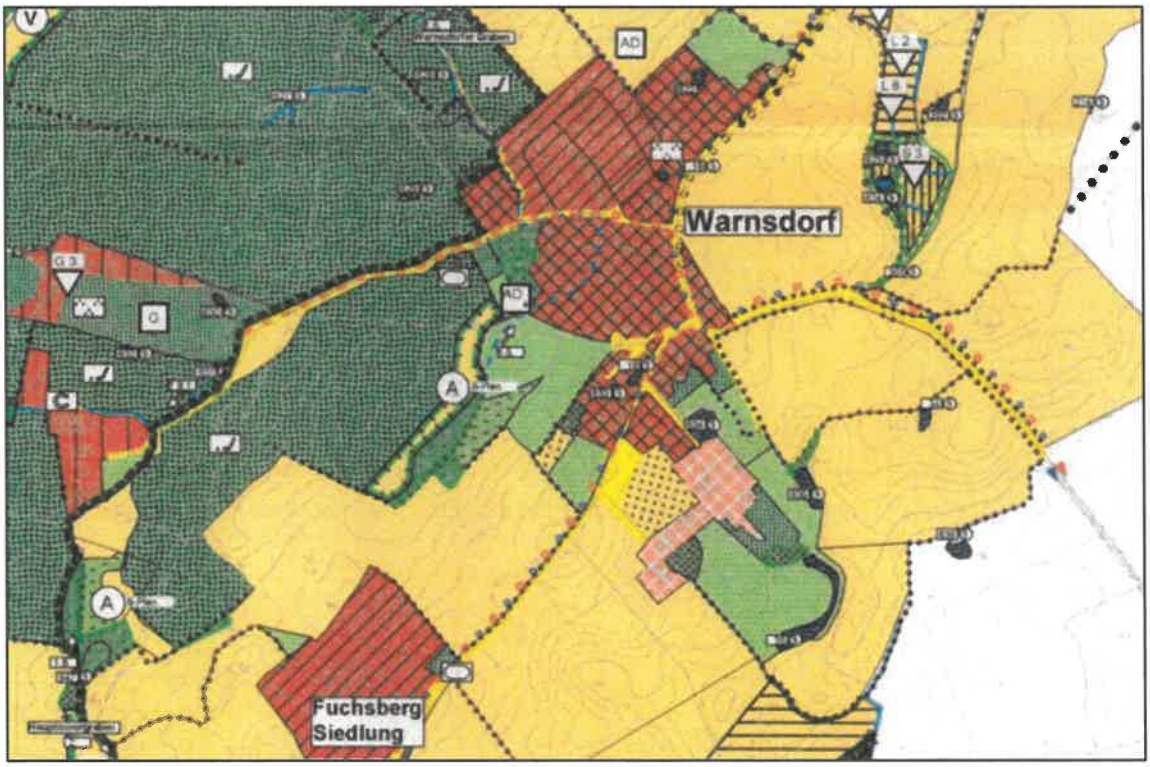


Abb. 13: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ratekau

7.2.2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau ist am 18.11.2002 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Große Teile der Dorfschaft Warnsdorf sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Zuge der 3. und 18. Änderung aus 2005 bzw. 2014 wurden die

Darstellung der Flächen nordöstlich des Plangebietes, welche zuvor als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren, ebenfalls in gemischte Baufläche (M) geändert.

Für das eigentliche Plangebiet der in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Stellplatzanlage (ST) und Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Flächen nordwestlich der Stellplatzanlage wurden ebenfalls mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Erlebnishof dargestellt.

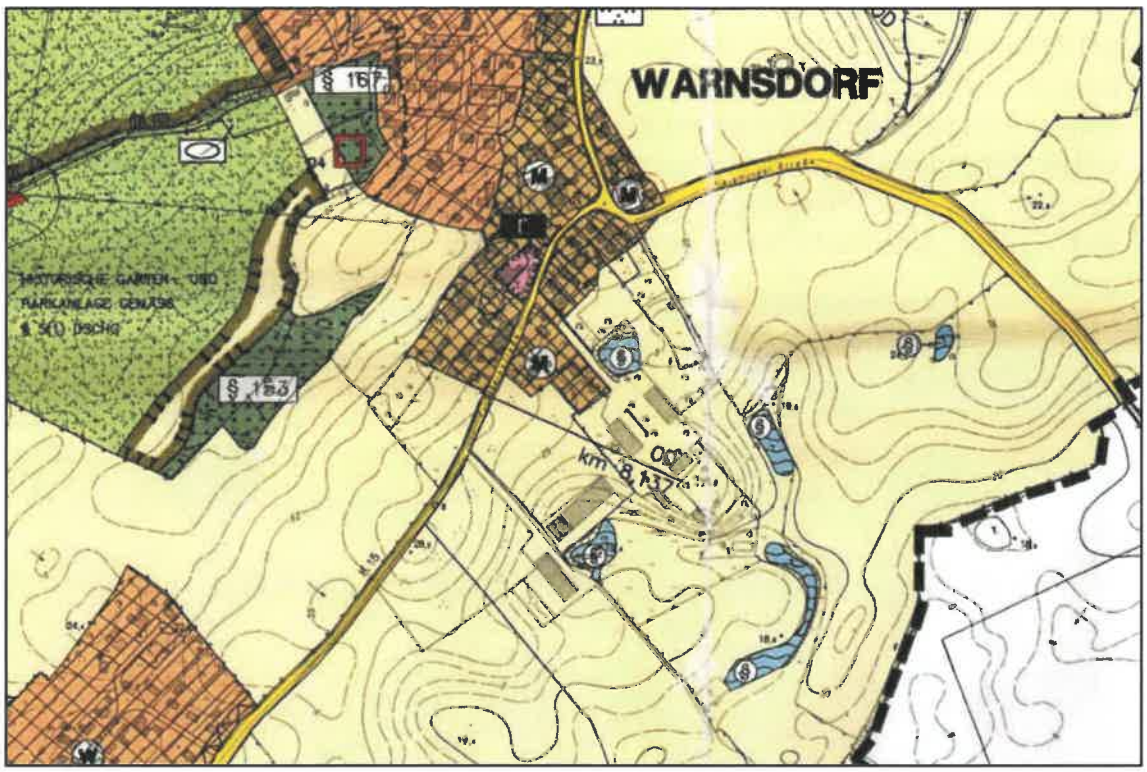


Abb. 14: Auszug aus der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (2002)



Abb. 15: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes (2011)

7.2.2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Die nördlichen Flächen des Plangeltungsbereiches sind Bestandteil des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Dieser setzt die eigentlichen Stellplatzflächen als „Stellplätze zugunsten der (westlich angrenzenden) Sondergebiete 1-5 fest. Diese Stellplätze sind durch Grünflächen gegliedert, welche zu großen Teilen mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert sind. Die Bestandsknicks und geplanten Gehölzpflanzungen innerhalb der Grünflächen sind entsprechend als „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern", als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" oder als Baumerhalt bzw. Baumanpflanzung festgesetzt.

Die Fuchsbergstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die südlichen Plangebietsflächen sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan oder sonstige Satzungen erfasst und dementsprechend als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Innerhalb dieses Bereiches wurde durch die Vorhabenträgerin bereits eine Stellplatzanlage ohne eine Genehmigung errichtet. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist dieser derzeit nicht genehmigungsfähig.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 setzt die Flächen nordwestlich der Fuchsbergstraße als Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest (SO 1 und SO 2 „Bauernmarkt", SO 3 „Gastronomie, Manufaktur", SO 4 „Kreativwerkstatt" und SO 5 „Spiel- und Freizeitangebote für Kinder"). Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Bestand.

Für die Bereiche der südlichen Bebauung des Stiches der Fuchsbergstraße besteht derzeit kein Bebauungsplan. Nördlich des Stiches besteht der Bebauungsplan Nr. 77 mit seiner 1. Änderung. Dieser setzt die bebauten Flächen der heutigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet (MI). Die Freiflächen sind zudem als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Liegewiese" festgesetzt.

Weiter südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 70 an, welcher die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft mit der ergänzenden Nutzung zur saisonbedingten Unterbringung von landwirtschaftlichen Erntehelfern festsetzt. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt hierbei über den bestehenden Weg, welcher mittig durch das Plangebiet der vorliegenden 26. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft. Die Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und die Unterkünfte für landwirtschaftliche Erntehelfer:innen zurückgebaut. In einem städtebaulichen Vertrag hat der Erschließungsträger der Gemeinde das Recht eingeräumt, bei einer Nutzungsaufgabe den Bebauungsplan Nr. 70 entschädigungslos aufzuheben.

Die weiteren südlich des Plangebietes befindlichen Flächen sind nicht durch den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung erfasst und demnach als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen.

Auch die Flächen der eigentlichen Dorfschaft Warnsdorf sind nicht durch einen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung erfasst. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist hier von einem Innenbereich gemäß § 34 BauGB auszugehen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen:

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen auf Grundlage der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Durch die vielfache Überlagerung der Auswirkungen durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung und die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 als verbindliche Bauleitplanung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen insbesondere im Bebauungsplan. Durch diese enge fachliche Verzahnung ist eine Trennung nicht immer sinnvoll möglich. Zum Verständnis des Gesamtzusammenhanges werden die Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung hier ebenfalls aufgeführt.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangssituation** (Basisszenario) umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der

Einleitung des Bauleitplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfall).

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls Vorbelastungen berücksichtigt, ggf. werden Wechselwirkungen mit betrachtet.

Unter Gliederungspunkt **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung** (Planfall) wird jeweils die planbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und bewertet. Dies erfolgt mittels einer Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass dies abhängig ist von der Bedeutung und der Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes/Bereiches und andererseits von der Intensität des negativen Wirkfaktors.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Auswirkungen der Planung wird, sofern vorhanden, auch auf bestehende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern eingegangen.

Es wird unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden die in der Planung vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Maßnahmen zum Ausgleich** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgliechen wird.

Soweit die Umsetzung der Planung den Abriss von Gebäuden voraussetzt, sind dabei die einschlägigen artenschutzfachlichen Schutzbestimmungen und -fristen zu beachten. Der bei den Abrissarbeiten anfallenden Bauschutt ist nach den abfallrechtlich zu beachtenden Bestimmungen zu beseitigen bzw. für die Widerverwertung zu recyceln. Da auf der Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine konkreten Vorgaben gemacht werden können, können auch keine detaillierten Angaben zum Umgang mit den Abrissmaterialien gemacht werden.

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Lager- oder Aufstellflächen, die nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase

und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht hinreichend getroffen und demensprechend auch nicht bilanziert werden.

7.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

a) Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche" kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 2,5 ha große Fläche, die durch bereits vorhandene Stellplatzflächen sowie einen Teilbereich der K 15 geprägt wird. Da die südliche Stellplatzfläche ohne Genehmigung errichtet wurde, ist hier zudem der Zustand vor Einrichtung der Stellplatzfläche zu betrachten. So ist der südliche Teilbereich des Plangebietes auf einer Fläche von rd. 0,5 ha als landwirtschaftliche Nutzfläche zu betrachten.

Durch die nahezu vollständige anthropogene Überprägung des Plangebiets, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium zumindest für den nördlichen Teilbereich keine wesentliche Bedeutung zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen in großen Teilen wie bislang versiegelt bleiben und weiterhin als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, wodurch voraussichtlich eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum anzunehmen wäre.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die nördlichen Stellplatzflächen sind durch die rechtskräftige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gesichert. Eine Überprägung der bereits rechtlich zugesicherten, anthropogen genutzten Fläche ist somit nicht absehbar.

Durch die Planung wird nun eine rechtliche Grundlage für die bereits vorhandene Stellplatzfläche des südlichen Teilbereichs geschaffen. Da die südliche Stellplatzfläche ohne Genehmigung errichtet wurde, ist hier eine Überprägung der zuvor vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche anzunehmen.

Die zukünftige Flächenverteilung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wird anhand der Flächenbilanz dargestellt.

Tab. 3: Flächenbilanz der Planung

Plangeltungsbereich gesamt	**2,5 ha**
Übergeordnete Hauptverkehrsstraße	0,4 ha
Stellplatzanlage	2,1 ha

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung zu vermeiden. Da die Stellplatzflächen jedoch im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt.

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tab. 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Fläche

Vermeidungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen über Festsetzungen im Bebauungsplan	▪ sparsamer Umgang mit Boden
▪ Beschränkung der Entwicklung auf die bereits im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen	▪ Vermeidung weiterer Eingriffe in bestehende Grünbereiche
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Planungsrechtliche Sicherung der Befestigungsarten der Stellplatzflächen über Festsetzungen im Bebauungsplan	▪ Reduzierung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Beschränkung der vollflächigen Versiegelung in Form von Asphaltflächen auf die wesentlichen Fahrbereiche mit erhöhtem Nutzungsdruck über Festsetzungen im Bebauungsplan	▪ Beschränkung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Kompakte Anordnung der Stellplätze über Festsetzungen im Bebauungsplan	▪ Reduzierung des Flächenbedarfes durch die Stellplatzflächen

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung für den nördlichen Teilbereich nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

Der Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen durch die rechtliche Sicherung des südlichen Teilbereichs erfolgt in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden.

