

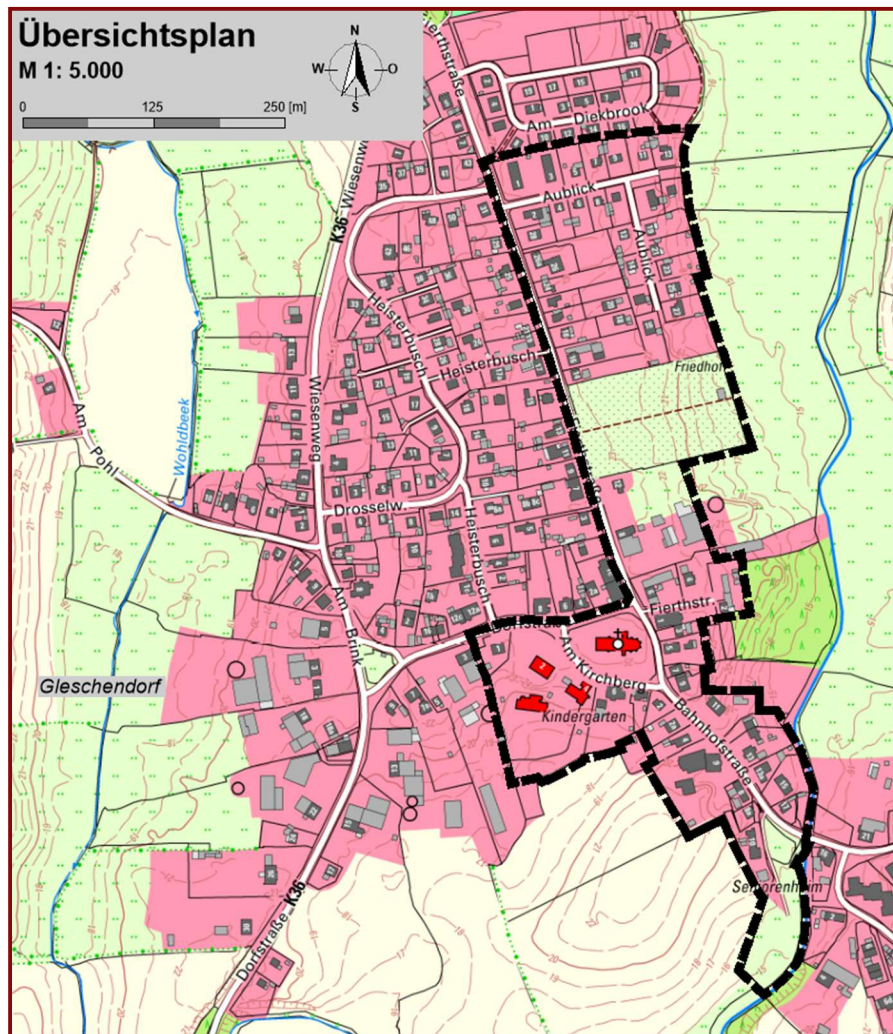
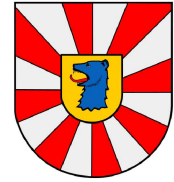
# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

NR. 18 – SCH -

## DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

Gebiet: Gleschendorf, Bahnhofstraße südlich der Schwartau, Am Kirchberg mit Kirche, nördlich der Fierthstraße und Aublick - Ortskern II -



Stand: 27. Januar 2026

Verfahren nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG

Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	16
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	24
<b>2.</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>25</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	25
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	33
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	34
2.4	Erschließung .....	35
2.5	Grünplanung .....	36
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	39
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>39</b>
3.1	Emissionen .....	39
3.2	Immissionen .....	39
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>43</b>
4.1	Stromversorgung .....	43
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	43
4.3	Löschwasserversorgung .....	44
4.4	Müllentsorgung .....	44
4.5	Gasversorgung .....	44
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>45</b>
5.1	Bodenschutz .....	45
5.2	Altlasten .....	45
5.3	Archäologie .....	46
5.4	Denkmalschutz .....	47
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>48</b>
7.1	Flächenbilanz .....	48
7.2	Bauliche Nutzung .....	48
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>48</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>48</b>

Anlage 1: Geruchsimmissionsprognose vom 21.05.2024, Berichtsnummer: 0613-S-01-21.05.2024/0, erstellt von dem Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH, Immissionschutz Umweltschutz Naturschutz, aus Belgern-Schildau

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

Bearbeiter:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel dieser Planung ist eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen in der dörflich geprägten Ortslage Gleschendorf.

Dabei soll der Sicherung der dörflichen Betriebe und der Hauptwohnungen der Vorrang gegeben werden. Auch soll eine bedarfsgerechte Sicherung der Gemeinbedarfsflächen erfolgen.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

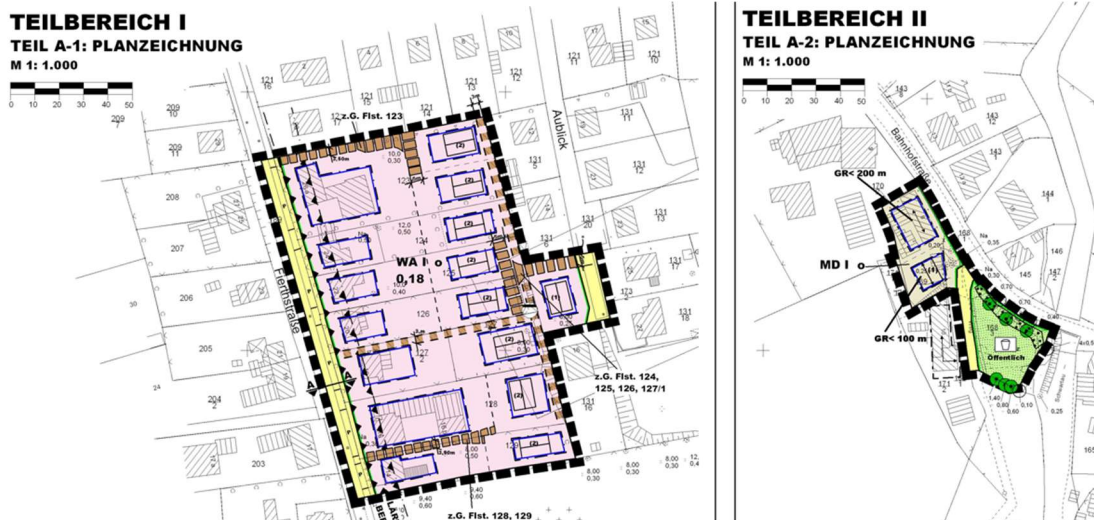
Die heute vorhandene Ortstruktur nördlich der Dorfstraße wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – erstellt, der seit dem 18.02.1982 gilt.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 – Sch -



Für den nördlichen und südlichen Bereich bereitet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch –, die seit dem 04.04.2007, eine Nachverdichtung vor.

**Bild 2:** Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch -



Der Bereich des Aublickes war mit dem Bebauungsplan Nr. 18 -Sch- nur im Bereich des Wendehammers überplant. Der restliche Bereich des Aublickes ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Nördlich des Plangebietes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 20 -Sch- (Dieckbrook) an, der seit dem 03.07.2018 gilt.

**Bild 3:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20 – Sch -



Zwischen beiden Bebauungsplänen besteht somit eine Lücke, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, ein lückenloses Planungsrecht parallel der Fierthstraße zu schaffen. Zudem soll durch die Überplanung ein einheitliches Bauordnungsrecht erzielt werden, welches auf den aktuellen Rechtsgrundlagen basiert.

Durch die geänderte Berechnungsform für Geruchsimmissionen zu den im Ort befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben, sind auch die Neuabgrenzungen der Arten der baulichen Nutzungen entsprechend erforderlich.

Weiter wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan Nr. 18 – Sch – Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt sind. Allerdings fehlt es im Plangebiet an der räumlichen Möglichkeit einem landwirtschaftlichen Betrieb anzusiedeln, da die einzig dafür geeignete Fläche im Bebauungsplan Nr. 18 - Sch - als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist. Nach der heutigen Rechtsprechung ist das unzulässig.

Aus den genannten Gründen wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Gleschendorf. Es ist bebaut und nach Norden, Süden und Westen hin umbaut bzw. verfügt durch den Bebauungsplan Nr. 18 – Sch - und seiner 1. Änderung über Baurechte nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und für die verbleibenden Flächen – auf Grund des genehmigten Bestandes – über § 34 BauGB.

Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese in ihrem zwischenzeitlich entstandenen Bestand verbindlich gesichert werden soll. Durch die Änderungen werden nur bauliche Entwicklungen in Form von Nachverdichtungen vorbereitet, die der Gesetzgeber über das Baugesetzbuch (BauGB) einfordert.

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 Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Sicherung und Verfestigung als Ortslage 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 Betrachtung.

### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	12.04.2016
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	28.04.2025 - 09.05.2025
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	28.04.2025 - 09.05.2025
x	Veröffentlichungsbeschluss		27.01.2026
<b>x</b>	<b>Veröffentlichung</b>	<b>§ 3 (2) BauGB</b>	<b>02.03.2026 – 10.04.2026</b>
<b>x</b>	<b>Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden</b>	<b>§ 4 (2) und 2 (2) BauGB</b>	<b>02.03.2026 – 10.04.2026</b>
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 30 und § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Bebaubarkeit des Plangebietes des bisherigen Bebauungsplan Nr. 18 - Sch – mit seiner Änderung sowie der Bebauung an der Straße Aublick. Auf Grund der engen Festsetzungen der Baugrenzen und -linien sowie dem engen Maß der Grund- und Geschossflächen nach der BauNVO 1977 (siehe folgendes Bild) für den noch geltenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 - Sch –, ist eine bauliche Nachverdichtung nur möglich, die wenig Flexibilität in der Gestaltung zulässt.

So ist nach der BauNVO 1977 die Keller- und Dachgeschossnutzung in die Grund- und Geschossflächenzahl mit einzurechnen, was zu weniger Wohnraum führt, also nach der aktuell geltenden BauNVO, die nur die Vollgeschosse berücksichtigt.

Zudem gilt nach der BauNVO 1977 keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch beinhaltet die Verordnung keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten.

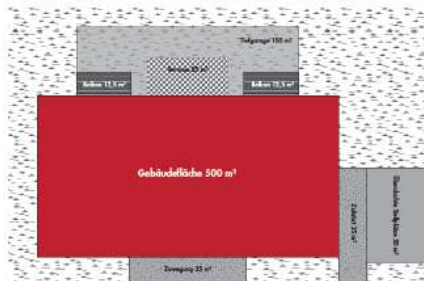
Somit ist planungsrechtlich eine unbegrenzte Bebauung aller Flächen zulässig.

Durch eine Überplanung des Gebietes erfolgt zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades. Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen.

Bild 4: Skizze BauNVO 1977 - rote Flächen sind jeweils anrechenbar

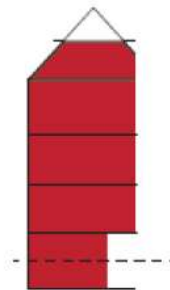
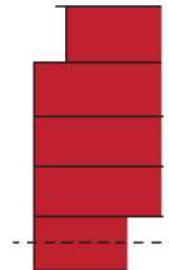
Grundflächenzahl

**BauNVO= 1969 / 1977**



Geschossflächenzahl

**BauNVO 1962 / 1969 / 1977**



Die Wohnbebauung an der Straße Aublick sowie die an der Dorfstraße 1 haben bereits Planungsrechte nach § 34 BauGB. Auch entstand zwischenzeitlich ein Kindergarten im rückwärtigen Bereich der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche. Diese Nutzungen werden lediglich gesichert.

Neueingriffe werden daher für diese Baugebiete nicht vorbereitet.

In den Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – mit seiner 1. Änderung sowie in denen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, können unbegrenzt Wohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohnungen soll in den Bereichen eingeschränkt werden, die auf Grund ihrer vorhandenen Baustruktur für eine übermäßige Wohnungszahl nicht geeignet sind. Damit wird insb. einer übermäßigen Absiedlung von kleinen Ferienwohnungen entgegengewirkt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Es erfolgt stattdessen eine Anpassung des Planungsrechtes an die heutigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde im bestehenden Bestand.

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

Die überplante Fläche betrifft Gemeinbedarf-, Wohn- und Dorfgebietsflächen. Die Bauflächen umfassen ca. 99.290 m<sup>2</sup> und bestehen in der Form. Im Norden, Westen und Süden grenzen ähnliche Strukturen an das Plangebiet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a 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 Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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 keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen 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 bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 und § 34 BauGB mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. mit Bebauung von drei Seiten umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neuen Versiegelungen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig sind.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Baugebiete umfassen ca. 79.630 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den WA- und MD-Gebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bebaut werden:

WA-Gebiete:  $30.750 \text{ m}^2 \times 0,4 = \text{ca. } 12.300 \text{ m}^2$

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten =  $30.750 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 18.450 \text{ m}^2$

Gemeinbedarfsfläche Kirche = 550 m<sup>2</sup> (Denkmalschutz)

MD-3-Gebiet:  $13.850 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.930 \text{ m}^2$

MD-4- und 5-Gebiete:  $21.010 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.400 \text{ m}^2$

Summe: 39.700 m<sup>2</sup> (< 70.000 m<sup>2</sup>) Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind durch die Planung zulässig.

Insgesamt lässt die Planung somit eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 39.700 m<sup>2</sup> zu. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant:

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

### **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18 - Sch - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Baugebiete umfassen ca. 99.290 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 42.460 m<sup>2</sup>. Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägige Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;			x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.			x
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich</b>			



	<b>betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,			x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des			x

	§ 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,			
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

### Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanneuaufstellung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Norden, von Dorfgebieten im Süden und von Gemeinbedarfsflächen im Südwesten auf insgesamt rund 99.290 m<sup>2</sup>, sowie von Grünflächen und Verkehrsflächen. Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet, für das Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB gelten. Nach diesen Rechten sind die hier vorhandenen Gebäude, Straßen und Stellplätzen entstanden. Die bereits bestehende Art der baulichen Nutzungen wird planungsrechtlich lediglich verfestigt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Baulücken entstehen nur da kurzfristig, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgen zwecks deren folgender Neubebauung.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.



1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Bau-rechte bestehen nach § 30 und § 34 BauGB.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Im Plangebiet soll in einigen Bereichen zukünftig die Zahl der Wohnungen begrenzt werden, um das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet zukünftig nicht weiter zu erhöhen. Die im Süden entstandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind historisch gewachsen. Deren Bebaubarkeit werden nach § 34 und § 35 BauGB zurzeit geregelt. Daher wurde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt, die Anlage 1 der Begründung ist. Auf ihr basierend erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel, der Landwirtschaft auch weiterhin Vorrang bei der Entwicklung zu geben und gleichzeitig die Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Terrassen – oder Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.

2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Die bestehenden Kubaturen werden verbindlich gesichert, so dass keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Ortsrandsilhouette zu erwarten ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber der vorhandenen Baustruktur sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen (siehe Anlage 2 der Begründung).
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.

2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage liegt bei mindestens 16,0 m über NHN und somit oberhalb von 3,5 m NHN.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet sind zurzeit denkmalgeschützten Gebäude bekannt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Am Kirchberg 2, 6, Am Kirchberg mit Umgebungsbereich</li> </ul>

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.

Westlich des Plangebietes grenzt an das Plangebiet das FFH-Gebiet Nummer 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“. 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 13.11.2024



Die Planung berührt nicht das Flussbett mit seiner Böschung. Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind somit nicht berührt (siehe Anlage 2 der Begründung). 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. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

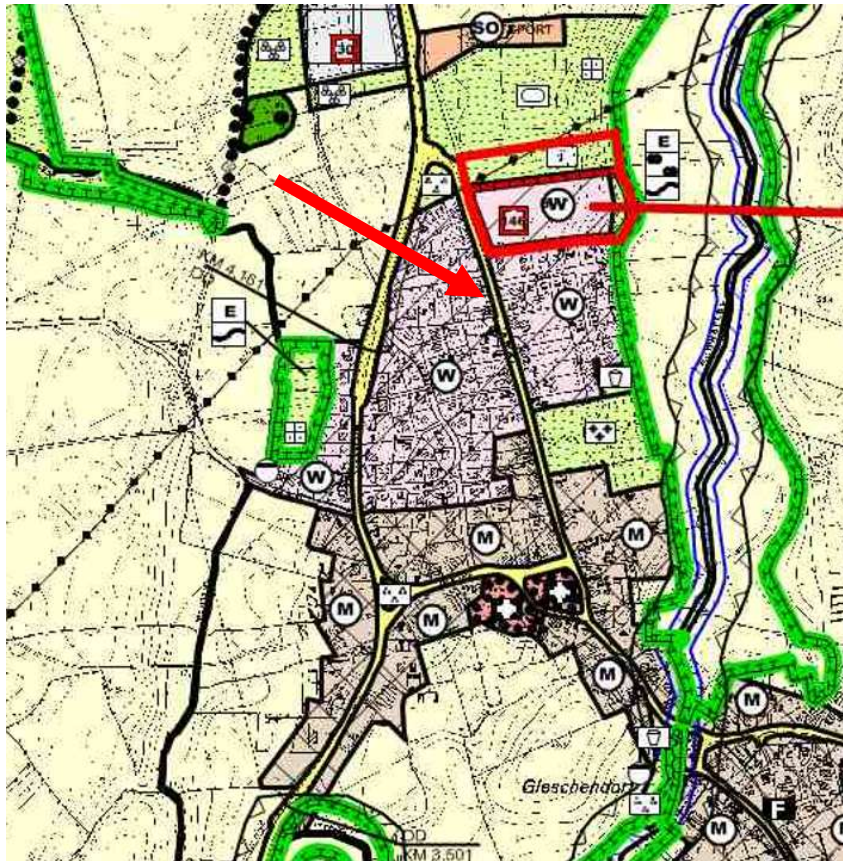
**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

### **c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, die südlich gelegenen Bauflächen als gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und die südwestlichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB.

