



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15

für das Wohngebiet an der Hauptstraße
(ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst

das Baugebiet Nr. 4 und die angrenzende Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den
Umweltbelangen

Teil A (Planzeichnung, Ausschnitte) und Teil B (Text, Ergänzungen) der
Satzungsänderung sowie Begründung der 1. Änderung

Arbeitsstand 12.11.2014

- Entwurf -

Elmenhorst/ Lichtenhagen,

Horst Harbrecht
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

Seite:

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15:

1. Planzeichnung, Teil A	1
2. Planzeichnung, Teil B	2
3. Planzeichenerklärung für den gesamten Plangeltungsbereich	3

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15:

1. Ziele und Zwecke der 1. Änderung	4
2. Inhalte und der Auswirkungen der Änderungen	5
3. Verfahrensablauf	6

Anlagen:

3 Seiten

1. B-Plan Nr. 15 in der rechtskräftigen Fassung vom 16.12.2008
2. Satellitenbild mit eingetragenen Plangeltungs- und Änderungsbereich
3. Lageplan zum Bauantrag

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 wird:

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 angestrebt. 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 kann dennoch ein attraktives Wohngrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1176 m² entstehen. Voraussetzung dafür ist Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes Nr. 4 und die Änderung der festgesetzten Firstrichtung.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf:

ergänzt wird:

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Planänderungsbeschluss vom 09.10.2014 eingeleitet.

Ursache für die angestrebte 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 kann von der Planstraße A aus nicht erschlossen werden und ist im Rahmen der geltenden Baugrenzen nicht optimal für Wohnzwecke zu nutzen.

Die angestrebten Planänderungsziele beziehen sich daher auf die:

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

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächenübersicht:

ergänzt wird:

Das Grundstück des geplanten Wohngebäudes im südlichen Bereich des Baugebietes 4 hat eine Größe von ca. 1176 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 festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke von 600 m² ist ausnahmsweise zulässig, da die inzwischen realisierte Veränderung der Grundstückszuschnitte nicht von den künftigen Bauherren zu verantworten ist. Die vorhandene Restfläche ist andernfalls nicht bebaubar.

6. Grünordnung

ergänzt wird:

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 wird:

„Von der Planstraße A und B führten 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsbetriebe und Anlieger festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um das geplante Wohngebäude 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 wird:

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 A sicherzustellen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraumes sind bei der Bereitstellung der Mülltonnen zu vermeiden.

ergänzt wird:

12. Verfahrensablauf

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

Dieses Verfahren kann 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 wird 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 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.

12.1 Verfahren zur Planaufstellung

	Rückblick	Datum/Zeitraum
1	B-Plan-Aufstellungsbeschluss	22.04.2004
2	Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 15	16.12.0228
3	Planänderungsbeschluss	09.10.2014

	Ausblick	Datum/Zeitraum
4	Bearbeitung des Entwurfes zur 1. Änderung B 15	
5	Erörterung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss	
6	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	
7	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	
8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
9	Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken aus Stellungnahmen	

10	Erörterung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Bauausschuss	
11	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	
12	Mitteilung der Abwägungsergebnisse	
13	Ausfertigung der Satzung über die 1. Änd. B 15	
14	Vervollständigung der Verfahrensakte	