



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"Oberhagen"

für den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung angrenzend an
die Planstraße F („Ganterstrat“), umfassend die Flurstücke 34/37 und
34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.11.2017

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wurde am 20.12.1994 genehmigt und trat am 06.12.1995 in Kraft. Für das Gebiet „Oberhagen“, östlich der Straße Drift, südlich der Hauptstraße in Elmenhorst sollte eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden. Vom Plangebiet mit einer Größe von etwa 5,8 ha war die Hälfte der Fläche bebaut, allerdings wurden nur etwa zehn Wohnungen noch bewohnt. Nach Beseitigung der städtebaulichen Missstände waren mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 insgesamt 107 Wohneinheiten möglich. Diese verteilten sich auf Mischgebiets- und private Wohnbauflächen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Daraufhin entstanden Wohngebäude auf Mischgebietsflächen, die durch die untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Bauanträgen einzeln genehmigt wurden. Entlang der Hauptstraße in Elmenhorst wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 das Planungsziel für diesen Bereich geändert. Anstelle von Mischgebietsflächen wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Außerdem wurde für die bis dahin nicht realisierte Planstraße F ein neuer geradliniger Verlauf bestimmt sowie weitere Änderungen vorgenommen, die nicht im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen.

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 2004 wurden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oberhagen“ von Mischgebietsflächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

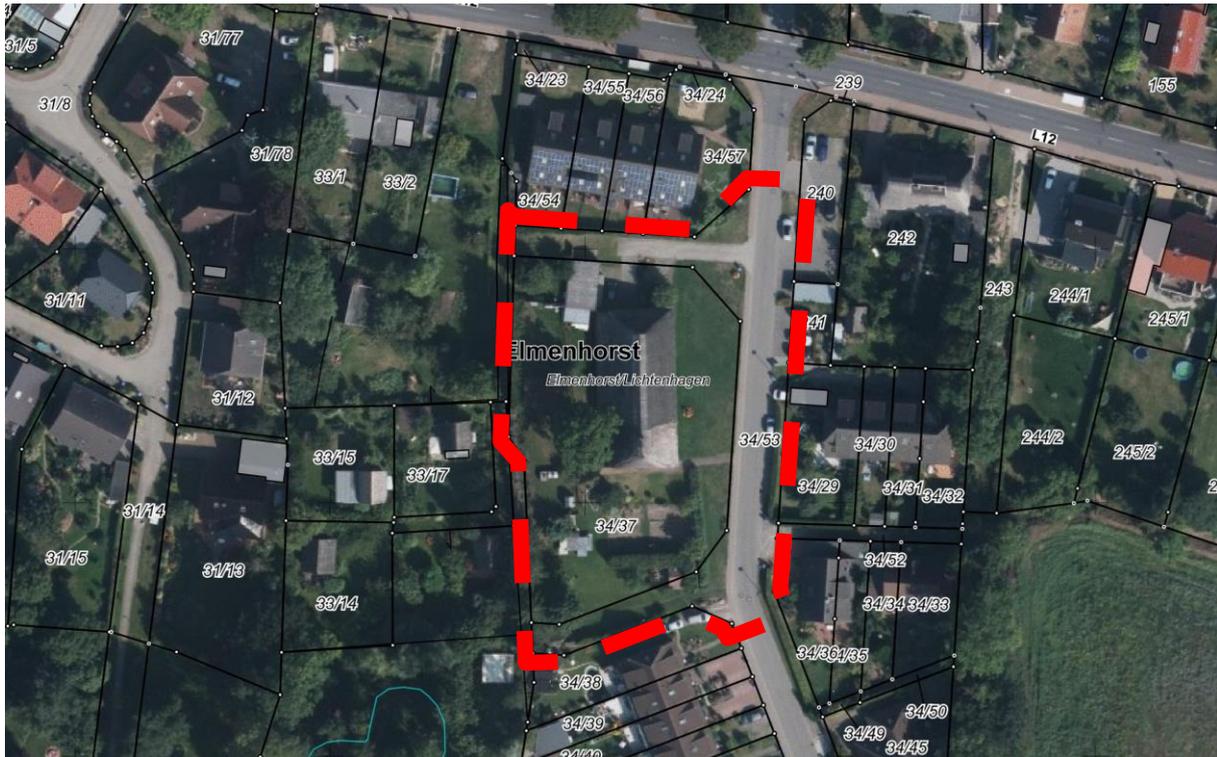
2. Anlass und Inhalt der Planänderung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat am 29. Juni 2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Oberhagen“ beschlossen. Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung auf dem Flurstück 34/37 sowie die angrenzenden Straßenflächen auf dem Flurstück 34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst. Das Baugrundstück liegt an der Planstraße F, heute Ganterstrat. Das Plangebiet umfasst etwa 4.200 m².

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein großes Wohn- und Scheunengebäude, welches entgegen der ursprünglichen Planung abgerissen werden soll. Ein Erhalt des Gebäudes ist wirtschaftlich nicht mehr vertretbar und wird daher vom neuen Grundstückseigentümer nicht vorgesehen. Die Planstraße G der Ursprungsplanung wurde bisher nicht realisiert, lediglich eine Zufahrt für das Grundstück ist nördlich des Flurstücks 34/37, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst vorhanden.

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
"Oberhagen" – Entwurf



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 10, © GeoBasis DE/M-V 2017

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht darin, das Flurstück 34/37 der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst planungsrechtlich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten. Dazu soll die bisherige Baugrenze nach Westen erweitert werden, um die bauliche Nutzbarkeit des großen Grundstücks zu verbessern und so Einzelgrundstücke zu ermöglichen.

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben. Im Baufeld 11 sind auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese Angebote im restlichen Gemeindegebiet ausreichend vorhanden oder ausbaufähig sind.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird im Zuge der Änderung für das Flurstück 34/37 auf 500 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Dies ist für die Bebauung mit Einfamilienhäusern der derzeitige Standard und ermöglicht trotzdem eine ausreichend große private Gartenfläche.

Auf dem Baufeld 11 der Ursprungsplanung sind Satteldächer zulässig. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung festgesetzt wurde, dass in Baufeldern mit Satteldächern auch Krüppelwalmdächer zulässig sind. Weiterhin wurde im Text der Ursprungsplanung geregelt, dass die Dachneigung mindestens 38° betragen muss. Zur besseren Übersicht wurden diese Regelungen in der Planzeichnung der 2. Änderung in die Nutzungsschablone übernommen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten. Im Baufeld 11 darf diese zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für Garagen, Stellplätze und

Zufahrten um 50 % überschritten werden. Auch die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss), der Bauweise (offene Bauweise) und der Hausform (nur Einzel- und Doppelhäuser) werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 weiterhin beibehalten.

Die bisher noch nicht realisierte Planstraße G auf dem Flurstück 34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst wird im Geltungsbereich der 2. Änderung mit aufgenommen. Die Gemeinde Elmenhorst möchte damit die Umsetzung dieser Straße erneut initiieren.

3. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L12, welche tags und nachts erhöhte Lärmwerte erreicht. Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an der Landesstraße liegen bei:

$L_{m,E}$ / tags: 60,8 dB(A); $L_{m,E}$ / nachts: 51,0 dB(A).

Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte allerdings für Straßenlärm bei:

Tags: 55 dB(A); nachts: 45 dB(A).

Aus diesem Grund wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits Lärmpegelbereiche (LpB) für anstehende Schutzmaßnahmen festgelegt. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Dieser liegt innerhalb folgender Lärmpegelbereiche:

- von 20 m bis 48 m: LpB III
- von 49 m bis 70 m: LpB II.

Die Baugrenze im Baufeld 11 liegt etwa 49 m von der Mitte der Straße entfernt, so dass für die künftige Bebauung nur der Lärmpegelbereich II relevant ist. Aufgrund der heutigen technischen Ausstattung von Wohngebäuden sind keine unzulässigen Lärmwerte zu erwarten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen können jedoch der Spalte 2 Tabelle 8 DIN 4109 entnommen werden. Die Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird analog zur 1. Änderung in der Planzeichnung übernommen.

4. Ver- und Entsorgung

Das Baufeld 11 der Ursprungsplanung ist mittlerweile vollständig über die Ganterstrat erschlossen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.

5. Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich einige Bäume im Hausgarten, darunter eine Kastanie, eine Esche sowie mehrere Nadelbäume. Einige in der Ursprungsplanung festgesetzte Bäume stehen nicht mehr und werden deshalb nicht in der Planzeichnung übernommen. Die Kastanie im Süden des Plangebietes soll erhalten werden. Die Esche im Zentrum des Grundstücks soll gefällt werden, da sie bereits Sturmschäden aufweist. Da die Esche durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung geschützt ist, obliegt es der Gemeinde einen angemessenen Ausgleich für diesen Baum festzulegen.

Die Festsetzung der Ursprungsplanung, dass je Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, wird auch in der 2. Änderung beibehalten. Da künftig mehr als ein Baugrundstück auf dem Baufeld 11 entstehen sollen, erhöht sich auch die Zahl der Baumpflanzungen für das Baufeld. Deshalb soll auf eine zusätzliche Festsetzung für den Ersatz der Esche verzichtet werden.

Weitere Umweltbelange sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfassend und abschließend bearbeitet.

6. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht von der 2. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise und für die Begründung.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, den

.....Der Bürgermeister

Planverfasser:

