

## Be g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- für das Gebiet Gleschendorf,  
Bahnhofstraße (westlich Bahnlinie Lübeck-Eutin)  
der Gemeinde Scharbeutz.

### 1. Allgemeines.

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 10.800 Einwohner.  
Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raum-  
ordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem  
Fremdenverkehrsraum der Lübecker Bucht, der westliche Teil  
dagegen gehört zu den holsteinischen Gestaltungsräumen.  
Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde erfolgt in  
Nord-Südrichtung über die E 4 (B 207) sowie die B 432 in  
Ost-, Westrichtung.

Außerdem liegt die Gemeinde Scharbeutz mit dem Bahnhof Pönitz  
und dem Haltepunkt Gleschendorf an dem Streckenzug Lübeck-  
Eutin-Kiel sowie mit den Bahnhöfen Haffkrug und Scharbeutz  
an dem Streckenzug Lübeck-Neustadt-Puttgarden, der zur  
modernen Schnellstrecke, der Vogelfluglinie, ausgebaut wird.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Garkau  
und wird begrenzt:

im Osten durch die Bahnlinie Eutin-Lübeck sowie die Flur-  
stücke 166, 162 u. 170,

im Süden durch die Flurstücke 171 und 178/2,  
im Westen durch den Lauf der Schwartau,  
im Norden durch die gedachte Linie, die die Flurstücke  
150, 152, 153 u. 97 teilt.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 7,15 ha.

#### 1.3 Entwicklung des Planes.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen  
des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Scharbeutz, Az.: IV 810b - 812/2 - 55.44 vom 18.03.76  
sowie der in Aufstellung befindlichen 3. Flächennutzungs-  
planänderung.

#### 1.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Eigenentwicklung soll im besonderen Maße  
die im Regionalplan für den Planungsraum II des Landes  
Schleswig-Holstein festgelegte ländliche Gewerbe- und  
Dienstleistungsfunktion Grundlage für die Entwicklungs-  
planung von Gleschendorf sein. Darüberhinaus hat die  
Wohnfunktion in Abstimmung mit der Arbeitsplatzentwicklung  
und die Agrarfunktion eine wesentliche Bedeutung.

Für die Entwicklung der Gewerbe- und Dienstleistungs-  
funktion steht insbesondere das Gewerbegebiet zwischen  
Pönitz und Gleschendorf zur Verfügung (B-Plan Nr. 16 -Sch-).  
Für die wohnungsmäßige Versorgung ist eine abschnittsweise  
Erschließung des rd. 6,0 ha großen Wohngebietes (B-Plan  
Nr. 5) vorgesehen.

Das übrige Gebiet des alten Dorfkernes mit den Bebauungsplänen Nr. 17 -Sch- westlich der Bahnlinie

Nr. 18 -Sch- Ortskern II

Nr. 19 -Sch- Dorfstraße / Am Brink

muß zur Verbesserung des verbliebenen Entwicklungspotenzials genutzt werden, bei besonderer Beachtung der natürlichen und historischen Gegebenheiten, um somit die Bewahrung der Identität der Siedlungen und der Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung zu sichern. Die Aufgabe der Bebauungspläne ist es, den Ortskern von Gleschendorf " in Ordnung " zu halten. Eine wichtige Vorgabe dafür ist die kürzlich fertiggestellte ortskernnahe Umgehung im Zuge der K 36. Der Ausbau eines Ortsmittelpunktes, weil im Regionalplan des Planungsraumes II - Karte 2 - als erstrebenswert bezeichnet, ist mit Rücksicht auf den Funktionsverlust (Auflösung der Schule, Umgemeindung) fragwürdig. Für Versorgungseinrichtungen sind Bauflächen entlang der geplanten fußläufigen Verbindung von der Dorfstraße bis zur Planstraße (Wiesenweg) vorgesehen. Im übrigen ist die Existenz der vorhandenen Gewerbebetriebe (GE-Gebiet im B-Plan Nr. 18 -Sch-) und landwirtschaftliche Betriebe (MD-Gebiete) durch entsprechende Gebietsfestsetzung soweit wie möglich abzusichern.

Die allgemeine Entwicklung auf dem Gebiet der Landwirtschaft löst zunehmend Konflikte aus.

1. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe geht zurück, Wohnnutzung zieht im Altgebäude oder Neubauten ein. Die vorwiegende agrarische Nutzung ist damit nicht mehr gegeben. Das Dorf wandelt sich zu einem Misch- oder Wohngebiet.
2. Die weniger werdenden landwirtschaftlichen Betriebe stocken auf und intensivieren die Tierhaltung. Dies führt zu störenden Emissionen, die Konflikte mit den neuen Wohnfunktionen hervorrufen.

Soweit wie möglich sollen diese Konflikte bei der Entwicklungsplanung von Gleschendorf durch zwei Maßnahmen entschärft werden:

1. Durch eine räumliche Differenzierung:  
Der nördliche Teil von Gleschendorf ist dem Wohnen vorbehalten, der südliche Teil der Landwirtschaft.
2. Durch erschließungsbedingte Baugebietsfestsetzungen:  
Die MD-Gebiete erstrecken sich nicht über die volle Größe der landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke sondern lediglich auf eine Bebauungstiefe entlang vorhandener Erschließungsanlagen. Damit soll verhindert werden, daß bei Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes das gesamte Betriebsgrundstück über eine neu anzulegende Erschließung für eine Wohnnutzung vorgesehen werden kann. Durch diese Maßnahme wird die Entwicklung der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt, da landwirtschaftlich genutzte Gebäude als

privilegierte Vorhaben außerhalb der MD-Gebiete errichtet werden können. Um dieses auch im Verbund mit vorhandenen baulichen Anlagen zu ermöglichen, ist die rückwärtige Baugebietsgrenze identisch mit der zulässigen Bebauungstiefe im MD-Gebiet. Die straßenseitigen Baugrenzen folgen weitestgehend der vorhandenen Bebauung, um somit die Vorgärten mit dem hohen Baumbestand als ein Teil selbstgestalteter Natur zu schützen. Dieses wichtige Element der Umgebungsästhetik gibt Häusern und Bewohnern die Möglichkeit zur Identifizierung.

Die Spiel- Sport- und Erholungseinrichtungen als wichtige öffentliche Kommunikationsbereiche bedürfen der Neuordnung und Ergänzung. Neben dem Spielplatz an der Schwartau ist unmittelbar nördlich des Friedhofs die Anlage eines weiteren Kinderspielplatzes vorgesehen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Neuanlage eines Sportplatzes erforderlich. Entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan wird dieser voraussichtlich eine zentralere Lage erhalten müssen. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung zur Schwartau wird im Bebauungsplangebiet Nr. 17 aufgezeigt.

Eine Sanierung des dünn besiedelten Ortskerns wird

nicht notwendig. Kirche und Gemeindehaus mit ihrem Umfeld sind als erhaltenswerte Bausubstanzen schutzwürdig.

Aus dieser schlüssigen Konzeption der Ortsentwicklungsplanung heraus ist der vorliegende Bebauungsplan entwickelt worden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke bilden und die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Grundstücke sichern.

Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet ein Dorfgebiet, dessen Charakter gewahrt bleiben soll. Die Festsetzungen zielen darauf ab, die vorhandenen baulichen Anlagen in der Zahl der Vollgeschosse

Geschoßzahl und -fläche zu erhalten, um evt. erforderliche Modernisierungs- bzw. Neuerungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Eine Erweiterung des Bettenangebotes ist nicht geplant.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind soweit nicht vorhanden Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen. Die geplanten Straßen werden den dargestellten Profilen entsprechend ausgebaut.

Entlang der Schwartau ist beidseitig ein 6,00 m breiter Uferstreifen für eine durchgehende maschinelle Ausführung der Unterhaltungsarbeiten und Aushublagerung einschl. Planierung von jeder Bebauung, Anpflanzung oder sonstigen für die Gewässerunterhaltung hinderlichen Nutzung freizuhalten.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung.

##### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes OH angeschlossen.

##### Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung in Sereetz ist in nächster Zeit geplant. Von Übergangslösungen ist Abstand zu nehmen.

##### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die vorhandene Leitung in der Bahnhofstraße gesichert.

##### Müllbeseitigung

Die staubfreie Müllabfuhr erfolgt über den Zweckverband OH und wird in der Müllverbrennungsanlage in Neustadt beseitigt.

##### Elektrizität

Die für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen

zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes von der Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

#### Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird nach Passieren eines Sandfanges der Schwartau zugeleitet.

## 2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

- 2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG).
- 2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§§ 25 u. 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.
- 2.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, ist eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt,

wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 -Sch- entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine zusätzlichen Kosten, da es sich um ein voll erschlossenes Gebiet handelt.

Scharbeutz, den 18. DEZ. 1978 .....

- Der Bürgermeister -

