

Stadt Bad Schwartau  
- Bauamt -  
Abt. Stadtplanung u. Umweltschutz  
Krä/6-1-18.t4x

Bad Schwartau, Februar '93

### B E G R Ü N D U N G

zur II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet Groß Parin/Am Hang

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Dorfes Groß Parin, westlich der Straße nach Hobbersdorf und nördlich des Baugebietes "Am Hang" (B-Plan Nr. 14). Der Bebauungsplan Nr. 14 ist seit dem 11.08.1964 rechtsverbindlich. Zur Zeit wird die I. vereinfachte Änderung mit dem Ziel baulicher Erweiterungsmöglichkeiten durchgeführt.

Nördlich dieses Baugebietes, welches als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist, befinden sich zwei größere Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Bei der südlich gelegenen Fläche handelt es sich um das Grundstück einer ehemaligen Pilzzuchtfarm, dessen Gebäude derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf dem angrenzenden Grundstück ist eine Tischlerei und Zimmerei untergebracht. Speziell von hier bestehen auf der vorhandenen Grundstücksfläche Erweiterungstendenzen, die aber nach der derzeitigen Rechtslage nicht realisiert werden können. Durch diese Bauleitplanung sollen die Möglichkeiten zur Betriebserweiterung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung geschaffen werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Pilzzuchtfarm ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen mehrere Möglichkeiten einer baulichen Nutzung: denkbar wäre eine Parzellierung in drei Einzelhausgrundstücke oder eine gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 6 zulässige Nutzung, wodurch möglicherweise eine Parzellierung nicht erforderlich wird. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da i.d.R. von derartigen Anlagen eine erhöhte und unerwünschte Verkehrsbelastung ausgeht. Um einerseits dem bestehenden Betrieb eine Entwicklungschance einzuräumen, andererseits die angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen zu schützen, wurde das ausgewiesene Mischgebiet in zwei Zonen gegliedert, wobei auf der nördlichen Teilfläche die etwas störungsintensiven Nutzungsarten planungsrechtlich zulässig sein sollen, auf der südlich angrenzenden Teilfläche dagegen die mehr schutzbedürftigen Anlagen. Um die Beeinträchtigungen auf beiden Seiten zu minimieren, wurden entsprechende Immissionsschutzfestsetzungen getroffen (Text Pkt. 5) sowie die Teilflächen mit einem Knick (Wallhöhe: 1,0 m) zur freien Feldflur sowie als Abtrennung untereinander abgeschirmt.

Um zu verhindern, daß die großen Grundstücke in mehrere kleine Teilgrundstücke parzelliert und anschließend bebaut werden - was der

dörflichen Ortsrandlage nicht entsprechen würde -, wurde die Mindestgröße der Grundstücke auf 750 qm festgesetzt.

Die getroffenen Planausweisungen machen eine parallele F-Plan-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGb erforderlich (28. F-Plan-Änderung).

Die zu einer Bebauung notwendigen Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen sind vorhanden. Bei Grundstücksteilungen ist der Aufschluß über privatrechtliche Vereinbarungen (Überwegungsrechte, Baulasten) zu sichern.

Bodenordnende Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung sind nicht erforderlich. Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Erschließungskosten.

Bad Schwartau, 17.12.83

Stadt Bad Schwartau  
- Der Magistrat -

  
(Wegener)

Bürgermeister

