



**Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
Wohngebiet "Am Mühlenbruch"**

gelegen nördlich der Bundesstraße B 105 und
östlich der Kreuzung von B 104 und B 105

Begründung

Satzungsbeschluss

28.07.2016

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
- Wohngebiet "Am Mühlenbruch" -**

**Satzungsbeschluss
28.07.2016**

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
2. Lage und Geltungsbereich	3
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
4. Planungskonzept.....	4
5. Darstellung der Änderungsinhalte.....	5
6. Verkehrserschließung und Stellplätze	6
7. Ver- und Entsorgung.....	6
8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	6
9. Umweltbelange	6

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet am Mühlenbruch" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf am 10.12.2012 als Satzung beschlossen. Durch die amtliche Bekanntmachung am 28.06.2013 erlangte die Satzung Rechtskraft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigte die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Nordosten von Selmsdorf, östlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105, zu schaffen. Sie reagierte damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Erschließungsmaßnahmen des 1. Bauabschnitts sind mittlerweile abgeschlossen. Von den 68 Wohngrundstücken, die der Bebauungsplan Nr. 16 insgesamt umfasst, wurden mit dem 1. Bauabschnitt 44 Wohngrundstücke geschaffen. Zusätzlich umfasst der 1. Bauabschnitt die Erschließung einer ca. 1,0 ha großen Fläche, auf der die Gemeinde neben dem allgemeinen Wohnen auch das pflegemäßige Wohnen, altengerechtes (barrierefreies Wohnen) sowie einen Kindergarten errichten möchte. Diese Fläche umfasst das im Ursprungsplan definierte Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nummer 3 (WA 3).

Die Gemeinde hatte für den benötigten Kindergarten einen Betreiber gefunden, der darüber hinaus auch das Kindergartengebäude errichtet. Der Betreiber verfolgte jedoch eine Gebäudekonzeption, die mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht zu vereinbaren war. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzungen innerhalb des WA 3 so geändert werden, dass die Konzeption des Betreibers umgesetzt werden kann und gleichzeitig die städtebauliche Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes im Wesentlichen erhalten bleibt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird erforderlich, um unbeabsichtigte Härten und Erschwernisse, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbunden sind, zu beheben.

Mit der Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 16 wurde ein innerörtlicher städtebaulicher Missstand behoben und die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche vorbereitet. Die verfolgte bauliche Nutzung besteht in einem Allgemeinen Wohngebiet, das durch eine intensive Durchgrünung, durch großzügige öffentliche Verkehrsräume sowie durch gestalterische Festsetzungen eine erkennbare städtebauliche Qualität erzeugt.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Errichtung und Ausprägung von Dächern, Fassaden, Sichtschutzanlagen, Carports und Garagen, Einfriedungen sowie die Nutzung von

Vorgartenflächen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dem Wohngebiet bei aller gewollten Vielfältigkeit eine gestalterische Klammer zu geben, die einen erkennbaren Charakter des Wohngebietes erzeugen soll.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nun erforderlich, da deutlich wurde, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes mit unbeabsichtigte Härten und Erschwernisse verbunden war. Hier soll die Satzung über die 2. Änderung des B-Planes 16 rechtssicher Abhilfe schaffen. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung zur Gestaltung der Garagen und Carport konkretisiert. Damit wird erreicht, dass die gewünschte städtebauliche Qualität weiter gesichert ist, gleichzeitig wird die Anwendbarkeit der Satzung vereinfacht.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105 und östlich der Kreuzung von B 104 und B 105.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf einzelne Bereiche des Ursprungsplanes. Diese Bereiche umfassen ausschließlich die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit den laufenden Nr. 1, 2 und 4 (WA 1, WA 2 und WA 4).

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 überplante Fläche wird in der aktuellen Fassung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Des Weiteren wird mit der Planung kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung der 1. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat etwa 2.800 Einwohner (Stand Ende 2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock).

Nachbargemeinden von Selmsdorf sind im Norden und Nordosten die Stadt Dassow, im Südosten die Stadt Schönberg, im Süden die Gemeinde Lockwisch, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen die Hansestadt Lübeck.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

4. Planungskonzept

Mit der Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 16 wurde ein innerörtlicher städtebaulicher Missstand behoben und die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche vorbereitet. Die künftige bauliche Nutzung besteht in einem Allgemeinen Wohngebiet, das durch eine intensive Durchgrünung, durch großzügige öffentliche Verkehrsräume sowie durch gestalterische Festsetzungen eine erkennbare städtebauliche Qualität erzeugt.

Durch die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden keine Änderungen dieser gesamtheitlichen Planungskonzeption vorbereitet.

5. Darstellung der Änderungsinhalte

Wie bereits unter Punkt 1 dieser Begründung erläutert, beinhaltet die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Änderungsinhalte für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 des Ursprungsplans:

- die Konkretisierung der Festsetzungen zur Gestaltung von Carports und Garagen.

Diese von der Gemeinde beabsichtigten Änderungsinhalte werden durch die nachfolgend dargestellten textlichen Festsetzungen rechtssicher umgesetzt.

1. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 1.1 Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1, 2 und 4 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert.
- 1.2 Besitzt das Hauptgebäude ein Flachdach, sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen.
- 1.3 Besitzt das Hauptgebäude ein Pultdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.
- 1.4 Wird die Garage oder das Carport mit einem Flachdach versehen, ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei Carports ist dies durch die Anbringung von Blenden zu gewährleisten, die an allen Seiten um das Dach herum zu führen sind.
- 1.5 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind Garagen und Carports mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.

Diese Festsetzung ersetzt folgende Festsetzung der Ursprungsplanung:
Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1, 2 und 4 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen, in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Mit diesen Festsetzungen wird das Planungsziel der Gemeinde Selmsdorf erreicht, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Fassung der 1. Änderung so zu ändern, dass eine eindeutige Umsetzbarkeit für die künftigen Bauherren möglich ist. Mit der Änderung werden unbeabsichtigte Härten, die mit der Gestaltung von Garagen und Carports verbunden waren, aufgelöst. Gleichzeitig bleibt der gestalterische Anspruch der Gemeinde weitestgehend erhalten. Diese Festsetzung zur Gestaltung der Garagen und Carports dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

6. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird über die in der Ursprungsplanung festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden keine Änderungen am Erschließungs- und Stellplatzkonzept vorbereitet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden von der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privateigentum bzw. im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen. Durch den Verkauf der Bauflächen erfolgt eine vollständige Refinanzierung.

9. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 sind die Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen worden. Das Gelände wurde zuvor überwiegend gewerblich genutzt. Teilweise lag bereits eine Wohnnutzung vor. Ziel der Gemeinde war es, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und die Flächen ausschließlich für Wohnzwecke verfügbar zu machen.

Mit der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt lediglich eine Anpassung von gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Ausbildung von Nebenanlagen (Carports und Garagen).

Wie auch schon mit der 1. Änderung des benannten Bebauungsplanes werden hier keine Umweltbelange berührt. Sämtliche naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten uneingeschränkt weiter fort.

Gemeinde Selmsdorf, den 20.9.2016

