

Gemeinde Elmenhorst

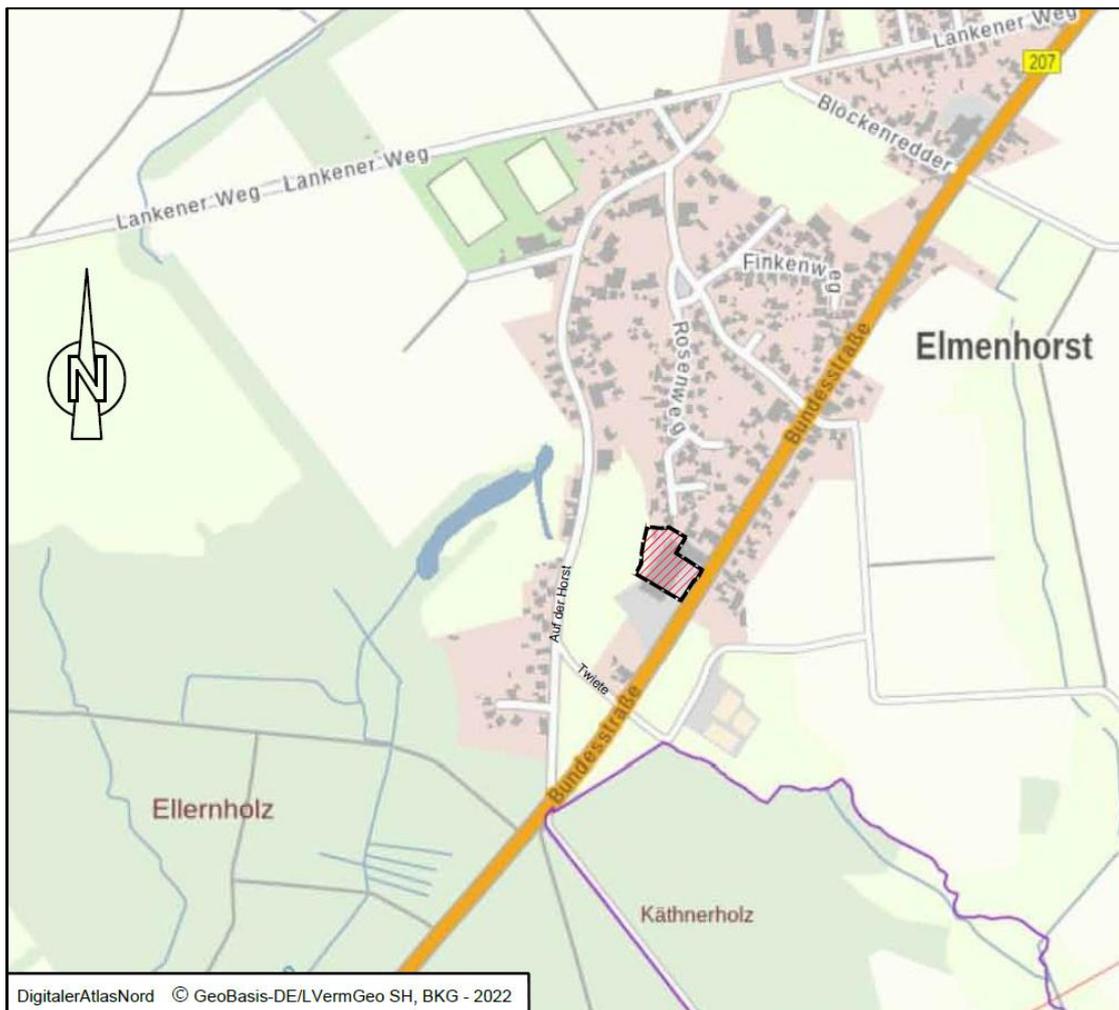
Kreis Herzogtum Lauenburg

1. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 13

„Nordwestlich der B 207, nördlich der Twiete und östlich der Straße Auf der Horst“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

31.01.2022

§ 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



Bearbeitung:

GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Anlass der Planung	4
3 Allgemeines Planungsziel	4
4 Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13	4
4.1 Baugrenzen	4
4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
5 Billigung	6

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat in ihrer Sitzung am den Aufstellungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordwestlich der B 207, nördlich der Twiete und östlich der Straße Auf der Horst“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst den Bebauungsplan Nr. 13 am 06.02.2020/04.02.2021 als Satzung beschlossen hat, besteht aufgrund konkreter Umsetzungsabsichten die Zielsetzung, eine geringfügige Anpassung der festgesetzten Baufenster und Flächen für Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorzusehen, um so eine Optimierung der künftigen Bebauung aus städtebaulicher sowie landschaftsplanerischer Sicht zu ermöglichen.

Eine Veränderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst im vereinfachten Verfahren. Da weder die Art der baulichen Nutzung, noch das Maß der baulichen Nutzung verändert wird, berührt die geringfügige Anpassung der Baufenster die Grundzüge der Planung nicht. Planerische Zielsetzung ist unverändert die Entwicklung von Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) zuletzt geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das geplante Vorhaben werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst nicht berührt, sodass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im Rahmen des vereinfachten Verfahrens von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst sieht sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Erfordernis zur Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen gegenüber. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Baufenster ermöglichen keine bauliche Abrundung des künftigen Siedlungsrandes der Gemeinde Elmenhorst. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt durch eine Konkretisierung der zulässigen überbaubaren Flächen eine Arrondierung des Ortsrandes.