Kleine Abweichungen bestehen im Südwesten. Hier sind kleine Grünflächen vorgesehen. Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein muss, wird das Plangebiet, als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gesehen.

Bild 6: Auszug Flächennutzungsplan



## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ordnet Gleschendorf als ländlichen Raum ein. In diesem dürfen danach ca. 10 % an Wohnungen neu geschaffen werden, bezogen auf die Wohnungsmenge vom 31.12.2020. Das gilt auch für die Nachverdichtungen.

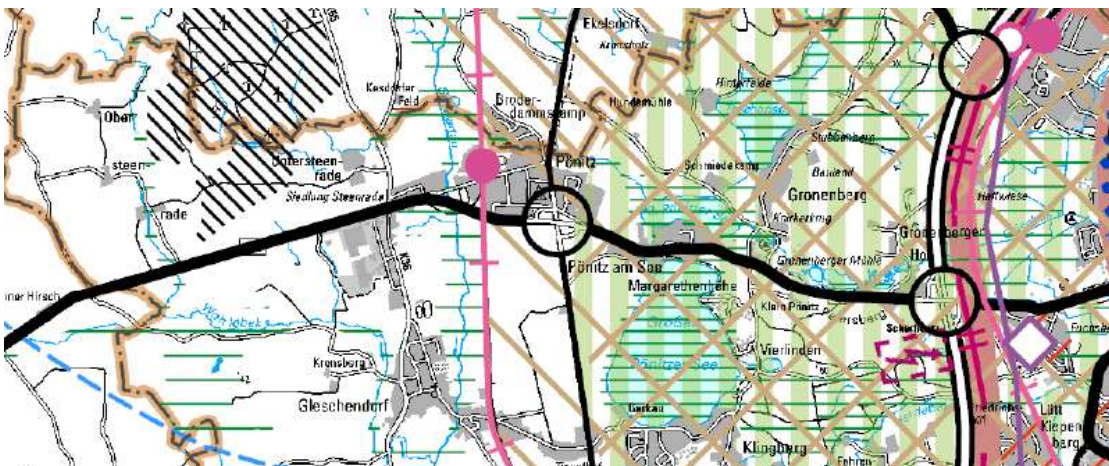
Gleschendorf hatte am 31.12.2020 genau 768 Hauptwohnungen. Bei 10 Prozent sind ca. 77 neue Hauptwohnungen bis ca. 2034 zulässig.

Bild 7: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



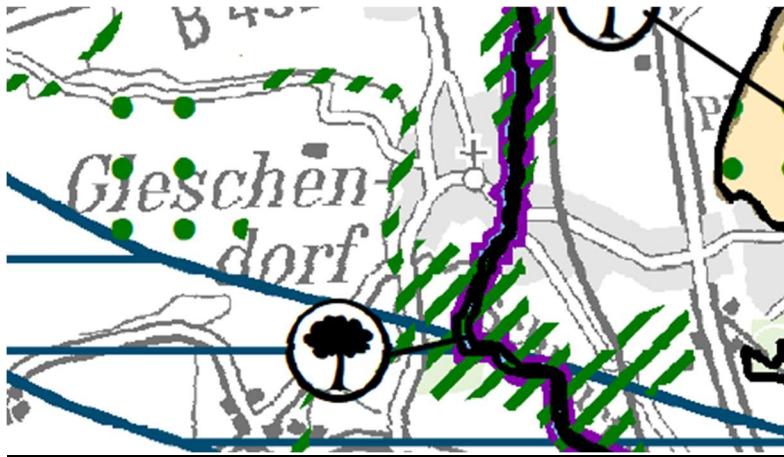
Der Entwurf des Regionalplanes 2023 für den Planungsraum III beinhaltet keine Aussagen zum Plangebiet.

Bild 8: Auszug aus dem Regionalplan III vom 2023 - Entwurf



Zum Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung 2020, folgende Aussagen getroffen:

Bild 9: Auszug Karte 1/Blatt 2





Diese Karte stellt den Bereich der Schwartau als „Vorrangfließgewässer“ bzw. als „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem“ dar.

Wie dem Beschluss zu Punkt II 1.2.1 zu entnehmen ist, wird der Umgebungsbereich der Schwartau von jeglicher zusätzlichen Versiegelung, die nicht bereits heute zulässig ist, freigehalten.

Bild 10: Auszug Karte 2/Blatt 2



Diese Karte stellt den Bereich dar als


-  Knicklandschaft
-  Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

Knicks sind im Plangebiet nicht vorhanden. Baugebiete sind üblicherweise nicht Bestandteile von Landschaftsschutzgebieten. Auf Grund des Maßstabes der Karten des Landschaftsrahmenplanes von 1: 100.000 ist von einer nicht parzellenscharfen Darstellung auszugehen. Wie dem Beschluss zu Punkt II 1.2.1 zu entnehmen ist, erfolgt die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich auf Ebene des Bebauungsplanes. Der Innenbereich wird kein Bestandteil eines LSGs.

Bild 11: Auszug Karte 3/Blatt 2



Diese Karte stellt den Bereich dar als

 klimasensitiver Boden

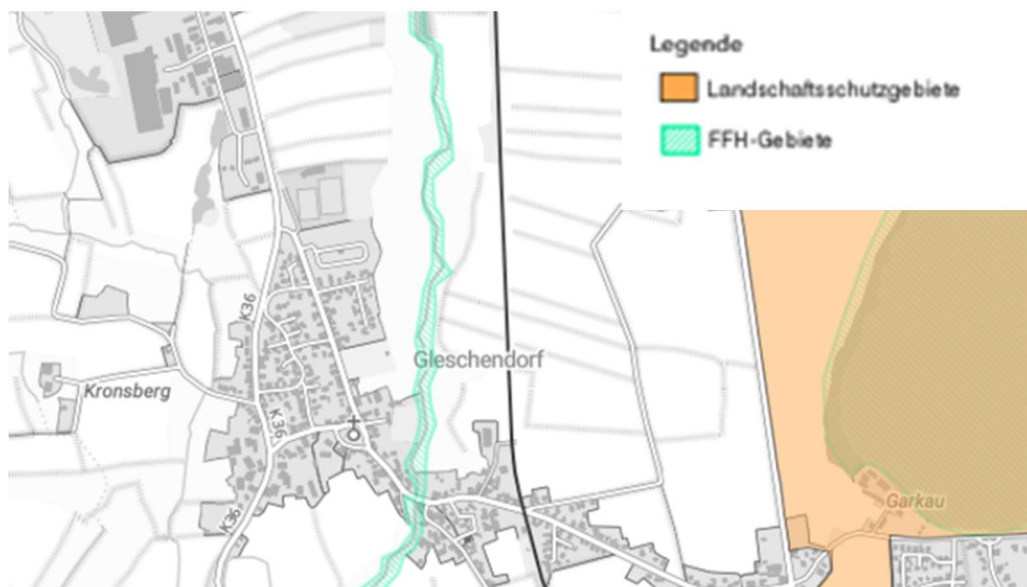
Gemäß der Begründung unter Punkt 4.1.7 soll „Fließgewässern wieder mehr Raum gegeben werden (Erhaltung und Zurückgewinnung von Altarmen, Auen und natürlichen Überschwemmungsgebieten) und ihre Durchgängigkeit (zur Ausbreitung/ Wanderung von Arten) soll gefördert werden.“

Wie dem Beschluss zu Punkt II 1.2.1 zu entnehmen ist, wird der Umgebungsbereich der Schwartau von jeglicher zusätzlichen Versiegelung, die nicht bereits heute zulässig ist, freigehalten.

Der Bebauungsplan weicht somit nicht wesentlich von den Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes ab.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Plangebiet keine geschützten Flächen.

Bild 12: Auszug aus dem Umweltportal SH



Das FFH-Gebiet DE 1930-328 „Schwartautal und Curauer Moor“ befindet sich östlich. Das übergreifende Schutzziel ist die Erhaltung des Schwartautals mit seinem

Gewässerlauf sowie den begleitenden Hängen und Bachschluchten einschließlich der Curau mit dem Curauer Moor.

Die Planung berührt die Schutzziele des FFH-Gebietes nicht (siehe Anlage 2).

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.6 zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan den nördlichen Bereich als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar, die südlich gelegenen Bauflächen als gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und die südwestlichen Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB.

Wie im Punkt 1.1.2 dargelegt ist, entwickelte sich die heute vorhandene Ortstruktur weitgehend auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – in Verbindung mit der 1. Änderung.

Der Bereich des Aublickes war mit dem Bebauungsplan Nr. 18 – Sch - nur im Bereich des Wendehammers überplant. Der restliche Bereich des Aublickes wird nach § 34 BauGB beurteilt. Das Gleiche gilt für das Grundstück Dorfstraße 1.

Weiter wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan Nr. 18 – Sch – Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt sind. Allerdings fehlt es im Plangebiet an landwirtschaftlichen Betrieben oder an Flächen, die dafür in ihrer Größe und Lage geeignet sind. Nach der heutigen Rechtsprechung ist das unzulässig. Daher wird das Plangebiet um die Fläche erweitert, die ursprünglich von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt war und für eine entsprechende Folgenutzung geeignet ist.

Die Fläche für einen potentiellen landwirtschaftlich Betrieb hat in der Form, wie sie im Plangebiet aufgenommen ist, bereits die Planungsrechte nach § 30 BauGB. Neueingriffe werden daher für diese Betriebe nicht vorbereitet.

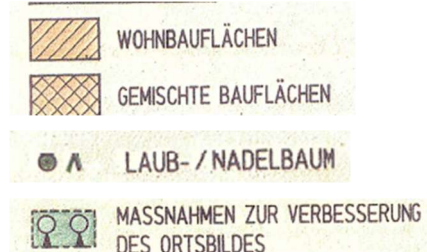
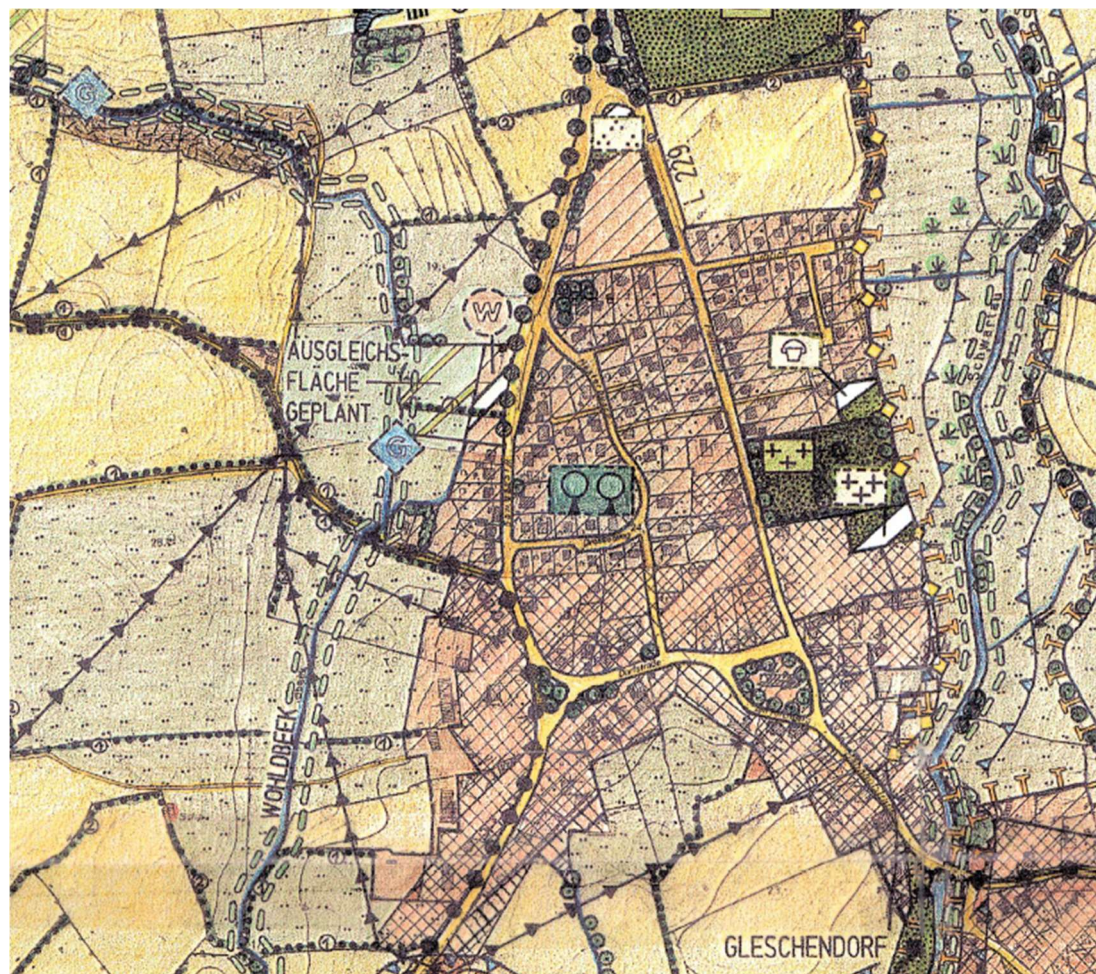
Um die Planung in sich schlüssig aufzustellen, soll zukünftig für das gesamte Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 18 – Sch – gelten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – wird der Bebauungsplan 18 – Sch – mit seiner 1. Änderung in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch –. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – mit seiner 1. Änderung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – mit seiner 1. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Sch – durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1992 enthält die gleichen Entwicklungsziele der Gemeinde.



Bild 13: Auszug aus dem Landschaftsplan



So entsprechen die Baugebiete in den Grundzügen denen des Bebauungsplanes. Auch sind die straßenparallelen Bäume angedacht und es wird eine weitergehende Begrünung des Ortes empfohlen.

Diese Empfehlung des Landschaftsplanes basiert auf den historisch gewachsenen Strukturen in einem Maßstab von 1: 5000. Die vorhandenen Baumstrukturen, die parallel den Straßen verlaufen und damit ortsbildprägend sind, werden im Bestand aufgenommen. Weitergehende Begrünungen sind auf eigene Initiative der Grundstückseigentümer gewollt, da die bereit und in der Lage sind selbst festzustellen, wo ein Baum oder eine Gehölzgruppe, wenn gewollt, sich auf einem Grundstück anbietet. Im Übrigen sind nach der LBO die nicht baulich genutzten Grundstücke

grünordnerisch anzulegen, so dass auch darüber eine weitergehende Begrünung des Ortes eingefordert ist.

Nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 06. März 2024 wurde eine Baumschutzsatzung erlassen, die am 1. Juli 2024 in Kraft trat. Im § 2 sind der Geltungsbereich und Schutzgegenstand geregelt. Danach hat die Gemeinde die Möglichkeit, private schutzwürdig prägende Bäume mit Zustimmung der Eigentümer und Eigentümerinnen zu sichern, wenn diese Bäume müssen einen Mindeststammdurchmesser von 30 cm gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben.

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Gem. § 2 der Landesverordnung zur Sondernutzung am Meeresstrand und über Schutzstreifen an Gewässern zweiter Ordnung gelten entlang der Schwartau die Bestimmungen des § 35 Abs. 2 bis 4 LNatSchG. Danach dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Entsprechend wird nur der baulich vorhandene Bestand innerhalb des 50 m-Streifens abgesichert. Neue Eingriffe, werden nicht vorbereitet.

Wie bereits dargelegt, grenzt das Plangebiet im Westen an das Plangebiet des FFH-Gebiet Nummer 2030-328 „Schwartautal und Curauer Moor“ an. Daher wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt, die die Anlage 2 der Begründung ist. Sie betrifft das gegenüberliegende Gebiet des Baches. Die Aussagen dieser FFH-Vorprüfung treffen auf dieses Gebiet gleichermaßen zu. Daher wird diese Vorprüfung hier ebenfalls angewendet.

Die FFH-Vorprüfung kam unter Punkt 5 zu folgendem Ergebnis:

*„Die Gemeinde Scharbeutz, Kreis Ostholstein stellt für eine Fläche in Gleschendorf 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), Kammmolch (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 11"Fließgewässer 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.“*

Weiterhin stehen die Gebäude "Am Kirchberg 2 und 6" auf der Denkmalliste des Kreises Ostholstein und unterliegen somit dem Denkmalschutz. Für dieser gilt zudem ein Umgebungsschutz.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Gleschendorf, und umfasst die Bahnhofstraße südlich der Schwartau, den Bereich Am Kirchberg mit Kirche und den Bereich nördlich der Fierthstraße und Aublick - Ortskern -.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich (oberhalb des Friedhofes) weitgehend mit kleinteiligen, eingeschossigen Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser bebaut. Hier dominiert das Wohnen. Ausgenommen ist der nordwestliche Bereich dieser Fläche (Aublick 1 und 3). Hier stehen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser

Südlich des Friedhofes sind hingegen kleine und auch größere kompakte Gebäude in ein und zweigeschossiger Bauweise vorzufinden. Neben dem Wohnen befinden sich hier neben Gewerbetrieben auch touristische Angebote.

Das Gelände ist recht stark bewegt.

