

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5

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**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Bolzplatz bzw. als große Wiesenfläche genutzt. Die Planung beabsichtigt, die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und gegebenenfalls zu erweitern. An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick, der weitgehend zu erhalten ist. Weiterhin soll der Knick entlang der Ostseestraße erhalten werden. Der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende bepflanzte Lärmschutzwall soll auch weiterhin erhalten werden. Infolge der Planung wird es erstmals zu einer umfassenden Bodenveränderung durch Versiegelung des Bolzplatzes bzw. der Wiesenfläche kommen. Die erforderliche Kompensationsfläche wird in der Gemeinde Ratekau nachgewiesen. Es handelt es sich um Grünland welches zukünftig aus der Nutzung genommen wird. Es ergeben sich auch Änderungen für das Landschaftsbild, die durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche bzw. das Anpflanzen von Bäumen ausgeglichen werden sollen. Zu dem Vorhaben liegt eine Lärmtechnische Untersuchung vor. Es erfolgt die Festsetzung folgender Lärmschutzmaßnahme: Zum Schutz der Wohnbebauung westlich der Anlieferungszone am Frischemarkt ist die Installation einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferzone mit 3,50 m Höhe über der OKFF und 24 m Länge erforderlich.

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

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 18. MAI 2015




(Thomas Keller)
-Bürgermeister-