7.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:250.000) des Umweltportals Schleswig-Holstein des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein[13] (MEKUN) befinden sich am Standort des Plangebietes großräumig Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde, Kolluvisol und Pseudogley als Bodentypengesellschaft. Zur Konkretisierung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurde 2016 ein Gutachten zur Regenwasserversickerung[14] der Stellplatzflächen erstellt. Dabei wurde zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Jahr 2016 10 Kleinbohrungen, davon 3 auf Stellplatzfläche 1 (Untersuchungspunkte 11 - 13) und 7 auf Stellplatzfläche 3 (Untersuchungspunkte 14 - 20) durchgeführt. Für die Stellplatzfläche 2 wurden die Ergebnisse aus den Untersuchungen 2011 desselben Büros herangezogen.

Gemäß den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen wurde an den Untersuchungspunkten 11 - 15, 17, 19 und 1 (alt) an der Geländeoberkante eine 20 – 50 cm starke sandige, kiesige Oberbodendeckschicht und an den Punkten 16, 18, 20 ein 30 und 40 cm starker, aufgefüllter z.T. schluffiger, kiesiger bis stark kiesiger, schwach humoser Fein- bis Grobsand angetroffen. Am Bohrpunkt 13 folgt unterhalb des Oberbodens eine 30 cm starke sandige, schwach humose Schotterschicht. Unterhalb des Oberbodens bzw. aufgefüllten Böden wurde bis minimal 0,6 und maximal 1,6 m unter Gelände umgelagerter, bindiger Geschiebelehm (Ackerboden) sowie am Punkt 12 ein stark schluffiger Fein- bis Grobsand festgestellt. Bis zur Erkundungsendteufe wurden überwiegend gewachsene bindige Geschiebeböden als entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel in steifer bis steif-halbfester Zustandsform erbohrt. Zwischengelagert bzw. unterhalb des bindigen Bodens im Bereich der Untersuchungspunkte 13, 14, 19 und 20 wurden schluffige z.T. schwach mittelsandige Feinsande und ein schluffiger, kiesiger Fein- bis Grobsand angetroffen.

[13] Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein: Umweltportal Schleswig-Holstein, Kiel, abgerufen am 15.05.2025

[14] Ingenieurbüro Reinberg: Karls Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung Stellpltzflächen, St1-St3, Lübeck, Stand: 04.11.2016

Bodenfunktionen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG).

Der Boden nimmt eine **Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen** ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die natürliche Bodenfruchtbarkeit definieren. Aufgrund der bestehenden Teilversiegelung der vorhandenen Stellplatzflächen ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen zwar eingeschränkt, die der tieferen Bodenschichten jedoch größtenteils intakt sind. Für den Plangeltungsbereich wird die Bodenfruchtbarkeit generell als mittel bis hoch eingestuft.

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nimmt dadurch eine Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt ein. Die Funktion wird über das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität im Effektiven Wurzelraum FKWe) des Bodens beschrieben. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann durch den Boden in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung, d. h. zur Grundwasserneubildung. Für den Plangeltungsbereich wurde gemäß Umweltportal die FKWe für die nördlichen Stellplatzflächen mit gering und die südliche Stellplatzfläche als mittel bewertet.

Der Boden ist Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund von Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften und trägt so insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers bei. Der Boden filtert beispielsweise Schwermetalle, organische Schadstoffe und versauernd wirkende Einträge. Maßgeblich zur Erfüllung dieser Funktionen sind die Kationenaustauschkapazität und die Luftkapazität des Bodens. Die Filterwirkung ist in feinkörnigem Bodenmaterial mit geringer Luftkapazität am größten, wie z. B. in der Marsch und im Östlichen Hügelland, und in grobkörnigem Bodenmaterial mit hoher Luftkapazität am geringsten, wie z. B. in der Vorgeest. Entsprechende Daten sind unter dem Begriff „Gesamtfilterwirkung" über das Umweltportal Schleswig-Holstein abrufbar. Für den Plangeltungsbereich wurde eine mittlere Filterwirkung ermittelt.

Der Boden im Plangeltungsbereich weist keine Bedeutung als **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte** auf. Aufgrund der Nutzung als Stellplatz ist die Fläche stark anthropogen überprägt.

In seiner **Nutzungsfunktion** dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung. Der Boden im Plangeltungsbereich weist im Zusammenhang mit dem „Karls Erlebnis-Dorf" eine Nutzungsfunktion als Fläche für Tourismus und Erholung auf.

Altlasten

Im Plangebiet sind gemäß Altlastenkataster des Kreises Ostholstein keine Standorte bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen in großen Teilen wie bislang versiegelt bleiben und weiterhin als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, wodurch voraussichtlich eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum anzunehmen wäre.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauleitplanungen führen durch Versiegelung, Zerstörung des Bodengefüges, Auf- und Abtragungen regelmäßig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. So ist auch für das geplante Vorhaben zumindest in Teilen des Plangeltungsbereiches mit einem Verlust der Bodenfruchtbarkeit, des Wasserrückhaltevermögens und der Gesamtfilterwirkung zu rechnen.

Die Stellplatzflächen sind bereits heute teilversiegelt. Dabei wurde für die Stellplatzflächen 1 und 2 (St 1 und St 2) eine Teilversiegelung gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 durchgeführt. Die Eingriffe in den Boden durch die Teilversiegelung wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 erfasst, bewertet und kompensiert.

Da für die Stellplatzfläche 3 keine Genehmigung besteht, ist eine Erfassung der Eingriffe in den Boden für die bereits vorhandene Teilversiegelung im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich. Als Ausgangssituation ist hier ein unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Boden anzunehmen.

Grundsätzlich sind baustellenbedingte und vorhabenbedingte Auswirkungen und Eingriffe zu unterscheiden.

Bauphase

Generell können während der Bauphase durch das Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes erfolgen. Da es sich hierbei jedoch um schon teilversiegelte Flächen handelt und die oberen Bodenschichten bereits beeinträchtigt sind, ist nicht mit einer erheblichen baubedingten Beeinträchtigung der Böden im Plangebiet zu rechnen.

Durch die Bodenarbeiten im Bereich der Entwässerungsmulden und des Lärmschutzwalls kann es möglicherweise zu einer Vermischung von Bodenschichten kommen.

Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 und 19731 zu berücksichtigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Vorschriften der BBodSchVO sind zwingend zu befolgen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern, um irreversiblen Bodenverdichtungen entgegenzuwirken und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen weiterhin im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen.

Altlasten

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Die Nutzungsfunktion des Bodens wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nur teilweise ändern, da die bestehende Nutzung als Stellplatzfläche fortbestehen wird.

Dennoch werden nutzungsbedingt unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen für die Vollversiegelung der Stellplatzfläche 1, Teilversiegelung der Stellplatzfläche 3, sowie den Bodenabtrag bei Herstellung der Entwässerungsmulden und Bodenauftrag für den Lärmschutzwall. Vollversiegelungen führen grundsätzlich zu einem Komplettausfall bezüglich aller Bodenfunktionen auf betroffenen Flächen. Durch die bestehende Teilversiegelung im Plangebiet sind die Böden jedoch bereits vorbelastet.

Unter den vorhergenannten Aspekten lässt sich eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden feststellen. Das Ausmaß der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ermittelt und dargestellt. Weiterhin werden Maßnahmen zur

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen formuliert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden zu vermeiden. Da die Stellplatzflächen jedoch im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt.

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tab. 5: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ In der Phase der Bauausführung ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 und 19731 erforderlich	▪ schonender Umgang mit anfallendem Boden ▪ Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen ▪ Gewährleistung einer abfallrechtlich ordnungsgemäßen Entsorgung/ Verwertung von Aushub sowie Einbringung von Bodenmaterial
▪ Die Vorschriften der BBodSchVO (§§ 3-8) sind zwingend zu befolgen.	▪ Vermeidung von Verunreinigungen und Stoffeinträgen ▪ keine Vermischungen von Boden ▪ Schutz des Oberbodens
▪ Lagerung von Oberboden: Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).	▪ Schutz des Oberbodens
▪ Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ sparsamer Umgang mit Boden
▪ Beschränkung der Entwicklung auf die bereits im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen	▪ Vermeidung weiterer Eingriffe in bestehende Grünbereiche
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Planungsrechtliche Sicherung der Befestigungsarten der Stellplatzflächen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung

▪ Beschränkung der vollflächigen Versiegelung in Form von Asphaltflächen auf die wesentlichen Fahrbereiche mit erhöhtem Nutzungsdruck auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Beschränkung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Kompakte Anordnung der Stellplätze auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung des Flächenbedarfes durch die Stellplatzflächen

Eingriffsbilanz

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden sind durch geeignete **Kompensationsmaßnahmen** auszugleichen. Nach der Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe sind unter Anwendung der Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" im Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bezüglich des Schutzgutes Boden, Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, da die Neuversiegelung überwiegend auf vorhandenen Stellplatzflächen stattfindet. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt durchschnittlich bei > 1,0 m u. Geländeoberkante. Aufgrund der naturraumtypischen Bodenart und der Lage außerhalb des landesweiten Biotopverbunds gemäß § 21 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Der Ausgleich von Boden kann über eine Bodenentsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen vorgenommen werden. Ist dies nicht möglich, kann im Verhältnis 1:0,5 für Vollversiegelung und 1:0,3 für wasserdurchlässige Flächenarten ausgeglichen werden, in dem eine landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und bspw. zu einem naturnahen Biotop entwickelt wird. Bei der Entwicklung höherwertiger Flächen oder einer Extensivierung der Nutzung erhöhen sich die Verhältniszahlen. Eine Ermäßigung des ermittelten Flächenbedarfs kann unter besonderen Bedingungen vorgenommen werden. In Anlehnung an den Runderlass wird auch für Abgrabungen, wie Mulden und Aufschüttungen, wie Wälle ein Kompensationsfaktor von 1:0,2 angesetzt.

Die Neuversiegelung von Flächen, die in Folge der Umsetzung der Planung zu erwarten ist, wird in nachfolgender Tabelle dargestellt und entsprechend mit einem Ausgleichsfaktor verrechnet, um das Ausgleichserfordernis (m²) zu ermitteln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für die Stellplatzflächen 1 und 2 bereits eine Teilversiegelung planungsrechtlich ermöglicht wurde. Für die die Stellplatzfläche 3 ist jedoch als Bestandssituation eine landwirtschaftliche Fläche ohne Versiegelung zu betrachten.

Auf Grundlage des anzuwendenden Runderlasses ergibt sich für die geplanten Eingriffe folgender Kompensationsbedarf:

Tab. 6: Berechnung Kompensationserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Flächenart und Eingriff	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1			1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1		
	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis (rd.)	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis (rd.)
St 1	2.357 m²	0,3	707 m²	2.876 m²	0,5	1.438 m²
St 2	5.928 m²	0,3	1.778 m²	6.847 m²	0,3	2.054 m²
Stellplatzzufahrt	592 m²	0,5	296 m²	1.048 m²	0,5	524 m²
Fläche für Entsorgung – Entwässerungsmulden	0 m²	-	0 m²	867 m²	0,2	173 m²
Lärmschutzwall	0 m²	-	0 m²	979 m²	0,2	196 m²
Lärmschutzwand	0 m²	-	0 m²	203 m²	0,5	102 m²
St 3	0 m²	-	0 m ²	4.737 m²	0,3	1.421 m²
Fußweg	0 m²	-	0 m²	12 m²	0,5	6 m²
	Summe		2.781 m²	Summe		5.914m²
Differenz zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 1 und 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1= Kompensationserfordernis Schutzgut Boden				**3.133 m²**		

Mit der Umsetzung der Planung geht ein Ausgleichserfordernis von **3.133 m²** einher, welches durch Eingriffe in den Boden hervorgerufen wird.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Das Ausgleichserfordernis, welches durch Eingriffe in den Boden hervorgerufen wird, beläuft sich auf 3.133 m².

Der Ausgleich erfolgt über die Ausgleichsfläche der Vorhabenträgerin südlich des Plangebietes. Der Ausgleich wurde mit Verfahrensbeginn hergestellt. Zur Sicherung der vorgezogenen Maßnahme erfolgte eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises.

Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich gesichert.



Abb. 16: Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen südlich des Plangeltungsbereiches (Quelle: Dipl.-Ing. Ute Hoffmann)

7.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Grundwasser

Im Zuge der Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde weder bei den Untersuchungen in 2011 noch in 2016 Grund- noch Stauwasser an den Untersuchungspunkten ermittelt. Gelegentlich wurden die angetroffenen Böden als nass/feucht (Stauwasser) bezeichnet.

Die angetroffenen Sande sind gemäß der Gutachten als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig eingestuft. Der Geschiebelehm bzw. Geschiebemergelwird als sehr schwach wasserdurchlässig charakterisiert.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer in Form von Flüssen, Bächen oder Kleingewässern. Der Hemmelsdorfer See liegt in einer Entfernung von rd. 1,25 km westlich des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Das nächstgelegene Trinkwassergewinnungsgebiet liegt rd. 110 m südlich des Plangebietes.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen in großen Teilen wie bislang versiegelt bleiben und weiterhin als Stellplatz genutzt werden. Das Niederschlagswasser würde wie im Bestand in Teilen versickern und in die bestehende Versickerungsfläche eingeleitet. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit sich auch der Oberflächenabfluss reduzieren würde. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Während der Bauphase werden, v.a. bei Herstellung der Entwässerungsmulden durch das Befahren der randlichen Flächen mit Baufahrzeugen Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes erfolgen und durch die notwendigen Erdarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung. Die Bodeneigenschaften werden dadurch auf den betroffenen Flächen mindestens während der Bauphase erheblich verändert. Diese Eingriffe sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht quantifizierbar, können jedoch durch tiefgründige Bodenlockerungen nach Beendigung der Baumaßnahmen minimiert werden.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern, um irreversiblen Bodenverdichtungen entgegenzuwirken und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen weiterhin im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Grundwasser

Die Grundwassersituation wird sich im Zuge der Umsetzung der Planung nur teilweise ändern, da die bestehende Nutzung als Stellplatzfläche fortbestehen wird.

