

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Karl`s Erlebnishof“ der Gemeinde Ratekau

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung des bestehenden Erlebnishofs um eine Nutzungspalette, die sich an die Urlaubsregion der Ostseeküste und an die Bewohner der umliegenden Gemeinden sowie der Lübecker Stadtregion wendet. So wird der bisherige Marktcharakter nicht mehr verstärkt, sondern eine touristische Ausrichtung des Angebots mit Gastronomie, Freizeitangeboten für Kinder, Kunsthandwerk und Manufaktur angestrebt. Der in einer LSE seinerzeit angeregte Kreativhof soll hier integriert werden. Die baulichen Maßnahmen sollen sich in einer dörflichen Dimension und Gestaltung bewegen.

Die von den Warnsdorfer Bürgern befürchtete Verstärkung des Verkehrsaufkommens soll durch eine Verlängerung der Verweildauer (Gastronomie und Spielangebote) und sorgfältige verkehrsplanerische wie verkehrsregelnde Maßnahmen möglichst gering gehalten werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des VEP 1 „Karl`s Erlebnishof“ der Gemeinde Ratekau wurden die Umweltbelange durch einen Umweltbericht erhoben und einer Bewertung unterzogen. Die Eingriffe in Natur und Umwelt wurden durch ein Bündel von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen und deren Umsetzung im Textteil B des Plans sowie in einem Durchführungsvertrag mit dem Investor gesichert.

Neben den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden auch auf Wunsch der Gemeinde folgende Gutachten erstellt:

- Ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen;
- Ein Lärmgutachten zur Ermittlung der durch die Vergrößerung des Erlebnishofes zu erwartenden verkehrlichen und betrieblichen Emissionen und deren Folgen sowie entsprechende Schutzvorkehrungen;
- Ein Sondergutachten zu den Auswirkungen von Beleuchtung und Geruchsentwicklungen;
- Ein Bodengutachten zur Oberflächenentwässerung.

In enger Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurden die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele der Bauleitplanung formuliert, die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet sowie eine Prognose der späteren Auswirkungen erstellt. Der zunächst im Gebiet selbst geplante Ausgleich konnte letztlich nicht vollständig

erbracht werden. So wurde zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Pansdorf in Zusammenarbeit mit dem NABU vorgeschlagen.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Neben der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren wurden mehrere Bürger- bzw. Dorfschaftsversammlungen durchgeführt. Die zahlreichen Hinweise und Sorgen der Bürger wurden in den o. g. Gutachten noch einmal fachlich geprüft und alle Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Benachteiligungen in der Gemeindevertretung diskutiert. Die Abwägung der Einzelinteressen mit denen der Allgemeinheit wurden durch die Gemeindevertreter jeweils intensiv diskutiert und beschlossen.

3. Entscheidung für die Planalternative

Die geplante Erweiterung des Erdbeerhofes bezog sich zunächst auf eine Mischgebietsnutzung, bei der auch eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen angedacht war. Die Vorgabe der Landesplanung, die zulässige Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² nicht zu überschreiten, führte zu einer Flächenanalyse des Bestandes. Dabei stellte sich heraus, dass die noch zulässige Kapazitätsreserve der Verkaufsfläche nicht ausreichte. Daraufhin änderte der Investor sein Konzept und entwickelte ein freizeitorientiertes Nutzungskonzept ohne Erweiterung der Verkaufsflächen. Die einzelnen Teilbereiche wurden in 5 Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten untergliedert:

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

In Zusammenarbeit mit der Landesplanung wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet 5 ausgearbeitet. Nach mehreren Planänderungen, erneutem Beteiligungsverfahren und sorgfältiger Abwägung der Alternativen durch die Gemeindevertreter wurde am 29. September 2011 der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretersitzung gefasst.

Ratekau, den 20.10.2011




(Thomas Keller)
- Bürgermeister -