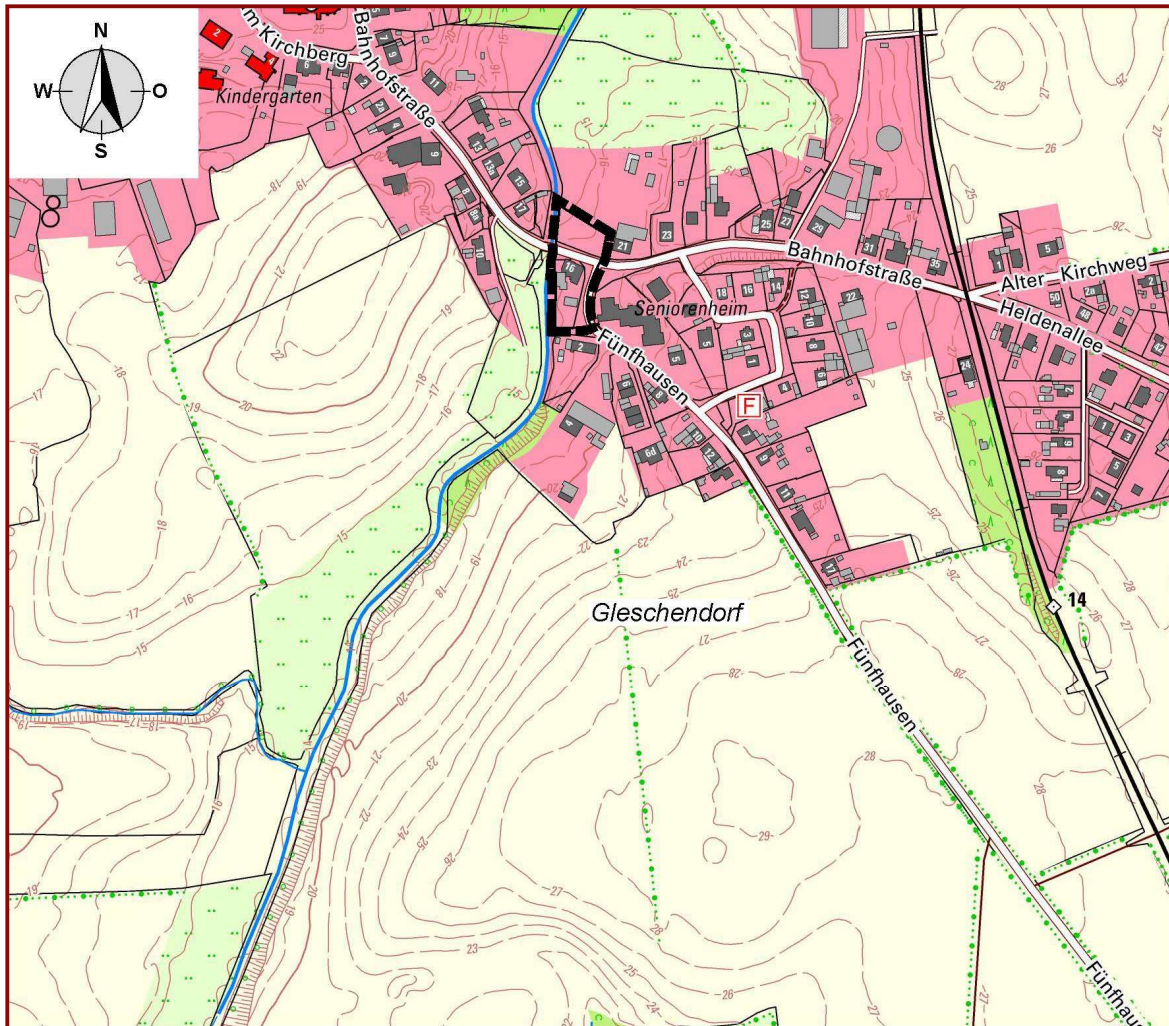


BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ



Gebiet: Gleschendorf, Bahnhofstraße 16 und 19



Stand: 21. Mai 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
2.	Begründung der Planung	12
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	12
2.2	Erschließung	18
2.3	Grünplanung	19
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3.	Emissionen und Immissionen	21
3.1	Emissionen	21
3.2	Immissionen	21
4.	Ver- und Entsorgung	22
5.	Hinweise	24
5.1	Bodenschutz	24
5.2	Altlasten	25
5.3	Archäologie	25
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7.	Städtebauliche Daten	26
7.1	Flächenbilanz	26
7.2	Bauliche Nutzung	26
8.	Kosten für die Gemeinde	27
9.	Verfahrensvermerk	27

Anlage 1: „Geruchsimmissionsprognose – Bericht-Nummer: 0613-S-01-21.05.2024/0“, erstellt von Lücking & Härtel GmbH, Belgern-Schildau, vom 21.05.2024

Anlage 2: „FFH-Vorprüfung“, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT, Neubrandenburg/Hoisdorf, vom 01.07.2024

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 27

Plan: Bebauungsplan Nr. 17 - Sch -, 2. Änderung der Gemeinde Scharbeutz
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 21.05.2026

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die planerische Anpassung der zulässigen Nutzungen an den Bedarf sowie die wohnbauliche Ergänzung der Bebauung an der Straße „Bahnhofstraße“ in Gleschendorf.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Versorgungsfläche, mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“, fest. Da diese Fläche für die Nutzung nicht mehr benötigt wird, soll diese Fläche zu einem Baugebiet entwickelt werden.

