

10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR DAS GEBIET IN PANSDORF, ÖSTLICH DER BEBAUUNG FÜNFHAUSEN,
NÖRDLICH DER L 180 "ZUM GRELLBERG", WESTLICH DER L 102 "
OSTSEESTRASSE" UND SÜDLICH DES VORHANDENEN GEWERBEGEBIETES

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Einzelhandelsstandort zu stärken und zu erweitern. Die Gemeinde Ratekau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen. Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von einem Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Diese Flächen sind durch einen Knick, der an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft, abgegrenzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Fest- und Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Nördlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an, wobei sich zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen ein „Grünpuffer“ bestehend aus Gehölz- und Knickstrukturen befindet. Eine erhebliche Beeinflussung von Umweltmerkmalen erfolgt aufgrund der Planung nicht.

Im Plangebiet wird der Bau von einem Einzelhandelsbetrieb auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche ermöglicht. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die baurechtliche Sicherung der Zufahrten, der Straße sowie die Veränderung der Bodenstruktur stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der erforderliche Ausgleich wird auf einem Teil des

Flurstücks 239/2, westlich von Pansdorf, südwestlich der Sarkwitzer Straße im Bereich Blocksberg nachgewiesen. Die Größe des Flurstücks beträgt insgesamt 2,3 ha. Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

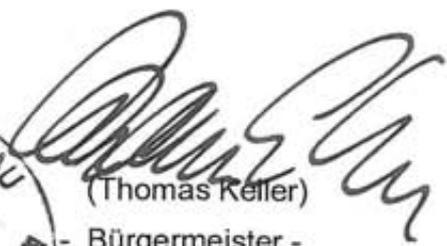
Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Straße „Zum Grellberg/ Ostseestraße“ in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und auch eine Erweiterung nach Norden unter Einbeziehung des nicht mehr genutzten Festplatzes zu ermöglichen.

Die Standortwahl begründet sich zum einen darin, dass der Markt bereits besteht und zum anderen, dass keine alternativen Standorte in integrierter Lage im Ortsteil Pansdorf zur Verfügung stehen. Nach einer Bestandsaufnahme im Ortsteil Pansdorf wird deutlich, dass die vorhandenen Bauflächenpotentiale nicht der benötigten Größenordnung entsprechen und sich das Vorhaben somit dort nicht verwirklichen lässt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden somit wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

Ratekau, den 27.09.2012




(Thomas Keller)

- Bürgermeister -