

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 6. ÄNDERUNG

### DER STADT BAD SCHWARTAU

FÜR DEN BEREICH TESSDORFFSTRASSE 30-38 (RENSEFELD-SÜD)

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARSTADTN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>2</b> |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele              | 2        |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                             | 3        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>4</b> |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                          | 4        |
| 3.2      | Planungsalternativen / Standortwahl              | 4        |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                         | 4        |
| 3.4      | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 4        |
| 3.5      | Verkehr  | 6        |
| 3.6      | Grünplanung                                      | 6        |
| <b>4</b> | <b>Immissionen / Emissionen</b>                  | <b>6</b> |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>6</b> |
| <b>6</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>6</b> |
| <b>7</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>7</b> |

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 22, 6. Änderung der Stadt Bad Schwartau für den Bereich Teßdorffstraße 30-38 (Rensefeld-Süd)

### **1 Vorbemerkungen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Bad Schwartau möchte ein Eigentümer im Bestand im Dachbereich eine Gaube erweitern, um die Nutzung des Dachraums zu verbessern. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die nur zulässige Eingeschossigkeit entgegen, da bei Anwendung der Landesbauordnung durch das Vorhaben eine Zweigeschossigkeit eintritt, obgleich die Gesamthöhe des Gebäudes nicht verändert wird.

Die Stadt Bad Schwartau möchte die Umsetzung dieses Vorhabens ermöglichen und sieht daher geringfügige Veränderungen an den sehr restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Mit der Planung sollen Dachgeschossausbauten erleichtert werden, ohne dass damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sind. Von daher wird erstmalig eine Firsthöhenbegrenzung aufgenommen. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Schwartau hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, 6. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 650 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan oder dem Regionalplan werden durch diese Planänderung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwartau stellt Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Bad Schwartau.

Südlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Clever Au-Tal und Rocksholz. Dieses wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Bad Schwartaus südlich der Teßdorffstraße und umfasst die Grundstücke Teßdorffstraße 30-38. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Das Gelände ist deutlich bewegt und fällt in südöstlicher Richtung ab. Nördlich und östlich grenzt die bebaute Ortslage Bad Schwartaus an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich die Clever Au mit angrenzenden Grünbereichen. Westlich liegen Grünlandflächen.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|                |                                |              |
|----------------|--------------------------------|--------------|
| WR-Gebiet:     | ca. 4.310 m <sup>2</sup>       | 100 %        |
| <b>Gesamt:</b> | <b>ca. 4.310 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Planungsalternativen und eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Stadt Bad Schwartau für eben diese Grundstücke auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichten und Firshöhen festsetzen möchte.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit dem durch die Planänderung ermöglichten Dachgeschossausbau sind behutsame Erweiterungen der Nutzfläche möglich, ohne dass damit Auswirkungen auf Schutzgüter des Naturschutzes verbunden sind. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erwartet, da eine Beschränkung der Firshöhen aufgenommen wird und die Geschossflächenzahl weiterhin einzuhalten ist. Ebenso gelten die Gestaltungsfestsetzungen fort.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der vollständig bereits bebauten Grundstücke wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Die Bebauungsplanänderung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

#### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Bad Schwartau. Festgesetzt ist dort im Wesentlichen ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15, Geschossflächenzahlen grundstücksbezogen von 0,2 bis 0,25, und nur zulässiger eingeschossiger Einzelhausbebauung. Darüber hinaus sind max. zulässige Traufhöhen festgesetzt und die Firstrichtung ist vorgegeben. Weitere Gestaltungsregeln beschränken die Dachform auf Satteldächer bei einer Dachneigung von 30-40°.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Bad Schwartau, lediglich den Dachgeschossausbau zu vereinfachen, besteht diese Bebauungsplanänderung nur aus dem Teil B (Text). Die bislang festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entfällt. Die Textziffer 10. des Bebauungsplanes Nr. 22 wird für die Baufelder 9-13 um Beschränkungen der max. zulässigen Firsthöhen ergänzt. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 gelten für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung unverändert fort. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die zukünftig geltenden Regelungen:



Abb.: Auszug B-Plan 22 Planzeichnung

| 10. TRAUFHÖHEN IM HANGBEREICH CLEVER AUF MÜHLENTICH |                  |
|---|------------------|
| MAX. TRAUFHÖHE IM MITTEL:                           |                  |
| 1   | + 20,50 m ü. NN. |
| 2   | + 21,25 m ü. NN. |
| 3   | + 21,00 m ü. NN. |
| 4   | + 21,50 m ü. NN. |
| 5   | + 20,75 m ü. NN. |
| 6   | + 19,50 m ü. NN. |
| 7   | + 18,75 m ü. NN. |
| 8   | + 16,00 m ü. NN. |
| 9   | + 22,75 m ü. NN. |
| 10  | + 21,75 m ü. NN. |
| 11  | + 20,25 m ü. NN. |
| 12  | + 19,50 m ü. NN. |
| 13  | + 18,50 m ü. NN. |

Abb.: Auszug B-Plan 22 Textziffer 10.

### Geplante Festsetzungen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22:

Die Festsetzungen der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 gelten, soweit nachstehend für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Geltungsbereich dieser 6. Änderung nicht anders festgesetzt, soweit zutreffend, unverändert fort.

1. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzte max. zulässige Zahl der Vollgeschosse entfällt.
2. Die Textziffer 10. wird um nachstehende max. zulässige Firsthöhen über NHN (Normalhöhennull) ergänzt:
  - Baufeld 9: Firsthöhe max. 28,25 m ü. NHN
  - Baufeld 10: Firsthöhe max. 27,25 m ü. NHN
  - Baufeld 11: Firsthöhe max. 25,75 m ü. NHN
  - Baufeld 12: Firsthöhe max. 25,00 m ü. NHN
  - Baufeld 13: Firsthöhe max. 24,00 m ü. NHN

### **3.5 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Stadt Bad Schwartau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung.

### **3.6 Grünplanung**

Grünordnerische Festsetzungen auf den Grundstücken sieht der Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Bad Schwartau nicht vor. Die für die angrenzenden Flächen getroffenen Festsetzungen gelten fort.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Aufnahme von max. zulässigen Firshöhen haben auf Belange des Artenschutzes keine Auswirkungen.

### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind in einem Reinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

### **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Planänderung nicht berührt.

### **6 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Kosten.

**7 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bad Schwartau am ..... gebilligt.

Bad Schwartau,

Siegel

(Brinkmann)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 22, 6. Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden.