

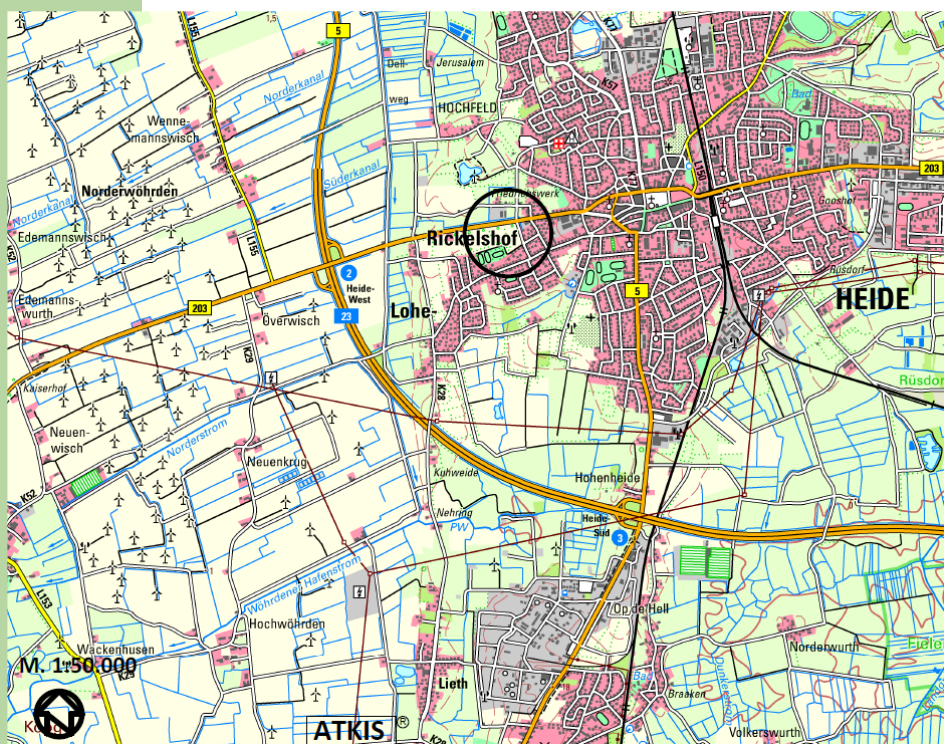
GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF

AMT HEIDER UMLAND
KREIS DITHMARSCHEN

BEGRÜNDUNG

ZUR 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für das Gebiet
„südlich der B 203 („Friedrichswerk“),
westlich der Straße „Alte Gärtnerei“,
nördlich der Wohnbebauung „Achtern Knick“
und östlich des Sportplatzes“



Stand: **Entwurf**
Datum: Juni 2026
Verfasserin: B.Sc. Jill Stellbrink

Planungsgruppe Stellbrink
Schulstraße 10
25767 Albersdorf
Tel.: 04835 6554001
j.stellbrink@pg-stellbrink.de

PLANUNGS
GRUPPE
STELLBRINK

Inhaltsverzeichnis

1. Übergeordnete Planungen	1
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl.....	3
4. Planinhalte.....	7
5. Denkmalschutz.....	7
6. Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
Quellen- und Literaturverzeichnis	8

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Kartenausschnitt des LEP 2021</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Kartenausschnitt des Regionalplans für den Planungsraum IV 2005</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Wohnbauflächenpotentiale Gemeinde Lohe-Rickelshof - cima 2024</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Übersicht der Gewerbeflächenpotentiale Gemeinde Lohe-Rickelshof - cima 2024</i>	<i>4</i>

1. Übergeordnete Planungen

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stellt das Gemeindegebiet als *Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen im Verlauf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 23 / Bundesstraße 5 Richtung Tondern und Süddänemark* dar. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Lohe-Rickelshof nicht zugeordnet.

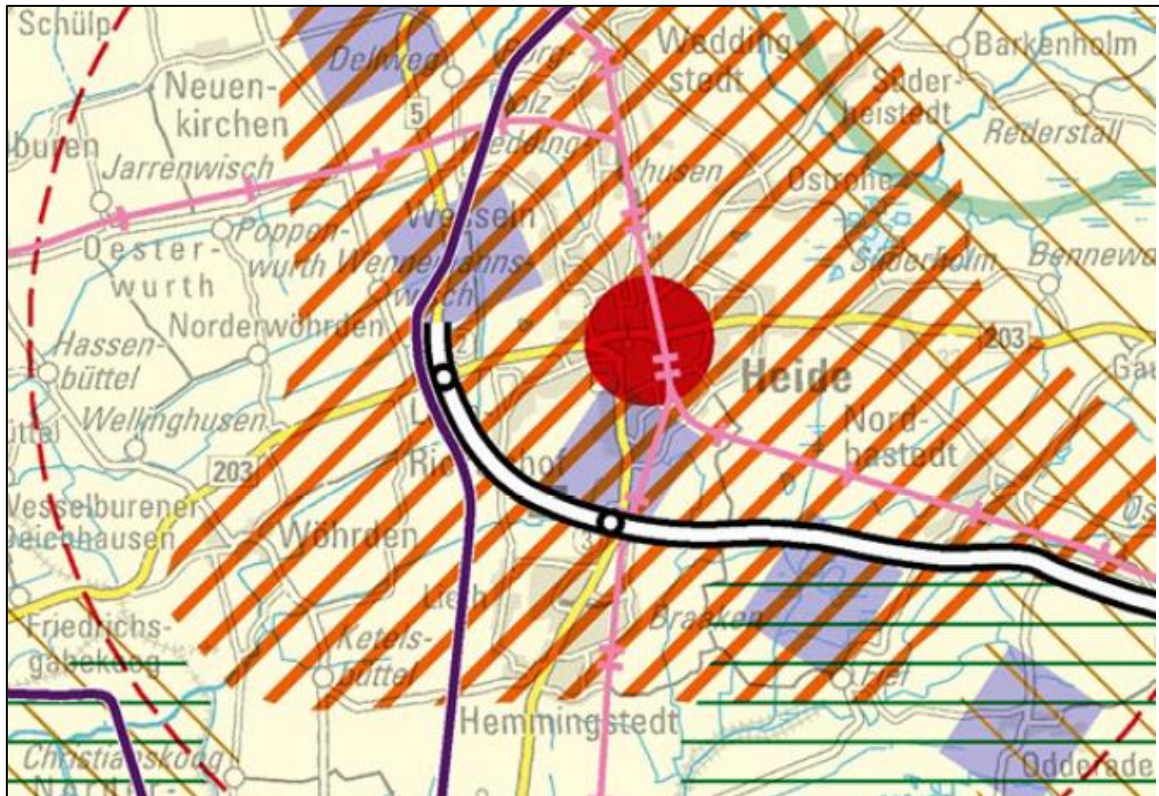


Abbildung 1: Kartenausschnitt des LEP 2021

Der REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV – SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST -(REG-PL) verortet die Gemeinde Lohe-Rickelshof entsprechend im zentralörtlichen System im Nahbereich der Stadt Heide als zentralem Ort.

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof weist ein *teilweise baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* mit der Stadt Heide auf.

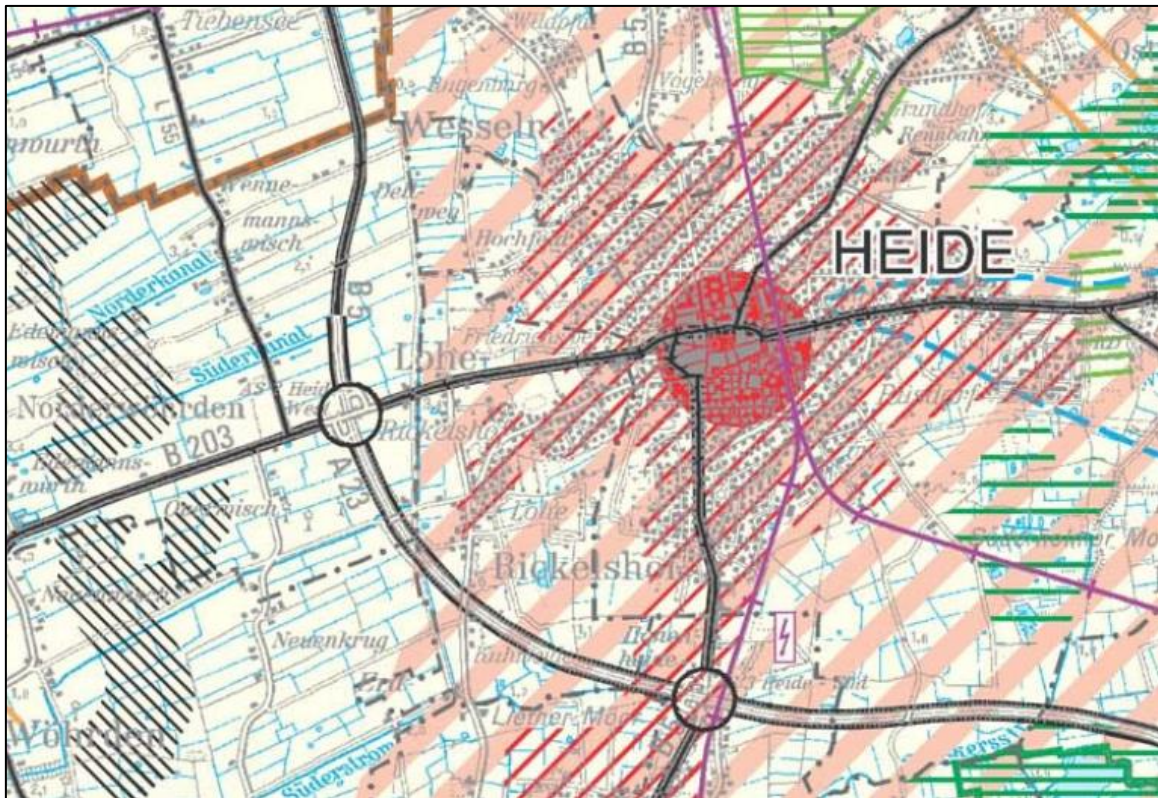


Abbildung 2: Kartenausschnitt des Regionalplans für den Planungsraum IV 2005

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) der Gemeinde Lohe-Rickelshof mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lohe-Rickelshof zur Umsetzung der beschlossenen Planungsziele aufgestellt.

Im Zuge der vorliegenden 11. Änderung des FNP der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen im Nordteil als **Sonderbaufläche -S-** mit dem Nutzungszweck **großflächiger Einzelhandel** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie im Südteil als **gemischte Baufläche -M-** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Gemeinde ist Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde 2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet. Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister 2020 in Kraft gesetzt. Vor dem Hintergrund der real fortschreitenden Transformation der Region zur Energiewenderegion erfolgte 2024 eine entsprechende thematische Fortschreibung des SUK.

Die Inhalte der vorliegenden Planung entsprechen insgesamt den Vorgaben des SUK.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha und befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Friedrichswerk“ (B 203),
- im Westen durch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke nördlich der Straße „Achtern Knick“,
- im Osten durch vorhandene Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Alte Gärtnerei“.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 9,0 m NHN ohne topografische Auffälligkeiten auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31.12.2024 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 2.023 Einwohner auf. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Die Gemeinde ist Grundschul- und Kindergartenstandort.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist der Siedlungsbereich der Gemeinde *als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* mit dem Mittelzentrum Heide ausgewiesen. Darüber hinaus ist das gesamte Gemeindegebiet als *Stadt-Umlandbereich in ländlichen Räumen* dargestellt.

Die Gemeinde ist Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet.

Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21-12-2020 in Kraft gesetzt.

Vor dem Hintergrund der real fortschreitenden Transformation der Region zur Energiewenderegion erfolgte 2024 eine entsprechende thematische Fortschreibung des SUK.

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof beabsichtigt nunmehr in Zusammenarbeit mit der **Kähler Projektentwicklungs GmbH, Itzehoe** als Maßnahmenträgerin die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der im Nahbereich entstehenden industriellen Großansiedlung zu entwickeln. Aufgrund der verkehrlichen Lagegunst sollen hier sowohl Flächen für die Errichtung eines Lebensmittel-Frischemarktes wie für dringend in der Region benötigten Wohnraum entstehen.

Die Planungen entsprechen insgesamt uneingeschränkt der **Vereinbarung zu den Grundlagen der Ansiedlung von industriellen Großvorhaben im „Energiewende-Cluster“ der Region Heide (REGION HEIDE – STADT-UMLAND-KOOPERATION - 2024)**.

Das bereits 2021 angestoßene Bauleitplanverfahren ist inhaltlicher Bestandteil der genannten Planung. Die Flächen wurden sowohl in Hinsicht auf ihre Eignung als Wohnstandort (Abb. 3) wie als Gewerbestandort (Abb. 4) mit positivem Ausgang vorgeprüft und in die finale Planfassung integriert.

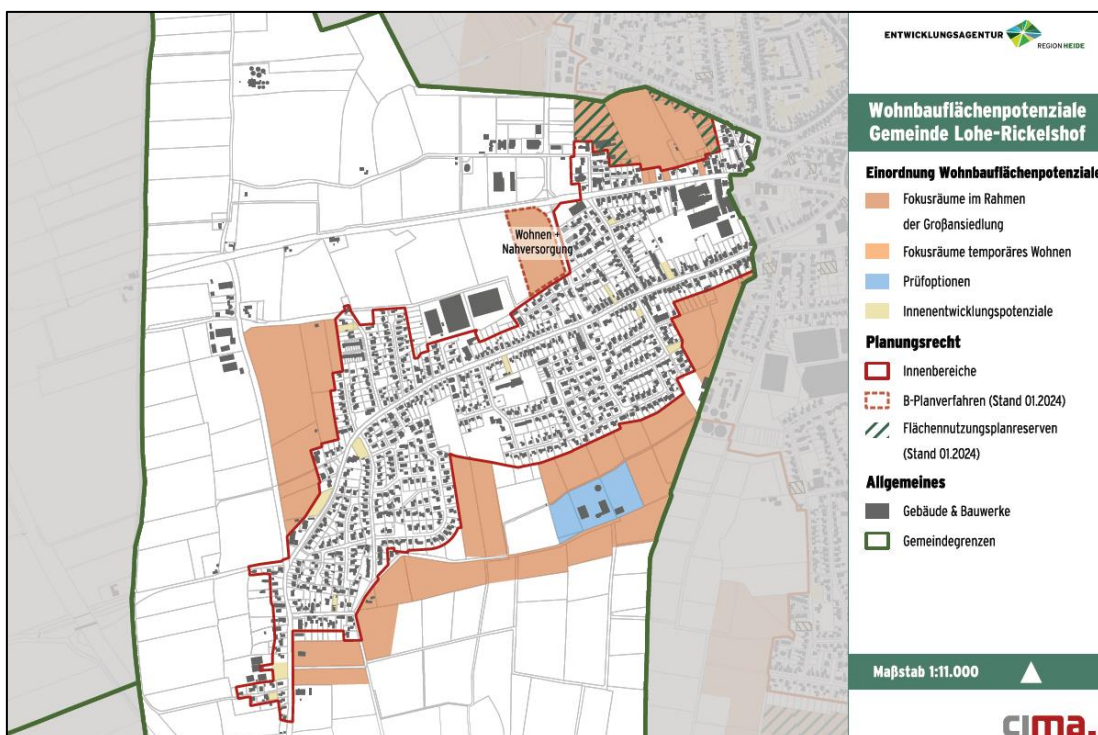


Abbildung 3: Wohnbauflächenpotenziale Gemeinde Lohe-Rickelshof - cima 2024

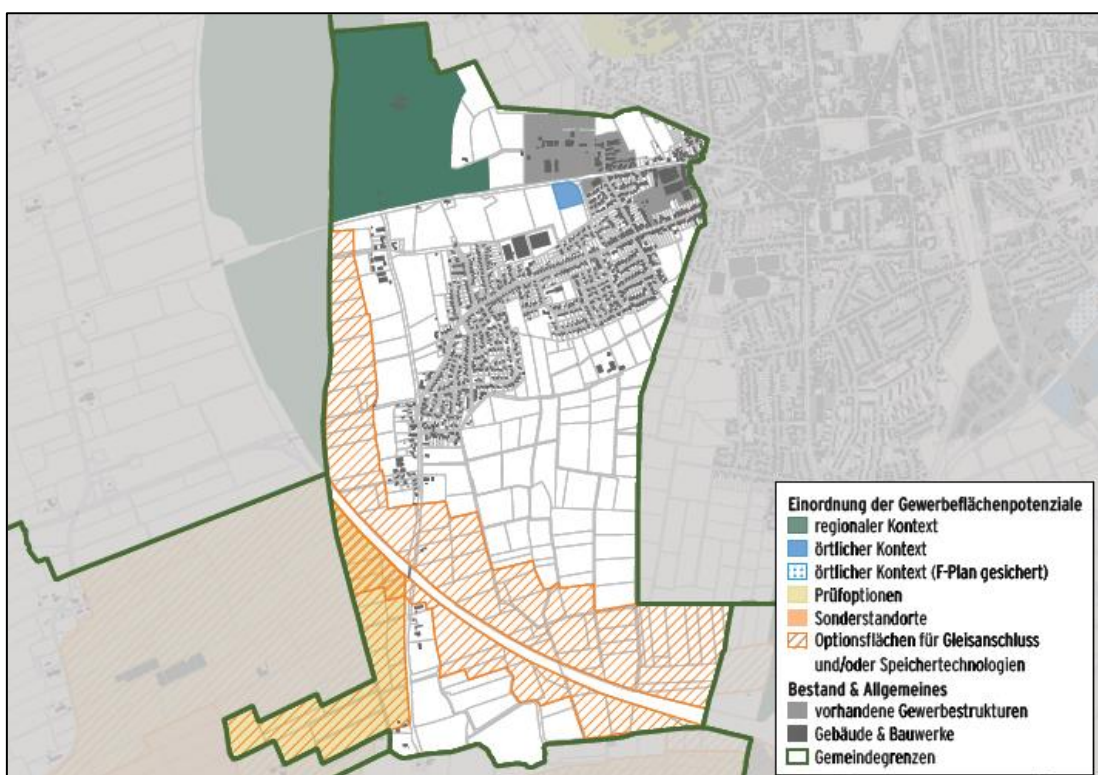


Abbildung 4: Übersicht der Gewerbeflächenpotenziale Gemeinde Lohe-Rickelshof - cima 2024

Bezüglich der Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Frischemarktes heißt es hier unter **Pkt. 3.6 - Einzelhandel:**

Im westlichen SUK-Gebiet plant die Gemeinde Lohe-Rickelshof die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation, durch die möglichen Einwohner- und Beschäftigtenzuwächse verändert sich auch hier die Nachfragesituation merklich positiv.

Im zugehörigen Gemeindeprofil Lohe-Rickelshof heißt es unter **Chancen und Herausforderungen durch die Impulse von Großansiedlungen** zum Thema **Einzelhandel/Versorgung:**

- *Neuaufstellung eines regionalen Nahversorgungskonzeptes und Realisierung eines Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof*

Im Vorfeld der Planung wurde durch die **CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck** eine **Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof** erarbeitet.

Zusammenfassend wird die folgende Empfehlung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel ausgesprochen:

In der Gemeinde Lohe-Rickelshof besteht bereits seit vielen Jahren der Wunsch, die Nahversorgungssituation für die Einwohnenden zu verbessern. Aktuell bestehen Planungen im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) einen modernen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Die Planungen sind integrierter Bestandteil eines neuen Wohnquartiers.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Batteriezellenfabrik des Unternehmens Northvolt in den Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden gehen die demografischen Vorausberechnungen für die kommenden Jahre von einem deutlichen Anstieg der Einwohnendenzahlen in Lohe-Rickelshof aus.

