

## B e g r u n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Sch - der  
Gemeinde Scharbeutz  
für das Gebiet Gleschendorf, Fierthstraße, Wiesenweg, Dorf-  
straße, Heisterbusch - Ortskern I.

### 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 der 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-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 Gleschendorf und wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Begrenzung des vorhandenen Radweges sowie durch die Achse der Fierthstraße,
- im Süden durch die Achse der Dorfstraße und
- im Westen durch die Achse der neuen L 229 Trasse sowie die Flurstücke 230 und ein Teilstück aus dem Flurstück 83.

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt ca. 22 ha. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt lediglich ein Flurstück (214/2) mit der Größe von ca. 1950 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Entwicklung des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz vom 18.03.1976, Az.: 810 b - 812/2 - 55.44.

### 1.4 Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen.

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scharbeutz soll die ländliche Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion der Ortschaft Gleschendorf weiter entwickelt werden. Die zentrale Lage des Ortes sowie ein geplantes Gewerbegebiet zwischen Pönitz und Gleschendorf stehen hierfür zur Verfügung.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Sch - beinhaltet lediglich den Bereich des Flurstückes 214/2. Für dieses Flurstück beschloß die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Scharbeutz am 29. Juli 1982 ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Inhalt dieser Änderung soll die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche, sowie die Angleichung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung an die benachbarten Gebiete sein.

Diese Änderung soll nicht vollzogen werden, um zugunsten eines Flurstückes eine höhere Ausnutzbarkeit zu schaffen. Dieses würde in eklatanter Weise der Forderung des Gesetzgebers nach einer gerechten Abwägung zuwiderlaufen. Vielmehr soll mit dieser Änderung ein offensichtlich vorhandenes Abwägungsdefizit des Ursprungsplanes ausgeräumt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 - Sch - ist in o. g. Gebiet für das Flurstück 214/2 unter Berücksichtigung einer Ausnutzung von o.2 (o.33) eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die auf der Südseite zum Nachbargrundstück (216) einen Abstand von 7 - 8 m vorsieht. Der Grundeigentümer plante eine Erweiterung seiner vorhandenen Werkstatt um einen Lagerraum. Dies ist nur auf der Südseite möglich, da die Anlieferung nur vom Wiesenweg aus durch die Doppelgarage erfolgen soll. Eine andere Lösung lässt die vorhandene Bausubstanz nicht zu. Der Bauantrag sah also einen langgestreckten Lagerraum vor, der unter Einhaltung eines 3 m breiten Bauwuchs parallel zur Flurstücksgrenze verlaufen soll; jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Ein Antrag auf Befreiung von den derzeitigen verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt. Das Bau- und Planungsrecht beinhaltet bestimmte Kriterien, wonach beim Auftreten einer nicht beabsichtigten Härte Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen können.

Die Baugenehmigungsbehörde sah jedoch die Kriterien als nicht erfüllt an und versagte die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Hier liegt vielmehr ein echtes planerisches Abwägungsdefizit vor, welches geheilt werden muß.

Es gibt wohl keine sinnvolle, städtebauliche Begründung für die Zurücknahme der Baugrenze von 8 m zum Flurstück 216, so daß es unter dem Aspekt der Gleichbehandlung geboten erscheint, auch für dieses Grundstück die Baugrenze bis auf einen 3 m breiten "Bauwuchs" heranzuführen.

Ebenso scheint es städtebaulich sinnvoller, dieses Grundstück den anderen bereits bebauten WA I-Gebieten, sowohl an der Straße am Drosselweg als auch an der Straße am Pohl/K 36, zuzuordnen.

Sowohl von der vorhandenen Bausubstanz als auch von der Größe und dem Zuschnitt des Grundstückes scheint es städtebaulich sinnvoller, eine Zuordnung zu diesen Gebieten vorzunehmen, als zu den nördlich und östlich anschließenden Neubaugebieten mit geringerer Ausnutzung.

Eine Anpassung der GRZ und der GFZ ist also unter dem Aspekt der Gleichbehandlung geboten.

### 1.5 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die neu ausgewiesenen Baugebiete können durch Erweiterung des Leitungsnetzes in der K 36 angeschlossen werden.

#### Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung ist geplant. Als Übergangslösung ist eine Gebietskläranlage vorgesehen mit anschließender Zuleitung in die Schwartau.

Beim Ausbau dieser Übergangslösung sollten die Anschlüsse in der Fierthstraße so gelegt werden, daß eine Anbindung an die spätere Druckrohrleitung problemlos erfolgen kann.

#### Gasversorgung

Die Versorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes von der Fierthstraße her aufgebaut werden.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Ostholstein 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 durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

#### 1.6 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung sind keine der Gemeinde kostenverursachenden Maßnahmen zu erwarten.

Scharbeutz, den 05.07.1984.



Der Bürgermeister  
Kuhle