Bild 14: Eigene Fotos vom 07.06.2024





### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die landwirtschaftlichen Betriebe in Gleschendorf wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage 1). Diese hat ermittelt in welchen Bereichen die Geruchshäufigkeiten nach der TA-Luft 2021 höher als 0,10 % liegen. An Anlehnung an das Ergebnis wird ein kleiner Bereich im südwestlichen Bereich (Dorfstraße 1) als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (MD) festgesetzt.

Gleschendorf ist historisch gewachsen ein Dorf, welches durch die Landwirtschaft geprägt ist. Daher besteht das Ziel der Gemeinde darin, dass die im Flächennutzungsplan ursprünglich dargestellten gemischten Baugebiete so im Bebauungsplan gesichert werden, dass diese als Dorfgebiete ausgewiesen werden, damit sich Landwirte auch zukünftig weiter ansiedeln und entwickeln können.

Gleichzeitig soll das Hauptwohnen den Vorrang behalten, damit den Bürgern der Gemeinde die Möglichkeit erhalten wird, außerhalb der touristischen Bereiche Wohnraum zu finden. Werden Wohnungen als Nebenwohnungen genutzt, wandeln sich die

Baugebiete in besagte „*Rollädensiedlungen*“ um. So eine städtebauliche Entwicklung ist nicht gewollt; vor allem nicht in den dörflichen Lagen. Über den § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der den Begriff „Nebenwohnungen“ erstmals definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MD-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

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 Verordnungsgeber 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 um 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 Anlagentyps 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 bestimmaren 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. 188)“*

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 MD-Gebiet ausgeschlossen werden.

Diese Rechtssystematik ist aktuell bestätigt z. Bsp. durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 13.05.2022, Az.: 1 KN 85/20.

Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MD-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt. Allerdings fallen rechtlich unter den Begriff „Wohnungen“ auch Nebenwohnungen. Daher hat sich historisch bedingt eine Struktur entwickelt, dass viele Wohnungen, als diese genutzt werden. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass lange an die Gemeinde gebundene Bürger diese weiter nutzen können. Auch soll es möglich bleiben, dass Familienmitglieder, die auswärts wohnen, so die Wohnungen nach der lebensbedingten Aufgabe eines Wohnhauses weiter nutzen können und nicht zum Verkauf gezwungen werden müssen. Für diese Fälle erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 18 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

### Empfehlung für die Bewertung für die Erteilung einer Ausnahme:

Gemäß der Text-Nummer 1.2. (2) kann eine Ausnahme erteilt werden, „*wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.*“

Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Ferienwohnungen können seit der Neufassung der BauNVO 2017 als Beherbergungsbetriebe und als sonstige Gewerbebetriebe genehmigt werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus mehr als 60 % neue Ferienwohnungen im MD-Gebieten entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet vorrangig den Bürgern der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort dienen soll, wird hier die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betrieb des Beherbergungsgewerbes in einem Gebäude auf nur eine zulässige Ferienwohnung begrenzt, die gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sein muss. Hotels können hingegen entstehen. Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe bleiben jedoch unzulässig.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung als Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2; sprich: Spielhallen etc.) ausgeschlossen. Diese sind in der Ortslage nicht üblich und auch zukünftig nicht gewünscht.

Zu Vergnügungsstätten gehören u. a. Spielhallen.

In § 1 Abs. 1 BauGB heißt es:

*„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“*

Weiter in Abs. 3

*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ...“*

Die Planung führt zu keinen Nutzungsänderungen gegenüber dem Bestand. Damit bleibt das „Eigentum“ nach Art. 14 Abs. 1 GG gesichert. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft eher den Abs. 2 Art. 14 GG, der besagt:

*„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“*

Mit dem Ausschluss von Nutzungen, die nicht vorhanden sind, nicht ortstypisch sind und auch städtebaulich zukünftig nicht gewollt sind, nutzt die Gemeinde die Möglichkeit ihres Planungsrechtes.

Ein Teilbereich des MD-Gebietes weist nach der Anlage Geruchshäufigkeiten von über 0,15 nach der TA-Luft 2021 auf. Dieser ist in dem „Teil A: Planzeichnung“ als „Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1, Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)“ gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen nur neue Wohn- oder Gewerbebebauungen entstehen, die nicht als Betriebswohnung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zählen, wenn

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben in Form einer „Beurteilung des Einzelfalls“ nachweist oder
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgeben worden sind.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 5 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Das verbleibende nördlich gelegene Gebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Systematik für die Neben- und Ferienwohnungen hier identisch zu übernehmen, wie für das MD-Gebiet bereits erläutert



worden ist. Daher gelten die vorher dargelegten städtebaulichen Begründungen gleichermaßen, um in den WA-Gebieten das Hauptwohnen zu fördern.

Alle weiteren Inhalte der Art der baulichen Nutzung regelt der § 4 BauNVO.

Der Bau hochbaulicher Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation sowie eine Verkehrssicherheit im Straßenraum der Hauptstraßen, die dem Durchgangsverkehr dienen, zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche parallel des Wiesenweges, der Straße Am Brink, der Dorfstraße und der Fierthstraße unzulässig. Zufahrten/Zuwege sind keine Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen. Sie sind ebenerdige Nebenanlagen und daher hier zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

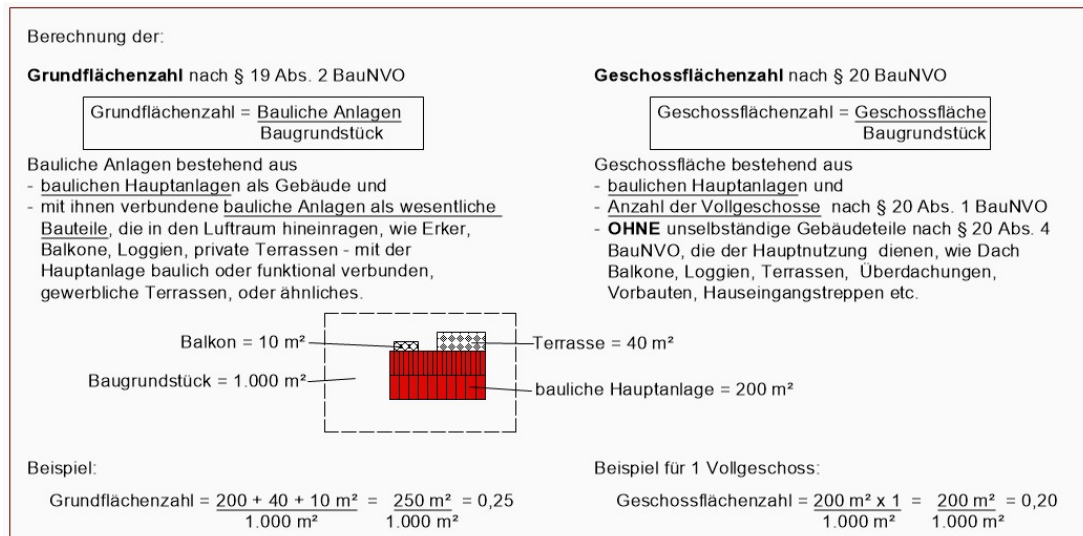
In der gesamten Umgebung stehen ein- bis zweigeschossige Gebäude. Zweigeschossige Gebäude bestehen mehr im Süden sowie Nordwesten und eingeschossige Gebäude im Norden. Diese Strukturen werden gesichert.

Für alle WA-Gebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt, um eine optimale Nutzung aller Flächen zu ermöglichen.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.

Entsprechend liegt die tatsächliche Bebaubarkeit der Grundfläche mit einem Hauptgebäude geringer.

**Bild 15:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



In den MD-Gebieten werden die Grundflächenzahlen in den Bereichen auf 0,4 begrenzt, in denen Wohnnutzungen dominieren. In den Bereichen, in denen die Landwirtschaft und das Gewerbe gefördert werden, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche im Südwesten festgesetzt, um hier die Unterbringung bedarfsgerechter Angebote zu ermöglichen, die der Gemeinschaft dienen.

Die Geschossflächenzahlen orientieren sich an den in der Planzeichnung festgesetzten Geschossigkeiten. Im Nordwesten stehen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und schaffen einen Teil der dringend erforderlichen kostengünstigen Wohnungen in der Gemeinde. Diese werden mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 gesichert. In dem verbleibenden Bereich des WA-2-Gebietes dominieren Einzel- und Doppelhäuser. Hier ist eine 0,30 ausreichend, damit auch hier eine bedarfsgerechte Bebauung als Nachverdichtung erfolgen kann.

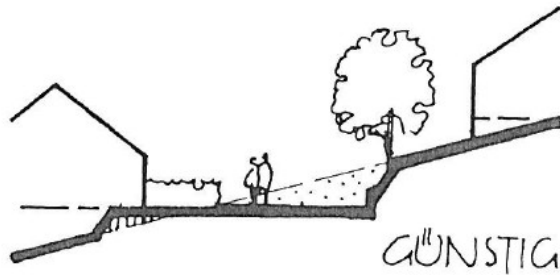
In den MD-Gebieten und der Gemeinbedarfsflächen sind Geschossflächen je Geschoss von ca. 0,3 üblich. Diese werden – bezogen auf die zulässigen Geschossigkeiten – entsprechend festgesetzt.

