

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17 -SCH-,**

**1. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET IN GLESCENDORF,**

**WESTLICH DER STRASSE FÜNFHAUSEN**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.4	Verkehr	6
3.5	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
4.5	Löschwasserversorgung	8
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Archäologie	9
<b>6</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>9</b>

## **ANLAGE**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 17 -Sch-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Gleichendorf, westlich der Straße Fünfhausen

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- aus dem Jahr 1982. Die straßennahen Grundstücke an der Straße Fünfhausen sind konform zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Darüber hinaus sind bereits zwei Doppelhäuser im Westen des Plangebietes vorhanden. Südlich angrenzend an die vorhandenen Doppelhäuser soll ein weiteres Wohngebäude entstehen. Die Gemeinde Scharbeutz unterstützt das Vorhaben, da sich die Fläche für die geplante Bebauung aufgrund der Lage im Ortsgefüge anbietet und hat am 05.05.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Mit der Aufstellung dieser 1. Änderung soll im Bereich der ehemaligen Hofstelle der abschließende Rahmen für die bauliche Entwicklung vorgegeben werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.160 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum an einer landesweiten Biotopverbundachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt das Plangebiet ebenfalls im Ländlichen Raum. Westlich befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Landschaftsplan weist Siedlungsfläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz. Diese sehen ein Dorfgebiet mit eingeschossiger offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3, Fläche für die Landwirtschaft sowie Verkehrsfläche vor.

Westlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Schwartautal und Curauer Moor (FFH DE 2030-328). Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartautals mit seinem Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau mit dem Curauer Moor. Für den Gewässerlauf der Schwartau und für die Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Als Gefährdung werden Parkanlage, Hundeauslauf, Kleingärten, Oberflächenwasserzuläufe, Hausgärten und Waldspielplatz an der Hangkante benannt.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden Gleschendorfs westlich der Straße Fünfhausen. Die Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Das für die geplante Nachverdichtung vorgesehene Grundstück stellt sich als Gartenbrache mit Nebenanlagen dar. Erhaltenswerte Grünstrukturen finden sich nicht. Das Gelände fällt in westlicher Richtung leicht ab. Angrenzend an das Plangebiet folgt im Norden und Osten die bebaute Ortslage Gleschendorfs, im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb.: Kreis Ostholstein internet Karte

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	ca. 5.930 m <sup>2</sup>	92 %
Verkehrsfläche	ca. 520 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 6.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Für das geplante Gebäude wird in geringem Umfang eine im Bebauungsplan Nr. 17 -Sch- festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstücksteils ist nicht mehr gegeben und sinnvoll auch nicht umsetzbar, so dass die Umnutzung für Wohnzwecke gerechtfertigt ist. Die Gemeinde Scharbeutz plant in Gleschendorf langfristig eine Siedlungsentwicklung an der Straße Fünfhausen, die im Landschaftsplan aufgezeigt und dementsprechend im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist. Von daher wird das Plangebiet zukünftig inmitten des Siedlungszusammenhangs liegen.

Negative Auswirkungen auf die Ziele des westlich gelegenen FFH-Gebietes werden nicht gesehen, da das für die weitere Bebauung vorgesehene Grundstück nicht direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und der Hausgarten somit nicht zu einer Beeinflussung führen kann.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

#### 3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, da die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der östlich angrenzenden Ortslage aus Wohngebäuden besteht. Das im Ursprungsplan festgesetzte Dorfgebiet ist im Plangebiet obsolet, da kein wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist. Die Ent-

wicklung eines Mischgebietes ist an dieser Stelle im Ortsgefüge unrealistisch. Auch die weitere bauliche Entwicklung entsprechend der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan bietet kein Potenzial für eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Die Gemeinde wird hier ebenfalls zu gegebener Zeit die Art der baulichen Nutzung in Wohnen ändern.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Straßenrandbebauung in Bezug auf die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt. Auf die Geschossflächenzahl wird nunmehr verzichtet, da hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird.

Die bereits entstandenen Doppelhäuser werden nach ihrem Bestand festgesetzt. Erweiterungen sollen hier nicht mehr vorgenommen werden. Für das geplante Wohngebäude wird eine max. Grundfläche in Verbindung mit nur einem Vollgeschoss und einer Firsthöhenbegrenzung vorgegeben, die die am derzeitigen Ortsrand vertretbare Bebauungsgröße dokumentiert. Zur Unterbringung der Zufahrt mit Garage bzw. Stellplatz und der Nebenanlagen wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage**

Die Bauweise wird für die vorhandene Bebauung an der Straße Fünfhausen entsprechend dem Bestand in nur zulässige Einzelhäuser konkretisiert. Im Bereich der vorhandenen Doppelhäuser und dem geplanten Neubau werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubaren Flächen folgen dem Gebäudebestand bzw. dem Standort des geplanten Gebäudes.

Um eine der Topografie angepasste Bebauung zu erhalten, sowie um überhöhte Sockelhöhen auszuschließen wird die Sockelhöhe in Textziffer 2.2 der Bebauungsplanänderung auf 0,60 Meter begrenzt.

