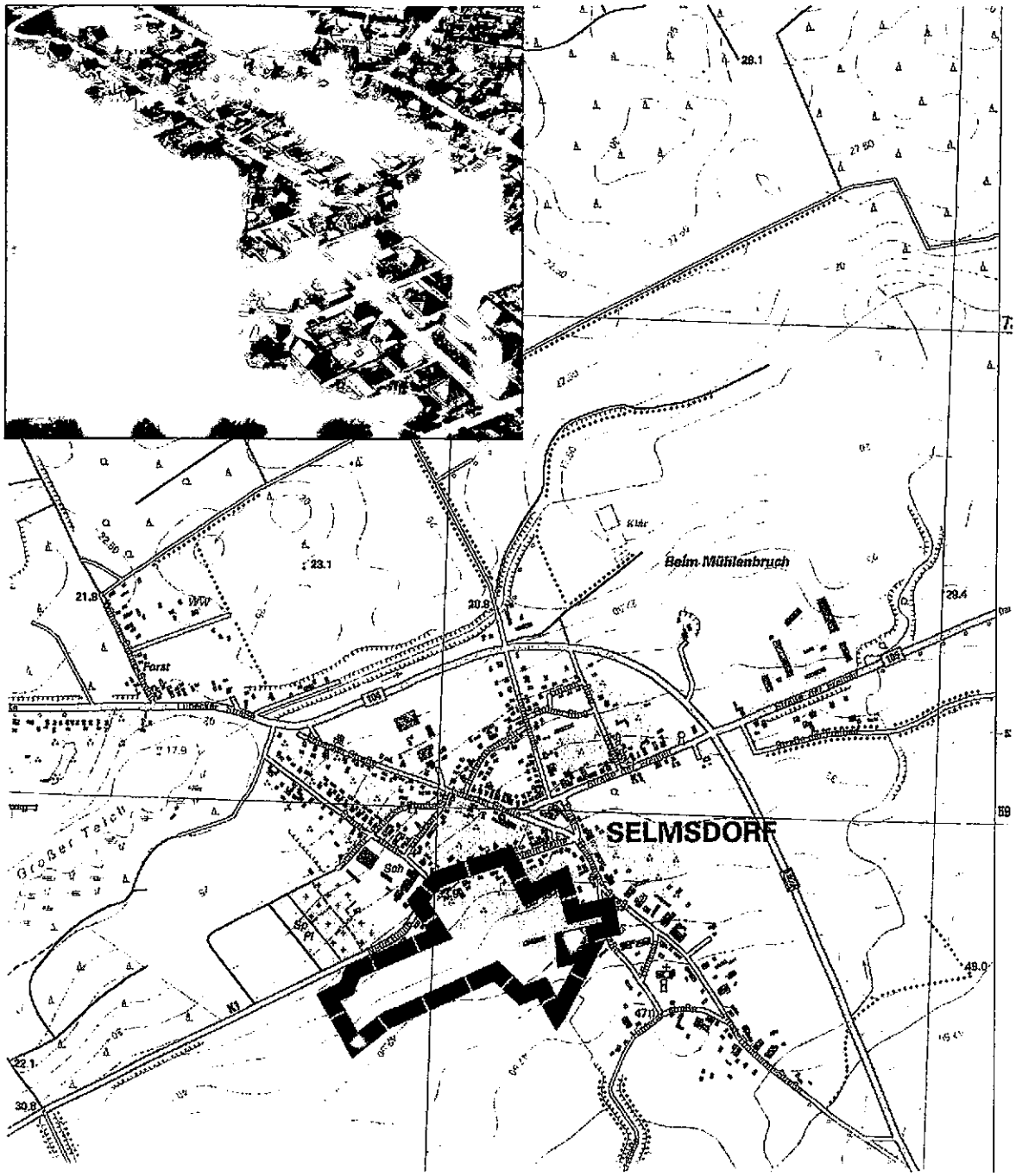

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Flöhkamp"

Begründung

23.11.2009

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Flöhkamp"

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	2
1.1	Bisherige Planungen	2
1.2	Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.3	Lage und Geltungsbereich	2
1.4	Planungsrecht und Flächennutzungsplan	2
2.	Festsetzungen der 2. Änderung	3
2.1	Ausgangssituation	3
2.2	Städtebauliches Konzept	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	5

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 10

Der Ursprungsplan des Bebauungsplan Nr. 10 "Flöhkamp" der Gemeinde Selmsdorf wurde 2005 als Satzung rechtskräftig und hat seit dem bereits eine Änderung erfahren. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Erschließung eines Wohngebietes und somit die Schaffung von neuen Wohnbauflächen in der Ortslage Selmsdorf.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Neuregelung in Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Fassade der Wohngebäude. Für den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 10 soll festgesetzt werden, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung, unzulässig ist. Die Gemeinde möchte durch die Änderung regelnd in die nicht zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung eingreifen und so eine nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen Situation bzw. des Erscheinungsbildes erreichen. Daher soll die Regelung den gesamten Vorgartenbereich umfassen.
Des Weiteren besteht Regelungsbedarf, da einige Anwohner die öffentliche Verkehrsfläche als Aufstellfläche nutzen und dadurch den Verkehr behindern. So sind auf verschiedenen Grundstücken Carports entstanden, die direkt an die Straße grenzen, wodurch es bei der Ein- bzw. Ausfahrt zu dem beschriebenen Problem kommt. Durch die Regelung für den Vorgartenbereich soll diese verkehrsbeeinträchtigende Bauweise in Zukunft vermieden werden.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Ortslage Selmsdorf. Er befindet sich südlich der Straße "Neue Reihe" und wird im Norden durch die Anliegerbebauung an der "Neuen Reihe", im Osten durch die Bebauung "Hinterstraße" und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Der Geltungsbereich besitzt einen Flächenumfang von ca. 6,6 ha.

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung am Standort der Planung Wohnbauflächen ausweist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 10 "Flöhkamp" verwendet.

2. Festsetzungen der 2. Änderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10

Auf den Grundstücksflächen wurden verschiedene Einzel- und Doppelhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen errichtet. Das Gebiet wird jeweils von Osten und Westen über eine, in Wendeanlagen endende, Stichstraße erschlossen. Beide Erschließungsstraßen sind durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden. Die Grundstücke im Nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind durch eingeräumte Wegerechte von der Straße "Neue Reihe" zu erreichen. Im Wohngebiet wurden diverse Grünordnungsmaßnahmen durchgeführt.

Luftbild des Gebietes "Flöhkamp"

Derzeitiger Bestand

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, liegt im äußersten Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Die Gemeinde besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstrassen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Seit den 90'er Jahren hat die Gemeinde einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung diverser neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung kommt es innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der Zulässigkeit von Carports, Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Fassade der Wohngebäude.
Auf diesem Weg soll in die Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes eingegriffen werden. Dementsprechend wird der Punkt 1.3 des Bebauungsplanes wie folgt geändert: Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen ist in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung, unzulässig. Der Abstand zu öffentlichen Wegen, Pflanzgebotsflächen, Bindungsflächen für Bepflanzungen und Maßnahmeflächen muss mindestens 1 m betragen.
Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gelten unverändert weiter.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Flöhkamp" gelten unverändert weiter.
Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gelten unverändert weiter.

Gemeinde Selmsdorf, den 8.1.2010

Der Bürgermeister

GEMEINDE SELMSDORF LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG