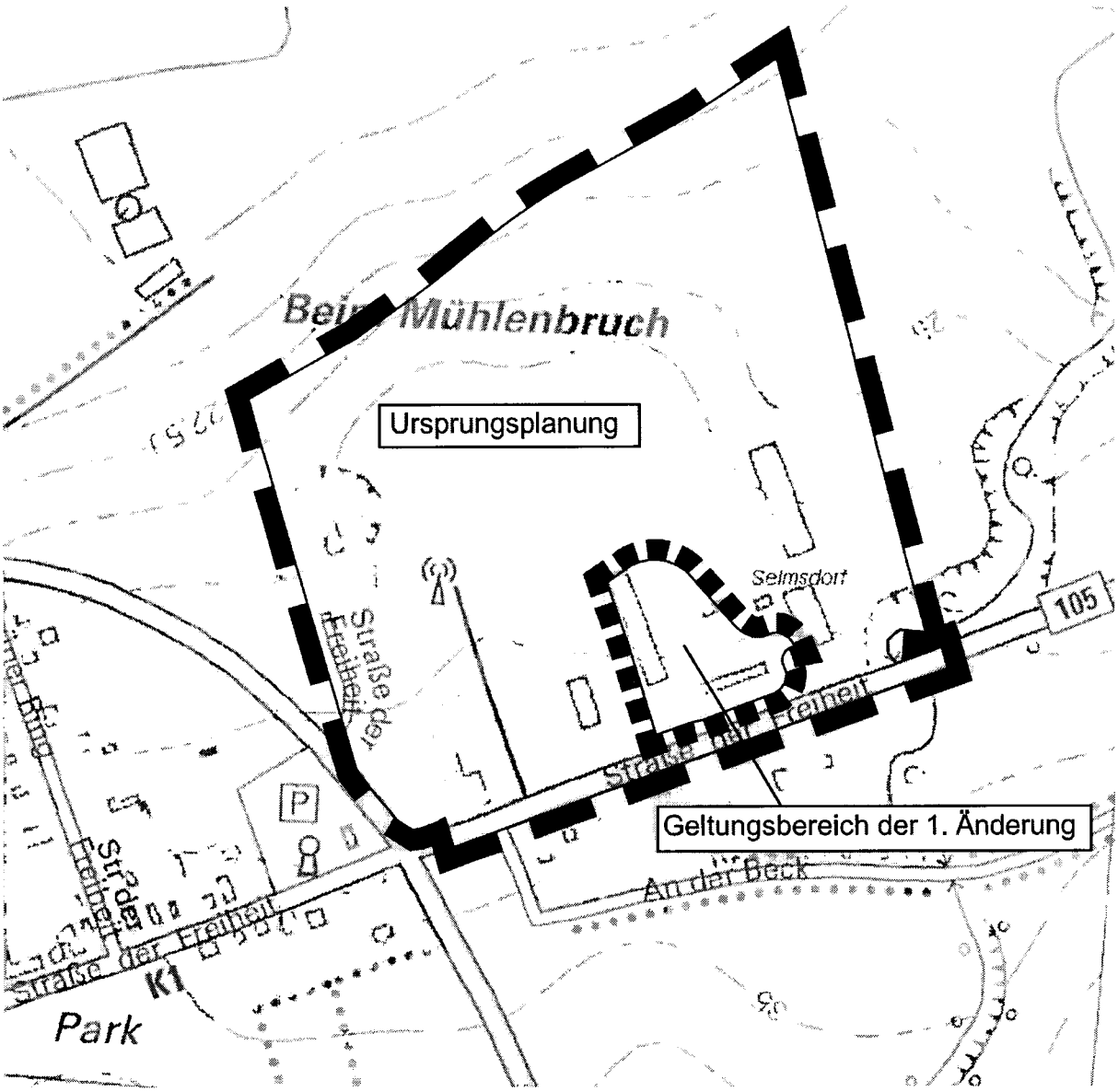

Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

umfassend das Flurstück 320 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, gelegen nördlich der B 105 und westlich der Zufahrt von der B 105 in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16

Begründung

Satzungsbeschluss

09.10.2014

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Satzungsbeschluss
09.10.2014

Inhalt

		Seite
1.	**Anlass und Ziel der Planaufstellung**	**2**
2.	**Lage und Geltungsbereich**	**3**
3.	**Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung**	**3**
4.	**Planungskonzept**	**4**
5.	**Darstellung der Änderungsinhalte**	**5**
6.	**Verkehrserschließung und Stellplätze**	**5**
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 hat nun für den benötigten Kindergarten einen Betreiber gefunden, der darüber hinaus auch das Kindergartengebäude errichtet. Der Betreiber verfolgt eine Gebäudekonzeption, die mit den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht zu vereinbaren ist. Aus diesem Grund sollen 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.

Der Änderungsbereich der hier vorgelegten Satzung umfasst ausschließlich das im Ursprungsplan festgesetzte WA 3.

Mit der Änderungssatzung werden innerhalb des WA 3 folgende Änderungen festgesetzt:

- die Mindestanzahl der Vollgeschosse wird von 2 auf 1 Vollgeschoss reduziert, die maximale Anzahl der Geschosse beträgt unverändert 3 Vollgeschosse,
- die Mindestfirsthöhe wird von 8,5 m auf 6,0 m reduziert,
- der Katalog der zulässigen Dachformen wird um das Pultdach ergänzt,
- die zulässige Dachneigung bei Pultdächern wird auf 12° bis 18°festgesetzt,
- die Festsetzungen zum Dachüberstand innerhalb des WA 3 entfallen ersatzlos.

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, der rund 13,2 ha groß ist, befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und beinhaltet das Flurstück 320 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf. Diese befindet sich nördlich der B 105 und westlich der Zufahrt von der B 105 in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16. Das genannte Flurstück 320 umfasst vollständig das im Ursprungsplan festgesetzte WA 3.

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit der 1. 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 1. 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) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden keine Änderungen dieser Planungskonzeption vorbereitet.

5. Darstellung der Änderungsinhalte

Wie bereits unter Punkt 1 dieser Begründung erläutert, beinhaltet die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Änderungsinhalte innerhalb des WA 3 des Ursprungsplans:

- die Mindestanzahl der Vollgeschosse wird von 2 auf 1 Vollgeschoss reduziert, die maximale Anzahl der Geschosse beträgt unverändert 3 Vollgeschosse,
- die Mindestfirsthöhe wird von 8,5 m auf 6,0 m reduziert,
- der Katalog der zulässigen Dachformen wird um das Pultdach ergänzt,
- die zulässige Dachneigung bei Pultdächern wird auf 12° bis 18°festgesetzt,
- die Festsetzungen zum Dachüberstand innerhalb des WA 3 entfallen ersatzlos.

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 3 (WA 3) ist die Errichtung von maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung zur Mindestanzahl der Vollgeschosse entfällt ersatzlos.
- Die zulässige Firsthöhe im WA 3 beträgt mindestens 6,0 m und maximal 10,5 m.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Innerhalb des WA 3 sind die Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer auszuführen.
- Innerhalb des WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung bei der Errichtung von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer 35° - 48°. Bei der Errichtung von Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 12° - 18°.
- Die Festsetzungen des Ursprungsplans unter Punkt 11.4 zur Regelung des Dachüberstandes entfallen für das WA 3 ersatzlos.

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten unverändert weiter.

Mit diesen Festsetzungen wird das Planungsziel der Gemeinde Selmsdorf erreicht, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 so zu ändern, dass das Gebäudekonzept des künftigen Kindergartenbetreibers umgesetzt werden kann.

6. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Planstraße C des Ursprungsplans erschlossen. Notwendige private Stellplätze sind innerhalb des Baugebiets zu schaffen. Mit der Satzung über die 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

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

9. Umweltbelange

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berührt keine Umweltbelange. Sämtliche naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten uneingeschränkt weiter.

Gemeinde Selmsdorf, den 21.10.2014

GEMEINDE SELMSDORF • LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Der Bürgermeister