## **3.4 Verkehr**

Die Erschließung der Straßenrandbebauung erfolgt über die Straße Fünfhausen. Die Doppelhäuser und das geplante Gebäude werden über einen Stichweg erschlossen, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist. Die Gemeinde Scharbeutz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

### **3.5 Grünplanung**

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der bebauten Grundstücke gering. Festsetzungen erfolgen daher nicht.

#### **3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Änderungen am Gebäudebestand sind derzeit nicht geplant. Im Bereich der geplanten Neubebauung besteht aufgrund des ausgeräumten Grundstücks kein Potenzial für geschützte Arten.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Im Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Erdkabel die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

### **4.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **4.3 Wasserver- und -entsorgung**

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuführen. Sofern sich durch die Erschließung des Plangebietes die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen gemeindlichen Oberflächenentwässerung in die Schwartau verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides vom 28.12.1995, Az.: 620.3224.044 zu beantragen.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

### **5 Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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 Baustelleneinrichtung (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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entspre-

chen. 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“.

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.

## 5.2 Archäologie

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 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine Kosten.

## 7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am 23.03.2016 gebilligt.

Scharbeutz, 23. Mai 2016



*(Handwritten signature)*  
(Owerien)

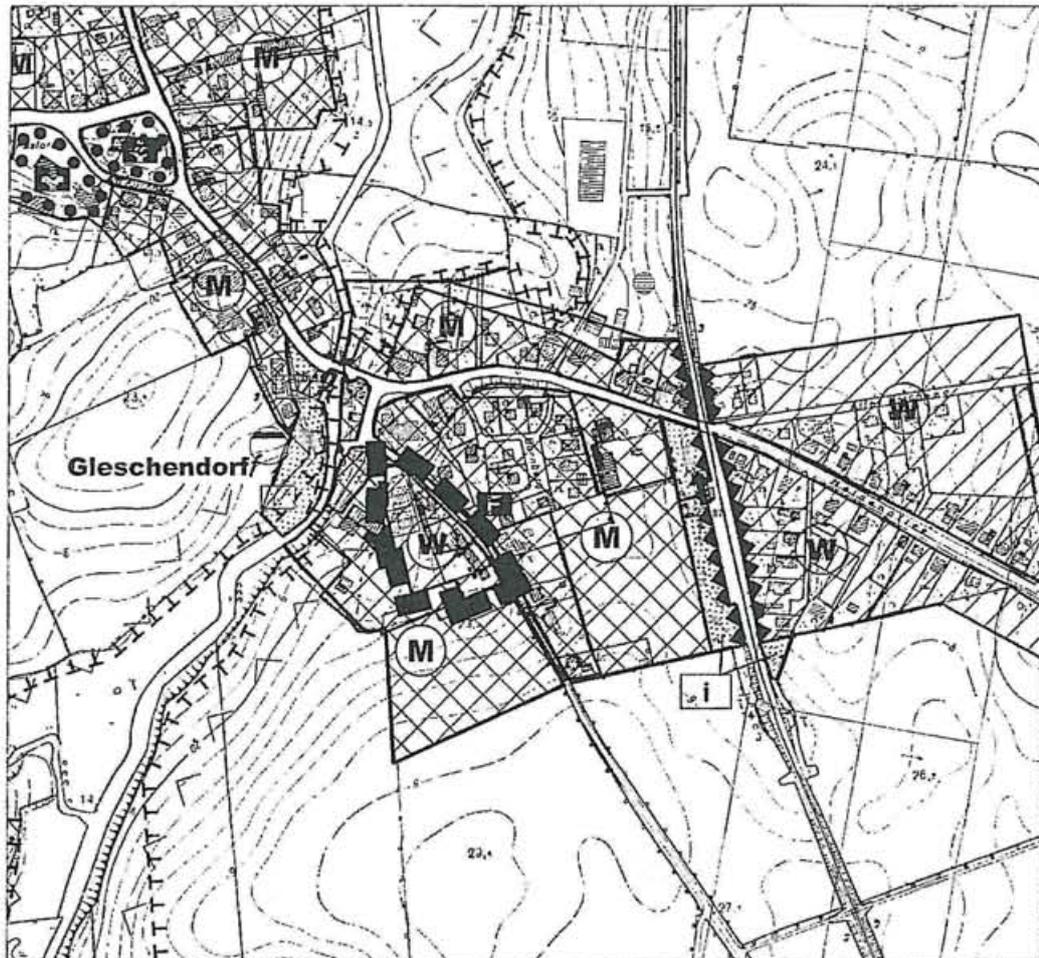
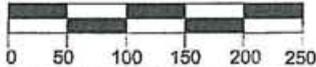
- Bürgermeister -

**Anlage:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz durch Berichtigung

Gebiet Gleschendorf, westlich der Straße Fünfhausen  
nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**PLANZEICHNUNG**  
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch-, 1. Änderung der Gemeinde Scharbeutz, der mit Wirkung vom 27. Mai 2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet.

Scharbeutz, den **27. Mai 2016**



*[Handwritten Signature]*  
Gemeinde Scharbeutz  
- Der Bürgermeister -