Aus Sicht der CIMA kann die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen sinnvoll ergänzen. Die Attraktivität eines Wohnquartiers hängt maßgeblich von der Quantität und der Qualität des Nahversorgungsangebotes im Nahbereich ab.

Der neu geplante Lebensmittelmarkt wird darüber hinaus nicht nur eine Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der Gemeinde Lohe-Rickelshof, sondern auch der benachbarten Gemeinden Wöhrden, Norderwöhrden und Lieth übernehmen und damit die Versorgungssituation im Westen der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide nachhaltig verbessern. U.a. aus diesen Gründen definiert die Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation für die Region Heide 2024 das Plangebiet in der Gemeinde Lohe-Rickelshof als Potenzialstandort für Lebensmitteleinzelhandel.

Voraussetzung für die geplante Realisierung des Lebensmittelmarktes im Standortbereich Alte Gärtnerei/ Friedrichswerk (B203) in der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist jedoch der Nachweis, dass weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgungssituation in der Region Heide beeinträchtigt wird. Das regionale Einzelhandelskonzept 2020 als integraler Bestandteil der Stadt-Umland-Kooperation (SUK) 2020, die Teilfortschreibung der SUK 2024 im Entwurf, der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 und die BauNVO bilden die Bewertungsgrundlagen.

Das Planvorhaben ist im Wesentlichen mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sowie den einzelhandelsrelevanten Zielsetzungen der Region Heide in Einklang zu bringen, wenn die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes auf 1.850 m² zzgl. 200 m² für Nutzungen

in der Vorkassenzzone (z.B. Kiosk, Bäckerei mit Café) begrenzt wird. Eine städtebaulich relevante Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren Nahversorgungsstrukturen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht zu erwarten. Aus Sicht der cima ist eine Abweichung von den Vorgaben des Kongruenzgebotes zu akzeptieren.