Es erfolgt für alle WA- und MD-Gebiete die Festsetzung von maximalen Oberkanten für die ein- und zweigeschossigen Gebäude, gemessen ab dem höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Damit soll der Geländestructur entsprochen bzw. ein „Eingraben“ von Gebäuden unterbunden werden.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

Bild 16: Prinzipskizze zur Höhenlage



Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den Baugebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der stark bewegt ist. So steigt das Gelände in einigen Bereichen stärker als üblich. Um dieser Situation gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ein weiteres Vollgeschoss in allen Baugebieten zulässig ist, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl um 0,3 zulässig.

Auf Grund der Geländesituation werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken in den Gemeinbedarfsflächen, den WA- und MD-Gebieten grundsätzlich zugelassen.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO innerhalb der Bauflächen nicht ausreichend, die mehr als ein Geschoss zulassen.

Dagegen benötigen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe häufig mehr Platz für ihre erforderlichen Stellplätze und Umfahrten auf dem Gelände selbst und um ihre Nebenanlagen erbringen zu können. Um das zu ermöglichen, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf max. 80 % erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 (Gebäude mit Balkon und Terrassen) und nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze und deren Zufahrten etc.).

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das WA-2-Gebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Damit wird der vorhandene Bestand gesichert und zukünftig auch fortgeführt.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe benötigen Hallen oder auch z. B. Silageplatten von über 50 m Länge. Damit diese entsprechend errichtet werden können, erfolgt die Festsetzung in dem MD-3-Gebiet, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge

- bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO)
- zulässig sind.

Die verbleibenden WA- und MD-Gebiete befinden sich auf kleineren Grundstücken. Damit hier eine offene, bedarfs- oder zentrumsorientierte Entwicklung möglich bleibt, erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Insgesamt sind offene Bauweisen gewünscht, damit die Ortslage für Bewohner der Gemeinde attraktiver wird. Daher werden die Baugrenzen freizügig gesetzt.

Eine darüberhinausgehende Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Erker, Terrassen und Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe und Länge von 10 m überschritten werden dürfen.

Nur die vorhandene Kirche als eingetragenes Denkmal wird mit einer Baulinie begrenzt. Die Bebaubarkeit selbst regelt somit die Denkmalschutzbehörde auf Grundlage der Inhalte des gesetzlich definierten Schutzzieles.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In den WA-2- und MD-5-Gebieten mit einer eingeschossigen Bauweise soll eine übermäßige Wohnungsverdichtung ausgeschlossen werden, da die Infrastruktur in den Bereichen dafür nicht ausreichend ist. Daher wird das Höchstmaß der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte als Wohngebäude begrenzt. In den übrigen Baugebieten werden auf vergleichbare Einschränkungen verzichtet, um diese für eine Mehrgeschossbauweise attraktiv zu belassen.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung „*Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“. Somit dient diese Fläche auch weiterhin dem Gemeinwohl.

Dieser Fläche schließt sich im Nordosten die Kirche des Ortes an, die ein eingetragenes Denkmal ist. Diese Kennzeichnung wird nach dem Denkmalschutzgesetz redaktionell als ein Denkmal übernommen.

Neben der Kirche selbst mit Ausstattung gelten der Kirchhof mit Grabmale bis 1870, die Granitböschungsmauer, der Lindenkranz (Am Kirchberg), das Alte Pastorat (Am Kirchberg 2) und das Wohnhaus (Am Kirchberg 6) als Schutzzumfang. Diese Bereiche werden daher als „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)“ nachrichtlich übernommen.

Zusätzlich wird das Grundstück als eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Gasübergabestation und eine Abwaspumpanlage, die zur allgemeinen Ver- und Entsorgung des Ortes erforderlich sind. Diese werden als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert, mit der Zweckbestimmung „Gas“ und „Abwasser“.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Garagen und Nebenanlagen: für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper. Ausgenommen sind die für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. → *Durch diese Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Erscheinungsbild, bezogen auf das jeweilige Einzelgrundstück, die dem Wohnen dienen, erzielt werden soll.*
- 2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. → *Im Plangebiet und in seiner Umgebung dominieren keine bestimmten Materialien und Farbtöne. Allerdings bestehen keine glänzenden Dächer. Diese Struktur soll daher im Plangebiet beibehalten werden.* UND: Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen oder ähnliche Anlagen sind zulässig. Ausgenommen sind die für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. → *Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie werden immer stärker vom Gesetzgeber eingefordert, um weniger Brennstoffe zu verwenden, die nicht regenerativ sind. Um diesen Anspruch umsetzen zu können, erfolgt die Aufnahme dieser Zusatzregelung.*  
  
Allerdings sind die Dächer von Carports und Garagen auf Grundstücken, die dem Wohnen dienen, als Gründächer herzustellen, um die Verdunstungsflächen zu erhöhen. Ausgenommen sind die für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe.
- 3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder als bepflanzte Steinwälle. → *Nach der geltenden LBO sind Einzäunungen bis 2 m Höhe zulässig. Diese beeinträchtigen das Ortsbild optisch erheblich. Daher sind diese Höhen auch zukünftig nicht gewollt.*
- 4) Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind 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 Plangebiet verboten.

- 5) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig. Ausgenommen sind die für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe. → *Ziel der Festsetzung ist die Reduzierung des Versiegelungsgrades.*
- 6) Anzahl der Stellplätze: In den WA- und MD-Gebieten sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze zu erbringen. → *Diese Regelung basiert auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde.*

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die gemeindlichen Straßen: die Bahnhofstraße, die Dorfstraße und die Fierthstraße erschlossen. Über diese bestehen kurze Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz in der Gemeinde.

Zudem gehen von diesen Straßen aus den inneren Erschließungen in die rückwärtigen Bereiche ab.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.



## 2.4.2 Parkplätze

Im Plangebiet erhöht sich die bereits zulässige Anzahl der der Wohnungen nicht. Es erfolgt hingegen eine Begrenzung der zukünftigen Wohnungszahlen in den WA-2- und MD-5-Gebieten.

Parallel der gemeindlichen Hauptstraßen ist ein Längsparken zulässig. Zudem bestehen im Bereich der Straße Aublick Parkbuchten.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im mittleren Bereich des Plangebietes bestehen ein Bolzplatz sowie ein Friedhof, die als öffentliche Grünflächen abgesichert bleiben. Weitere Grünflächen befinden sich im Süden des Plangebietes. Diese dienen hier als Spielplatz und als Parkanlage für die Öffentlichkeit zur Erholung. Auch diese Grünflächen bleiben in ihrem Bestand gesichert.

Weiterhin erfolgt die Sicherung der markanten, straßennahen Bäume im Plangebiet und des vorhandenen Gehölzstreifens auf der Parkanlage im Süden.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

#### a) Ermittlung

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Die Baugebiete umfassen ca. 79.630 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den WA- und MD-Gebieten folgende Fläche mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bebaut werden:

WA-Gebiete:  $30.750 \text{ m}^2 \times 0,4 = \text{ca. } 12.300 \text{ m}^2$

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten =  $30.750 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 18.450 \text{ m}^2$

Gemeinbedarfsfläche Kirche = 550 m<sup>2</sup> (Denkmalschutz)

MD-3-Gebiet:  $13.850 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.930 \text{ m}^2$

MD-4- und 5-Gebiete:  $21.010 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.400 \text{ m}^2$

Summe: 39.700 m<sup>2</sup> (< 70.000 m<sup>2</sup>) Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind durch die Planung zulässig.

Zudem gilt nach der BauNVO 1977 für den überwiegenden Teil des Baugebietes (Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 18 – Sch -) keine Begrenzung der zulässigen Terrassen- und sonstigen Nebenanlagenflächen. Auch gilt keine Begrenzung für Stellplätze und deren Zufahrten. Somit ist planungsrechtlich eine unbegrenzte Bebauung für die Bereiche zulässig, für die der Bebauungsplan Nr. 18 - Sch - gilt.

Für die verbleibenden Bereiche, die zurzeit nach den § 34 BauGB beurteilt werden, gelten die Versiegelungsgrenzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht. Somit können auch danach bereits großflächige Versiegelungen erfolgen.

Die Überplanung des Gebietes hat als Folge zukünftig eine Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO. Somit führt die Planung zu keinen Beeinträchtigungen, die nicht bereits jetzt schon zulässig sind. Stattdessen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung.

