

**1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 64  
DER GEMEINDE RATEKAU  
„TECHAU, PFLEGEHEIM II“**

FÜR DAS GEBIET IN TECHAU, FLUR 1581/1582, GELEGEN AM  
NÖRDLICHEN ORTSRAND, IM NORDEN VON EINER WALDFLÄCHE BEGRENZT,  
IM OSTEN VON DER BAHNLINIE KIEL-LÜBECK, IM SÜDEN VON  
WOHNGEBÄUDEN UND IM WESTEN VOM ROHLSDORFER WEG BZW. DER  
DORFSTRASSE

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das im Ursprungsplan im WA-II-Gebiet vorgesehene Alten- und Pflegeheim entspricht hinsichtlich seiner Größenordnung und Konzeption nicht den aktuellen Ansprüchen. Eine Anpassung an ein neues, zeitgemäßes Konzept war erforderlich. Das neue Konzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Alten- und Pflegeheim mit maximal 72 Bewohnern vor. Auf der südlichen Fläche ist eine Einzelhausbebauung geplant. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad wird reduziert.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt, da der Bebauungs-/ Versiegelungsgrad reduziert wird. Zu den vorhandenen Verkehrsimmissionen liegt ein Schallgutachten vor. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, da der erforderliche Schallschutz durch passiven Schallschutz, Grundriss- und Nutzungsanordnungen erreicht wird.

Der für die geplanten Eingriffe benötigte Ausgleich wird vollständig erbracht.

	<b>Eingriff</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
WA III-Gebiet	$5.708 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.427 \text{ m}^2$	$1.427 \text{ m}^2 \times 0,5 = 714 \text{ m}^2$
WA I-Gebiet	$5489 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.098 \text{ m}^2$	$1.098 \text{ m}^2 \times 0,5 = 549 \text{ m}^2$
Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA I- Gebiet	$5489 \text{ m}^2 \times 0,2 = 1.098 \text{ m}^2$ $1.098 \text{ m}^2 \times 50\% = 549 \text{ m}^2$	$549 \text{ m}^2 \times 0,3 = 168 \text{ m}^2$
Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA III- Gebiet	$5.708 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.427 \text{ m}^2$ $1.427 \text{ m}^2 \times 150\% = 2.141 \text{ m}^2$	$2.141 \text{ m}^2 \times 0,3 = 642 \text{ m}^2$
Verbreiterung der Planstraße	$530 \text{ m}^2$	$530 \text{ m}^2 \times 0,5 = 265 \text{ m}^2$
Zus. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	$549 \text{ m}^2$	$549 \text{ m}^2 \times 0,5 = 275 \text{ m}^2$
<b>Gesamt</b>		<b>2.613 m<sup>2</sup></b>

Für das WA\*-Gebiet waren zuvor  $2.810 \text{ m}^2$  Ausgleichsfläche erforderlich, nach diesem Planungstand sind es  $2.613 \text{ m}^2$ . Daraus ergibt sich gegenüber dem alten Planungsstand ein Ausgleichsflächenüberschuss von  $197 \text{ m}^2$ .

## 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:

Da es sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt kommen Alternativen nicht in Betracht. Das Vorhaben ist zudem an den Standort gebunden, da das Funktionieren des Konzeptes von Synergien mit dem benachbarten bestehenden Alten- und Pflegeheim angewiesen ist. Ein anderer Standort kommt daher nicht in Betracht.

Ratekau, den 26.11.2010



  
(Thomas Keller)  
- Bürgermeister -