

# **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf**

**Betrifft:** Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

**hier:** Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet am Dorfpark“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Zentrum der Ortslage Selmsdorf, östlich der Ernst-Thälmann-Straße und südlich der Straße des Friedens und des Dorfparcs zu schaffen. Die Gemeinde reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Es werden Flächen für eine Einfamilienhausbebauung überplant, die bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

## **04. Oktober 2021 bis einschließlich 12. November 2021**

im Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden zu folgenden Zeiten

Montag bis Donnerstag: 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungszeit besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Von jedermann können in dieser Zeit Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

**Sollte aus Gründen der COVID-19-Pandemie die Amtsverwaltung für den Besucherverkehr geschlossen sein, wird der Dienstbetrieb der Amtsverwaltung aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen trotz Einschränkungen im Dienstbetrieb möglich ist.**

**Hierzu melden Sie sich bitte über die Klingel an der hinteren Eingangstür des Amtsgebäudes in der Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg bzw. telefonisch bei Frau Müller unter 038828 / 330-1411 oder bei Frau Watermann unter 038828 / 330-1410.**

**Darüber hinaus können die Unterlagen am o.g. Ort innerhalb der Dienstzeiten auch nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung unter den zuvor genannten Telefonnummern oder per E-mail unter [s.mueller@schoenberger-land.de](mailto:s.mueller@schoenberger-land.de) bzw. [l.watermann@schoenberger-land.de](mailto:l.watermann@schoenberger-land.de) eingesehen werden.**

Zusätzlich werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sowie die genannten Gutachten in das Internet unter der Adresse [www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen](http://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen) für den o.g. Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

---

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind vorhanden und während der öffentlichen Auslegung verfügbar:**

1. Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dargestellt.

Schutzgut Boden: Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die bereits bestehende Bebauung und Gartennutzung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Dieser Verlust wird im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser: Es ist vorgesehen, alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Es gilt die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich des Wendehammers zentral gesammelt und einer Versickerung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt: Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung für die Arten Rastvögel, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Fische, Tag- und Nachtfalter, Käfer, Libellen und Weichtiere durchgeführt (siehe Punkt 4). Für die Arten Brutvögel und Fledermäuse wurde eine Kartierung durchgeführt. Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung sind Baumfällungen notwendig. Dabei handelt es sich nicht um gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Schutzgut Klima/Luft: Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung durch das Grünland. Auf der anderen Seite sorgen geplante (gut bewässerte) Grünflächen wiederum für eine Kaltluftproduktion (z.B. Rasenflächen, Hausgärten). Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

Schutzgut Mensch: Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt nicht gegeben, da die Flächen privat und zum Teil eingezäunt sind.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Selmsdorf kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Das Landschaftsbild ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild, sodass nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Das angrenzende Baudenkmal „Alter Friedhof“ wird durch die Festsetzung von Hausgärten sowie dem Erhalt der Linden vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt. Aus diesem Grund ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2018). Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch das

gemeindeeigene Ökokonto „Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg“ ausgeglichen.

Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (L 121) ca. 350 m nördlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet besteht aus Sicht der Gemeinde keine Betroffenheit des Schutzgebietes.

