

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 - SCH -

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

SCHÜRSDORF, WESTLICH DER L 309, FLURSTÜCK 55

- BIOMASSEANLAGE -

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bauleitplan:

Der Flächennutzungsplan wie auch der Landschaftsplan stellen das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Landschaftsplan trifft für den Geltungsbereich und für die angrenzenden Flächen u. a. folgende planungsrelevanten Aussagen:

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Acker. Knick (hoher Wert) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vom B-Plan Nr. 63, Laub- und Nadelbäume an der L 309.

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes. Im Parallelverfahren wurde die 10. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche. Die Bodenverhältnisse sind sehr sandig. Ein Bodengutachten liegt vor. Südlich ist Landesforst vorhanden. Nördlich befinden sich ältere Weihnachtsbaumkulturen, die bereits einen waldartigen Eindruck machen. Darin sind großflächige Lagerflächen von Rundballen vorhanden. Nach Westen wird die Fläche durch einen Knick, außerhalb des Geltungsbereiches, eingegrünt.

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:

Zur Standortfindung hat die Gemeinde Vorhabenträger verschiedene Alternativen geprüft:

Abbildung:

Darstellung der geprüften Varianten im Raum Schürsdorf



	<u>Standort A</u> Südlich Schürsdorf/ Luschendorfer Weg	<u>Standort B</u> Bei Gartencenter Rahlf	<u>Standort C</u> Westlich L 309
Raumordnung	Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung	Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung	Keine Darstellungen im Regionalplan II
Städtebauliche Lage	Isolierte Lage in der freien Feldmark	Günstige Arrondierung im baulichen Zusammenhang mit der Gärtnerei Rahlf.	Freie Lage an der Landesstraße 309
Immissionen/ Lage zu	Großer Abstand zu (Splitter-) Siedlungen.	Lage unmittelbar neben Betriebsstätten, großflächigen	Im Umfeld dieses Standortes sind lediglich ein

Schützenswerten Nutzungen	Verkaufseinrichtungen und der Splittersiedlung. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Gartencenter mit hoher Kundenfrequenz gelegen (6.000 m ² Verkaufsfläche).	landwirtschaftlicher Betrieb mit Reitbetrieb sowie der ehemalige Standort eines Geflügelzüchters vorhanden.
Erschließung	<p>Die Erschließung ist problematisch, da sie nur von Norden erfolgen könnte. Der gesamte Verkehr müsste durch den Ort Schürsdorf fahren.</p> <p>Hier wurden 2 Alternativen geprüft:</p> <p>A – Über die bestehende Zufahrt</p> <p>B – Verlegung der Zufahrt nach Norden</p> <p>Die Mitnutzung der bestehenden Zufahrt bereitet Probleme, da die Kunden des Gartencenters die Straße überqueren müssen. Hier sind Konflikte aufgrund des Verkehrsaufkommens, der Größe der genutzten Fahrzeuge, evtl. kurzzeitiger Verschmutzungen während der Ernte, sowie aufgrund etwaiger kurzzeitiger Geruchssituationen nicht auszuschließen.</p> <p>Die Verkehrssicherheit für die Kunden ist hier besonders hoch zu bewerten.</p>	<p>2. Die Erschließung ist über die L 309 sehr gut möglich</p> <p>Ein Ortstermin mit allen relevanten Behörden hat dieses bestätigt.</p> <p>Eine Verlegung der Zufahrt nach Norden könnte Kunden- und Anlagenverkehr voneinander trennen. Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Verkehrs in die Nähe der Splittersiedlung Schürsdorf. - Verflechtung des Anlagenverkehrs mit dem Betriebsverkehr der Fa. Rahlf - Aufhebung der vorhandenen ausgebauten Kreuzung zur L 309. - Einrichtung einer weiteren Zufahrt an die L 309. - Hohe Kosten. - Entwertung der Lage an der L 309 für das Gartencenter, da die unmittelbare Zufahrt aufgegeben wird.