

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 -Sch- Gleschendorf
für das Gebiet Dorfstraße / Am Brink.

1. Allgemeines.

1.1 Verhältnisse der Gemeinde.

Die Großgemeinde Scharbeutz hat rund 10.800 Einwohner. Den östlichen Teil des Gemeindegebietes zählt der Raumordnungsplan 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 das Flurstück 181/2,

im Süden durch das Flurstück 243/1,

im Westen durch die Flurstücke 234/5, 239/6, 240/2, 242/4,

im Norden durch die Achse der Dorfstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 6,2 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

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 Entwicklungsplanung von Gleschendorf sein. Darüberhinaus hat die Wohnfunktion in Abstimmung mit der Arbeitsplatzentwicklung und die Agärfunktion eine wesentliche Bedeutung.

Für die Entwicklung der Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 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 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.

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 Dorfstraße 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 Schleswig ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird nach Passieren eines Sandfanges der Wahlbeek zugeleitet.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§§ 25 u. 26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

Soweit sich das zu bebauende Gebiet im privaten 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. 19 -Sch- entstehen der Gemeinde Scharbeutz keine zusätzlichen Kosten, da es sich um ein voll erschlossenes Gebiet handelt.

Scharbeutz, den 18. DEZ. 1978

- Der Bürgermeister -



Hauer