Im südlichen Bereich besteht ein Gebäude, welches in der Form nicht über den Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- abgesichert ist. Bis vor kurzem gab es hier noch einen Bäckerladen. Da dieser aufgegeben worden ist, soll das Grundstück dahingehend neu ausgerichtet werden, dass sich hier eine Wohnbebauung in einer verdichteten Bauweise entwickeln kann; basierend auf den Bestandsstrukturen.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 -Sch-, gilt seit 1982



In der Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Daher wurde die im Südosten angrenzende 1. Änderung bereits als ein Allgemeines

Auf Grund der markanten Bauten in der Umgebung und der Lage des Plangebietes im Ortskern, wird eine bauliche Nachverdichtung in einer zweigeschossigen Bauweise angestrebt, um der zentralen Lage gestalterisch gerecht zu werden.

Die g. Ziele können im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- mit Gebäuden für Nutzungen nach § 5 BauNVO und mit Ver- und Entsorgungsanlagen bebaubar, die für eine „Pumpstation“ von Regenwasser erforderlich sind. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung und Nachverdichtung der Bauflächen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- in der unmittelbaren Umgebung Wohngebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	08.03.2022
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	10.03.2025 – 21.03.2025
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 25.02.2025
x	Veröffentlichungsbeschluss		09.09.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	01.06.2026 – 03.07.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 01.06.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	



1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

In der Kartendarstellung der Biotopkartierung des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein ist der Bereich des Vorhabens ausdrücklich nicht als gesetzlich geschütztes Biotop oder LRT gekennzeichnet (Abfrage 27.06.2024) (Abbildung 8 der FFH-Vorprüfung). Nach der Biotoptypenkartierung des FFH-Folgemonitorings handelt es sich bei den Vorhabenflächen um Dorfgebiete und Verkehrsflächen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bebaut, der nördliche Teil ist Parkplatz, Gartenteiche sind hier und im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet ist im Süden bebaut. Im Norden besteht eine kompakte Stellplatzfläche, die der Bäckerei diene. Im Osten, Süden und Westen grenzt Bebauung an die Flächen. Nördlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht nicht, da ca. 50 m nördlich sich eine kompakte Baumreihe anschließt. Auch erfolgt keine Entwicklung in die unbebaute Landschaft. Somit fügt sich die Fläche, für die bereits Baurechte bestehen, in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundflächen überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie erläutert, ist die bereits bebaute Fläche des Plangebietes von allen Seiten von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 m² Grundfläche: Die Bauflächen umfassen eine Grundfläche von ca. 1.650 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,40, können ca. 660 m² bebaut werden. Davon sind bereits 350 m² bebaut. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

In der Umgebung sind keine anderen Baugebiete vorhanden, die nur mit diesem Plangebiet funktionieren können bzw. von seiner Baustruktur abhängig sind. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von deren Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich vollständig und im südlichen Bereich zum Teil im FFH-Gebiet Nummer 2030-328 „Schwartatal und Curauer Moor“ FFH-Gebiet Nummer 2030-328 „Schwartatal und Curauer Moor“ (siehe folgendes Bild 4).

Bild 4: Verlauf FFH-Gebiet (grüne Fläche) aus dem SH Umweltportal vom 25.06.2024, übernommen aus der Anlage 2 „FFH-Vorprüfung“, Abbildung 2

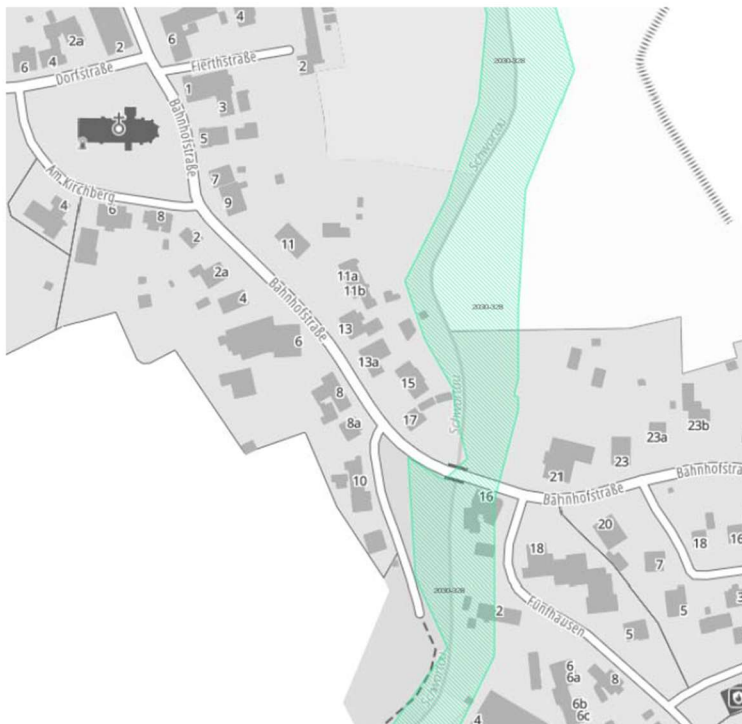


Abbildung 2: Verlauf des FFH-Gebietes DE 2030-328 „Schwartatal und Curauer Moor“ innerhalb der Ortslage Gleschendorf, Quelle: Schleswig-Holstein Umweltportal S-H, Abfrage 25.06.2024

Hierbei handelt es sich in seinem Gesamtverlauf um teilweise von Extensivgrünland eingenommene Talniederung der mäandrierenden Schwartau, z. T. steile beweidete od. bewaldete Hänge auf sandigem Substrat, sowie tief eingeschnittene Bachschluchten mit Stauden-Eschenwald, im Westen angeschlossen ein Übergangsmoor. In Gleschendorf, konkret westlich des Plangebietes, beschränkt sich der Verlauf der „Schwartau“ auf sein Bachbett, welches durch den Flurstücksverlauf der Nummern 120 und 607 vorgeprägt ist. Entsprechend bestehen von der „Schwartau“ aus nach Osten Böschungskanten. Nach Südwesten kann sich der Fluss hingegen ausbreiten.

