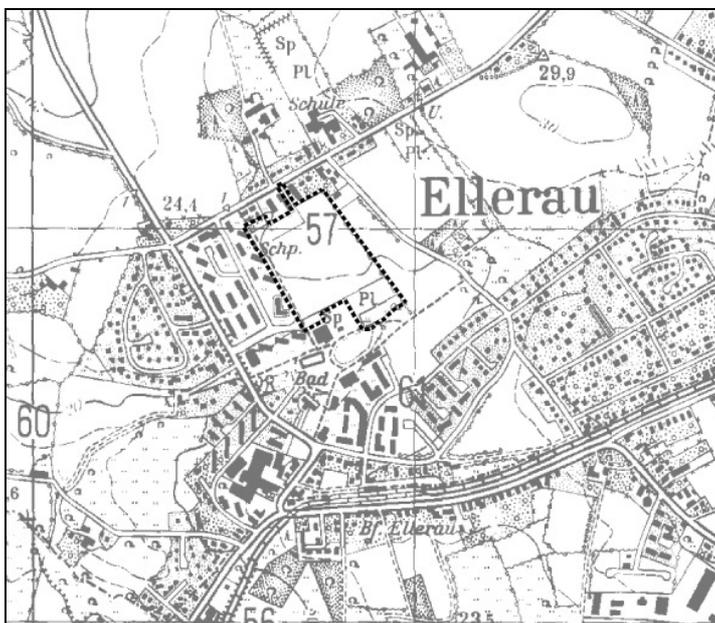


## Gemeinde Ellerau

### 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 22

## Begründung



#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Ellerau  
Berliner Damm 2  
25479 Ellerau

#### **Auftragnehmer:**

Planungsgruppe HASS  
Freiraum und Landschaft

#### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Michael Schöne

Rellingen, 07.02.2008 (= Fassung v. 06.12.2007)



Joachim-Ulrich Haß  
Diplom-Ingenieur  
Landschaftsarchitekt

Bergstraße 3  
25462 Rellingen  
Telefon 04101-54 85-0  
Telefax 04101-54 85-20  
E-Mail pghass@versanet.de



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass .....	1
2	Rechtsgrundlagen.....	1
3	Planungsvorgaben.....	2
4	Bestand .....	2
5	Städtebauliche Zielsetzung .....	3
6	Planungsrechtliche Maßnahmen .....	4
7	Erschließung .....	7
8	Umwelt .....	8

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Bisherige Festsetzungen im Quartier WA 1b .....	5
---------	---	---





## 1 Anlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat beschlossen, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 eine erste Änderung durchzuführen. Der B-Plan Nr. 22 wurde im Jahre 2005 auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aufgestellt. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke hat sich gezeigt, dass einige Festsetzungen des B-Plans die Veräußerung der Grundstücke erschweren. Das Ziel des Änderungsverfahrens ist daher eine geringfügige Verringerung der Reglementierungsdichte. Folgende Modifikationen werden vorgenommen:

- Zulässigkeit eines Stellplatzes je Gebäudeeinheit auf den Baugrundstücken der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- Fortfall der zwingenden Errichtung von Pultdächern in den betreffenden Quartieren
- Zulässigkeit anderer als der durch die bisherigen Baugrenzen vorgegebenen Gebäudestellungen in dem für die Betreuung und/oder die Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen vorgesehenen Quartier WA 1b

Da durch die Änderung des B-Plans Nr. 22 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (s. Kap. 5), wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 (2) BauGB ebenfalls abgesehen. Die Gemeinde kann gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eine angemessene Frist für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange festlegen oder auch die Beteiligung nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB durchführen.

## 2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).

5. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) zuletzt geändert durch Art. 11 Ges. v. 01.02.2005 (GVOBl. S. 57).
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.03.2007 (GVOBl. Schl.-H. 2007, S. 136).

### 3 Planungsvorgaben

Hinsichtlich der Planungsvorgaben haben sich keine Änderungen seit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 ergeben.

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südosten liegt eine Fläche, die als Grünfläche dargestellt wird und derzeit brach liegt, wie nahezu die gesamten neuen Baugebiete des B-Plans. In diesem Bereich wird durch die Festsetzungen des B-Plans geringfügig vom Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB abgewichen. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass durch die Festsetzung einer großen Grünfläche im Südosten im Plangeltungsbereich des B-Plans eine hinreichende Versorgung mit öffentlichen Grünflächen erfolgt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Planzeichnung des B-Plans soll im Zusammenhang mit anderen, zukünftig erforderlich werdenden F-Planänderungen erfolgen.