Durch die Neuregelung der Versiegelung kommt es real durch die Planung zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

In der Region leben üblicherweise diverse Fledermausarten und bei den Vögeln die Gehölbewohner des Siedlungsbereichs, d.h. diverse Singvogelarten. Um deren natürlichen Lebensraum zu sichern sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatschG zu beachten, die bei der Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten an Gebäuden lauten:

#### Gebäudeabriss und –sanierung:

Vor der Sanierung oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von Quartieren besonders und streng geschützter Fledermausarten und Brutstätten von Vogelarten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren und Brutstätten sind die Bauzeiten der Quartiersnutzung der jeweiligen Arten anzupassen. Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern sind die Arbeiten außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Bei Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen sind die Arbeiten vom 01.12. bis 28.02., bei Vorhandensein von Winterquartieren vom 01.05. bis 30.09. durchzuführen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

#### Baumfällungen:

Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser, deren Fällung unvermeidbar ist, sind zuvor von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Brutplätzen von Vögeln hin zu untersuchen. Der Fällzeitpunkt ist auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie

Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

Wie unter Punkt 1.1.6 bereits erläutert, sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatschG erwartet werden könnte.

Boden: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt zeitweilig als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er in der Zeit nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der bereits zulässigen und weitgehenden vorhandenen Versiegelung der g. Flächen sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Neuregelung der Versiegelung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Wie der Begründung unter Punkt 1.1.1 zu entnehmen ist, besteht das Ziel dieser Planung in der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes und der vorhandenen Nutzungen in der dörflich geprägten Ortslage Gleschendorf. Danach bestehen die Bau-rechte bereits nach § 30, § 34 BauGB und nach § 35 BauGB. Es erfolgen auch keine Veränderungen der Bauhöhen gegenüber dem Bestand. Statt-dessen erfolgt eine Begrenzung der Bauhöhen.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes schließt der Gesetzgeber nicht aus. Er sagt lediglich, dass ein neuer grünordnerisch gestalteter Ortsrand als Ersatz wieder herzustellen ist, wenn dieser verschoben wird.

Da durch den Bebauungsplan nur der vorhandene Ortsrand gesichert bleibt, erfolgen keine Veränderungen des Ortsrandes.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.



**Zusammenfassung:** Die Planung bereitet keine neuen Eingriffe vor, die nicht schon nach § 30 und § 34 BauGB zulässig sind. Neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG erfolgen somit nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Gleschendorf. Dieses wird entsprechend freizügig konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu sichern und neu zu schaffen.

Zudem ist das Plangebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden, über die der südöstlich gelegene Spielplatz an der Bahnhofstraße gut erreichbar ist.

## 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 Dorfgebiete, die dem Wohnen dienen. Gesichert werden die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sowie allgemeine Wohn- und Dorfgebiete. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Die Planung lässt keine Nutzungen zu, die nicht bereits 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:*

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

#### 3.2.1 Geruchsmission

Daher wurde für Gleschendorf mit Stand vom 21.05.2024 eine Geruchsmissionsprognose erstellt (siehe Anlage). Diese hat folgende landwirtschaftliche Betriebe aufgenommen:



**Bild 17:** Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024

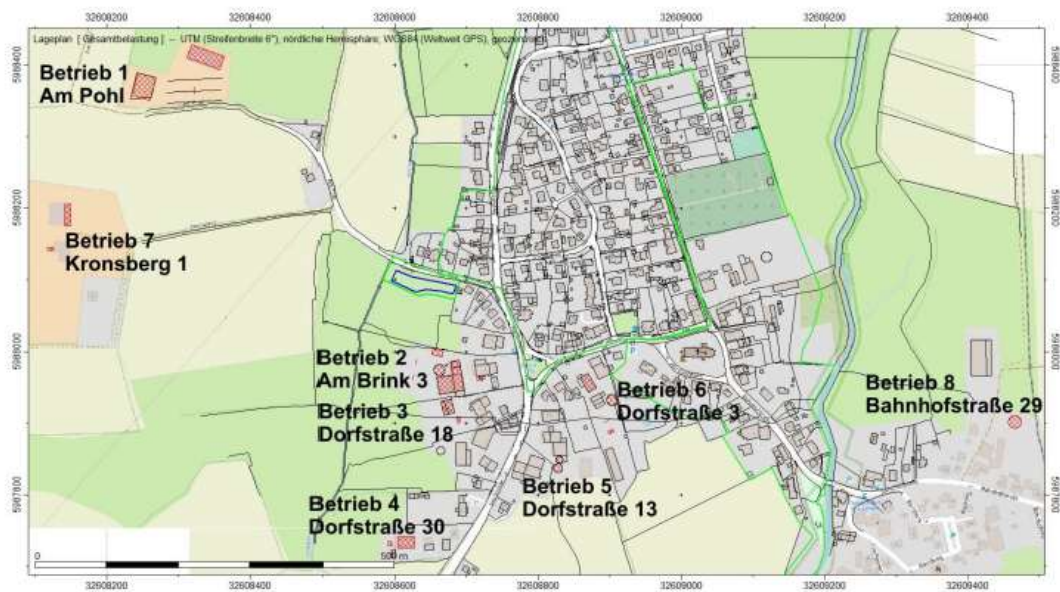


Abbildung 9: Übersicht der immissionsrelevanten Vorbelastungsbetriebe

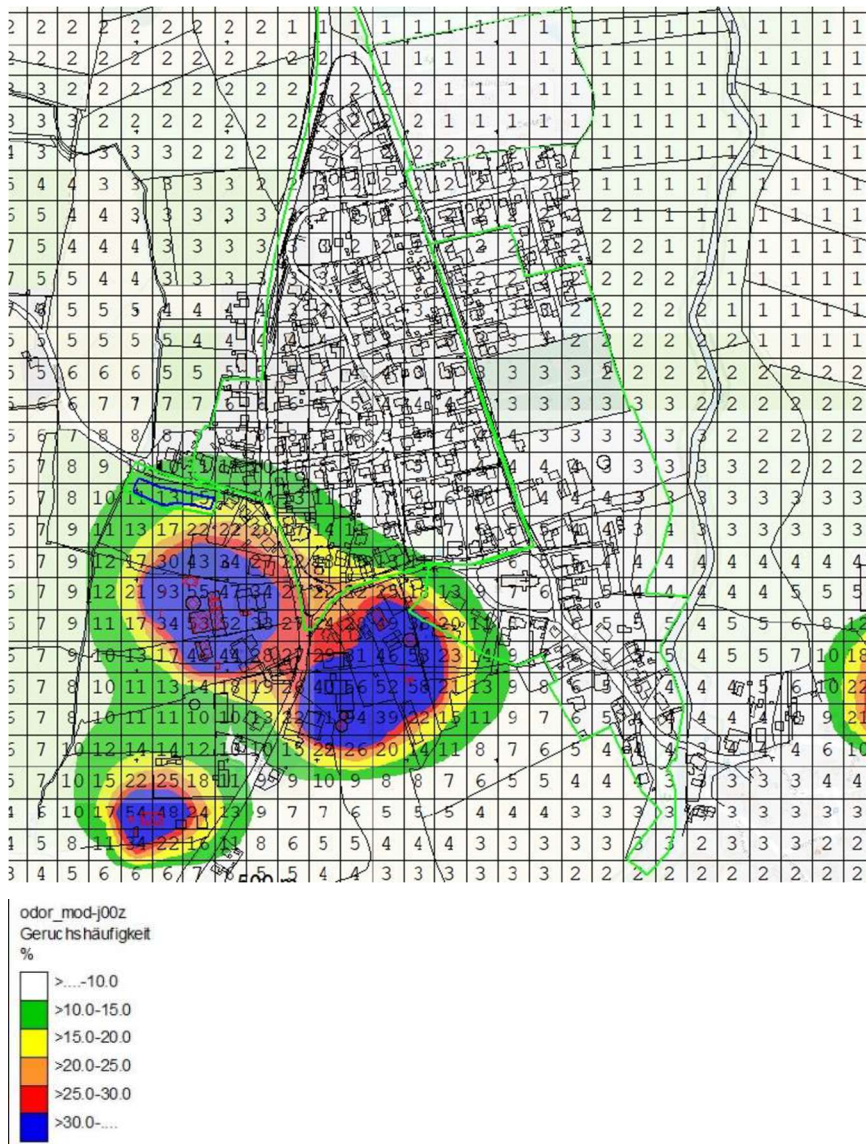
Quelle: OpenStreetMap & Mitwirkende

In der Umgebung des Plangebietes liegen folgende landwirtschaftliche Betriebe:

- Betrieb 1 Am Pohl Rinderhaltung
- Betrieb 2 Am Brink 3 Rinderhaltung
- Betrieb 3 Dorfstraße 18 Rinderhaltung
- Betrieb 4 Dorfstraße 30 Rinder- und Geflügelhaltung
- Betrieb 5 Dorfstraße 13 Güllebehälter, ehem. Schweinehaltung
- Betrieb 6 Dorfstraße 3 Pferdehaltung
- Betrieb 7 Kronsberg 1 Pferdehaltung
- Betrieb 8 Bahnhofstraße 29 Güllelagerung

Durch diese werden folgende Immissionen erzeugt:

**Bild 18:** Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024



Nach der TA Luft 2021 gelten folgende Werte:

Wohn- /Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe- / Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Als Ergebnis wird unter Punkt 7.2.3 festgestellt:

Bild 19: Auszug Gutachten vom Büro L ü c k i n g & H ä r t e l GmbH vom 21.05.2024

Auf den Beurteilungsflächen mit den Wohnbebauungen (Baufeldern) des räumlichen Geltungsbereiches des **Bebauungsplans Nr. 18 -Sch-** können Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2 % und 13 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung IG<sub>b</sub> prognostiziert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 -Sch- setzt als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ im nördlichen Bereich und ein „Dorfgebiet (MD)“ im südlichen Bereich fest. Der nach Anhang 7 TA Luft 2021 definierte Immissionswert (IW) für Wohngebiete in Höhe von 0,10 (10 % Geruchsstundenhäufigkeiten) bzw. für Dorfgebiete in Höhe von 0,15 (15 % Geruchsstundenhäufigkeiten) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschritten. Einer potenziellen Wohnnutzung im Gewerbegebiet steht immissionsseitig ebenfalls nichts entgegen.

