



Gemeinde Selmsdorf

BEGRÜNDUNG zur Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf

für ein Teilgebiet der Ortslage „Hof Selmsdorf“ westlich der Dorfstraße
und beidseits der Straße Dorfplatz



Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

PROKOM

Stand: 17.06.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches.....	3
2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3	Ortsplanerische Ausgangssituation	3
4	Vorhandenes Planungsrecht	4
	4.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
	4.2 Plangrundlage.....	4
	4.3 Übergeordnete Planungen.....	4
5	Begründung der Planung	4
6	Belange des Naturschutzes	6
7	Beschluss	7

Anlage

- Bestand und Bewertung Biotoptypen

1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Selmsdorf südlich der Ortslage Selmsdorf. Er ist Teil der Splittersiedlung „Hof Selmsdorf“, die derzeit entlang der Dorfstraße und der Straße Dorfplatz aus sechs Wohngebäuden und einigen Nebengebäuden besteht.

Beidseitig der Straße Dorfplatz befindet sich eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht, wenn die Ruine als vorhandenes Bauwerk als Bestand einbezogen wird. Das westlich an den Plangeltungsbereich anschließende Flurstück 197 ist nicht bebaut, erst dann folgt das bebaute Flurstück 192. Eine Ausweitung des Plangeltungsbereiches unter Einbeziehung der Flurstücke 197 und 192 würde zu einer Bebaubarkeit des Flurstücks 197 führen. Da die Gemeinde den Außenbereich schützen und keine weitere Bebauung auf bisher nicht bebauten Flurstücken zulassen möchte, hat sie sich bewusst für den in der Planzeichnung enge gefassten Geltungsbereich entschieden. Außerdem ist zu beachten, dass die öffentliche Erschließung über das Flurstück 202 „Dorfplatz“ nur bis zum Flurstück 198 gesichert ist.

2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das auf den Flurstücken 198 und 199 befindliche Wohngebäude ist abgängig. Aus Gründen der Ortserhaltung soll eine Wohnnutzung wieder ermöglicht werden. Da sich die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und der F-Plan im Bereich der Splittersiedlung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist der Neubau eines Wohngebäudes gemäß § 35 Abs. 6 nur nach der Aufstellung einer Außenbereichssatzung möglich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2018 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht.

3 Ortsplanerische Ausgangssituation

Die Ortslage Hof Selmsdorf wird von Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden, die u.a. für die private Pferd- und Kleintierhaltung, als Remisen etc. genutzt werden, geprägt. Die Gebäude sind eingeschossig mit Satteldächern. Die Dachneigungen betragen ca. 20° bis 45°.

Die Baugrundstücke sind verhältnismäßig groß, sie schwanken zwischen 2.257 und 5.560 m². Die Ausnutzung für die Hauptnutzung Wohnen ist gering, ein verhältnismäßig hoher Anteil der versiegelten Flächen nehmen Nebengebäude, Zufahrten etc. ein.

Die Flächen nördlich, südlich und westlich der Straße Dorfplatz sind kleinteilig parzelliert, von 16 Grundstücken sind lediglich 5 Flurstücke bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden teilweise von Gehölzen eingenommen und als Weide/Wiese genutzt.

Auf den Flurstücken 198 und 199 befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude mit eingestürztem Dach, das umgebende Grundstück mit Obstbäumen etc. wird extensiv als Weide genutzt.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei wasserführende Teiche, die nach Norden und Nordwesten durch einen dichten Baumbestand zu den angrenzenden Ackerflächen abgeschirmt werden.

Der Siedlungsbereich westlich der Dorfstraße ist mit Bäumen gut durchgrünt und an den Rändern durch dichte Gehölzsäume und Wald eingefasst.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden von der Dorfstraße und von der Straße Dorfplatz erschlossen.

4 Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetze, Verordnungen und Erlasse.

4.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Grevesmühlen verwendet.

4.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Grundzentrums Schönberg in einem Tourismusraum/-entwicklungsraum (RREP Westmecklenburg 2001) in einem ländlichen Bereich. Dort soll eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden.

Die Ortslage Hof Selmsdorf ist im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie befindet sich im Außenbereich und ist als Splittersiedlung einzuordnen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf (2013) weist für den Plangeltungsbereich eine vorhandene Siedlungsfläche mit unterschiedlicher Nutzungsdichte aus. Die nördlich angrenzenden Teiche sind ebenfalls dargestellt. Die Dorfstraße ist als Radwanderweg ausgewiesen.

5 Begründung der Planung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen,

dass Vorhaben für Wohnzwecke und/oder für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Außenbereich, er ist nicht landwirtschaftlich geprägt, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine neue Wohnbebauung lediglich auf zwei Flurstücken (198, 199) ermöglicht, auf der sich ein abgängiges Gebäude mit einem eingestürzten Dach befindet. Eine Ausweitung der Splittersiedlung wird mit dieser Satzung nicht verursacht.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Durch den geringen Umfang möglicher Bauvorhaben bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten, außerdem befindet sich das nächste Schutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“ in einer Entfernung von ca. 3,5 km Luftlinie.

Die Satzung ermöglicht keinen Betrieb mit Risiken von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. In der näheren Umgebung gibt es die Sondermülldeponie Ihlenberg, die nach Auskunft der Betriebsleitung keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung enthält.

Die Erreichbarkeit des Gebietes ist über die Straße Dorfplatz und die Dorfstraße gesichert. Hier verlaufen auch alle Versorgungsleitungen. Für die Entsorgung des Niederschlags- und des Schmutzwassers sind die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. teilweise der Zweckverband Grevesmühlen verantwortlich.

Zukünftig beantragte Vorhaben werden nach den Kriterien des § 35 BauGB beurteilt. Zur Erhaltung einer ortstypischen Nutzungsstruktur werden mit dieser Satzung einige Zulässigkeiten vorgegeben:

- Es sind neben Wohngebäuden auch Nebengebäude/Nebenanlagen zulässig, um die Entwicklung einer dorftypischen Struktur zu ermöglichen.
- Pro Flurstück ist nur eine Wohneinheit möglich, wie sie auf den Flurstücken 201 und 203 schon vorhanden ist.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Westmecklenburg/Untere Wasserbehörde vom 31.01.2019 sind die Eigentümer der Flurstücke 201 und 203 selbst für die Behandlung/Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers zuständig, die Schlammabfuhr erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Für die Flurstücke 198 und 199 ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig. Hier muss auf der Ebene der Bauantragsverfahren geklärt werden, wie die Behandlung/Entsorgung des Abwassers zu erfolgen hat.

Derzeit gibt es für die Flurstücke 198/199 keinen ausreichenden Brandschutz. Der in der Straße Dorfplatz befindliche Hydrant fördert weniger als die benötigten $48 \text{ m}^3/\text{Std} \triangleq \text{ca. } 100 \text{ m}^3$ Löschwasservorrat für 2 Std.

Im Bauantragsverfahren ist festzulegen, wie eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erfolgen hat. Dieses kann durch Brunnen, Löschwasserbehälter/-teiche, Zisternen etc. erfolgen. Die Nutzung einer Zuwegung und des Löschwassers ist für die Feuerwehr über eine Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Derzeit erfolgt die Abfallentsorgung für die an den Dorfplatz angrenzenden Grundstücke unmittelbar am Dorfplatz. Hierzu werden die Abfallbehälter an der Sandfläche am Ende des Flurstückes 202 bereitgestellt. Das Abfallsammelfahrzeug befährt diese Sandfläche, um dort zu wenden.

Da es sich bei der Sandfläche um Flächen handelt, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, kann die Nutzung der Sandfläche als Wendeanlage jederzeit durch den Grundstückseigentümer untersagt werden. In diesem Fall ist eine Befahrung des Dorfplatzes durch die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge nicht mehr zulässig, so dass die Abfallbehälter an der Dorfstraße zur Leerung bereitzustellen sind.

Die Flurstücke 198 und 199 werden derzeit im Feldblock des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Dauergrünland geführt. Mit der Bebauung der beiden Flurstücke entfällt die landwirtschaftliche Nutzung. Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind Auskünfte aus dem Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow einzuholen. Werden im Rahmen von Bauarbeiten altlastenverdächtige Böden angetroffen, so ist die Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg umgehend zu informieren.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 201 befindet sich außerhalb des 30 m-Waldschutzstreifens des südlich gelegenen Waldes. Ein Konflikt mit dem Landeswaldgesetz ist somit ausgeschlossen.

6 Belange des Naturschutzes

Für die Einschätzung möglicher Risiken für den Arten- und Biotopschutz gegenüber baulichen Veränderungen im Plangeltungsbereich wurden eine Bestandaufnahme und Bewertung vorhandener Biotoptypen vorgenommen (siehe Anlagen).

Als Ergebnis ist festzustellen:

- Die nördlich gelegenen Teiche einschließlich Randstreifen sind gesetzlich geschützt, eine Bebauung auf den Flurstücken 204/1 und 188/1 ist nicht möglich. Diese Flächen wurden von vornherein nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen.

Sollten bauliche Anlagen, z.B. ein Löschwasserschacht, im Bereich der Teiche erforderlich werden, müssen auf der Bauantragsebene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

- Auf den Flurstücken 198/199 gibt es an der Westgrenze ein geschütztes Feldgehölz und eine geschützte umgestürzte Weide. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass sich in der Ruine Lebensräume für geschützte Fledermäuse befinden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Belange des Artenschutzes können erst auf der Planungsebene des Bauantrages konkret abgearbeitet werden, da erst dann die konkreten Baumaßnahmen und die daraus folgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Orts- /Landschaftsbild bekannt sind. Zu späteren Bauanträgen müssen jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ggf. auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingereicht werden.

Das größte Veränderungspotenzial besteht auf den Flurstücken 198 und 199. Die anliegende Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen bietet eine für diese Planungsebene ausreichende Grundlage, um für Bauantragsverfahren geeignete Vermeidungs- und Minimierungsverfahren und ggf. auch weiteren Untersuchungsbedarf festzulegen.

7 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Selmsdorf, den

Bürgermeister Marcus Kreft