Der Bereich des Festplatzes ist im F-Plan ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen, teilweise mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Die Waldflächen südlich davon sind als Flächen für Wald dargestellt.

Der **Landschaftsplan** stellt das Plangebiet nördlich des vorhandenen, begrünten Walls vollständig als geplante Wohnbaufläche dar. Zusätzlich wird in der Mitte der Fläche eine neue Grünstruktur (Knick bzw. Hecke) dargestellt, die in Nordwest-Südost-Richtung verläuft. Südlich des Walls ist eine Sportanlage eingezeichnet (Tennisanlage außerhalb des Plangebietes und Festplatz). Die Waldflächen im Südosten sind dem Bestand entsprechend dargestellt.

### 4 Bestand

Das Plangebiet ist ca. 7,28 ha groß und umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22, also das Gebiet südlich der Dorfstraße, nordöstlich der Königsberger Straße, südwestlich des Schulweges und nördlich der Parkanlagen.

Von der B-Planänderung sind ausschließlich ausgewiesene Baugebiete und in geringem Umfang auch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen betroffen.

Die zukünftigen Baugrundstücke sind derzeit ungenutzt und liegen brach. Lediglich ein Grundstück im WA 3a ist bereits mit einem Einzelhaus bebaut. Die Planstraßen A, B und C wurden bereits errichtet und die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet verlegt.

Der vorhandene, ehemals durchgewachsene Knick am Ostrand des Plangebietes wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten fachgerecht geknickt und der degradierte Wall neu aufgesetzt. Die Knickneuanlage am Nordrand des Geltungsbereichs wurde ebenfalls realisiert.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Quickborn.

Der Plangeltungsbereich ist - mit Ausnahme des einen Einzelhausgrundstücks im Südosten - vollständig im Eigentum der Gemeinde.

## 5 Städtebauliche Zielsetzung

Der B-Plan Nr. 22 wurde im Jahre 2005 auf der Grundlage eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aufgestellt. Die zögerliche Nachfrage nach Bauflächen im Gebiet des B-Plans und Gespräche mit potenziellen Grundstückskäufern haben gezeigt, dass einige Festsetzungen des B-Plans zu stark von den Vorstellungen der zukünftigen Grundstückseigentümer abweichen. Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher die Vermarktung der Grundstücke zu erleichtern und einige besonders stark reglementierende Festsetzungen aufzuheben bzw. abzuschwächen.

Folgende Oberziele werden mit der Änderung des B-Plans verfolgt:

- In den reinen Wohngebieten sowie im WA 3a-3c soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Bisher waren Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- In den Quartieren, in denen die Errichtung von Pultdächern als örtliche Bauvorschrift zwingend festgesetzt wurde, soll zukünftig die freie Wahl der Dachform ermöglicht werden.
- Im WA 1b, in dem nur Wohngebäude für die Betreuung und/oder die Pflege von alten und/oder pflegebedürftigen Menschen zulässig sind, wurden die Baugrenzen sehr eng an der Gebäudestellung im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs festgesetzt. Zukünftig soll hier die Baugrenze möglichst großzügig festgesetzt werden.

Die Intention der Gemeinde Ellerau für die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 war nach der B-Plan-Begründung die Verbesserung des Wohnungsangebots. Einerseits sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Eigenheimen geschaffen werden, andererseits sollten Wohnungen für alte und/oder pflegebedürftige Menschen entstehen. Das im städtebaulichen Realisierungswettbewerb formulierte Ziel war flächensparendes Wohnen im Zentrum und im Grünen. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs setzte dies

durch ein städtebauliches Konzept um, in dem verkehrsberuhigte Wohnquartiere mit der umgebenden Bebauungs- und Grünflächenstruktur vernetzt wurden. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die Ausweisungen im B-Plan.

Die planerische Leitidee der Gemeinde (Verbesserung des Wohnungsangebots, Errichtung von Eigenheimen, Wohnungen für alte und/oder pflegebedürftige Menschen, flächensparendes Wohnen) wird durch die vorgenommenen Änderungen nicht angetastet. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind somit gegeben.