### 3.2.2 Lärmimmission

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch die Kreisstraße 36 gequert. Mehr als geschätzt 500 Kfz verkehren hier nicht am Tag. Die Fahrbahnmitte liegt 14 m entfernt von der nächsten neu überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß den Berechnungsformeln nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wirken folgende Immissionen von der Kreisstraße auf das Plangebiet:

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 500 x 0,06 = 30 Kfz/h  
nachts 500 x 0,008 = 4 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	30 Kfz/h	4 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittelungspegel	56,23 dB	45,92 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	52,37 dB	41,23 dB
Abstand	14 m	14 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für WA-Gebietes	55,00 dB	45,00 dB
Orientierungswerte für MD-Gebietes	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel für WA	> 55,50 dB	< 44,4 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet werden somit tags um ca. 0,5 dB (A) überschritten. Dieser Wert ist kaum wahrnehmbar. Nachts werden die Orientierungswerte eingehalten. Somit ist ein gesundes Schlafen gesichert. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich im südlichen Bereich der Verkehrsfläche Elektroversorgungseinrichtungen der WESTNETZ GmbH.

Bei 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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <https://bauauskunft.west-netz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die zentrale Abwasserversorgung des ZVO gesichert.

Die Regenwasserentsorgung regelt die Gemeinde selbst. Im Zuge der Planung der Regenwasserbeseitigung ist der Wasser- und Bodenverband Schwartau zu beteiligen. Grundsätzlich sind Alternativen der Einleitung von Regenwasser in ein Verbandsgewässer vorrangig zu verfolgen. Sind Einleitungen in ein Verbandsgewässer unvermeidbar, bedürfen sie der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein. Bei einer möglichen Einleitung des Niederschlagswassers in ein Verbandsgewässer sind maximal 1,0 l (s\*ha) zum jetzigen Zeitpunkt zulässig. Dabei sind im Zuge der Planung insbesondere Maßnahmen zum Wasser- und Sedimentrückhalt sowie zur Niederschlagswasserreinigung zu berücksichtigen. Auch sind die Nachweise des ARW-1, wenn erforderlich, zu führen und die geplante Ausgestaltung der Einleitstelle abzustimmen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des WBV Schwartau.

Im Übrigen wird auf den Erlass „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 180 S 829 ff) hingewiesen.

Hinweis: Erdaufschlüsse (z.B. Baugrunderkundungen, Pfahlgründungen) sind gem. § 49 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.

Sollte eine Wasserhaltung mit temporärer Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung von Baugrubenwasser erforderlich sein, bedarf dies einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis für Grundwasserabsenkung und die notwendige Ableitung des geförderten Grundwassers oder Schichten- und Baugrubenwassers sind zwingend einen Monat vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ob eine erlaubnispflichtige Benutzung gemäß § 9 WHG oder ein Gemeingebrauch nach § 18 LWG vorliegt, entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde nach Vorlage der von ihr geforderten Unterlagen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in Scharbeutz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h im Umkreis von 300 m abzusichern. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Projektplanung zu erbringen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist nur möglich, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

## 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 abgetragenen 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.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

### 5.2 Altlasten

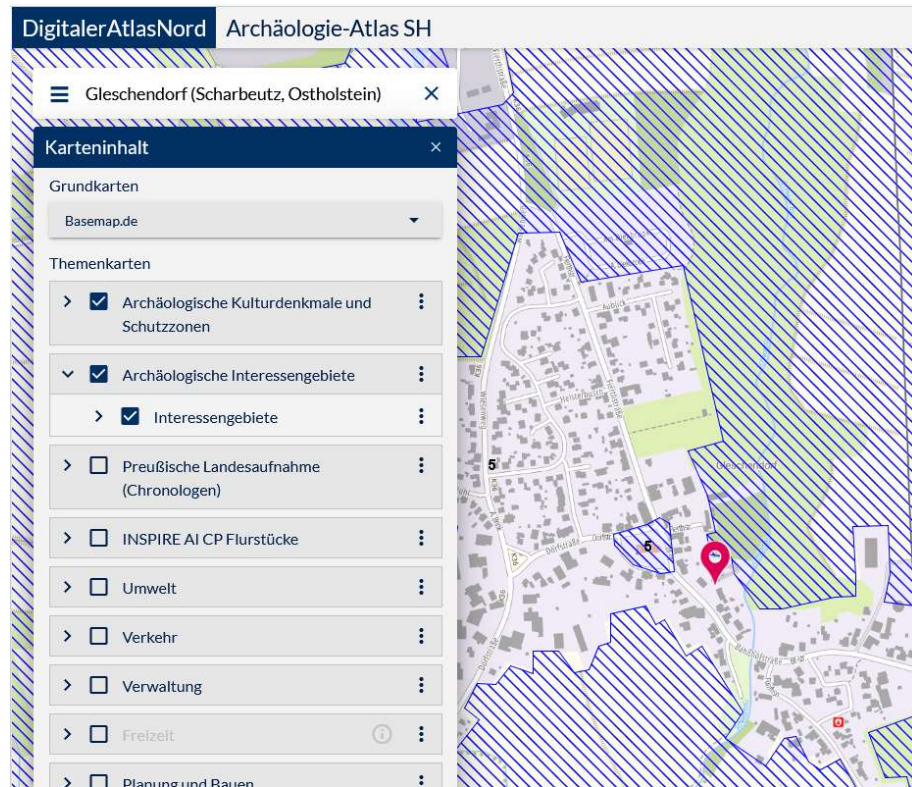
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 17.02.2025) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

### 5.3 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich jedoch zu einem kleinen Teil in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist

*Bild 20: Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/> vom 17.02.2025 um 16 Uhr*



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

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Im weiteren Planverfahren werden die dafür erforderlichen Voruntersuchungen durchgeführt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

#### 5.4 Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Kreises Ostholstein stehen folgende Gebäude auf dieser:

##### Am Kirchberg 2, 6, Am Kirchberg

Kirche Gleschendorf; Mitte 13. Jahrhundert bis Ende 19. Jahrhundert; Ensemble um die zentrale Kirche mit ihrem Feldsteinturm des 13. Jahrhunderts mit wohl barockem Mansard-Zeltdach, mit Kirchenschiff aus Backstein von 1894 inmitten des eindrucksvollen, von einer Granitböschungsmauer eingefassten und einem Lindenkranz umrahmten Kirchhofs mit der umgebenden Wohnbebauung, dem alten Pastorat von 1812 und dem Wohnhaus Am Kirchberg 6, das nach 1871 entstanden ist, beide im gleichen Typus, traufständige Bauten mit übergiebeltem Mittelzwerchhaus und Schopfwalmdach.

Neben der Kirche selbst mit Ausstattung gelten der Kirchhof mit Grabmale bis 1870, die Granitböschungsmauer, der Lindenkranz (Am Kirchberg), das Alte Pastorat (Am Kirchberg 2) und das Wohnhaus (Am Kirchberg 6) als Schutzzumfang. Diese Bereiche werden daher als „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)“ nachrichtlich übernommen.

## 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	30.750 m <sup>2</sup>
MD-Gebiet	34.860 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	14.020 m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	270 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	9.680 m <sup>2</sup>
Grünfläche	19.870 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>109.440 m<sup>2</sup> (10,94 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Insgesamt dürfen in Gleschendorf gemäß dem REP nur 10 % an Wohnungen neu geschaffen werden, bezogen auf die Wohnungsmenge im Ort vom 31.12.2020. Das gilt auch für die Nachverdichtungen.

Gleschendorf hatte am 31.12.2020 genau 768 Hauptwohnungen. Bei 10 Prozent sind ca. 77 neue Hauptwohnungen bis ca. 2034 zulässig.

Durch die Planung können nicht mehr Wohnungen entstehen, als diese bereits zulässig sind.

## 8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

## 9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den B-Plan der Innenentwicklung Nr. 18 – 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

Der B-Plan Nr. 18 – Sch - tritt am ..... in Kraft.

