

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist seit dem 16.12.2008 in Kraft und gilt fort.

Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 werden außerdem die nachfolgend genannten Änderungen/ Ergänzungen wirksam.

ergänzt wurde:

1.1. Inhalte und der Auswirkungen der Änderungen:

Durch die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wird die Bebaubarkeit einer ansonsten schwer zu nutzenden Restfläche des Baugebietes Nr. 4 erreicht. Die Restfläche hat bislang eine Größe von ca. 220 m² und entspricht nicht den Vorgaben des geltenden B-Planes mit einer Mindestgröße von 600 m² Baufläche. Durch die Zusammenlegung der Baufläche und der Grünflächen in den Flurstücken 249/18 und 249/20 entsteht durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 ein attraktives Wohngrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1177 m². Voraussetzung dafür war die Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes Nr. 4 und die Änderung der festgesetzten Firstrichtung.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf:

ergänzt wurde:

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Planänderungsbeschluss vom 09.10.2014 eingeleitet.

Ursache für die Planänderung ist die nach dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 geänderte Grundstücksaufteilung, die zum Verbleib einer Restfläche des Baugebietes 4 geführt hat. Diese Restfläche konnte von der Planstraße A aus nicht erschlossen werden und war im Rahmen der geltenden Baugrenzen nicht optimal für Wohnzwecke zu nutzen.

Die Planänderungsziele bezogen sich daher auf die:

- Änderung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes 4
- Änderung der zulässigen Firstrichtung

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächenübersicht:

ergänzt wurde:

Das Grundstück des geplanten Wohngebäudes im südlichen Bereich des Baugebietes 4 hat eine Größe von ca. 1177 m². Davon sind ca. 606 m² als Grünfläche und ca. 571 m² in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als Baugebiet festgesetzt. Die Abweichung von der in der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzten Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² ist ausnahmsweise zulässig. Die Planzeichnung wurde im Teil B um folgende Festsetzung ergänzt:

- 1.3 Im südlichen Bereich des Baugebietes Nr. 4 beträgt die Mindestgröße des Wohnbaugrundstückes für ein Einzelhaus ausnahmsweise 570 m².

Diese Festsetzung ist notwendig, da die inzwischen realisierte Veränderung der Grundstückszuschnitte nicht von den künftigen Bauherren zu verantworten ist. Die vorhandene Restfläche war andernfalls nicht bebaubar.

Der Wasser und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ weist in seiner Stellungnahme vom 17.03.2015 auf die einzuhaltenen Mindestabstände zu Gewässern II. Ordnung hin, da das Grundstück im südlichen Bereich von einem verrohrten Gewässer II. Ordnung gequert wird. Die Hinweise werden im Zuge der Objektplanung berücksichtigt und die notwendigen Abstände zum verrohrten Gewässer II. Ordnung Nr. 2/1/3 eingehalten.

6. Grünordnung

ergänzt wurde:

Die Festsetzung 7.3 wurde folgendermaßen ergänzt:

“ Entlang der Baugrenze zu Baugebiet 4 sind auf einer Breite von 3 m keine Gehölze zulässig.“

Diese Festsetzung ist notwendig durch die Veränderung der Grundstückszuschnitte und die daraus resultierende Verschiebung der Baugrenze. Der notwendige 3-Meter-Abstand von Gehölzen zur Baugrenze wird dadurch sichergestellt.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

ersetzt wurde:

„Von der Planstraße A und B führen zwei Fußwege zum benachbarten Park, sie können nicht durch Kfz-Verkehr genutzt werden.“

durch:

Von der Planstraße A und B führt ein Fußweg zum benachbarten Park, er kann nicht durch Kfz-Verkehr genutzt werden. Der im Bebauungsplan Nr. 15 ausgewiesene östliche Fußweg wird als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Zufahrt für Anlieger und Versorgungsbetriebe festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um das geplante Wohngebäude und die südlich angrenzende Grünfläche zu erschließen. Durch die Festsetzung „Poller, Durchfahrt nur mit Sondergenehmigung“, im Bereich hinter der geplanten Grundstückszufahrt wird Durchgangsverkehr und unberechtigte Zufahrt zur angrenzenden geplanten Parkanlage unterbunden.

8.10. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

ergänzt wurde:

Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen vom geplanten Wohngrundstück im südlichen Bereich des Baugebietes 4 ist von den Eigentümern am Entsorgungstag durch individuellen Transport der Mülltonnen bis an die Planstraße B sicherzustellen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraumes sind bei der Bereitstellung der Mülltonnen zu vermeiden.

ergänzt wurde:

12. Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Dieses Verfahren konnte angewendet werden, weil durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Im Plangeltungsbereich bleibt die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ erhalten.

Mit der Verschiebung der Baugrenze werden keine Planungsgrundzüge berührt.

Im vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15. Während der Auslegungszeit hatten die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im vereinfachten Verfahren wurde von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.