

BEBAUUNGSPLAN NR. 105

DER GEMEINDE RATEKAU

FÜR EIN GEBIET IN LUSCHENDORF,

WESTLICH DER OSTSEESTRAßE/L 102,

SÜDLICH DES SCHÜRSDORFER WEGES

IN SÜDLICHER VERLÄNGERUNG DES SCHMEDEKAMPES

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Ziel ist die Planung und Erschließung eines Wohngebietes in der Gemeinde Ratekau im Ortsteil Luschendorf, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat sich entschlossen, die Bauflächen entsprechend zu entwickeln und ein neues Wohngebiet südwestlich des Schürsdorfer Weges entstehen zu lassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte durch Einwirkungen von Gewerbe und Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete teilweise erreicht, aber nicht überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist die Planung mit Eingriffen in die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ verbunden und es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese

werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planung beabsichtigt, die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten und zu erweitern. Die bestehenden Knickverläufe innerhalb des Plangebietes sind weitgehend zu erhalten. Ein Durchbruch für die Erschließungsstraße wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Infolge der Planung wird es erstmals zu einer umfassenden Bodenveränderung durch Versiegelung kommen. Der notwendige Kompensationsbedarf wird vollständig innerhalb und außerhalb des Plangebietes über vorgezogene Maßnahmen über ein Ökokonto nachgewiesen. Die Zielsetzung für das Ökokonto besteht in der Entwicklung artenreichen Feuchtgrünlands.

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 Bedarf an Wohnbaugrundstücken innerhalb der Gemeinde Ratakau ist grundsätzlich gegeben. Die Gemeinde Ratekau berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in der Ortschaft Luschendorf. Dafür wird ein bestehender Plan mit Bauflächenpotentialen aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben. Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Wohnbaufläche dargestellt wird und auch der Landschaftsplan bereits eine Siedlungsentwicklung vorsieht.