Dennoch werden nutzungsbedingt unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch die Vollversiegelung Stellplatzfläche 1, durch einen veränderten Oberflächenabfluss erfolgen. Aufgrund der Vollversiegelung sieht die Entwässerungsplanung eine Anlage von Straßenabläufen und Entwässerungsrinnen vor. Diese werden an Leitungen angeschlossen und in eine geplante Mulde geleitet. Auch die Stellplatzfläche 2 soll zukünftig das durch die Teilversiegelung nicht vollständig versickernde Oberflächenwasser in die Mulde entwässern. Für die Stellplatzfläche 3 ist zunächst eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in den östlich angrenzenden Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Wasser, welches nicht im Grünstreifen verbleibt, soll ebenfalls über eine Regenwasserleitung in eine Versickerungsmulde geleitet werden. Ebenso ist für die asphaltierte Zufahrtsstraße ein Anschluss an die Versickerungsmulde vorgesehen.

Durch die Vollversiegelung der Stellplatzfläche 1 von einer vormals teilversiegelten Flächen kommt es zunächst zu einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, da Regenwasser nicht mehr versickern kann. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet je nach Bodenart bereits schon als schwach bis sehr schwach eingestuft wird. Weiterhin ist bei der Stellplatzfläche 3 die Teilversieglung als Planung und nicht im Bestand anzunehmen, da die Fläche ohne Genehmigung hergestellt wurde. Die Teilversiegelung bewirkt ebenfalls eine Änderung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet. Gemäß des Entwässerungskonzeptes ist jedoch die Anlage von Versickerungsmulden geplant, in die das nicht versickerte Oberflächenwasser der Stellplätze 1 bis 3 und der Zufahrt eingeleitet wird, sodass insgesamt davon auszugehen ist, dass praktisch keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate erfolgt.

Oberflächengewässer

Da sich innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, ist eine Beeinträchtigung demnach nicht abzuleiten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Grundwasser zu vermeiden. Da die Stellplatzflächen jedoch im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Tab. 7: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen	▪ sparsamer Umgang mit Boden
▪ Beschränkung der Entwicklung auf die bereits im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen	▪ Vermeidung weiterer Eingriffe in bestehende Grünbereiche
▪ Einleitung des Niederschlagswasser in Versickerungsmulden	▪ Vermeidung von Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Teilweise Versickerung des Niederschlagswassers in den Grünflächen	▪ Reduzierung des Wasserabflusses ▪ Verbesserung der Verdunstung
▪ nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.	▪ Verminderung irreversibler Bodenverdichtungen ▪ Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Planungsrechtliche Sicherung der Befestigungsarten der Stellplatzflächen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Beschränkung der vollflächigen Versiegelung in Form von Asphaltflächen auf die wesentlichen Fahrbereiche mit erhöhtem Nutzungsdruck auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Beschränkung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Kompakte Anordnung der Stellplätze auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung des Flächenbedarfes durch die Stellplatzflächen

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erforderlich.

7.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Fuchsbergstraße (K 15) am südlichen Ortsrand der Ortschaft Warnsdorf, gegenüber von „Karls Erlebnis-Dorf". Das Relief im Untersuchungsraum ist eben und steigt nur gering vom Nordosten Richtung Südwesten an. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch Stellplatzflächen geprägt, welche durch Gehölze getrennt und strukturiert werden.

Nördlich der Stellplatzflächen beginnen die Wohnhäuser der Ortschaft Warnsdorf. Während östlich der Stellplatzflächen die Lagerhallen des Betriebes „Karls Erlebnis-Dorf" angrenzen, verläuft südlich der Stellplatzflächen ein Wirtschaftsgrünland.

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet wurde erstmals im Januar 2019 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Stand: April 2018) durchgeführt. Die Kartierung fand Anfang Januar zu einem witterungsbedingt verhältnismäßig günstigen Zeitpunkt statt. Bis zu dem Zeitpunkt der Kartierung (22.01.2019) fanden nur geringe Frostereignisse statt, so dass einzelne Arten noch gut erhalten waren.

Zur Überprüfung des Bestandes wurde Anfang Mai 2024 eine Plausibilisierung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet auf Grundlage des aktuellen des Kartierschlüssels des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LfU) (Stand: August 2024) durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst die innerhalb des Plangeltungsbereichs (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Die Knicks im Plangebiet wurden zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet.

<u>Gehölzbestände</u>

Im Untersuchungsgebiet sind drei Stellplatzflächen vorhanden, die durch Gehölze voneinander getrennt werden. Hierbei dienen sowohl Einzelbäume mit urbanen Gebüschen, Knicks, Feldhecken, Baumreihen und Straßenbegleitgrün als Abgrenzung. Die ebenerdigen Baumreihen aus heimischen Laubbäumen (HRy) befinden sich im Süden des Untersuchungsgebietes. Innerhalb der südlichen Stellplatzfläche sind zwei Baumreihen aus Winter-Linden in Nord-Süd Richtung angelegt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich hingegen in Reihen angelegte Bäume mit urbanen Gebüschen heimischer Arten (SGg) in Ost-West Ausrichtung. Dabei handelt es sich um vier Reihen aus verschiedenen Laubbaum- und Straucharten: Berg-Ahorn, Erle, Birke, Eiche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Eberesche, Holunder, Hasel, Hunds-Rose, Winter-Linde und Sal-Weide. Die Aufzählungsreihenfolge spiegelt hierbei die Mengenverteilung der Gehölze wider; während der Berg-Ahorn und die Erle häufig vertreten ist, sind von der Sal-Weide und Winter-Linde nur wenige Exemplare vorhanden. Am nördlichen Rand der

Stellplatzflächen, angrenzend an die nördliche Wohnbebauung besteht eine Baumreihe aus Nadelhölzern (Fichten; HRn).

Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind mehrere sonstige Feldgehölze (HGy) auf und an Böschungen sowie auch ebenerdig vorhanden. Die Gehölzflächen variieren in ihrer Größe und Artenzusammensetzung. Das sonstige Feldgehölz im Nordosten des Untersuchungsgebietes ist durch eine Vielzahl an Bäumen und Sträuchern geprägt: Eichen, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Hainbuchen, Weißdorn, Holunder, Traubenkirsche, Hasel und Weiden. Die Gehölze haben einen Stammdurchmesser bis max. 20 cm. Der Boden und auch die Gehölze sind teilweise von Efeu bedeckt. So wie das sonstige Feldgehölz im Nordosten befindet sich auch das sonstige Feldgehölz im Südosten, welches um ein Betriebsgelände verläuft, auf und an einer Böschung (rd. 1,5 m bis 2,2 m hoch). Das sonstige Feldgehölz im Südosten ist durch Rosengewächse, Brombeeren, Hainbuchen als Einzelbäume und im Süden auch durch Eichen und Holunder geprägt. Das gesamte Gehölz wird von Schlingpflanzen durchzogen, welches die Bäume und Sträucher umrankt. Bei der Schlingpflanze handelt es sich um den Schling-Knöterich (*Fallopia baldschuanica*). Im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich weiterhin ein ebenerdiges sonstiges Feldgehölz. Hier sind überwiegend Buchen, Eichen, Erlen und Eschen im Baum- und Strauchaufwuchs sowie Brombeeren und Hasel vorhanden. Der Baumaufwuchs hat überwiegend Stammdurchmesser von 10 cm bis max. 25 cm.

Im Plangebiet sind sowohl nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks und Feldhecken vorhanden, als auch solche, die aufgrund des bestehenden Bebauungsplans als nicht geschützt gelten. Ein gesetzlich geschützter typischer Knick (HWy) verläuft überwiegend parallel zur K 15 und stellt eine Abgrenzung der Stellplatzflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes dar. Der Knick (Nr. 1) verläuft ausgehend von einer durch den Plangeltungsbereich mittig durchführenden Straße Richtung Norden. Der Knick (Nr. 1) hat zwei größere Lücken als Durchgang zwischen den östlichen und westlichen Stellplatzflächen sowie auch eine kleinere Lücke. Die Abschnitte des Knicks (1a, 1b und 1c) sind unterschiedlich ausgeprägt. Der Wall ist trotz der Lücken überwiegend stabil und bis 1,5 m hoch; in dem leicht degradierten nördlichsten Wallabschnitt (1a) bemisst sich die Höhe nur auf rd. 1,0 m bis 1,2 m. Während die Bäume überwiegend ein- bis zweireihig auf dem Wall angepflanzt wurden, sind die Sträucher im Knickabschnitt 1b und 1c flächig auf dem Wall verbreitet. Die Gehölzarten sind in diesen Abschnitten vielfältig: Ahorn, Erle, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Winter-Linde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Hunds-Rose, Brombeere und Holunder. Der Knickabschnitt 1 a besteht hingegen überwiegend aus Hainbuche, Hunds-Rose, Hasel und Brombeere.

Entlang der mittig durch das Plangebiet verlaufenden asphaltierten Zufahrtsstraße, welche die nördlichen von der südlichen Stellplatzfläche abtrennt, befinden sich sowohl eine gesetzlich geschützte typische Feldhecke (HFy) als auch zwei nicht geschützte sonstige Feldhecken (HFz) und ein nicht geschützter sonstiger Knick (HWz).

Die typische Feldhecke ist nördlich parallel zu dieser Straße ausgerichtet und geht ab dem Tor im Südosten des Plangebietes rechtwinklig parallel zur Auffahrt der Lagerhallen in eine sonstige Feldhecke über. Die typische Feldhecke ist durch Einzelbäume und Sträucher geprägt; die Gehölze sind ebenerdig und einreihig angeordnet und bestehen

aus Arten, wie Hainbuche, Hasel, Erle, Brombeere und verschiedene Rosengewächse. Die sonstige Feldhecke, welche direkt an die typische Feldhecke angrenzt, besteht hingegen nur aus Brombeeren und Schlehen. Die weitere sonstige Feldhecke nördlich der durch das Plangebiet führenden Zufahrtsstraße ist einreihig und besteht überwiegend aus Birken, Erlen, Eichen, Feld- und Berg-Ahorn sowie Haselsträuchern. Der sonstige Knick südlich der Zufahrtsstraße ist geprägt durch einen rd. 1,2 m hohen, stabilen Wall mit teils zweireihig bis flächig angeordneten Gehölzen, bestehend aus Hasel, Hunds-Rose, Brombeeren und vereinzelt Hainbuchen, Hartriegel und Schlehe.

Landwirtschaftliche Flächen

Das Grünland südlich der Stellplatzflächen ist artenarm bis mäßig artenreich ausgeprägt mit Arten, wie dem Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Aufgrund der geringen Artenvielfalt wird das Grünland als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) klassifiziert.

Ruderalbewuchs

Die teilversiegelten Stellplatzflächen im Untersuchungsgebiet werden bereichsweise von ruderaler Vegetation überlagert. Während in 2019 noch überwiegend ruderale Grasfluren (RHg) verbreitet waren, sind bis 2024 durch die Zunahme an Stauden und Kräutern einige der Vegetationsbereiche in ruderale Staudenfluren frischer Standorte (RHm) übergegangen. Die verbliebenen ruderalen Grasfluren befinden sich überwiegend in ungenutzten Bereichen, wie unterhalb von den Baumreihen im Süden des Plangebietes sowie in den Randbereichen, z.B. im Bereich der Entwässerungsmulde im Nordosten des Plangebietes. Entlang und innerhalb der Entwässerungsmulde ist die Vegetation bereichsweise feucht ausgeprägt. Neben niedrig-wüchsigen Pflanzen, wie Platthalm-Rispengras (*Poa compressa*), Spitz- und Breitwegerich (*Plantago lanceolata, P. major*) sind auch Echtes Eisenkraut (*Verbena officinalis*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*) in den ruderalen Grasfluren vertreten. Die feuchteren Bereiche zeichnen sich unter anderem durch einen geringen Bestand an Binsen (*Juncus spec.)* aus.

Die Artenzusammensetzung der ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) ist ähnlich der der ruderalen Grasfluren, die Anzahl der Stauden in den Flächen ist jedoch höher und wird je nach Standort durch Brennnesseln (Urtica dioica), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa), Kletten (Arcticum spec.), Jakobs-Kreuzkraut (*Jacobaea vulgaris*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Echtem Johanniskraut (Hypericum perforatum), Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*) und Brombeeren ergänzt.

Bereiche, die von Brombeeren dominiert werden, sind im Bestandsplan als Brombeerflur (RHr) gekennzeichnet. Diese haben sich in 2024 im Vergleich zu 2019 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes weiter ausgebreitet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes hat sich bis zur Kartierung in 2024 die Schlingpflanze Schling-Knöterich (*Fallopia baldschuanica*) auf einem Wall ausgebreitet. Die Pflanze dominiert den Bereich ohne ein Vorkommen erkennbarer weiterer Pflanzenarten und wird somit als Nitrophytenflur (RHn) im Bestandsplan gekennzeichnet.

Gewässer

Im Untersuchungsgebiet kommen Entwässerungsmulden bzw. Gräben entlang der Fuchsbergstraße und nordöstlich der Stellplätze vor. Die zeitweise wasserführenden Gräben (FGt) waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme trocken gelegen, zeigten jedoch Feuchtigkeitszeiger, wie Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Scharbockskraut (*Ficaria verna).* Zumeist werden sie jedoch von den umliegenden Biotoptypen, wie dem Straßenbegleitgrün oder der Ruderalflur überlagert.

Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie begleitende Biotope

Den größten Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nehmen versiegelte Flächen ohne oder nur mit geringem überlagerndem Bewuchs ein. Dabei werden asphaltierte, betonierte oder gepflasterte Flächen als vollversiegelte (Straßen-)Verkehrsflächen (SVs) gekennzeichnet. Die Stellplatzflächen, Einfahrten oder Wege sind im Untersuchungsgebiet zumeist teilversiegelt. Als teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt) gelten Flächen mit Sand, Grand und Schotter-Belag. Aufgrund der teilweise fehlenden Nutzung sind die teilversiegelten Flächen bereichsweise, wie oben beschrieben, von Ruderalvegetation überlagert. Entlang der Fuchsbergstraße (K 15) grenzt direkt an die Fahrbahn ein Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) an. Das Straßenbegleitgrün ohne Gehölze entlang der K 15 ist als gepflegter Wegrain ausgebildet, an den direkt ein Straßenbegleitgrün mit Sträuchern und z.T. eingemessenen Einzelbäumen (SVh) angrenzt. Im Süden des Untersuchungsgebietes sind vor allem Schlehen, Eschen, Hasel und teilweise Feld-Ahorn sowie Hunds-Rose vorhanden. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist das Straßenbegleitgrün durch Hainbuche, Berg-Ahorn und Hunds-Rose geprägt. Begleitet werden die Gehölze von Gräsern und Stauden, wie Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Quecke (*Elymus repens*).

Nördlich der Stellplatzflächen befindet sich ein Wohnhaus mit einem einfach strukturieren Hausgarten (SGo) mit geringem bis mittlerem Gehölzanteil. Neben Rasenflächen und Ziergewächsen befinden sich bspw. auch Fichten, Apfelbäume und Buchen in dem Garten. Der Garten wird westlich zur Fuchsbergerstraße (K 15) sowie südlich zu den Stellplätzen durch ein urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGg) abgegrenzt. Die Gebüsche sind als Hecken linear geformt und bestehen überwiegend aus Hainbuchen, z.T. auch einem Holunder und Stechpalmen.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,

- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert" bis 5 „sehr hoher Biotopwert" umfasst.

Für die Knicks bzw. Knickabschnitte im Untersuchungsgebiet erfolgte eine zusätzliche Bewertung nach ökologischem Knickbewertungsrahmen Schleswig-Holstein (Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege 1978), der als Kriterien den Aufbau des Walls, die Gehölzanordnung, den Gehölzbestand und eventuelle Besonderheiten des Standortes sowie die Artenvielfalt des Knicks umfasst. Dadurch werden die Knickabschnitte in drei Wertstufen eingestuft von I (hoher Wert) bis III (niedriger Wert). Die so bewerteten Knickabschnitte werden in die nachfolgende Biotopwertstufentabelle eingeordnet.

Tab. 8: Bewertung der Biotoptypen

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	**sehr hoher Biotopwert:** sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
4	**hoher Biotopwert:** naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	▪ Typische Knicks der Wertstufe I	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG
3	**mittlerer Biotopwert:** relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	▪ Typische Knicks der Wertstufe II ▪ Typische Feldhecke ▪ Sonstiger Knick ▪ Sonstige Feldhecke ▪ Sonstiges Feldgehölz ▪ Einzelbäume (Laubbäume) ▪ Baumreihen aus Laubbäumen ▪ Straßenbegleitgrün mit Gehölzen ▪ Urbane Gebüsche mit heimischen Arten ▪ Ruderale Staudenflur frischer Standorte	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
2	**niedriger Biotopwert:** Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	▪ Hausgarten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil ▪ Einzelbäume (Nadelbäume) ▪ Baumreihe aus Nadelgehölzen ▪ Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland ▪ Ruderale Grasflur ▪ Straßenbegleitgrün ohne Gehölze, Wegrain ▪ Zeitweise wasserführender Graben	
1	**sehr niedriger Biotopwert:** Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	▪ Nitrophytenflur ▪ Brombeerflur	
0	**ohne Biotopwert:** überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	▪ Vollversiegelte Verkehrsfläche ▪ Teilversiegelte Fläche	

Tab. 9: Ökologische Knickbewertung

			Knicknummer/ Knicklänge (m)		
			1a	1b	1c
A Grundwertung		Bezeich-nung	37,5 m	65 m	11,5 m
Aufbau	ebenerdig	1			
	degradierter Wall	2	2		
	stabiler Wall	3		3	3
Gehölz-anordnung	einreihig	1	1		
	zweireihig	2			**2**
	mehrreihig/flächig	3		3	3
Gehölz-bestand	spärlich	1			
	lückig	2			
	dicht	3	3	3	3
Besonder-heiten	Besondere Grenzlinie	1-3			
	Beherrschende Höhenlage	1			
	Besondere ökologische Funktion	1			
	Besondere Windschutzfunktion	0-3			
	Überhälter	1		1	
	Sonderformen	1			
	Besondere Arten	1-2			
	Zwischensumme A:		6	10	8,5

B Wertung Knicktyp

Arten-vielfalt	eine Gehölzart vorherrschend/ nicht heimische Arten	1			
	wenige Gehölzarten vorherrschend	2	2		
	bunte Knicks	3		3	3
	Endsumme (Produkt A x B)		12	30	25,5

C Klassifizierung

≥20 Punkte = Klasse I		I	I
12 -19 Punkte = Klasse II	II		
1 -11 Punkte = Klasse III			

Schema in Anlehnung an d. ökologischen Knickbewertungsrahmen / Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege S-H (1978)

Fett = Abschnitt mit dominanter Ausprägung im Aufbau, Gehölzbestand oder der Artenvielfalt des jeweiligen Knicks. Berechnet als Mittelwert (z.B. **1** und **2** = 1,5).

Im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der typischen Knicks und typischen Feldhecken keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt

und als Stellplatz genutzt werden. Die Pflanzen im Plangebiet würden sich voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang durch das Befahren der ruderal geprägten Schotterrasen entwickeln. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit sich auch hier Pflanzen ansiedeln könnten. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Umgestaltung des Plangeltungsbereiches kommt es teilweise zu einem Verlust der bestehenden Biotoptypen und Bäume. Allerdings bleiben die randlichen Grünstrukturen, wie z.B. sonstige Feldgehölze größtenteils erhalten. Die gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken bleiben bei Umsetzung der Planung ebenfalls erhalten, müssen jedoch aufgrund fehlender Schutzstreifen entwidmet werden.

Weiterhin sind als Auswirkungen durch die Planung die Nichtdurchführung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflachen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Sie werden jedoch entweder auf bereits genutztem Gelände der bestehenden Stellplatzflächen eingerichtet.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden.

Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Bei der Durchführung der Planung kommt es innerhalb des Plangeltungsbereiches bereichsweise zu einem Verlust der vorhandenen Bäume und Sträucher sowie der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Maßnahmen. Im Bereich der nordöstlichen Stellplatzfläche (St 1) wurde gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 privates Gliederungsgrün festgesetzt, welches durch die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 überplant wird. Weiterhin wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Maßnahmenfläche 2 (M2) verkleinert.

Die nordöstlich Stellplatzfläche (St 2) wird aufgrund der vorhandenen Teilversiegelung, welche nicht geändert werden soll, kaum durch einen Verlust der bestehenden ruderalen Vegetation betroffen. Allerdings werden durch die Planung die innerhalb der Stellplatzfläche gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 festgesetzten Maßnahmenflächen 3 und 5 (M3 und M5) überplant. Weiterhin wird die angrenzend an der Stellplatzfläche festgesetzten Grünflächen P3 und P4 zum Teil überplant, z.B. durch den nördlich geplanten Lärmschutzwall.

Bei Durchführung der Planung werden ebenfalls ein Teil der im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume überplant. Die vorhandenen Knicks, Feldhecken und straßenbegleitenden Gehölze entlang der K 15 bleiben zum Großteil erhalten; es erfolgen nur zwei Durchbrüche an einer nicht gesetzlich geschützten Feldhecke und einem nicht gesetzlich geschützten Knick.

Bei der Stellplatzfläche 3 (St 3) ist im Bestand von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche auszugehen, da die Stellplatzfläche ohne Genehmigung errichtet wurde. Im Rahmen der Planung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Reduzierung des südöstlich vorhandenen Feldgehölzes vorgesehen. Die Lindenbaumreihen im Bereich der Stellplatzfläche 3 sollen erhalten bleiben und durch einen Baum ergänzt werden. Da keine Nutzungsänderung vorgesehen ist,

wird davon ausgegangen, dass ruderale Randbereiche weiterhin erhalten bleiben bzw. sich nach Gehölzrückschnitten wieder ansiedeln.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Pflanzen zu vermeiden. . Da die Stellplatzflächen jedoch im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Tab. 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Schutzgutes Pflanzen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.	▪ Schutz nachteiliger Auswirkungen auf den Einzelbaum- und Gehölzbestand
▪ Festsetzung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Langfristiger Erhalt des Baumbestandes

Eingriffsbilanz

Die festgesetzten Maßnahmenflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 wurden nur teilweise im Plangebiet umgesetzt. Da die Maßnahmenflächen M2, M3, M5, P3 und P4 jedoch im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zum Großteil überplant werden, ist der Eingriff entsprechend auszugleichen. Ebenso sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Einzelbäume und das private Gliederungsgrün auszugleichen. Maßnahmen, wie die Anlage von Landschaftsrasen, welche sehr kurzfristig an anderer Stelle angelegt werden könnten, werden dabei im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen. Einzelbäume, welche

festgesetzt sind, jedoch nicht angelegt wurden, werden im Verhältnis 1:1 bilanziert. Flächen, für die eine Anlage von standortheimischen Gehölzen vorgesehen ist, welche jedoch bislang nicht anleget wurden, werden im Verhältnis 1: 1,5 kompensiert. Festgesetzte und vorhandene Gehölze, wie das private Gliederungsgrün werden als mittelfristig wiederherstellbare Flächen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

Da für die Stellplatzfläche 3 im Bestand eine landwirtschaftliche Fläche anzunehmen ist, welche als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanze einzustufen ist, ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen für die Überbauung nicht auszugleichen. Weiterhin wird durch die geplante Lärmschutzwand nördlich der Maßnahmenfläche M2 ein Teilbereich eines Gartens überplant. Da es sich hierbei um einen Garten mit einfacher Struktur handelt, ist die Fläche mit allgemeiner Bewertung einzustufen, welche nicht auszugleichen ist. Jedoch ist der Eingriff in das Gehölz östlich der Stellplatzfläche als Fläche mit besonderer Bedeutung und mittelfristig wiederherstellbarer Funktion (Faktor 1:2) auszugleichen.

Ebenso ist für die Entwidmung der im Plangebiet vorhandenen gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken ein Ausgleich gemäß den Durchführungsbestimmungen des Knickschutzes von 1 : 1 zu berechnen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet zwei Durchbrüche von jeweils 3 m nicht gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken vorgesehen. Diese linearen Pflanzungen sind gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 als Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung zum Erhalt der Pflanzungen festgesetzt und sind vor Ort anders angelegt worden als festgesetzt. Aufgrund der im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 geplanten Anlage von linearen Gehölzstrukturen und Lückschluss an angrenzenden Bereichen, wird der Eingriff als pauschal ausgeglichen gewertet.

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Tab. 11: Betroffene Biotop- und Nutzungstypen sowie Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1

Betroffener Biotoptyp / Maßnahme	Betroffener Flächenanteil / Stck.	Kompensations-faktor	Ausgleichserfordernis
Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1			
Privates Gliederungsgrün	126 m²	1 : 2	252 m²
M2 - Landschaftsrasen	735 m²	1 : 0,5	367,5 m²
M3 – Landschaftsrasen	2.105 m²	1 : 0,5	1.052,5 m²
M5 – Landschaftsrasen	333 m²	1 : 0,5	166,5 m²

Betroffener Biotoptyp / Maßnahme	Betroffener Flächenanteil / Stck.	Kompensations-faktor	Ausgleichserfordernis
P3 – standortheimische Gehölze	1.110 m²	1 : 1,5	1.665 m²
P4 - standortheimische Gehölze	280 m²	1 : 1,5	420 m²
Einzelbäume, innerhalb: M2 M3 M5 Stellplatz Gesamt	 5 5 1 32 43	 1 : 1	 43 Stck.
Biotope mit besonderer Bedeutung außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1			
Sonstiges Feldgehölz (HGy)	290	1 : 2	580 m²
Summe Ausgleichserfordernis			4.503,5 m² rd. **4.504 m²**
Summe Einzelbäume			**43 Stck.**

Tab. 12: Durch Entwidmung betroffene gesetzlich geschützte Knicks und Feldhecken

Betroffener Knick/ Feldhecke	Betroffene Länge	Kompensations-faktor	Ausgleichserfordernis
HWy 1a	45 m	1 : 1	45 m
HWy 1b	65 m	1 : 1	65 m
HWy 1c	13 m	1 : 1	13 m
HFy	65 m	1 : 1	65 m
Summe Ausgleichserfordernis			188 m

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geht ein flächiges Ausgleichserfordernis von **4.504 m²**, ein Ausgleichserfordernis für **Knicks und Feldhecken von 188 m Länge** sowie ein Ausgleichserfordernis von **43 Einzelbäume** einher, welches durch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen hervorgerufen wird.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Das Ausgleichserfordernis, welches durch Eingriffe in die Pflanzenwelt hervorgerufen wird, beläuft sich auf 4.504 m², 188 m Länge Knick/Feldhecken und 43 Einzelbäume.

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 rd. 665 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 979 m² erfolgt eine Begrünung des Lärmschutzwalls. Weiterhin werden insgesamt 25 Einzelfestsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen. Da im Plangebiet keine weiteren Laubbäume angelegt werden können, erfolgt für die noch ausstehenden Einzelbäume eine Umrechnung in einen flächigen Ausgleich. Hierfür wird je Einzelbaum eine Kompensation von 25 m² berechnet.

Tab. 13: Übersicht des notwendigen Ausgleichserfordernisses für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Eingriff in	**Ausgleichserfordernis**	**Im Plangebiet vorgesehene Maßnahmen**	**Differenz/ noch ausstehendes Ausgleichserfordernis**
Flächige Biotope	4.504 m²	665 m² 980 m² 1645 m²	2.859 m²
Einzelbäume	43 Stck.	25 Stck.	18 Stck. x 25 m² = 450 m²
Summe			**3.309 m²**
Knicks/Feldhecken	188 m	-	**188 m**

Die Differenz des notwendigen Ausgleichserfordernisses durch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und der im Plangebiet vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen von 3.309 m² erfolgt über die Ausgleichsfläche der Vorhabenträgerin südlich des Plangebietes. Südlich des Plangebietes wurden eine Natur-Waldaufforstung auf einer Fläche von 20.000 m², eine Wiedervernässung einer Ackersenke auf einer Fläche von 3.000 m², welche für den Ausgleich der oben genannten Erfordernisse herangezogen werden.

Der Ausgleich wurde mit Verfahrensbeginn hergestellt. Zur Sicherung der vorgezogenen Maßnahme erfolgte eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises. Ausgenommen von der vertraglichen Regelung war die Anlage eines 280 m langen Knickabschnittes, so dass dies nicht als vorgezogener Ausgleich angerechnet werden kann. Der erforderliche Ausgleich für die Entwidmung der vorhandenen Knicks erfolgt daher gesondert im Bereich der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme durch Neuanlage eines 188 m langen Knicks.

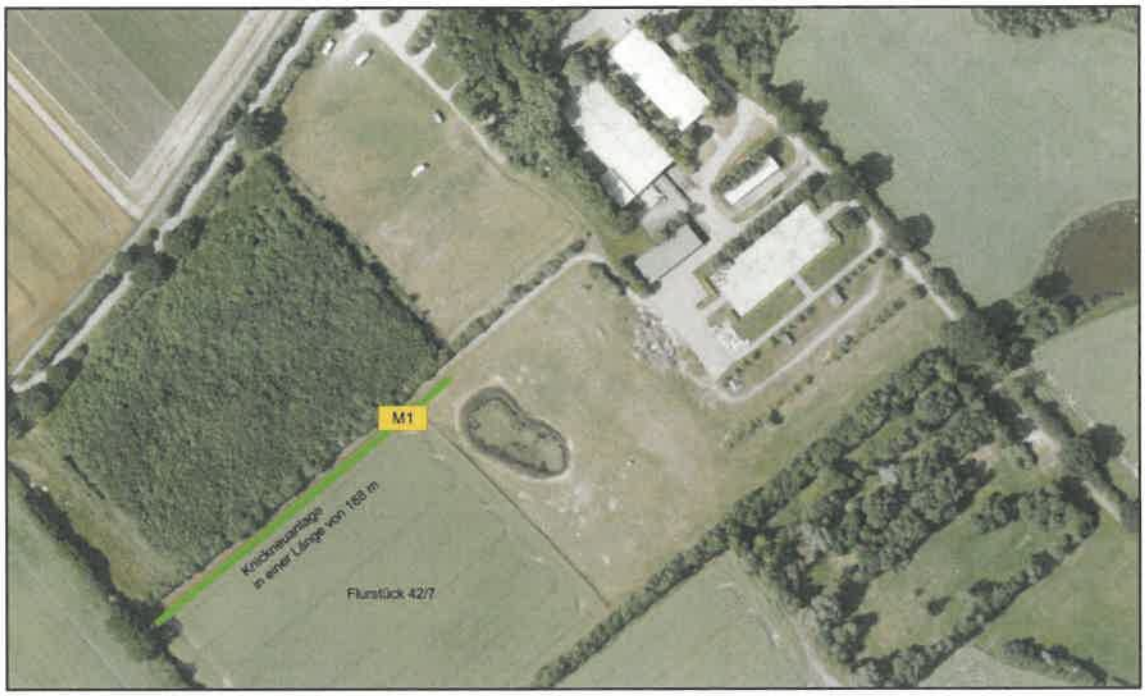


Abb. 17: Verortung des Ausgleichsmaßnahme Knickneuanlage südwestlich des Plangeltungsbereiches

Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich gesichert.

7.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere /Arten- und Lebensgemeinschaften

a) Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung[15].

Die Ermittlung des Bestandes der Fauna erfolgte über eine Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen). Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) betrachtet. Die hier potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Weiterhin wurden aktuelle Artkatasterdaten ausgewertet. Die Grundlage für die Bewertung bildet die Geländebegehung im Mai 2025.

[15] BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025

Vögel

Es bestehen in den Gebüschen und Bäumen/Wäldchen geeignete Bruthabitate für Vögel der Siedlungen (Gehölzbrüter). Aufgrund der Störungen durch die Stellplatznutzung sind im Plangebiet weniger anspruchsvolle Vogelarten zu erwarten. Hier sind u.a. Amsel, Singdrossel, Zaunkönig und Heckenbraunelle, Dorngrasmücke sowie als Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise zu erwarten. Für Vögel der Offenlandbereiche, der reich strukturierten Kulturlandschaft sowie des Waldes wie z.B. Mäusebussard, Neuntöter, Rebhuhn, Wiesenpieper, Spechte, Waldohreule, Schleiereule etc. bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum und ist zu störungsreich durch die Nutzung. Diese Arten können allenfalls zeitweise als Nahrungsgäste vorkommen, die Fläche ist als Nahrungsraum aber aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht als essenziell einzustufen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse weisen die Bäume im Umfeld vereinzelt geeignete Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Als Wochenstuben geeignete Höhlen sind in der Flächeninanspruchnahme nicht vorhanden. Aufgrund der Stammdurchmesser der Bäume bis 30 cm ist eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Als typische, aber störungstolerante Baumfledermäuse können Braunes Langohr, Abendsegler, Rauhautfledermaus im Umfeld vorkommen.

Als typische Fledermäuse der Siedlungen sind Breitflügelfledermaus (RL: gefährdet/3), Fransenfledermaus (RL: gefährdet/3) und Zwergfledermaus (RL: ungefährdet) an den Gebäuden im Umfeld zu erwarten.

Fledermäuse sind nach §§ 44 BNatSchG streng geschützt.

Als Flug- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse dienen vor allem die Grünflächen- und Gehölzbiotope im bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Die durchgängigen Gehölzstrukturen können auch am Rand der Stellplätze als Leitlinie fungieren.

Amphibien

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als Landlebensraum sind die Gehölzränder für Amphibien, wie Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch als Landlebensraum anzunehmen. Der europäisch geschützte Laubfrosch wird hier am Stellplatz nicht ganz ausgeschlossen, wie auch der Kammmolch.

Reptilien

Unter den Reptilien ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche in Gehölzen möglich, die Ringelnatter ist eher nicht anzunehmen.

Haselmäuse

Haselmäuse sind durch Daten des Artkatasters nicht bekannt. Der Gehölzbestand am Rande kann aufgrund der Artenzusammensetzung die Art aufweisen. Bäume auf dem Stellplatz sind durch die Artenzusammensetzung und isolierte Lage nicht für die Art

geeignet. Einzelbäume sind für die Haselmaus ebenso nicht geeignet, wie Linden als Stellplatzbäume.

Insekten

Unter den Insekten sind Heuschrecken, Waldameise und Schmetterlinge in Brachstreifen an Knicks zu erwarten. Heuschreckenarten der Sträucher können auch in den angrenzenden Gehölzflächen vorkommen. Da hier keine ausgesprochen trockenen Bedingungen oder alte Totholzstrukturen erkennbar sind, werden nur in geringem Umfang gefährdete Arten erwartet. Die Gras- und Staudenflur lässt für Tagfalter und Heuschrecken eine größere Vielfalt erwarten, die andererseits durch die intensive Pflege der meisten Fläche gemindert wird.

Tagfalter

Ein Teil des Geltungsbereichs weist Brachestreifen an Feldhecken aber keinen Trockenrasen mit offen sandigen Flächen auf. Die Fläche bietet Potenzial für verbreitete weniger anspruchslose Arten wie Kleines Wiesenvögelchen und Braun- und Schwarzkolbigen Dickkopffalter. Der Blütenreichtum ist aufgrund der Gräser mäßig ausgeprägt. In randlichen Bereichen können Arten vorkommen, die Gehölze oder Gehölzränder besiedeln, wie Landkärtchen oder Schornsteinfeger.

Unter den anzunehmenden Arten sind besonders geschützte Arten. Arten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten.

Heuschrecken

Auf Brachestreifen können verbreitete Arten offener Flächen wie *Chorthippus parallelus* oder *Metrioptera roeseli* vorkommen. Gefährdete Arten mit Bindung an warme, sandige, trockene Standorte wie *Chorthippus mollis* oder *Stenobothrus lineatus* werden nicht angenommen.

Des Weiteren können Arten vorkommen, die Gehölze besiedeln, wie *Meconema thalassinum* und *Pholidoptera griseoaptera*.

Unter den anzunehmenden Arten sind weder besonders noch streng geschützte Arten. Arten des Anhangs IV kommen unter den Heuschrecken in Schleswig-Holstein nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Die Lebensräume für Tiere im Plangebiet würden sich voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang durch das Befahren der Flächen entwickeln. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei

Nichtdurchführung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit sich auch hier Tieren und Pflanzen ansiedeln könnten. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen). Die Ergebnisse sind detailliert der Artenschutzprüfung[16] als Anlage zu entnehmen.

Die Umsetzung der Planung verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen möglicher Bauarbeiten erfolgen Entfernen von Vegetation, hier v.a. Grünstreifen mit Gehölzen und weitere Bautätigkeiten, Stellplatzfläche 1 soll asphaltiert werden, Stellplatzflächen 2 und 3 bleiben wassergebunden und werden nicht wesentlich verändert.

Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen) und optische Wirkungen (Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen (Lärm, optische Störungen, Licht) können über diesen Bereich hinausreichen. Diese sind zeitlich und räumlich stark begrenzt, mit besonders lärmintensiven Arbeiten wie Rammarbeiten ist nicht zu rechnen. Es wird basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten ein Radius von bis zu max. 100 m für baubedingte Wirkungen angenommen, da Gebäude und Gehölze den Wirkraum einschränken, die Abgrenzung des Wirkraums wird daher an solche Strukturen angepasst.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

[16] BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird der bestehende Stellplatz nicht vergrößert, Gehölze werden „verschoben". Eine Anlage von Grünstrukturen im Plangebiet selbst ist vorgesehen. Angrenzend bleiben Gehölze weitestgehend erhalten und weitere Grünflächen bleiben bestehen.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Ggf. muss jedoch mit veränderten Lichtwirkungen gerechnet werden.

Der maximale Wirkraum mit bis zu max. 100 m ergibt sich somit für die Bauphase. Die Wirkung geht v.a. von Neubaumaßnahmen (Bebauung) aus.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Fledermäuse

  Es sind keine Bäume oder Gebäude mit Potential für Wochenstuben oder Winterquartiere der Fledermäuse betroffen. Tagesquartiere sind jedoch nicht auszuschließen, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Rodung von Gehölzen erforderlich wird. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Beleuchtung kann jedoch durch den späteren Betrieb erfolgen und damit Flugrouten der Tiere z.B. entlang der Gehölze im Westen beeinträchtigen, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Auswahl der Leuchtmittel notwendig wird.

  Ein Verlust einzelner Tagesquartiere ist hier nicht relevant, da in den Randbereichen weitaus mehr größere geeignete Bäume vorhanden sind.

- Haselmaus

  In den angrenzenden Gehölzstreifen ist die Art nicht auszuschließen. Diese sind überwiegend nicht betroffen, es erfolgen aber zwei Durchbrüche zwischen Stellplätzen und ein Gehölzrückschnitt östlich der Stellplatzfläche 3. Bei Gehölzentfernungen ist eine Vermeidungsmaßnahme anzuwenden. Gegenüber akustischen oder optischen Störungen im Umfeld sind keine besonderen Empfindlichkeiten anzunehmen, da die Tiere nacht- und dämmungsaktiv sind und auch an großen Straßen vorkommen. Zu dieser Zeit sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.

- Kammmolch und Laubfrosch

  Die Arten können in Gehölzen als Landlebensraum vorkommen. Eine direkte Betroffenheit ist bei zwei Gehölzdurchbrüchen möglich, hier sind Eingriffe in Gehölz gegeben und Tötung in der Fläche und bei Wanderung zu prüfen. Da Gehölzlücken an anderer Stelle geschlossen werden, ergibt sich kein Lebensraumverlust.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie

Für die ungefährdeten europäischen Vogelarten werden gildenbezogene Betrachtungen durchgeführt. Gefährdete Arten werden grundsätzlich einer Einzelbetrachtung unterzogen; der Star wird hier jedoch aufgrund der geringen Störempfindlichkeit mit den Gehölzvögeln bewertet.

Gildenbetrachtung

- Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter und Star (RL D 3, SH ungefährdet)

  Gehölze sind durch die Planung vereinzelt direkt betroffen, jedoch keine Höhlenbäume für Höhlenbrüter. Potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzfreibrüter inkl. Feldsperling (RL D V, SH ungefährdet) liegen zudem im indirekten Wirkraum. Tötungen von Individuen sind möglich, sodass eine Vermeidungsmaßnahme zur Rodung und zum Rückschnitt von Gehölzen notwendig ist. Durch Baustellenlärm kann es zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten, wie auch der Star, zu erwarten sind und die Wirkungen temporär sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten oder eine Entwertung der Lebensstätten nicht zu erwarten.

- Gebäudebrüter

  Gebäudestrukturen, in denen Brutvögel menschlicher Bauten wie z.B. Hausrotschwanz und Haussperling zu erwarten sind, sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Störungen von Brutvögeln durch die Bautätigkeit sind zeitlich begrenzt und betreffen störungsunempfindliche Arten. Sie sind somit nicht als erheblich zu bewerten.

  In den verbleibenden Gehölzen brütende Vögel können durch Bauarbeiten gestört werden, sofern diese während der Brutzeit stattfinden.

- Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren

  Gras- und Staudenstreifen sind entlang von Feldhecken/Feldgehölzen oder Rändern zu finden. Hier sind potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bodennah brütenden Vögel der Gras- und Staudenfluren nur im Norden direkt, sonst indirekt betroffen. Tötungen von Individuen sind bei Herstellung eines Lärmschutzwalles sind möglich, sodass eine Vermeidungsmaßnahme notwendig ist. Durch Baustellenlärm kann es zudem zu Störungen kommen. Da im Nahbereich des Vorhabens jedoch eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, sind Störungen mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

- Zug- und Rastvögel oder Nahrungsgäste

  Die Fläche ist zu kleinteilig, eine Bedeutung für Zug- und Rastvögel besteht daher nicht. Die wenigen betroffenen Stellplatzgehölze haben keine relevante Bedeutung für Nahrungsgäste.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen. Diese werden als Hinweise in die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen.

- Vermeidungsmaßnahme 1 Brutvögel der Gehölze:

  Rodungen von Gehölzen, starke Rückschnitte und sonstige Vegetationsbeseitigungen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

- Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:

  Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar zulässig, bei Bauanträgen ist auch eine Winterquartiereignung zu prüfen.

- Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse:

  Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit Farbtemperaturen von 2.400 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben (z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natrium-Nieder- und -Hochdrucklampen). Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden.

  Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

  Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Eine Beleuchtung der angrenzenden vorhandenen oder geplanten Gehölzstreifen ist auszuschließen.

  Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

  Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhren oder Dimmung ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung sicherzustellen.

- Vermeidungsmaßnahme 4 Haselmaus:

  Gehölzentfernung durch Rückschnitt und Rodung erfolgt nur vereinzelt. Rückschnitt der Gehölze erfolgt im Zeitraum Dezember bis Februar. Eingriffe in Boden erfolgen dann nicht (Winterruhe der Tiere im Boden). Eingriff in den Boden erfolgt nachfolgend im Mai, da Tiere dann abgewandert sind.

Gehölzentfernung bis zu 6 m Gehölzstrecke kann auch im Oktober erfolgen, wenn durch biol. Baubegleitung sicher gestellt wird, dass in den kleinen strecken keine Tiere oder Nester zu finden sind.

Zur Sicherung der Gehölze v.a. als Knicks/Feldhecken ist bei angrenzenden Baumaßnahmen ein bauzeitlicher fester Schutz vorzusehen. Für den langfristigen Erhalt soll bei Gehölzausfällen eine Nachpflanzung mit Arten gem. dem Merkblatt Haselmaus (LLUR 2018) vorgesehen werden.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss. Dies ist hier nicht erforderlich.

7.3.6 Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt

a) Ausgangssituation

Die Biologische Vielfalt steht für die Vielzahl der Arten, die genetischen Besonderheiten innerhalb der Arten und die Vielfalt der Lebensgemeinschaften. Die Artenvielfalt der Pflanzen und Tiere wurden bereits separat unter den jeweiligen Schutzgütern betrachtet.

Innerhalb des Plangebietes kann die biologische Vielfalt aufgrund der vorhandenen Stellplätze als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich als gering beschrieben werden. Außerhalb des Plangebietes gibt es Bereiche mit deutlich höheren Artenvielfalten und Lebensräumen, diese sind zumeist Teil des landesweiten Biotopverbundsystems und der umliegenden Schutzgebiete.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des landesweiten Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems; es liegt auch nicht in einem NATURA 2000-Gebiet.

Der Hemmelsdorfer See mit seinen Ufern und die südlich der Dorfschaft befindlichen Flächen des Warnsdorfer Moores stellen die nächstgelegenen Bestandteile des Biotopverbundes um das Plangebiet dar.

Nordwestlich der Dorfschaft Warnsdorf befindet sich in einem Abstand von rd. 1.250 m zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Aalbek-Niederung (2030-303)“, welches gleichzeitig auch als EU-Vogelschutzgebiet kategorisiert ist. Dieses umfasst die nördlichen Bereiche des Hemmelsdorfer Sees mit der Aalbeek-Niederung.

Der Hemmelsdorfer See entstand während der letzten Eiszeit und gehört zum prioritären Lebensraumtyp der Strandseen. An dessen Nordufer entwickelten sich ausgedehnte Verlandungsgesellschaften, Röhrichte, Erlenbruchwald und Weidengebüsche sowie

sekundär Feuchtgrünland. Als Schutzziele des FFH-Gebietes in Bezug auf den Hemmelsdorfer See sind v.a. der Erhalt der ausgeprägten Schilfzone und des Erlenbruchwaldes, der Erhalt der charakteristischen und seltenen Pflanzengesellschaften der Landflächen und Ufervegetation sowie der Erhalt der Seefläche mit ihren Ufern als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel zu nennen.

Weiter entfernt finden sich die Flächen der FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete „Traveförde" und „Ostseeküste am Brodtener Ufer", welche eine Entfernung von mindestens 3,5 km aufweisen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet würden sich voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang durch das Befahren der Flächen entwickeln. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit sich auch hier Tieren und Pflanzen ansiedeln könnten. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplante rechtliche Sicherung der Stellplatzflächen und die kleinflächigen Eingriffe in Gehölze haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele und Erhaltungsziele der umliegenden FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebietes sowie der Arten ist durch die kleinflächig geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch eine bereichsweise Vollversiegelung einer bereits vorhandenen Stellplatzfläche, kleinflächige Gehölzrodungen sowie die Überplanung der gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen treten aufgrund der Distanz von mindestens 1 km und der bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht auf.

Aufgrund der vorhandenen geringwertigen Ausprägung von Artvorkommen und Lebensräumen sowie der Entfernung des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Ausprägung von Artvorkommen und Lebensräumen sowie Entfernung des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten sind keine Auswirkungen oder ein erforderlichen Ausgleich zu abzuleiten.

7.3.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einstellt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Klima in Warnsdorf der Gemeinde Ratekau ist gemäßigt maritim und verzeichnet im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 10,2 °C bei einem Jahresniederschlag von 600 bis 660 mm. Die Hauptwindrichtung für die Gemeinde Ratekau ist West / Südwest mit Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich 12 bis 21 km/h.

Die Gemeinde Ratekau selbst besitzt keine Klimastation, sodass auf die Durchschnittswerte der letzten 10 Jahre der Stationen Neustadt/Pelzerhaken, Lübeck und Bad Schwartau zurückgegriffen wird.

Das Vorhabengebiet selbst zeichnet sich durch die teil- und vollversiegelten Flächen der Stellplätze und Zufahrt sowie durch die randlichen und zum Teil mittig durch das Plangebiet verlaufenden Gehölzstrukturen aus. Es ist anzunehmen, dass letztere eine untergeordnete Bedeutung für die Frischluftbildung aufweisen, eine klimahygienische Funktion weisen jedoch erst Wälder mit einer Breite von mind. 200 m auf, welche sich nicht im Plangebiet befinden. Eine lokale Kaltluftbildung ist durch die Bodenversiegelungen im Plangebiet nicht anzunehmen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes“ würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit je nach Nutzung der Fläche eine Kaltluftbildung ermöglicht würde. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Plangeltungsbereich ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine temporäre Wirkung.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Die Stellplatzflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits versiegelt. Für die Stellplatzfläche 1 erfolgt eine Änderung der Versiegelung durch Pflastersteine oder Asphalt. Im Rahmen der Planung sind kleinflächige Rückschnitte von Gehölzen vorgesehen, dafür werden an anderer Stelle neue Gehölze angelegt. Eine Veränderung des Mikro- und Mesoklimas ist daraus nicht abzuleiten. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet bislang keine Bedeutung für die lokale Kaltluftbildung, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima entstehen.

Bezüglich der Eingriffe durch die Planungen auf das Schutzgut Luft sind nur allgemeine Auswirkungen zu erwarten. Zum Schutz des Plangebietes vor Luftschadstoffen und Geruchsimmissionen sind keine Festsetzungen erforderlich.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Luft und Klima zu vermeiden. Da die Stellplatzflächen jedoch im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl an Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Luft und Klima sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Tab. 14: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Beschränkung der Entwicklung auf die bereits im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen	▪ Vermeidung weiterer Eingriffe in bestehende Grünbereiche
▪ Einleitung des Niederschlagswasser in Versickerungsmulden	▪ Vermeidung von Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Festsetzung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Langfristiger Erhalt des Baumbestandes zur Verbesserung der Verdunstung und Verschattung. ▪ Luftbefeuchtung ▪ Bindung von Staub und Schadstoffen, ▪ CO2- Bindung ▪ Reduktion der Aufheizung insbesondere auf Park- und Stellplatzanlagen
▪ Beschränkung der Entwicklung auf die bereits im Bestand vorhandenen Stellplatzflächen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Vermeidung weiterer Eingriffe in bestehende Grünbereiche

▪ Planungsrechtliche Sicherung der Befestigungsarten der Stellplatzflächen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Beschränkung der vollflächigen Versiegelung in Form von Asphaltflächen auf die wesentlichen Fahrbereiche mit erhöhtem Nutzungsdruck auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Beschränkung der negativen Auswirkungen durch eine vollflächige Versiegelung
▪ Kompakte Anordnung der Stellplätze auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Reduzierung des Flächenbedarfes durch die Stellplatzflächen

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erforderlich.

7.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

a) Ausgangssituation

Landschaftsbild

Das eigentliche Plangebiet ist bereits heute geprägt durch die Stellplatzanlagen des „Karls Erlebnis-Dorfes", welche zu großen Teilen ohne Genehmigung und planungsrechtliche Grundlage geschaffen wurden. Die Zufahrt erfolgt direkt über die angrenzende Kreisstraße (Fuchsbergstraße), welche westlich durch einen Fuß- und Radweg begleitet wird.

Nordwestlich angrenzend befindet sich das eigentliche „Karls Erlebnis-Dorf", welches als touristische Einrichtung unterschiedliche Freizeit-, Gastronomie- und Einkaufsbereich bietet. Nördlich des Plangebietes schließt die Dorfschaft Warnsdorf mit kleinteiliger, dorftypischer Bebauung an. Östlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Hallen vorhanden und südlich beginnt die freie Landschaft, die durch ein Grünland und die bereits angelegten Ausgleichsflächen für das Erlebnis Dorf geprägt sind. Weiterhin befinden sich südlich landwirtschaftlich genutzte Feldwege, die jedoch aufgrund der Nutzung als Feldzufahrt zumeist in Sackgassen enden und keine Nutzung als Rundwanderwege ermöglichen.

Im Umfeld finden sich unterschiedliche touristische und gesundheitliche Angebote, wie der „Maritim Golfpark Ostsee", die Schloss Warnsdorf Klinik sowie eine Vielzahl an Restaurants, Cafés, Hotel, Pensionen und Ferienhäuser.

Landschaftlich ist das weitere Umfeld durch das Zusammenspiel aus landwirtschaftlichen genutzten Flächen (Acker und Grünflächen), Knicks, Wald- und Wasserflächen geprägt.

