

Gemeinde Scharbeutz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 28.03.2012 den Bebauungsplan Nr. 24 Sch- "Devkoppel" als Satzung beschlossen. Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Verbesserung des Angebotes an Wohnbauflächen zu schaffen. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan im Wesentlichen die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Scharbeutz nahe der Autobahn A1 Lübeck - Puttgarden. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen und umfasst eine Fläche von ca. 8,24 ha für den Bereich der geplanten Wohnbaugebiete und ca. 0,84 ha für den Bereich der geplanten Lärmschutzwand. Somit umfasst der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von ca. 9,1 ha und wird im Süden durch die Neißestraße, im Norden durch die Straße "Friedrichshof", im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen an der Straße "Friedrichshof" und die dahinter liegende Autobahn A1, im Nordosten durch die Bebauung an der Oderstraße sowie im Osten durch die Bebauung an der Straße "Kiepenberg" begrenzt.

Der Planentwurf berücksichtigt die in der Gemeinde Scharbeutz bestehende anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und sieht gleichwohl auch die Doppelhausbebauung sowie die Möglichkeit verdichteten Bauens in Form von Mehrfamilienhäusern vor, so dass durch unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen eine städtebauliche Vielfalt geschaffen wird, die ein Wohnquartier bildet, das die Bedürfnisse eines breiten sozialen Spektrums der Bevölkerung erfüllt. Insbesondere wird die Realisierung von kostengünstigem Bauen für junge Familien ermöglicht.

Folgende grundsätzliche städtebauliche Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- unterschiedlich stark verdichtete und gestaltete Siedlungsbereiche,
- kleingliedrige Aufteilung der Grundstücke im Bebauungsplan für kostengünstige Einzel- und Doppelhäuser,
- großzügig geschnittene Grundstücke für individuelle Einfamilienhäuser,
- Erhaltung des vorhandenen Knicks als „grüne Achse“, Neuausbildung von Hecken als „Puffer“ zu den Verkehrsemissionen der A1 und zur Ortsrandbegrünung,
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten bei der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen und Vernetzung mit Knickbestand (=> funktionale Freiraumqualität),
- Relativ geringe Straßenquerschnitte und Ausbau verkehrsberuhigter Straßen mit Spiel- und Parkmöglichkeiten sowie
- Einhaltung des nach § 24 Landeswaldgesetzes erforderlichen Waldabstandes und
- Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.2010 bis 29.10.2010 durch öffentlichen Aushang der Planung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.10.2010 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 28.11.2011 bis zum 30.12.2011 stattgefunden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Zur detaillierten Bewertung des naturräumlichen Bestandes und der Eingriffsfolgen wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, die mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dem Umweltbericht als Anhang beigefügt wurde.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden gem. § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde mittels Risikoanalyse geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe wurden dann für die einzelnen Schutzgüter verbal dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe wurden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplans gesichert werden.

Das Plangebiet befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit seinem westlich des vorhandenen Knicks liegenden Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen“. Die Gemeinde Scharbeutz hat die Entlassung des Plangebietes aus dem LSG beantragt. Dieser Antrag wurde positiv beschieden.

Die Gemeinde Scharbeutz hat sich des Weiteren mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde als aktive Schallschutzmaßnahme innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bzw. 4,50 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesautobahn A 1 / E47 festgesetzt. Darüber hinaus wurden im Teil B Text des Bebauungsplans die gutachterlichen Hinweise für passive Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Hinsichtlich der möglichen Geruchsimmissionen hat sich die Gemeinde mit den Möglichkeiten der Vermeidung auseinandergesetzt. Mit dem Betreiber des Pferdehofes wurde in diesem Zusammenhang zur zukünftigen Vermeidung einer Geruchsbelastung eine Vereinbarung zur geschlossenen Lagerung des Mistes abgeschlossen. Diese Vereinbarung wurde vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vertraglich geregelt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fauna wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der als Anhang Bestandteil der Umweltprüfung ist. Es wurde an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, einer faunistischen und floristischen Untersuchung sowie einer ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG erfüllt wird.

Es besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für den Planbereich kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume äußerte keine Bedenken oder Anregungen. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden haben der Planung im Wesentlichen zugestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- abgegeben. Diese wurden von der Gemeinde geprüft und ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen haben sich keine Änderungen der Planung ergeben.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" hat die Gemeinde Scharbeutz ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den Zielen der Gemeinde Scharbeutz entspricht.