3 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung durch eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie Flächen für Nebenanlagen eine aus städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht optimierte bauliche Entwicklung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu ermöglichen. Im Zuge des geplanten Vorhabens ist weder eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung noch des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes Nr. 13 (Rechtskraft seit 23.03.2021) fort. Ausschließlich die ergänzende Zulässigkeit einer Tiefgarage innerhalb der Fläche für Nebenanlagen wird in den Teil B - Text aufgenommen.

4 Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind darauf ausgerichtet, eine dem Ortsrand angemessene wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 13 (Satzungsbeschluss 06.02.2020/04.02.2021).

4.1 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst sieht innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Festsetzung von vier größeren Baufenstern sowie einem in der Größe zurückgenommenen Baufenster vor. Diese bilden hinsichtlich ihrer Lage einen nicht überbauten Innenbereich und einen Abschluss in westliche Richtung zur offenen Landschaft. Die Lage der Baufenster orientiert sich hierbei an der vorangegangenen baulichen Struktur innerhalb des Plangebietes. Die Abgrenzung der Baufenster erfolgt entsprechend der Kubatur der ehemals bestehenden Gewächshäuser in nordwestlicher Richtung gradlinig und bildet somit bislang keine deutliche Raumkante und Arrondierung.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sieht eine Optimierung der ursprünglich festgesetzten Baufenster vor, um im Zuge einer geringfügigen Anpassung der überbaubaren Flächen eine bauliche Abrundung der künftigen Wohnbaufläche zu ermöglichen, wodurch gleichzeitig der Abstand zur den Knickstrukturen am nordwestlichen Geltungsbereichsrand vergrößert wird.

Das geplante Vorhaben sieht eine Zusammenlegung der zwei nordwestlichen Baufenster sowie eine hiermit einhergehende Abrundung der überbaubaren Flächen vor. Die grundsätzliche Schaffung einer von Bebauung freigehaltenen Fläche im zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird unverändert beibehalten. Die 1. vereinfachte Änderung sieht eine Abschrägung des nordwestlichen Baufensters zur offenen Landschaft hin vor, um den Ortsrand zu arrondieren. Gleichzeitig erfolgt eine Begradigung des nördlichen Baufensters als Fortführung der bestehenden Bebauung. So wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die planungsrechtliche Voraussetzung für eine in sich stimmige Bebauung geschaffen. Gleichzeitig ermöglicht die Zusammenlegung zweier Baufenster und die ergänzende Abrundung einen städtebaulich deutlichen Abschluss der künftigen Bebauung gegenüber der offenen Landschaft.

Die beiden südlichen Baufenster werden in ihrer Lage und Abgrenzung ebenfalls geringfügig angepasst, um im Bereich entlang der Bundesstraße eine ergänzende Fläche für Stellplätze vorzusehen.

Bestehende Leitungen werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt bzw. so weit erforderlich entsprechend verlegt.

Durch die Abschrägung des nordwestlichen Baufensters erfolgt eine Verbreiterung des Abstandes der baulichen Nutzungen zu den gesetzlich geschützten Knickstrukturen entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes. Da im Zuge des geplanten Vorhabens keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, ergibt sich im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

4.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst sieht die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze und ihren Zufahrten) im zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vor.

Im Zuge der geringfügigen Anpassung der festgesetzten Baufenster für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch optimierte bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgt ergänzend eine Anpassung der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen. Zur Verdeutlichung, dass innerhalb des Plangebietes neben den oberirdischen Stellplätzen auch die Errichtung von Stellplätzen unterirdisch innerhalb einer Tiefgarage zulässig ist, erfolgt die Ergänzung der nachstehenden textlichen Festsetzung (Teil B - Text).

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und unterirdischen Tiefgaragenstellplätzen ist innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Die aufgenommene textliche Festsetzung verdeutlicht die Zulässigkeit einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes. Die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze der Anlieger unterhalb der Geländeoberfläche anzuordnen, bietet eine Freiraumnutzung auf den entsprechend oberirdischen Flächen. Die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage führt somit zu

einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Durch die Erweiterung der Fläche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird die Flexibilität der Anordnung im Zuge der Umsetzung der baulichen Nutzung vergrößert. Die Erweiterung der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Bereich der Bundesstraße führt in diesem Zusammenhang zu keiner nennenswerten Veränderung des künftigen Ortsbildes, da eine Einsehbarkeit der betreffenden Flächen durch die zu errichtende Lärmschutzwand nicht gegeben ist.

Die Erweiterung der Fläche für Stellplätze als auch die Aufnahme zur Zulässigkeit einer Tiefgaragenerrichtung zu Gunsten des ruhenden Anliegerverkehrs berührt die Grundzüge der Planung nicht.

5 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst hat die Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Sitzung am gebilligt.

Elmenhorst, den

Aufgestellt durch:

GSP
GOSCH & PRIEWE

Sigrid Wöhl
Bürgermeisterin

Siegel