Die **qualitative Bewertung** des Landschaftsbildes erfolgt über die Bewertungsebenen Eigenart / Leitbild, Naturnähe und Vielfalt der Landschaft.

Eigenart/Leitbild

Ihre Eigenart erhält die Landschaft nicht nur durch die Naturelemente, wie z.B. Relief, Boden, Gewässer, Vegetation, sondern auch durch Kulturelemente wie Siedlungsstruktur, Bauformen und Nutzungsart.

Die Stellplatzanlage wird zum Teil bereits seit über 25 Jahren genutzt. Sie wird als Bestandteil des nordwestlich gelegenen „Karls Erlebnis-Dorfes" gesehen. Infolge der Nutzung ist das Plangebiet stark durch den Menschen beeinflusst und wurde seiner Ursprünglichkeit als Fläche für die Landwirtschaft entwendet. Die Eigenart der Landschaft wird somit als gering bewertet.

Naturnähe

Als naturnah werden Landschaften empfunden, die noch zahlreiche vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Strukturen, wie beispielsweise Wald, Wiese, See und Fluss etc. aufweisen. Eine ausgesprochene Naturnähe lässt sich für den Plangeltungsbereich folglich nicht darstellen, da dieser als Stellplatz eine hohe anthropogene Nutzung aufweist. Auch das weitere Umfeld ist durch die nördlich angrenzende Dorfschaft, die östlich befindlichen landwirtschaftlichen Hallen sowie das westlich der Fuchsbergstraße gelegene „Karls Erlebnis-Dorf" mit Erdbeerfeldern zum Pflücken und dem dahinter befindlichen Golfplatz stark anthropogen genutzt, sodass eine geringe Naturnähe vorherrscht.

Vielfalt

Kennzeichnend für die Vielfalt eines Raumes sind der mehr oder weniger häufige Wechsel unterschiedlicher Oberflächenformen sowie die Ausstattung mit typischen Landschaftselementen und Kleinstrukturen.

Das Relief im Plangebiet ist aufgrund der Stellplatzgestaltung relativ eben, fällt jedoch von West nach Ost ab. Den größten Flächenanteil nehmen die Schotterrasen der Stellplatzflächen ein, strukturgebend hingegen sind die randlichen Gehölze und die Knicks sowie Feldhecken, die zwischen den einzelnen Stellplatzflächen angelegt wurden.

Durch die randlichen Gehölze, die eine Umgrenzung des Stellplatzes darstellen und insbesondere die straßenbegleitenden Gehölze der Fuchsbergstraße K 15 ist eine Sicht auf das Plangebiet stark eingeschränkt.

Insgesamt ist im Plangebiet somit nur eine geringe Relief- und Strukturvielfalt vorhanden.

Wertstufe

Insgesamt ist das Plangebiet mit einer geringen Wertstufe für das Plangebiet zu bewerten. Im weiteren Umfeld sind durch den Hemmelsdorfer See weitaus höherwertige Landschaften vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich, womit je nach Nutzung und Gestaltung der Fläche eine höherwertigere Landschaft ermöglicht würde. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens sind temporäre Einschränkungen der Sichtbeziehungen durch die Nutzung von Baufahrzeugen möglich. Darüber hinaus können im Rahmen der baulichen Ausgestaltung temporäre Lärmemissionen entstehen. Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Die geplante rechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Stellplatzflächen und die kleinflächigen Eingriffe in Gehölze haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft. Die Nutzung der Stellplatzflächen bleibt wie bisher erhalten. Der geplante Lärmschutzwall und die Entwässerungsmulden führen nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Ausgestaltung der Stellplatzflächen Leuchtmittel verwendet werden, um die Sicherheit der Menschen auf dem Stellplatz des „Karls Erlebnis-Dorfes" zu erhöhen. Da sich die Nutzung der Leuchtmittel jedoch auf die Öffnungszeiten (8:00-20:00 Uhr) beschränkt, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Landschaft durch Lichteinwirkungen zu rechnen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zu zusätzlichen Einbindung der Stellplatzflächen in die umliegende Landschaft ist es geplant Gehölzlücken rund um den Stellplatz weitestgehend zu schließen und auch eine Eingrünung im südlichen Randbereich anzulegen.

Da die Stellplatzflächen im heutigen Bestand bereits vorhanden sind, ist die Auswahl weiterer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe begrenzt.

Die konkreten Maßnahmen werden zumeist auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich aufgegriffen.

Tab. 15: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Landschaft und Erholung

Vermeidungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Anlage von Gehölzen an der südlichen Plangebietsgrenze auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Anlage einer Eingrünung zur weiteren Vermeidung von Sichtbeziehungen auf die Stellplatzflächen
Minimierungsmaßnahmen	**Auswirkungen**
▪ Festsetzung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Sicherung der Durchgrünung im Plangebiet ▪ Erhöhung der Strukturvielfalt durch geplante Neuanlagen von Einzelbäumen und Gehölzen

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erforderlich.

7.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmale.

Bodendenkmale/Archäologische Interessengebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Die nächstgelegenen Interessengebiete befinden sich rd. 150 m nordwestlich des Plangebietes im Golfpark (Nr. 13) sowie 300 m südlich des Plangebietes (Nr.12).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich. Gleichwohl wäre voraussichtlich

anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde.

Da keine Kulturdenkmale und sonstigen Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, würden sich voraussichtlich weiterhin keine Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist mit Eingriffen ist den Boden und zu rechnen. Da keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter innerhalb der Bauphase ausgeschlossen.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes bleibt wie bislang als Stellplatzfläche erhalten. Mit Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in den Boden verbunden. Da sich jedoch weder Bodendenkmale noch Baudenkmale im Plangebiet befinden und der Plangeltungsbereich außerhalb von archäologischen Interessengebieten liegt, ist durch die beibleibende Nutzung nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Da sich weder Bodendenkmale noch Baudenkmale im Plangebiet befinden und der Plangeltungsbereich außerhalb von archäologischen Interessengebieten liegt, sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen notwendig.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Da sich weder Bodendenkmale noch Baudenkmale im Plangebiet befinden und der Plangeltungsbereich außerhalb von archäologischen Interessengebieten liegt, sind keine keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter des kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter erforderlich.

7.3.10 Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit

a) Ausgangssituation

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausgehen. Insofern sind Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen sowie Möglichkeiten der Erholung oder etwaige Vorbelastungen von zentraler Bedeutung für die Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit im Zuge der Umweltprüfung.

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens von Wohnbebauung nicht von einer Wohnfunktion auszugehen. Gleichwohl wirken sich die Stellplatzanlage als Bestandteil des Erlebnis-Dorfes auf die Wohnumfeldfunktion der angrenzenden Siedlungsbereiche aus, da sie einerseits durch das Verkehrsaufkommen Lärm emittieren und anderseits selbst eine erholungsrelevante Infrastruktur darstellt.

Erholung

Die Stellplatzanlage innerhalb der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil des Erlebnis-Dorfes mit seinen umfangreichen touristischen Freizeit- und Einkaufsangeboten. „Karls Erlebnis-Dorf" stellt mittlerweile einen wesentlichen Baustein des Tourismusangebotes in Ostholstein dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine vielfältige und landschaftlich reizvolle Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Knicks, Allee und einzelnen Gehöften. Diese Landschaft dient insbesondere der Naturerholung und wird durch das bestehende Wander- und Radwegenetze erlebbar.

Immissionen

Die Empfindlichkeit der vorhandenen Nutzung gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können.

Lärm

Durch den bestehenden Stellplatzanlage, welche der angrenzenden Nutzung des Erlebnis-Dorfes zugeordnet ist, kommt es zu einer Lärmentwicklung durch die entstehenden Verkehre.

Geruch/Staub

Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Belastungen der relevanten Elemente durch Gerüche. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Geruchs- und Staubbelastungen möglich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 sah hierbei keine Lärmschutzmaßnahmen vor, so dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden, sensibleren Nutzungen wahrscheinlich wäre. Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei

Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich. Gleichwohl wäre voraussichtlich anzunehmen, dass eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde und somit eine erhöhte Beeinträchtigung der Siedlungsbereiche der Dorfschaft Warnsdorf durch Parksuchverkehre nicht auszuschließend wäre.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist mit temporären Einschränkungen der Wegeverbindungen und der Verfügbarkeit von Stellplätzen zu rechnen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung.

Hier ist zu beachten, dass große Teile der geplanten Entwicklung bereits umgesetzt sind. Dementsprechend beschränken sich die weiteren baulichen Maßnahmen zumeist auf kleinteiligere Anpassungen im Bestand.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Durch die Umsetzung der Planung wird die Wohnumfeldfunktion für die Wohnbebauung der Dorfschaft in Folge eines attraktiveren Freizeitangebotes verbessert. Gleichwohl bleiben die bereits im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm bestehen. Durch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt hierbei eine Verbesserung der Bestandssituation.

Erholung

Durch die Umsetzung der Planung wird die Wohnumfeldfunktion für die Wohnbebauung der Dorfschaft in Folge eines attraktiveren Freizeitangebotes verbessert.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend genutzt. Durch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erfolgt hierbei eine Verbesserung der Bestandssituation.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens[17] zur Prüfung der schallschutzfachlichen Machbarkeit der Planung.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden unterschiedliche aktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Zur Sicherung der Verträglichkeit gegenüber der nördlich angrenzenden sensiblen Nutzungen setzt die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 einen mindestens 3 m hohen Sicht- und Lärmschutzwall fest.

An der Südfassade des Hauses in der Fuchsbergstraße 15 wird der Immissionsrichtwert tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werktags und sonn- und feiertags je nach Ausführung der Stellplatzoberflächen um bis zu 2 dB überschritten (vgl. Schalltechnisches Gutachten). Dieses Wohnhaus befindet sich aktuell im Eigentum der Vorhabenträgerin. Sofern das Wohnhaus bzw. die Fenster in der Südfassade nur für betriebliche Zwecke genutzt werden, entfällt die Schutzbedürftigkeit gegenüber den betriebseigenen Geräuschen. Schallschutzmaßnahmen wären somit nicht nötig. Wenn das Wohnhaus jedoch künftig fremdvermietet oder verkauft und als Wohnraum genutzt werden soll, wäre zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes eine ca. 35 m lange und mindestens 3,8 m hohe fugendichte Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² nördlich der Pkw-Stellflächen nötig. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Option wurden die erforderlichen Teilflächen des Grundstückes mit in den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 integriert. Im Rahmen des Durchführungsvertrages des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine rechtliche Sicherung der Umsetzung, soweit sich die derzeitige Eigentumssituation oder die Nutzung des Gebäudes ändert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen ist das Planvorhaben als schallschutzfachlich konfliktfrei realisierbar einzustufen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sieht die Umsetzung unterschiedlicher Lärmschutzmaßnahmen vor. Hierbei wird einerseits ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m gegenüber der nördlich angrenzenden sensibleren Nutzung festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens[18] zur Prüfung der schallschutzfachlichen Machbarkeit der Planung.

[17] Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025

[18] Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf" im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden unterschiedliche aktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Zur Sicherung der Verträglichkeit gegenüber der nördlich angrenzenden sensiblen Nutzungen setzt der Bebauungsplan einen mindestens 3 m hohen Sicht- und Lärmschutzwall fest.

An der Südfassade des Hauses in der Fuchsbergstraße 15 wird der Immissionsrichtwert tagsüber innerhalb der Ruhezeiten werktags und sonn- und feiertags je nach Ausführung der Stellplatzoberflächen um bis zu 2 dB überschritten (vgl. Schalltechnisches Gutachten). Dieses Wohnhaus befindet sich aktuell im Eigentum der Vorhabenträgerin. Sofern das Wohnhaus bzw. die Fenster in der Südfassade nur für betriebliche Zwecke genutzt werden, entfällt die Schutzbedürftigkeit gegenüber den betriebseigenen Geräuschen. Schallschutzmaßnahmen wären somit nicht nötig. Wenn das Wohnhaus jedoch künftig fremdvermietet oder verkauft und als Wohnraum genutzt werden soll, wäre zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes eine ca. 35 m lange und mindestens 3,8 m hohe fugendichte Lärmschutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² nördlich der Pkw-Stellflächen nötig. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Option wurden die erforderlichen Teilflächen des Grundstückes mit in den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 integriert. Im Rahmen des Durchführungsvertrages des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine rechtliche Sicherung der Umsetzung, soweit sich die derzeitige Eigentumssituation oder die Nutzung des Gebäudes ändert.

Tab. 16: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Menschen und der menschlichen Gesundheit

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzungen von Maßnahmen zum Lärmschutz für die angrenzenden sensiblen Nutzungen außerhalb des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Schutz der menschlichen Gesundheit
▪ Sicherung der vorhandenen Stellplatzflächen auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Vermeidung von Parksuchverkehren durch fehlende private Stellplatzflächen
▪ Neuordnung der Stellplatzzufahrten (u.a. auch durch vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag) auf Ebene des Bebauungsplanes	▪ Verbesserung der Verkehrssicherheit bei der Zu- und Abfahrt der Stellplatzflächen

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erforderlich.

7.3.11 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben. Derzeit sind die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns geprägt.

Vorliegend ergeben sich wesentliche Wechselwirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und der biologischen Vielfalt, welche durch die Herstellung der Entwässerungsmulden und des Lärmschutzwalls hervorgerufen werden. Zudem ergeben sich Wechselwirkungen in den Schutzgütern Pflanzen, der biologischen Vielfalt und dem Schutzgut Tiere /Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinflächige Gehölzrückschnitte.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen ist jedoch nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

7.3.12 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete.

Der Begriff „Kumulierung“ ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.12.2019 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einer oder mehreren Vorhabenträger:innen durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn:

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebietes bekannt, die eine Kumulierung auslösen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Aufgrund des Engpasses an Pkw-Stellplätzen am Standort des „Karls Erlebnis-Dorfes" würde die Fläche des Plangebietes voraussichtlich in großen Teilen weiterhin versiegelt und als Stellplatz genutzt werden. Die bewertungsrelevanten Schutzgüter verbleiben unter voraussichtlich unveränderten Nutzungsvoraussetzungen in ihrem jetzigen Zustand wobei eine aus Sicht des Umweltschutzes erhebliche positive Entwicklung nicht zu erwarten ist. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet würden sich wie bislang durch das Befahren der Flächen entwickeln. Da für die nördlichen Stellplatzflächen ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist bei Nichtdurchführung der Planung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Stellplatzfläche unter Berücksichtigung der seinerzeit festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Erweiterung der südlichen Stellplatzflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung der Rückbau der Versiegelung und Nutzung als Stellplatz erforderlich. Hieraus könnte kleinteig eine Verbesserung des Umweltzustandes durch eine verbesserte Tier- und Pflanzenwelt erfolgen. Aufgrund der voraussichtlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wäre der Nutzen jedoch begrenzt.

Besonders nachteilig hervorzuheben ist, dass voraussichtlich eine Verlagerung des privaten Stellplatzbedarfes in den öffentlichen Straßenraum stattfinden würde und somit eine erhöhte Beeinträchtigung der Siedlungsbereiche der Dorfschaft Warnsdorf durch Parksuchverkehre nicht auszuschließend wäre.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Insbesondere in den Sommer- und Herbstmonaten und auch zur Weihnachtszeit wird „Karls Erlebnis-Dorf" von vielen Tourist:innen besucht. Der hohe Bekanntheitsgrad des Erlebnis-Dorfes mit seinen umfangreichen Freizeit- und Einkaufsangeboten bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf. Zu Deckung des Bedarfes wurden bereits vorzeitig entsprechende Stellplatzerweiterungen durch die Vorhabenträgerin, ohne planungsrechtliche Grundlage, vorgenommen.

Wenngleich diese seinerzeit erfolgte Erweiterungen nach aktuellem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind, so sieht auch die Gemeinde Ratekau den tatsächlichen Bedarf der Stellplätze, so dass sich hier ein städtebauliches Erfordernis ergibt.

Durch die bereits vorhandene Stellplatzanlage ist eine Verlagerung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht zielführend und würde immer eine erhebliche Mehrbelastung der vorhandenen natur- und artenschutzrechtlich empfindlicheren Bereich bedingen. Die nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches sind bereits heute als Stellplatzanlage über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Lediglich die südliche Stellplatzfläche 3 (St 3) befindet sich zumindest theoretisch im Planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da diese nicht genehmigt ist.

Eine räumlich getrennte Entwicklung einer weiteren Stellplatzanlage würde einen neuen Eingriff in den Naturraum bedingen. Aufgrund der direkten Anbindung an die bereits

vorhandenen und rechtlich grundsätzlich, wenn auch in anderer Stellplatzorganisation, zulässigen Stellplatzflächen 1 und 2 stellt sich eine direkte Anbindung des dritten Bausteines am sinnvollsten und durchaus platzsparend dar. Die vorhandenen Zufahrten können genutzt werden, weitere Zufahrten sind nicht erforderlich. Insbesondere bei den weiteren landwirtschaftlichen Flächen im näheren Umfeld des „Karls Erlebnis-Dorfes" wäre eine Anbindung an die K 15 mit einem Eingriff in die vorhandenen straßenbegleitenden Knicks, Feldhecken und Alleen verbunden. Weitere Flächen befinden sich lediglich nördlich der Dorfschaft Warnsdorf und sind nur bedingt fußläufig für die Besucher:innen des Erlebnis-Dorfes erreichbar.

Eine Verlagerung der vorhandenen Stellplätze ist daher als Standortalternative aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

7.6.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Darstellungen des Bebauungsplanes keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Der Hemmelsdorfer See liegt in rd. 1,25 km Entfernung zum Plangeltungsbereich, sodass aufgrund der Entfernung keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Die Planung auf den bereits bestehenden Stellplatzflächen verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die in Folge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse werden unter Ansatz der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung in die Seen berücksichtigt.

7.6.3 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Die verschiedenen Gutachten sind unter den vorangegangenen Kapiteln detailliert beschrieben und als Anlage beigefügt.

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 01.08.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 27.10.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ratekau, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, Maßnahme Knickneuanlage, Stand: 25.01.2026
- GSP Gosch&Priewe Ingenieurgesellschaft mbH: Gemeinde Ratekau, Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf“ in Warnsdorf, Stand: 14.02.2025
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Ratekau, Warnsdorf, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung und Erweiterung, Artenschutzprüfung, Stand: 19.06.2025
- Ingenieurbüro für Akustik Busch: Schalltechnisches Gutachten, Geplante 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Karls Erlebnis-Dorf“ im Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau, Stand: 25.06.2025
- Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und Dimensionierung einer Versickerungsanlage, Stand: 15.09.2011
- Ingenieurbüro Reinberg: Karl´s Erlebnishof Warnsdorf, Regenwasserversickerung Stellplatzflächen, St1 – St3, Bodenmechanische Feld- und Laboruntersuchung, Beurteilung der Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, Stand: 04.11.2016

7.6.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c i. V. m. Anlage 1 Pkt. 2 c und 3 b BauGB sind des Weiteren auch die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt zu benennen (Monitoring). Für das Monitoring sind in der Regel die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind.

Hierzu gehören z.B. Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Des Weiteren hat gemäß § 4c das Monitoring auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 und von externe Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 zu überwachen.

Es wird empfohlen während und nach Beendigung der Baumaßnahmen und im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, ob die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden und eine plankonforme Nutzung der Flächen erfolgt.

Ab dem Jahr nach Beendigung der Gewährleistung für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist auch zu prüfen, ob die Gehölzneupflanzungen erfolgreich angewachsen sind. Abgestorbene Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen.

7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB

Ziel der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist die rechtliche Sicherstellung der bereits umgesetzten Stellplatzflächen östlich des „Karls Erlebnis-Dorfes“ in Warnsdorf. Die nördlichen Flächen der Stellplatzanlage sind Bestandteil des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

Der Plangeltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben den nördlich vorhandenen Stellplatzflächen auch die bereits vorhandene südliche Stellplatzfläche, eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche und Teilflächen der Kreisstraße 15 (K 15) am südöstlichen Rand der Dorfschaft Warnsdorf mit einer Fläche von rund 2,5 ha und beinhaltet Teile der Flurstücke 29/23, 42/7 und 54/4 der Flur 0 auf der Gemarkung Warnsdorf.

Westlich der K 15 liegen die touristisch genutzten Flächen des „Karls Erlebnis-Dorfes“. Nördlich und nordöstlich wird das Plangebiet begrenzt durch die bebauten Grundstücke der Dorfschaft Warnsdorf. Im Südosten des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, welche zum Teil mit Hallen für den landwirtschaftlichen Betrieb bestanden sind. Südlich und südwestlich schließen Ackerflächen an das Plangebiet, welche divers genutzt wurden die letzten Jahre. So werden die Flächen als Grünland und Acker

genutzt, zeitweise durch Erdbeerplantagen geprägt sowie als Maisfeld für ein Maislabyrinth genutzt.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Zufahrten von der K 15 erschlossen und ist durch die straßenbegleitenden Gehölze entlang der Straße eingegrünt. Die bereits vorhandenen Stellplatzflächen werden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 in Teilen neu geordnet und in drei Stellplatzflächen (St 1, St 2 und St 3) und eine Stellplatzzufahrt gegliedert. Es ist geplant, die Stellplatzfläche 1 künftig zu pflastern oder zu asphaltieren. Die Stellplatzflächen 2 und 3 sollen hingegen wasser- und luftdurchlässig verbleibten.

Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb und randlich der Stellplatzflächen bleiben größtenteils erhalten. Dennoch müssen vorhandene Knicks und Feldhecken aufgrund bereits derzeit fehlender Schutzstreifen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 entwidmet werden. Die im rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten und nicht umgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ebenfalls bewertet und soweit erforderlich ausgeglichen.

Es wurden umfangreiche Gutachten erstellt, um die Eingriffe und Auswirkungen auf unterschiedlichen Schutzgüter abschätzen zu können.

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Als erhebliche Umweltauswirkungen, welche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen erfordern, sind zu nennen:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust bzw. die Modifizierung an Boden und Bodenfunktionen,
- Veränderung des potenziell natürlichen Wasserhaushaltes,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Verlust von im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich definierten Gehölzpflanzungen, Grünflächen und Einzelbäumen,
- Beeinträchtigung der Fauna,
- Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Knicks.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt. Die konkreten Regelungen erfolgen hierbei zumeist über die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

- flächensparendes Bauen, verdichtete Anordnung der Stellplätze,

- Fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung in der Phase der Bauausführung,
- Lagerung von Oberboden in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung und Auflockerung der Böden nach Beendigung der Bauphase,
- Teilweise Versickerung des Niederschlagswassers in den Grünflächen,
- Geordnete Versickerung des Niederschlagswassers der Stellplatzanlage durch entsprechend festgesetzte Versickerungsflächen,
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes bei der Bauausführung (Beachtung der Vorschriften der DIN 18920, der RAS- LG4 und der ZTV- Baumpflege),
- Festsetzung des Baumerhalts unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung,
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmalen,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Haselmäusen durch Steuerung der Lichteinwirkungen, der Fäll- und Abbruchzeiten, der Baufeldfreimachung und Erhaltungs- und Anpflanzbindungen,
- Festsetzungen zum Lärmschutz gegenüber den angrenzenden sensibleren Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichserfordernis, welches durch Eingriffe in den Boden hervorgerufen wird, beläuft sich auf 3.133 m².

Das Ausgleichserfordernis, welches durch Eingriffe in die Pflanzenwelt hervorgerufen wird, beläuft sich auf 4.504 m², 188 m Länge Knick/Feldhecken und 43 Einzelbäume.

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 rd. 665 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 979 m² erfolgt eine Begrünung des Lärmschutzwalls. Weiterhin werden insgesamt 25 Einzelfestsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen. Da im Plangebiet keine weiteren Laubbäume angelegt werden können, erfolgt für die noch ausstehenden Einzelbäume eine Umrechnung in einen flächigen Ausgleich. Hierfür wird je Einzelbaum eine Kompensation von 25 m² berechnet.

Die Differenz des notwendigen Ausgleichserfordernisses durch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und der im Plangebiet vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen von 3.309 m² erfolgt über die Ausgleichsfläche der Vorhabenträgerin südlich des Plangebietes. Südlich des Plangebietes wurden eine Natur-Waldaufforstung auf einer Fläche von 20.000 m², eine Wiedervernässung einer Ackersenke auf einer Fläche von 3.000 m², welche für den Ausgleich der oben genannten Erfordernisse herangezogen werden.

Der Ausgleich wurde mit Verfahrensbeginn hergestellt. Zur Sicherung der vorgezogenen Maßnahme erfolgte eine vertragliche Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises. Ausgenommen von der vertraglichen Regelung war die Anlage eines 280 m

langen Knickabschnittes, so dass dies nicht als vorgezogener Ausgleich angerechnet werden kann. Der erforderliche Ausgleich für die Entwidmung der vorhandenen Knicks erfolgt daher gesondert im Bereich der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme durch Neuanlage eines 188 m langen Knicks.

Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich gesichert.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

7.8 Referenzliste der Quellen

Neben den genannten Gutachten und Fachplanungen wurden folgende Quellen genutzt:

- Digitaler Atlas Nord SH: Themenkomplexe Allgemein (Luftbild), Archäologie-Atlas, Grundsteuerportal (Ertragsmesszahl und Grundstücksdaten), Grundwasser, Hydrogeologie, Oberflächennahe Geologie
- Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein: Themenkomplexe Allgemein, Geologie, Boden, Wasser und Naturschutz, Bodenkarte 1: 25.000, Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/Landesamt für Umwelt; Flintbek 2014/2020: Die Inventur der Natur, Ergebnisse der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein; Flintbek 2014 -2020
- Heydemann, B. (1997): Neuer Biologischer Atlas - Ökologie für Schleswig-Holstein und Hamburg. Wachholtz Verlag, Neumünster 1997

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Rechtspläne sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die spätere Umsetzung der Planung führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Herstellung der Stellplatzanlage die Anlage der Grünflächen und die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Vorhabenträgerin.

Die im Plangebiet befindliche öffentliche Verkehrsfläche ist bereits heute im Bestand vorhanden. Kosten für die Herstellung der Verkehrsfläche entstehen somit nicht.

10 Beschluss

Die Begründung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau am 12.02.2026 gebilligt.

Ratekau, den 01.09.2026

GEMEINDE RATEKAU
Siegel
KREIS OSTHOLSTEIN

.....
Bürgermeister
(Jaacks)