

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**  
**Gemäß §10 Abs. 4 BauGB**  
**zur 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch-**  
**"Zentrale Ortslage"**



**Für das Gebiet in Scharbeutz:**

Teilgebiet 1: Östlich der Schmiedestraße und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes

Teilgebiet 2: Nördlich des Kammerweges, südlich der Schulstraße, östlich  
der Seestraße und westlich des Flurstückes 39/33 (Kammerweg 5)

## Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Scharbeutz, in zentraler Lage, in der Nähe des Bahnhofs Scharbeutz und des Bürgerhauses. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Das Teilgebiet 1 umfasst ca. 3.940 m<sup>2</sup> und das Teilgebiet 2 ca. 8.207 m<sup>2</sup>.

Für den Großteil des Teilbereich 1 (3.877 m<sup>2</sup>) stellt der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz eine Gemeinbedarfsfläche („sozialen Zwecken dienende Einrichtung“) dar, die der jetzigen Nutzung (Ev. –Luth. Kindertagesstätte) entspricht.

Da es eine leicht rückläufige Ausnutzungstendenz dieser Einrichtung gibt und der Standort zugunsten des ca. 300 m entfernten Kindertagesstättenstandortes in der Schulstraße (gemeindlicher Grundbesitz/ Träger der Einrichtung: Arbeiterwohlfahrt) mittel- bis langfristig aufgegeben werden soll, hat die Gemeinde Scharbeutz diese Fläche in dieser B-Planänderung planungsrechtlich als Mischgebiet umgewidmet.

Weil diese Umwidmung das Maß der Parzellenschärfe von etwa 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- nicht berührt werden und die Gemeinde Planungszeit und Planungsmittel sparen wollte, beabsichtigte die Gemeinde Scharbeutz die F-Plandarstellung zu einem späteren Zeitpunkt zu aktualisieren.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51-1 -Sch- entspricht innerhalb des Teilgebietes 2 den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz (gültig seit 4.6.1997), so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für dieses Teilgebiet gewahrt werden kann.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Scharbeutz stimmt im wesentlichen mit den Entwicklungszielen des gültigen F-Planes überein, da er seinerzeit im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des F-Planes erarbeitet wurde, wobei er keine Gemeinbedarfsflächendarstellung enthält.

Dementsprechend stimmen die Bauflächendarstellungen mit den aktuellen Ziel-Planungen beider Teilgebiete der 1. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 51 -Sch- überein.

Der Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- (Teilgebiet 1 und 2) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 51 -Sch-), so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- die Festsetzungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 51 -Sch- gegenstandslos werden.

## Planungsziele:

### Teilgebiet 1:

Die Ev. –Luth. Kirchengemeinde möchte perspektivisch eine Verlegung der Kindertagesstätte in die Räume der Geroldkirche in Klingberg vornehmen und ihr Grundstück Schmiedestraße 6 für MI-Nutzungen veräußern.

### Teilgebiet 2:

Das Teilgebiet 2 bedarf ebenfalls einer städtebaulichen Neuordnung, da sich hier der alte Rathaus-Standort sowie ein Getränkemarkt, der perspektivisch aufgegeben werden soll, befinden. Außerdem hat die Gemeinde Scharbeutz inzwischen in Ihren Gremien beschlossen, auf den im Ursprungsplan enthaltenen „Straßenverschwenk“ des Kammerweges zugunsten der Erhaltung der vorhandenen Verkehrsführung zu verzichten.

**Gesamtkonzept:**

Städtebauliches Ziel ist es die Teilgebiete 1 und 2 basierend auf den angrenzenden Grundstücksstrukturen (Art und Maß der Nutzung) mittel- bis langfristig städtebaulich neu zuzuordnen zugunsten der Errichtung von neuen ortstypischen MI –Strukturen.

Da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Ortslage der Gemeinde Scharbeutz erforderlich ist, die beschriebenen städtebaulichen Neuordnungen innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 durchzuführen, wurde von der Gemeinde Scharbeutz dieses B-Planänderungsverfahren eingeleitet.

Landschaftsplanerisches Ziel ist es die wertvollen Gehölz- und Baumbestände auf der Basis des Grünordnerischen Beitrags des Landschaftsarchitekturbüros Schlie zu erhalten und weiterzuentwickeln.

**Verfahrensablauf:**

Der Kirchenvorstand hat mit Schreiben vom 21.04.2005 bei der Gemeinde Scharbeutz eine Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 51 -Sch- beantragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.04.2005 durchgeführt. Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.04.2006.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 13.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und den Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006.

Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2006 die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgenommen und den Satzungsbeschluss gefasst.

**Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- lässt im Vergleich zum verbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen negativen Beeinflussungen von Umweltmerkmalen erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit den Änderungen der Darstellungen des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Bebauungsplandarstellungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Gemäß § 2 Abs. 4 EAG Bau muss aber i. V. zur Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und die in einem Umweltbericht (=> s. auch § 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- wurde von der Gemeinde Scharbeutz festgelegt, dass dies in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht des Teil B beschreibt.

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 - IV 63 - 510.335/X33-5120 - wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag geprüft, wie eine Eingriffsminimierung und Kompensation in Natur und Landschaft in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- erfolgen kann.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung stellt der grünordnerische Fachbeitrag fest, dass über die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 -Sch- die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ausgeglichen werden können, da der Anteil der Flächenversiegelung in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 geringer als im Ursprungsplan ist. Die Kompensation des Eingriffs in den Baum- und Gehölzbestand wird über einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Als wertvoll eingestufte Bäume, werden jedoch bis auf eine Ausnahme erhalten.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen sind eindeutig weitaus geringer einzuschätzen, als die positiven Aspekte der Neuordnung des Ortsmittelpunktes. Die Planung hat keinen oder einen sehr geringen Einfluss auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen geäußert worden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen von Betroffenen geäußert worden.

### **Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten:**

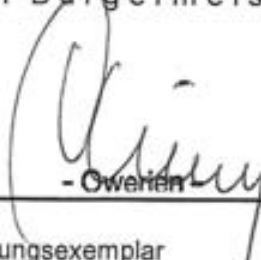
Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen. Sie leitet sich aus übergeordneten Planungen ab.

### **Rechtskraft der Satzung:**

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.09.2006 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist am 29. November 2006 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

  
- Owerien