Die Änderungen betreffen ausschließlich Festsetzungen, die sehr strikt das Konzept des städtebaulichen Wettbewerbs in Planungsrecht umsetzen. Zum einen handelt es sich dabei um eine gestalterische Festsetzung als örtliche Bauvorschrift, nämlich die Errichtung von Pultdächern mit weniger als 10° Dachneigung. Auch die Festlegung der Baugrenzen im WA 1b, in dem ein Seniorenwohnheim oder ähnliches entstehen sollte, orientierte sich sehr eng am Wettbewerbsentwurf und war gestalterisch begründet. Das im Wettbewerbsplan dargestellte Stellplatzkonzept für die reinen Wohngebiete und die Quartiere WA 3a–3c sah ausschließlich Gemeinschaftsstellplatzanlagen vor und keine Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken. Dies wurde im B-Plan nicht ganz so konsequent umgesetzt. Demnach sind Stellplätze innerhalb der Baugrenze auch auf dem Baugrundstück zulässig. Zukünftig soll auf dem Grundstück des Wohngebäudes maximal ein Stellplatz oder eine Garage zulässig sein, und dies auch außerhalb der Baugrenze.

## 6 Planungsrechtliche Maßnahmen

Im folgenden werden die einzelnen Änderungen an der Planzeichnung (Teil A) sowie am Text (Teil B) beschrieben und begründet. Alle anderen Festsetzungen stammen aus dem ursprünglichen B-Plan und werden nicht erneut begründet.

### Quartier WA 1b

Die Grenze zwischen dem WA 1a und dem WA 1b wird aufgrund einer konkreten Anfrage eines Investors für das Gebiet WA 1b um knapp 5 m nach Norden verschoben. Gleichzeitig wird für das Quartier WA 1b ein großes **Baufenster** festgesetzt, das auch in den südlichen Teil des WA 1a hinein reicht. Hier ist es das Ziel, die Wahl der Gebäudestellung nicht zu stark zu reglementieren. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 4,50 m zur Planstraße B, 3,00 m zum nördlich angrenzenden Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (im WA 1a) und 4,00 m zur westlich angrenzenden Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Am Südrand wird wie im bisherigen B-Plan eine Baulinie direkt an den geplanten Marktplatz angrenzend festgesetzt.



**Abb. 1: Bisherige Festsetzungen im Quartier WA 1b (ohne Maßstab)**

Die bisher im WA 1b über ein **Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit** gesicherte Querverbindung zwischen der Planstraße B und dem westlich des Plangebiets verlaufenden öffentlichen Fußweg entfällt zukünftig. Die Durchquerung des Grundstücks ist an dieser Stelle nicht mit der vom Investor geplanten Teileinzäunung des Grundstücks vereinbar. Da in einer Entfernung von etwa 70 m sowohl nördlich als auch südlich weitere entsprechende Wegeverbindungen möglich sind, sind die Veränderungen im Wegekonzept marginal.

Für das Quartier WA 1b entfällt zukünftig die Festsetzung, dass **Stellplätze** nur innerhalb der Baugrenze oder den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig sind. Es ist hier das Ziel, auch andere als die bisher zulässigen Grundstücksaufteilungen zu ermöglichen. In der Planzeichnung werden daher keine Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen gekennzeichnet. Stellplatzanlagen sind somit zukünftig auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Im WA 1b wurden bisher drei Baufenster festgesetzt. Im südlichsten Baufenster waren Gebäude mit vier **Vollgeschossen** zulässig, in den anderen beiden waren drei Vollgeschosse zulässig. Durch die Berücksichtigung der Planung eines Investors erfolgt auch eine neue Abgrenzung der Geschossigkeit. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 schafft die Zulässigkeit für vier Vollgeschosse in der südlichen Hälfte des Quartiers WA 1b. In der nördlichen Hälfte sind weiterhin nur drei Vollgeschosse zulässig.

#### Zwingende Errichtung von Pultdächern mit weniger als 10° Dachneigung

Über eine mit dem B-Plan erlassene örtliche Bauvorschrift wurden in den reinen Wohngebieten sowie in den Quartieren WA 3a–3c **Pultdächer** mit weniger als 10° Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Im Quartier WA 2 betraf diese Regelung die vier in Nord-Süd-Ausrichtung geplanten Gebäuderiegel. Da andere Dachformen bei potenziellen Grundstückskäufern beliebter sind, entfällt zukünftig die Festlegung auf Pultdächer. Damit die entstehenden Gebäude nicht wesentlich höher werden können als dies bei der Errichtung mit Pultdächern der Fall gewesen wäre, wird in den betreffenden Quartieren eine maximale **Dachneigung** von 35° festgesetzt. In den reinen Wohngebieten sowie in den Quartieren WA 3a–3c, in denen zwei Vollgeschosse zwingend zu errichten sind, wird darüber hinaus eine maximale **Firsthöhe** von 11,50 m über der nächstgelegenen Planstraße festgesetzt.

#### Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

In den reinen Wohngebieten (WR) sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3a-3c soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Daher entfällt für diese Quartiere zukünftig die Festsetzung, nach der Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze oder auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig waren. Gleichzeitig drückt die Gemeinde mit einer neuen Festsetzung für diese Quartiere ihren Willen aus, nur **maximal einen Stellplatz** oder eine Garage auf dem Grundstück des Wohngebäudes zu genehmigen.

Da die **Baufenster** einiger Reihen- und Doppelhäuser bisher mit einer relativ geringen Tiefe ausgewiesen waren, würde die Errichtung eines Stellplatzes vor dem Wohngebäude die Bebaubarkeit stark einschränken. Der Stellplatz würde in das Baufenster hineinreichen und die Grundfläche des Gebäudes reduzieren. Daher werden die Tiefen für die betreffenden Baufenster von 12 m auf 15 m erhöht. Betroffen hiervon sind die Quartiere WR 3a-3c, WR 4c, 4d und 4f sowie WA 3b.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem Pkw (oder auch dem Lkw (Umzug, Möbelleieferung, u. a.)) ist bereits durch die im B-Plan eingeräumten Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger gegeben. Die Breiten der privaten **Wohnwege** und der öffentlichen Fußwege, die für Anlieger befahrbar sind, betragen 3,00 m. Zukünftig werden an Grundstücken, die an einem rechtwinkligen Verlauf des privaten Wohnwegs oder an einer Kreuzung



von privatem Wohnweg und öffentlichem Fußweg liegen, die angrenzenden Grundstücksecken mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der privaten Wohnwege belegt. Dies ist erforderlich, um das Abbiegen an diesen Stellen zu ermöglichen.

### Anpassungen

Nachdem der B-Plan Nr. 22 Rechtskraft erlangte, wurde die Erschließung und die **Parzellierung** der Grundstücke durchgeführt. Dabei wurden die gemäß der Festsetzung im B-Plan möglichen Ausbaubreiten der Planstraßen (einschließlich begleitendem Gehweg, Parkplätzen, Bankette und Entwässerungsmulde) teilweise nicht ausgeschöpft. Südlich des WR 1 und südlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage am Quartier WR 3c blieb der Ausbau der Planstraßen hinter den Möglichkeiten des B-Plans zurück. Hier erfolgt im Rahmen der Änderung des B-Plans eine Anpassung an die tatsächliche Breite der öffentlichen Flächen. Das hat zur Folge, dass die Grundstücke des WR 1 sowie die Fläche der Gemeinschaftsstellplatzanlage am Quartier WR 3c größer festgesetzt werden. Daraus resultiert wiederum eine Verschiebung der Baufenster für die Doppelhäuser im WR 1 um ca. 1,50 m nach Süden, damit diese mittig auf dem Baugrundstück liegen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Planzeichnung festgesetzte **Knickneuanlage** am Nordrand des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchgeführt. Da das nördliche Grundstück im WR 2c an den nordöstlich angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert wurde und daher nicht nach Nordosten eingefriedet werden soll, wurde die Knickneuanlage südlich und nicht wie im B-Plan festgesetzt nördlich um das Grundstück herum realisiert. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 erfolgt hier eine Festsetzung der Knickneuanlage entsprechend der tatsächlichen Ausführung.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits weit vorangeschritten. Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist abgeschlossen, die öffentlichen Straßen und Wege sind weitestgehend fertiggestellt. Es ist geplant auch noch die privaten Wohnwege durch die Gemeinde anzulegen und die Quartiere komplett erschlossen an einen Bauträger zu veräußern.



## **8 Umwelt**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 berücksichtigt. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe wurden auf den Ökokontoflächen der Gemeinde kompensiert. Weitere Eingriffe werden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 nicht vorbereitet.

Da durch die Änderung des B-Plans Nr. 22 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (s. Kap. 5), wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Ellerau,

Gemeinde Ellerau  
Der Bürgermeister

(Exler)