Bild 5: eigene Fotos vom 08.12.2022



Im südlich der Straße gelegenen Teilbereich ist die Böschung des Fließgewässers nicht Teil des Geltungsbereiches. Ab der oberen Böschungskante beginnen die Gebäude bzw. Gartenflächen, eine Bezeichnung als geschütztes Biotop ist damit nicht gegeben.

Im Teil nördlich der Straße befindet sich die Böschung innerhalb des Geltungsbereiches. Sie ist als Grünfläche und Uferschutzstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen dargestellt. Hier muss die Gewässerunterhaltung durch den entsprechenden Verband gewährleistet sein, daher ist eine – hier als extensiv bezeichnete – Pflege auch weiterhin notwendig.

In der Kartendarstellung der Biotopkartierung des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein ist der Bereich des Vorhabens ausdrücklich nicht als gesetzlich geschütztes Biotop oder LRT gekennzeichnet (Abfrage 27.06.2024) (Abbildung 8 der FFH-Vorprüfung). Nach der Biotoptypenkartierung des FFH-Folgemonitorings handelt es sich bei den Vorhabenflächen um Dorfgebiete und Verkehrsflächen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind somit nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

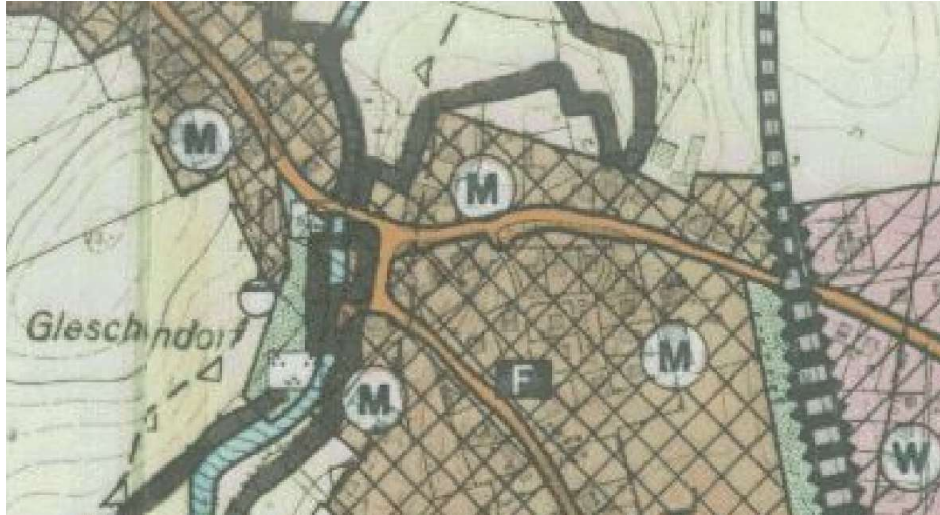
Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung erforderlich.

Bild 6: Auszug aus Flächennutzungsplan, wirksam seit 1997



Im Flächennutzungsplan ist die südliche Baufläche überlagert mit einer Signatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – extensive Landwirtschaftliche Nutzung“. Vor Ort besteht eine Bebauung mit einem Baurecht nach dem Bebauungsplan Nr. 17 -Sch-. Daher wird die grünordnerische Zielvorgabe des Flächennutzungsplanes als „*nicht parzellenscharf*“ eingeordnet.

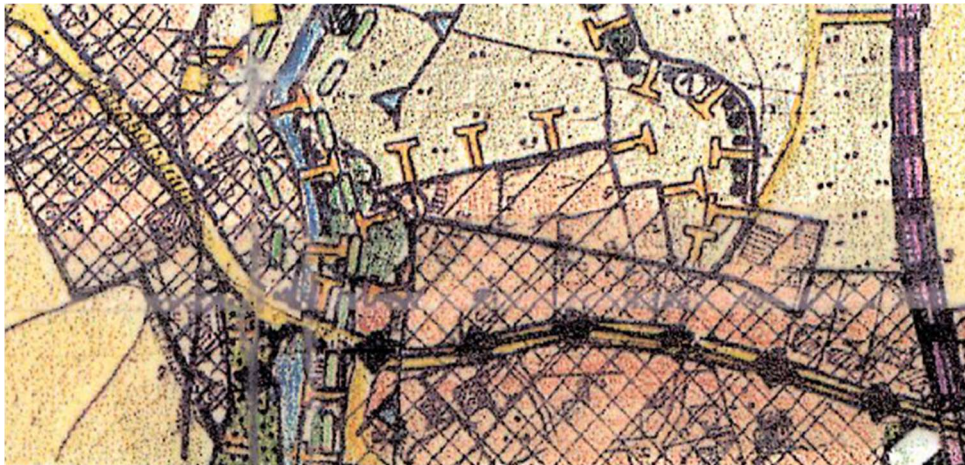
1.2 **Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

1.2.1 **Kommunale Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Dem Landschaftsplan aus dem Jahr 1995 ist zu entnehmen, dass der Grünstreifen mit Fußweg und das Plangebiet im Norden als Baufläche gekennzeichnet ist und somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Der Landschaftsplan empfiehlt im Süden die Weiterführung dieses Grünstreifens mit Wegeführung. Allerdings müssten dazu alle Anlieger zwischen der Straße Fünfhausen und der Schwartau enteignet werden. Auch wäre der Weg an den Ackerrändern weiterzuführen. Dieses Ziel entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und wird daher nicht weiterverfolgt. Entsprechend wird die Abweichung der Planung von Landschaftsplan zur Kenntnis genommen und bei der nächsten Aufstellung des Landschaftsplanes neu geprüft.

Bild 7: Auszug aus Landschaftsplan, wirksam seit 1995



Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- (siehe Bild 1).

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Wie bereits dargelegt, liegt das Plangebiet im nördlichen Bereich vollständig und im südlichen Bereich zum Teil im FFH-Gebiet Nummer 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“ (siehe Bild 4). Daher wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, die die Anlage 2 der Begründung ist. Diese kam unter Punkt 5 zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein stellt für eine Fläche in Gleschen-dorf beidseitig der Bahnhofstraße - Nr. 16 und 19 - die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP Nr. 17 – Sch - auf.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die Grundstücke sind bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem PKW-Stellplatz bebaut.

Das Plangebiet liegt z. T. innerhalb des FFH-Gebietes Nummer 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“.

Es wurde geprüft, inwieweit die Erhaltungsziele dieses Natura 2000-Gebietes von dem Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Als Erhaltungsziele werden die Lebensraumtypen (LRT) 7220 Kalktuffquellen (Cratoneurion), 9130 Waldmeisterbuchenwald (Asperulo Fagetum), 9160 Subatlantischer oder mittel- europäischer Sieleichenwald und Hainbuchenwald (Carpinion betuli) sowie 9180* „Schlucht und Hangmischwälder“ sowie die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie Teichfledermaus (Myotis dasycneme), Gemeine Flussmuschel (Unio crassus), Steinbeißer (Cobitis taenia), Kamm-molch (Triturus cristatus) und Fischotter (Lutra lutra) genannt. Sämtliche Lebensraumtypen sowie die Teichfledermaus sind dabei von besonderer Bedeutung, die übrigen Arten von Bedeutung.*

Nach dem Managementplan ist es außerdem ein erklärtes Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand des LRT 3260 11Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“ zu erreichen. Dieser LRT wird allerdings im Standarddatenbogen und den aktuellen Erhaltungszielen nicht mehr genannt. Nach der Karte der

kartierten Lebensraumtypen des FFH-Folgemonitoring wird die Schwartau hier noch als Kontakt- und Übergangsbiotop LRT3260 erfasst. Und auch nach der aktuellen Biotopkartierung (2016/2019) wird die Schwartau bis auf einen beidseitig der Bahnhofstraße liegenden je 30 m langen Abschnitt dem LRT 3260 zugeordnet. Daher wurde der LRT 3260 vorsorglich mit betrachtet.

Bis auf den LRT 3260 befinden sich alle anderen LRT in einer minimalen Entfernung von über 890 m zum Vorhabengebiet, bei den meisten LRT sind es sogar über 3.000 m. Für sämtliche LRT bis auf das Kontakt- und Übergangsbiotop LRT 3260 konnte eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben somit ausgeschlossen werden.

Lebendnachweise der Gemeinen Flussmuschel gibt es in über 2.800 m Entfernung zum Vorhabengebiet südlich von Schulendorf. Für die Gemeine Flussmuschel konnte eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben somit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des 500 m-Radius um das Vorhaben befinden sich keine Kleingewässer, die von dem Kammmolch als Laichgewässer genutzt werden könnten, so dass ein Vorkommen des Kammmolches in diesem Bereich auszuschließen ist. Für den Kammmolch konnte eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum Planvorhaben somit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Teichfledermaus, Steinbeißer und Fischotter im Bereich des Vorhabengebietes konnte nicht ausgeschlossen werden, so dass diese Arten ebenso wie der LRT 3260 betrachtet und die Relevanz der Wirkfaktoren für diese Arten und den LRT 3260 auf Grundlage der Tabelle Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren aus LAMBRECHT et al.2004 untersucht wurde. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Auswirkungen auf die untersuchten Arten und den LRT nicht zu erwarten sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2030-328 Schwartautal und Curauer Moor durch das geplante Vorhaben ist auszuschließen. Die FFH-Verträglichkeit der Maßnahme ist gegeben.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt beidseitig der Bahnhofstraße in Gleschendorf, beschränkt auf die Bahnhofstraße mit den Hausnummern 16 und 19.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der südliche Bereich ist mit einem Gebäude in einer zweigeschossigen Bauweise bebaut. Die nördliche Fläche wird als Parkplatz genutzt.



Bild 8: eigene Fotos vom 08.12.2022



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 17 – Sch - werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO statt eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO im Süden und einer Fläche für Versorgungsanlagen im Norden.* → In der Vergangenheit sind in der Umgebung alle landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben worden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- entstanden nur Wohngebäude. Auch ist der Bereich des Bebauungsplanes zu klein, um hier einen landwirtschaftlichen Betrieb ansiedeln zu können. Nach der bestehenden Rechtslage ist somit die weitere Ausweisung eines Dorfgebietes im Änderungsbereich unzulässig. Hier ist daher die Anpassung des Baugebietstyps an die Planungsbedürfnisse erforderlich.
- *Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie einer Zweigeschossigkeit.* → Der Ursprungsplan setzt für die südliche Fläche eine Grundflächenzahl von 0,2 fest und eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei einer eingeschossigen Bauweise. Im Nordosten grenzt an das Plangebiet eine Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 bei einer zweigeschossigen Bauweise. Im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 -Sch- ist bis zu einer Dreigeschossigkeit zulässig mit einer Grundfläche von 1.600 m² und einer Geschossfläche von 4.300 m². Somit dominieren im zentral gelegenen Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Straße Fünfhausen kompakte und mehrgeschossige Baustrukturen. Durch eine Neubebauung im Plangebiet mit einer ebenfalls kompakteren Baustruktur, wird diese verdichtete Baustruktur im Ortskern aufgenommen.

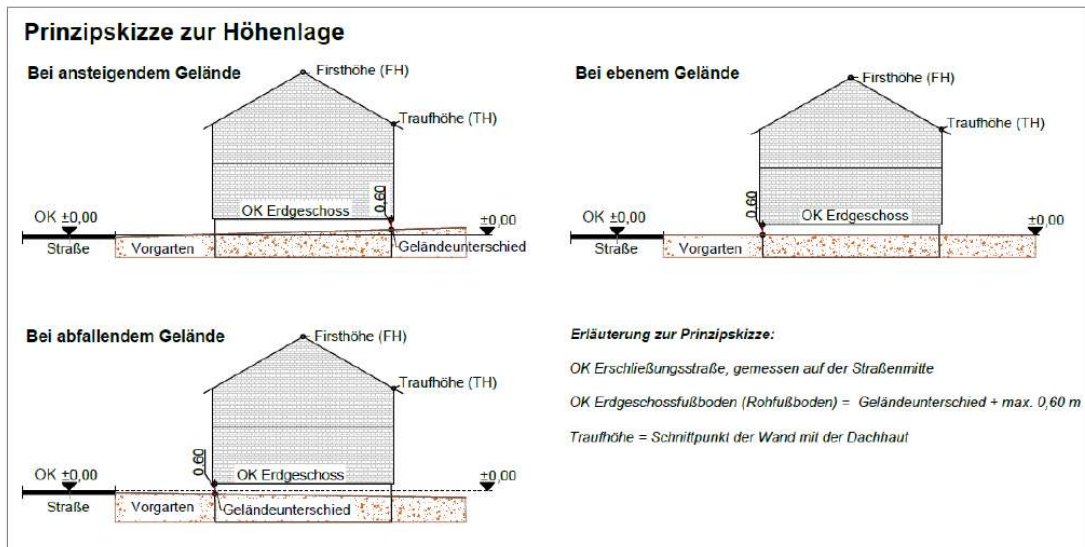
- *Aufnahme der Firsthöhe.* → Die neuen Gebäude sollen sich in der Höhe in das Plangebiet einpassen. Daher wird die Gesamthöhe der Gebäude auf 10,5 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage.
- *Anpassung der Baugrenzen.* → Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine bedarfsgerechte Nachverdichtung erfolgen kann.
- *Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Grünfläche z. G. der Ver- und Entsorger.* → Bisher sieht der Ursprungsplan ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vor. Ein Weg fehlt hier bisher. Um die Bewirtschaftung des Wasserlaufes zu sichern, erfolgt die Sicherung eines entsprechenden Entsorgungstreifens.
- *Umwandlung der Grünfläche von einer privaten Parkanlage in einen Uferschutzstreifen.* → Die „Schwartau“ gilt als FFH-Gebiet mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Entsprechend empfiehlt sich die Aufwertung des Schutzgrünes.

Text:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „Rolllädensiedlungen“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.
- *Regelung einer Bezugshöhe für die Firsthöhe* → Bisher lässt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung zu ohne Höhenbegrenzungen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht nun darin, die Firsthöhen parallel der Bahnhofstraße bei zweigeschossigen Gebäuden auf 10,5 m zu beschränken, um ein weiteres Höhenwachstum einzugrenzen. Dabei darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen mittleren Höhe des angrenzenden Fußweges der Bahnhofstraße liegen. Da das Gelände uneben ist, wird geregelt, dass der Bezugspunkt der Erschließungskante ist:
 - a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse des Fußweges,
 - b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg abgewandten Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg zugewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage



Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

Zudem sind künstliche Geländeänderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

- **Erhöhung der Grundflächenzahl nur für Terrassen und Balkone** → Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus
 - Gebäuden als Hauptanlagen,
 - baulichen Anlagen, die mit den Hauptanlagen baulich oder funktional verbunden sind und als wesentliche Bauteile gelten, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen sowie
 - gewerbliche Terrassen, Swimmingpools oder ähnliches, die frei auf einem Grundstück liegen.

Damit diese „dekorierenden Teile der Hauptgebäude“ auch tatsächlich in die Grundflächenberechnung einfließen, und nicht in ein Hauptgebäude umgewandelt werden, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs.

1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen.

- *Zulassung von Balkonen und Terrassen außerhalb der Baugrenze.* → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Balkone und Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Balkone bis maximal 2 m und durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- *Regelung eines 3 m breiten Bauverbotes in Richtung der Schwartau, nachdem der Altbestand abgerissen worden ist.* → Eine bedarfsgerechte Bestandssicherung und Sanierung der bestehenden Hauptgebäude innerhalb des 3 m-Abstandes zu der westlich angrenzenden Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" ist innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nur solange zulässig, wie der Bestand erhalten werden soll. Nach einem Abriss des Altbestandes ist bei einer Neubebauung ein 3 m-Abstandes zu der Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" einzuhalten bei Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem ist dann der 3 m-Abstand zu der Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" frei von hochbaulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO) zu halten. Mit dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll erreicht werden, dass Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude weiterhin zulässig bleiben. Nach deren Abriss soll jedoch der Bereich zur „Schwartau“ mit einem 3 m breiten Pufferstreifen frei bleiben, damit hier eine offene Sichtachse entlang des Flusses geschaffen werden kann.
- *Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO* → Bisher war die Wohnungszahl nicht begrenzt. Daher soll auch zukünftig davon abgesehen werden. Wenn die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken entstehen sollen, dann sind mehr Flächen für die Versiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich. Um dieses zu ermöglichen, wird die Versiegelung für diese Nutzung auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 erhöht.
- *Ausnahme von gestalterischen Festsetzungen.* → Bisher ist eine Sockelhöhe von max. 60 cm über die Straßenhöhe festgesetzt. Diese ist in der Umgebung nicht feststellbar. Daher wird auf die Übernahme verzichtet. Neu aufgenommen werden jedoch folgende gestalterische Grundstrukturen
 - Bisher sind keine Dachmaterialien geregelt. In der Umgebung dominieren nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien. Daher erfolgt eine Aufnahme entsprechender Materialien. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
 - Die Dachform wird auf symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 51 Grad eingeschränkt, da sie typisch für Gleschendorf sind.
 - Ziel ist eine Reduzierung des tatsächlichen Versiegelungsgrades. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass nur befestigte Stellplätze mit



ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig sind.

- Garagen und Nebengebäude sollten sich in das Ortsbild einfügen. Daher sind die von den Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudeseiten so zu gestalten, wie die Hauptbaukörper.
- Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

Schottergärten haben folgende Nachteile:

- Schottergärten beheimaten nur wenige, ausgewählte Pflanzen, bieten Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung. Zudem heizen sie sich im Sommer so stark auf, dass regelrechte Todeszonen für alles Lebendige entstehen.
- Zudem reflektieren sie tagsüber Sonnenlicht, was zur Erhitzung der anliegenden Gebäude führt und in reduziertem Wohnkomfort resultiert.
- Schotterflächen können – anders als begrünte Flächen – Regenwasser nur in geringstem Maße speichern. Insbesondere bei Starkregenereignissen kann dies zur Überflutung von Kellern führen, vor allem, wenn der Boden unter der Schotterfläche eher undurchlässig ist.
- Fehlende Pflanzen führen zu einer erhöhten Feinstaubbelastung: Ein Schottergarten hat keine Filterfunktion, sorgt also indirekt für schlechte Luftqualität.
- Schallwellen werden nicht geschluckt, sondern zurückgeworfen, wodurch die Umgebung lauter wird.

Da sie somit nicht der gestalterischen Aufwertung des Ortes dienen, werden sie im Vorgarten- und Gartenbereich vollständig verboten.

- Einfriedigung prägen das Ortsbild wesentlich. Eine eingegrünte Einfriedigung der Grundstücke zur Erschließungsanlage trägt wesentlich zu einer Gesamtaufwertung des Straßenbereiches dar. Daher erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig sind als:



- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Hinweis zu der Festsetzung zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Ordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv

bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

2.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße und die Straße Fünfhausen gesichert. Diese Straßen gewährleisten die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Direkt an dem östlich angrenzenden Pflegeheim befindet sich eine Bushaltestelle, die durch die Buslinie 5951 (Pönitz-Pansdorf-Techau-Lübeck) bedient wird.

2.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.2.2 Parkplätze

Bisher gelten keine Einschränkungen der Wohnungszahlen. Auf Grund der geringen Grundstücksgrößen sind von maximal 4 neuen Wohnungen auszugehen, von denen bereits zwei vorhanden sind. Zwei neue Wohnungen führen zu keiner erkennbaren Veränderung des Parkplatzbedarfes.



2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die bisherige Parkanlage wird als Uferschutzstreifen gesichert, welcher zukünftig nur noch extensiv zu bewirtschaften ist.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- darf das Gebiet im Norden vollständig durch Versorgungsanlagen bebaut werden. Vorhanden ist eine ca. 160 m² umfassende Stellplatzanlage mit diversen gärtnerischen Terrassenflächen mit bis zu 50 m² Fläche innerhalb einer intensiv genutzten Gartenfläche.

Das Grundstück im Süden darf mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bebaut werden. Allerdings ist der Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, so dass hier keine Begrenzung für die Versiegelung gilt. Entsprechend ist bereits heute auf eine Fläche von ca. 940 m² eine Bebauung von ca. 350 m² festzustellen, zuzüglich der Versiegelungen für Stellplätze und Zufahrten; bedingt durch die ehemals gewerbliche Nutzung.

Somit führt diese Planänderung zu keinen neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Artenschutz: Das Plangebiet dient im Norden als Parkplatz. Im Süden ist das Plangebiet vollständig im Sinne des jetzt geltenden Bebauungsplanes nach § 30 BauGB bebaut. Neue Baurechte auf Flächen, die bisher als Grünflächen festgesetzt sind oder mit Gehölzstrukturen bewachsen sind, werden nicht vorbereitet.

Die LBO schreibt vor, dass nicht genutzte Bauflächen gärtnerisch zu bewirtschaften ist. Genau das erfolgt hier auf den Grundstücken.

Somit liegen keine Hinweise auf geschützte Tierarten vor. Auch kamen keine Hinweise darauf von der UNB, Bürgern oder betroffenen TÖBs.

Im Übrigen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Dieser kann somit in einer nicht definierten Zeit umgesetzt werden. Daher regelt der Gesetzgeber, wie mit den Lebensstätten von besonderen Tieren nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz umzugehen ist. Diese Vorgaben sind in jeder Projektplanung zu beachten. Hier sind in der Regel Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse oder Schwalben mit wenig Aufwendungen zu schaffen. Sie blockieren daher nicht die Umsetzung eines Bebauungsplans und stellen daher die Erforderlichkeit der Planung ebenfalls nicht in Frage. Folglich ist zum Zeitpunkt der Projektplanung nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich in dem Bereich geschützte Tierarten angesiedelt haben. Dazu ist vor einem evtl. Gebäudeabbruch durch eine erfahrene Person (Biologe/Biologin) zu prüfen, ob sich Quartiere oder Brutstätten von geschützten Tierarten im Objekt befinden. Die Prüfung ist zu dokumentieren und vor Baubeginn der UNB vorzu-legen. Beim Feststellen entsprechender Quartiere oder Brutstätten

sind Maßnahmen (wie eine Bauzeitenregelung, künstliche Niststätten etc.) abzustimmen.

Auch wenn jetzt eine Bestandserhebung erfolgen würde auf reine Vermutungsmaßnahmen, ist diese in 5 Jahren schon nicht mehr verwendbar, weil sie rechtlich nicht mehr anerkannt ist.

Eine gutachterliche Untersuchung von Tierarten - ohne ein erkennbares Erfordernis - fordert der Gesetzgeber daher nicht ein.

Im Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von besonderen Tieren nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bekannt, die die Darlegung einer besonderen Notwendigkeit eines bestimmten Vorgehens in der Begründung erforderlich macht.

Landschaftsbild: Durch den Bau von neuen Gebäuden entstehen Veränderungen in der Gebäudekubatur. Allerdings handelt es sich um eine gut erschlossene innerörtliche Fläche, die an drei Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt. Im Norden schließt sich eine geschlossene Baumreihe an. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine neuen Eingriffe, die nicht bereits zulässig sind.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe erfolgen nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Gleschendorf. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu schaffen.

Zudem liegen die Bauflächen zentral. Somit können die im Ort vorhandenen Spielmöglichkeiten über die zentralen Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet grenzt an ausgewiesene Wohn- und Dorfgebieten, die dem Wohnen dienen, sowie an ein Seniorenzentrum, welches die gleichen Orientierungswerte wie ein Dorfgebiet hat. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet sind 2 neue Wohnungen mehr möglich. Diese strahlen keine erkennbaren Beeinträchtigungen aus. Zudem lässt die Planung keine Nutzungen zu, die nicht bereits in der Umgebung zulässig sind.

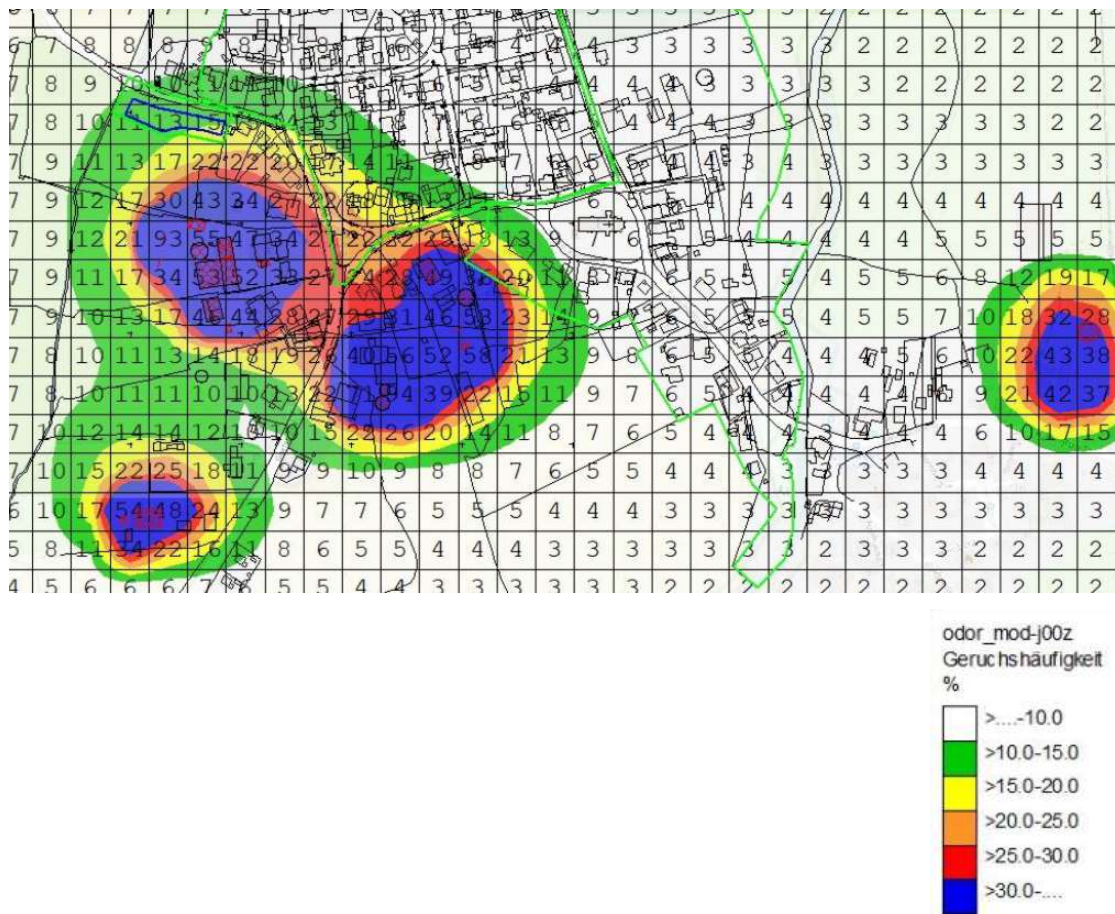
3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die typisch für Dorfgebiete sind, wie die Feuerwehr, das Seniorenzentrum, Ferienwohnungen und Wohnungen. Somit sichert die Planung einen vergleichbaren Schutzanspruch für Lärm, wie er in der Umgebung vorzufinden ist.

Zudem befinden sich im Ort noch die letzten Stallungen von landwirtschaftlichen Betrieben. Durch das Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH, Immissionsschutz Umweltschutz Naturschutz, aus Belgern-Schildau, wurde daher eine Geruchsimmisionsprognose erstellt (siehe Anlage 1). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bild 10: Ergebnis vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024 (S. 58)



Danach ist das Plangebiet nicht von Gerüchen aus landwirtschaftlicher Nutzung betroffen.

Das Plangebiet liegt ca. 240 m von der Bahntrasse entfernt. Auf Grund der Entfernung bestehen keine erheblichen Immissionen auf das Gebiet, die von der Bahn verursacht werden.

Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind im Übrigen beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- – und seiner 1. Änderung - verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Ergänzende Erkenntnisse: Erdaufschlüsse (z.B. Pfahlgründungen, Baugrunderkundungen etc.) sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. § 9 WHG dar und sind daher gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Im Bereich der Schwartau muss bei Bohrungen mit artesischen Grundwasserverhältnissen gerechnet werden.

Befinden sich alte ungenutzte Brunnen im Gebiet des Bebauungsplans, so sind diese fachgerecht gemäß der Technischen Regeln, Arbeitsblatt DVGW W 135, zurückzubauen. Der Rückbau ist unter Vorlage eines Rückbauplans vorab mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zum Schutz der Vegetation und des Naturhaushalts sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, nicht zulässig sind.

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Im Verfahrensbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Mittel- sowie Niederspannung. Die Leitungen, die Dritten dienen, ragen an 2 Stellen in das Plangebiet:

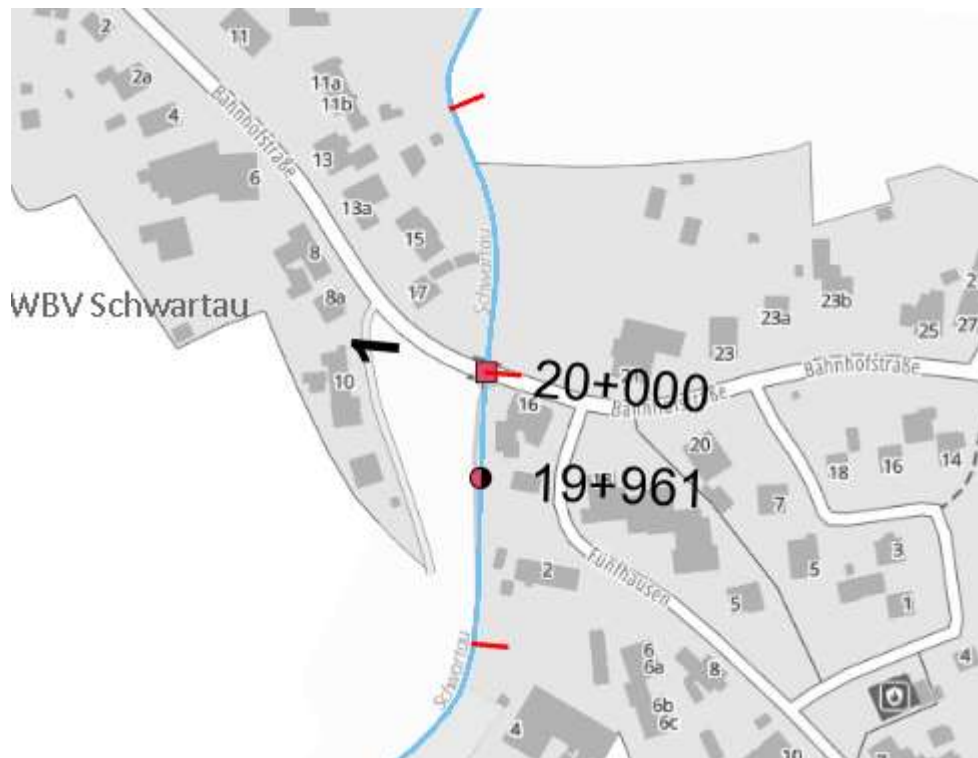
Bild 11: Auszug WEST-NETZ vom 02.04.2025



Hier empfiehlt sich die Regelung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der WESTNETZ GMBH, wenn es nicht bereits besteht.

Im Westen befindet sich ein das Gewässer Nr. 1, die „Schwartau“, des Wasser- und Bodenverbandes Ostsee, welches als Gewässer 2. Ordnung gilt.

Bild 12: gefunden im DigitalenAtlasNord, Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis, am 14.05.2023 um 14 Uhr



Die Bewirtschaftung dieses Gewässers wird über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten des Entsorgungsunternehmens im Nordosten gesichert. Im Südosten kann die Bewirtschaftung dieses Gewässers von der Westseite aus erfolgen.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN

19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Bild 13: gefunden im DigitalenAtlasNord, Archäologie-Atlas SH, am 14.05.2023 um 14 Uhr



Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	1.620 m ²
Grünfläche	170 m ²
Verkehrsfläche	780 m ²
Gesamt	2.560 m² (0,26 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet ca. 2 zusätzliche Wohnungen zu erwarten.



8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Scharbeutz,

(Bettina Schäfer)
Bürgermeisterin

Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- tritt am in Kraft.

