

## **20. ÄNDERUNG UND NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

### **GEBIET:**

- TEILBEREICH 1: PÖNITZ, NÖRDLICH SIEDLUNG STEENRADE, ÖSTLICH K 55  
TEILBEREICH 2: PÖNITZ, ÖSTLICH RUSCHKAMP, NÖRDLICH SCHARBEUTZER WEG  
TEILBEREICH 3: GLESCENDORF, ÖSTLICH FIERTHSTRAßE, NÖRDLICH AUBLICK,  
SÜDLICH SPORTPLATZ  
TEILBEREICH 4: HAFFKRUG, WESTLICH BAHNLINIE, ÖSTLICH B 76  
TEILBEREICH 5: HAFFKRUG, ÖSTLICH BAHNLINIE, SÜDLICH WALDWEG  
TEILBEREICH 6: GRONENBERG, NÖRDLICH B 432, WESTLICH BAB A1  
TEILBEREICH 7: SCHARBEUTZ, NÖRDLICH UND ÖSTLICH FUCHSBERG  
TEILBEREICH 8: SCHARBEUTZ, WESTLICH KAMMERWEG, SÜDLICH KATTENHÖHLE-  
NER WEG, NÖRDLICH FRIEDHOF

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### 1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung:

#### Teilbereich 1:

Vorbehaltlich der Erhaltung und der Einrichtung eines Pufferbereiches zu den straßenbegleitenden Gehölzen ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden. Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Nichtinanspruchnahme durch Wohnbebauung der östlichen Flächen und der Darstellung einer Grünfläche in diesem Übergangsbereich zu wertvollen Biotoptypen und dem FFH-Gebiet Schwartautal und Curauer Moor werden Beeinträchtigungen vermieden. Der Erhalt der entlang der Straße befindlichen Gehölzstrukturen mit entsprechenden Pufferflächen bildet in der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Vermeidungsmaßnahme für die Arten und Lebensgemeinschaften. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen werden auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Bereiche zur Eingrünung am nördlichen Änderungsbereich notwendig. Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,3 ha. Die östliche Grünfläche weist eine Fläche von 0,8 ha auf, somit sind voraussichtlich nicht ausreichend Ausgleichsflächen vorhanden. Neben zusätzlichen Flächen zur Eingrünung im nördlichen Bereich sind eventuell noch externe Flächen notwendig.

#### Teilbereich 2:

Vorbehaltlich der tiefgehenden Betrachtung zum Artenschutz / Tiere und Pflanzen aufgrund der angrenzenden Lindenallee sowie einer archäologi-

---

schen Voruntersuchung bezüglich der bekannten archäologischen Fundplätze ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden. Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für das Landschaftsbild zu erwarten. Zum derzeitigen Planungsstand ist aufgrund des Abrückens der Wohnbebauung von den nördlich angrenzenden wertvollen Bereichen die Vermeidung von Beeinträchtigungen gegeben. Im folgenden Bauleitplanverfahren sind als Vorkehrungen zur Vermeidung der Erhalt der wertvollen Gehölzstruktur und der Lindenallee mit entsprechenden Pufferbereichen zu nennen. Dadurch ist neben dem Schutz der Lebensräume weiterhin eine gute Einbindung in die Landschaft gegeben. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf den archäologischen Fundplatz „neolithische Siedlungsstelle“ zu vermeiden, erfolgen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung archäologische Untersuchungen. Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt überschlägig etwa 1,25 ha. Dieser könnte auf den Flächen im nördlichen Änderungsbereich möglich sein, zudem sind Ausgleichsflächen entlang der nördlichen und östlichen Grenze notwendig. So können auch die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### Teilbereich 3:

Vorbehaltlich der Erhaltung der Gehölze entlang der Fierthstraße und einer archäologischen Voruntersuchung ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden. Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für das Landschaftsbild zu erwarten. Zum angrenzenden Schwartautal wird durch die Darstellung einer Grünfläche entsprechend Abstand gehalten. Die nördliche Grünfläche stellt eine Vorkehrung zur Vermeidung von schalltechnischen Störungen der Sportanlagen auf die Wohnbauflächen dar. Um erhebliche Beeinträchtigungen auf den archäologischen Fundplatz „Megalithplatz“ zu vermeiden, erfolgen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung archäologische Untersuchungen. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen wirkt sich neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf den Erhalt von Lebensräumen aus. Aufgrund der Bodenversiegelung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,45 ha. Diese sind voraussichtlich innerhalb der dargestellten Grünflächen unterzubringen, wobei beachtet werden muss, dass es sich bei der nördlichen Grünfläche um bereits hochwertige Biotopstrukturen handelt. Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren festzusetzen.

#### Teilbereich 4:

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind hier keine Auswirkungen zu erwarten, da die Darstellung die bisherige Darstellung Fläche für Bahnanlagen überlagert.

#### Teilbereich 5:

Da es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt, beschränken sich die Umweltauswirkungen hier auf den Menschen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71-SCH- wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### Teilbereich 6:

keine Auswirkungen

---

#### Teilbereich 7:

Vorbehaltlich der Erhaltung der Knickstrukturen ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als SO – Sport führt das geplante Wohngebiet zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, sofern Randeffekte auf die wertvollen Flächen ausgeschlossen werden können. Als Vermeidungsmaßnahme ist im Verlauf der verbindlichen Bauleitplanung die Nichtinanspruchnahme der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie weiterer wertvoller Biotopstrukturen zu nennen. Die Darstellung der Grünfläche – Immissionsgrün – zu der geplanten Verbindungsstraße stellt eine Vermeidungsmaßnahme für das ungestörte Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen dar. Bei Erhalt der wertvollen Knickstrukturen und dem Ausschließen von Randeffekten sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### Teilbereich 8:

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Aufgrund der Eingrünung des Gebietes sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und auszugleichen. Die Darstellung der südlichen Grünfläche im Geltungsbereich führt zu einem neuen klardefinierten eingegrünten Ortsrand. Zudem erfolgt ein Abrücken von stärker reliefiertem Gelände und von umliegenden wertvollen Biotopstrukturen. Es ist weiterhin eine Verbindung zwischen südlich angrenzendem Kellerwald und dem nordwestlich befindlichen Bereich um den Wennsee gegeben. Den Eingriff können Vorrichtungen zur Versickerung des Oberflächenwassers minimieren. Da bindige Böden anstehen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit Möglichkeiten der Versickerung umsetzbar sind. Gelingt es die Versickerung großflächig durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Der Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen entlang der angrenzenden Straßen stellt eine Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften dar, als auch einen Beitrag zur Durchgrünung der bebauten Bereiche. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleichsflächenbedarf liegt voraussichtlich bei ca. 1,4 ha. Die Bereitstellung der Fläche sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der dargestellten Grünfläche möglich, so dass die Beeinträchtigungen für die Bodenversiegelung ausgeglichen werden können.

#### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung:

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:

Aufgrund zukünftig fehlender Baulandreserven hat sich die Gemeinde Scharbeutz entschieden, verschiedenste Gebiete für die Darstellung von Wohnbauflächen zu überprüfen. Im Verlauf der Alternativenprüfung sind durch stadt- und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte einzelne Bereiche nicht weiter verfolgt worden. Die nun betrachteten Bereiche eignen sich als Wohnbauflächen.