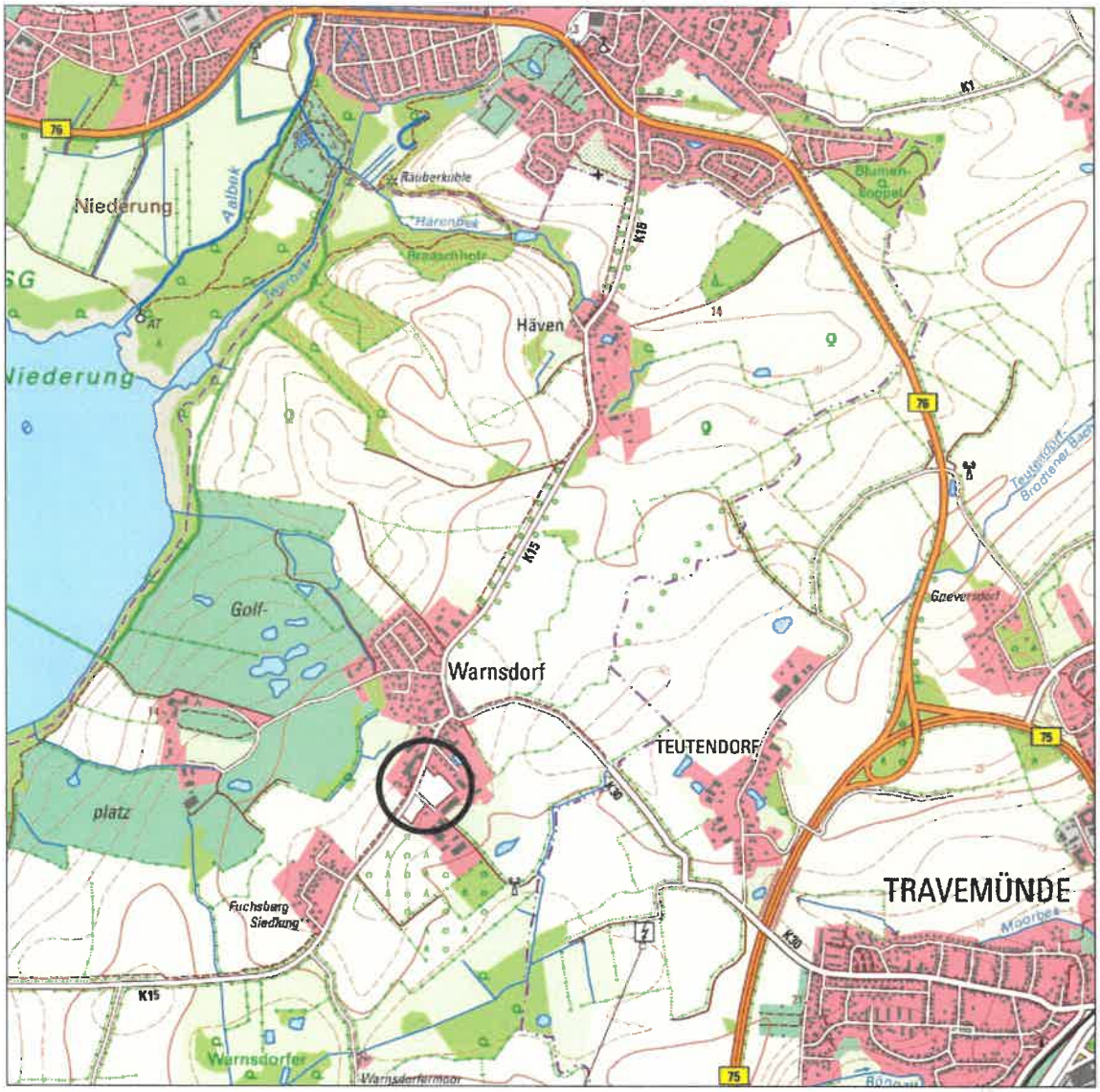
Gemeinde Ratekau
Kreis Ostholstein

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



Zusammenfassende Erklärung

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

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

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

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

hamburg@prokom-planung.de

1 Anlass und Ziel der Planung

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.

2 Verfahren

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.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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

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

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

▪ Aufstellungsbeschluss	10.12.2015
▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veranstaltung)	18.01.2016
▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Schreiben vom 27.01.2016
▪ Beschluss der öffentlichen Auslegung	16.10.2025
▪ Beteiligung der Öffentlichkeit	21.11.2025 bis 22.12.2025
▪ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 21.11.2025
▪ Abschließender Beschluss	12.02.2026
▪ Rechtswirksamkeit	23.10.2026

Ratekau, den 01.09.2026

GEMEINDE RATEKAU * KREIS OSTHOLSTEIN
Siegel

Bürgermeister
(Jaacks)