Bezüglich der Entwicklung der Bauflächen im südlichen Teil des Bebauungsplanes werden der Gemeinde Lohe-Rickelshof unter **Pkt. 5.2. - Grundsätze der Wohnraumentwicklung** die folgende Funktion mit dem Orientierungswert bis 2036 zugeordnet:

Kommune	Funktion im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation der Region Heide	Orientierungswert bis 2036
Lohe-Rickelshof	Ergänzende Wohnfunktionen im Rahmen der Ansiedlung von industriellen Großvorhaben	maximal 600 Wohneinheiten

Der anzustrebende Anteil an Mehrfamilienhauswohnungen wird mit 67 % definiert.

*Zur Priorisierung bei der Flächenentwicklung und Vermeidung von Zersiedlung werden folgende **Regeln** vereinbart:*

- 1. Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Wohnraumentwicklung der SUK*
- 2. Anschluss an einen in der SUK-Ergänzung definierten Siedlungskern*
- 3. Entwicklung erfolgt nach dem Prinzip „von innen nach außen“. Dabei werden der interkommunale siedlungsstrukturelle Kontext sowie die Möglichkeit, neue Stadtteile der Stadt Heide auszubilden, berücksichtigt,*
- 4. Flächengrößen und Flächenverfügbarkeiten, die einen angemessenen Beitrag zur Realisierung erforderlicher Potentiale erwarten lassen (vgl. Fokusräume im Rahmen der Ansiedlung von Großvorhaben)*
- 5. Flächen, die in besonderer Weise zur Gestaltung des Übergangs zwischen wohnbaulicher und gewerblich-industrieller Entwicklung dienen*

Die genannten Regeln werden durch die vorliegende Planung insgesamt berücksichtigt.

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof wählt für den Südteil des vorliegenden Bauleitplanes die Festsetzung von Urbanen Gebieten, um eine adäquate Flächennutzung durch die Möglichkeit einer entsprechenden Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahlen und somit einer angemessenen Verdichtung des prominenten Standortes zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches erfolgt durch Anbindung an die vorhandene Straße „Alte Gärtnerei“ im Osten des Plangebietes mit Anschluss an das vorhandene gemeindliche Straßen- und Wegesystem sowie die B 203 im Norden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Gesamtbereich durchgeführt, um die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen nachweisen zu können.

4. Planinhalte

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als **Fläche für die Landwirtschaft** nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt; sie wird nunmehr im Nordteil als **Sonderbaufläche -S-** mit dem Nutzungszweck **großflächiger Einzelhandel** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie im Südteil als **gemischte Baufläche -M-** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone sind als nachrichtliche Übernahme Bestandteil der Planung.

5. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat der Planung unter der Auflage zugestimmt, dass die betroffenen Flächen vor Beginn der Erdarbeiten archäologisch untersucht werden. Hintergrund ist das mögliche Vorhandensein bislang unbekannter archäologischer Fundstellen oder Kulturdenkmale im Untergrund. Daher sind vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen die erforderlichen archäologischen Untersuchungen durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu veranlassen sowie gegebenenfalls vorhandene Kulturdenkmale fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Belange des archäologischen Denkmalschutzes im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt werden.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung wird auf Basis einer Umweltprüfung gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a und § 4c BauGB erstellt. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt durch das **Planungsbüro ALSE** vorerst als gesondertes Dokument und wird zum nächsten Verfahrensschritt in die vorliegende Begründung integriert.

Quellen- und Literaturverzeichnis

CIMA (2024): Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes in der Gemeinde Lohe-Rickelshof

GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF: Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof (Kreis Dithmarschen)

GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF: Landschaftsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel

REGION HEIDE – STADT-UMLAND-KOOPERATION (2024): Vereinbarung zu den Grundlagen der Ansiedlung von industriellen Großvorhaben im „Energiewende-Cluster“ der Region Heide

SUK STADT-UMLAND-KONZEPT DER REGION HEIDE (FORTSCHRIBUNG 2020): Kooperations-vereinbarungen unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwöhrden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wöhrden.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 – i.d.F. vom 20.Januar 2017. Durchführungs-bestimmungen zum Knickschutz. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. 2009, 6) in der Gültigkeit vom 01.07.2016 bis 31.12.2019

GEMEINSAMEN RUNDERLASS DES INNENMINISTERS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME ZUM VERHÄLTNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG ZUM BAURECHT vom 9. Dezember 2013. Fundstelle: Amtsblatt Schleswig-Holstein 2013 S. 1170

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVOBl. S. 85)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz- BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Lohe-Rickelshof, den

- Bürgermeister -