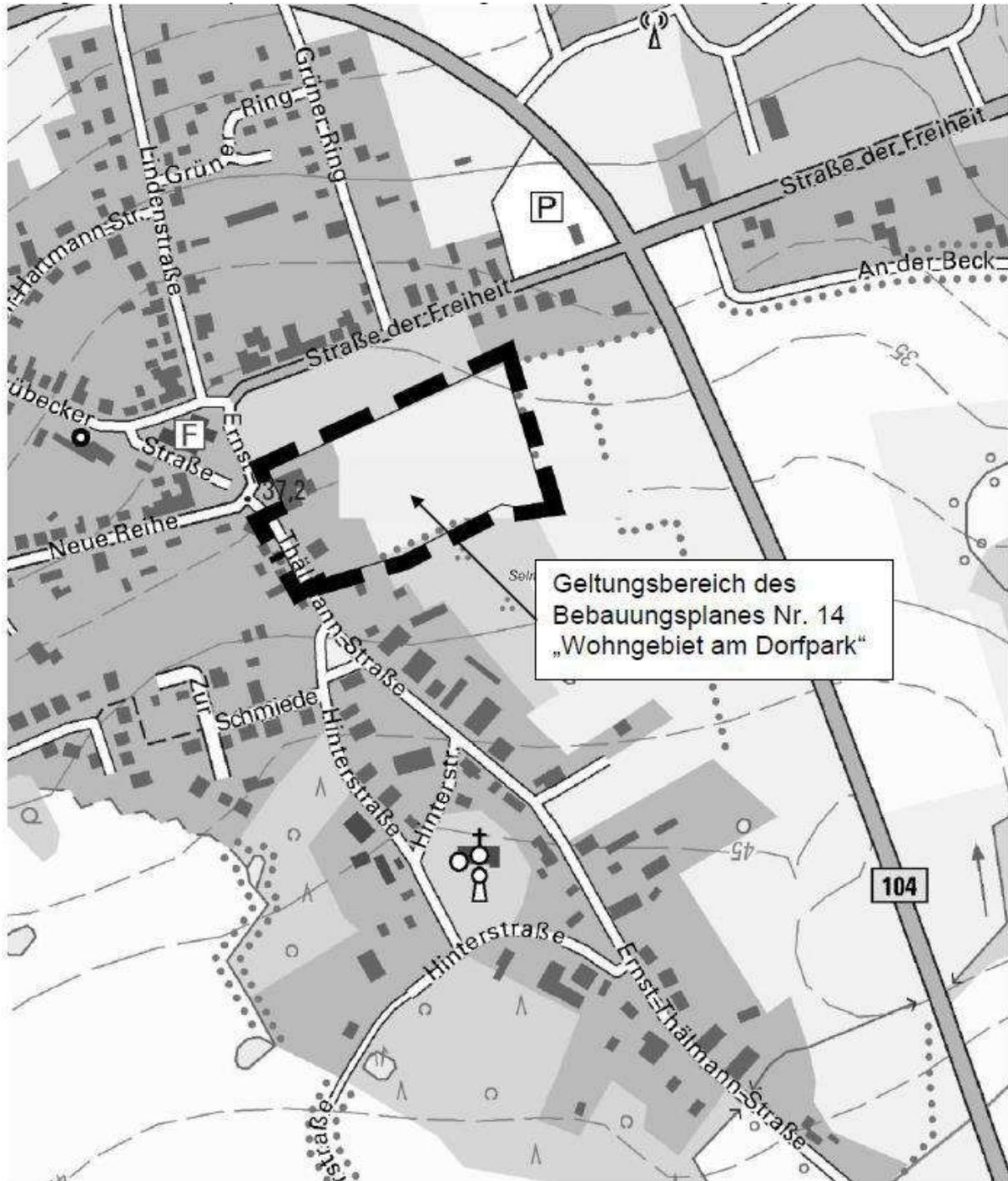
Schutzobjekte: Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Feldhecken. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 wird in die geschützte Heckenstruktur (NWM01155) eingegriffen. An der südöstlichen Ecke ist das Biotop durch eine große Laubablagerung anthropogen beeinflusst. Der südliche Abschnitt der Hecke besteht zu einem großen Teil aus abgestorbenen Überhältern (Pflaumen).

Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird mit dem Entwurf der Planung gestellt.

Im planungsrelevanten Umfeld sind des Weiteren diverse gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Biotope in der Datenbank des Landes verzeichnet. Die vorgelegte Planung ist nicht in der Lage, diese geschützten Biotope zu beeinträchtigen.

2. Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf vom 21.05.2021, LS Lärmschutz Seeburg, Rostock: Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen für die Bäckerei sowie die direkt angrenzenden Grundstücke kann von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.
3. Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf vom 30.11.2020, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor: Es werden Aussagen zu den Bodenverhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens getroffen.
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung und Kartierung vom 26. Mai und 17. Juni 2021): Es wird im Wesentlichen eine intensiv genutzte Grünlandfläche überplant. Die Hecken im Randbereich werden entfernt. Im Rahmen der Kartierung wurde zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden
5. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 22.04.2021: Die Planung entspricht dem Erfordernis, der Innenentwicklung Vorrang zu gewähren. Zudem geht das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg davon aus, dass der Gemeinde Selmsdorf im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg zur Siedlungsentwicklung eine angemessene Entwicklung der Wohnbauflächen ermöglicht wird und die geplanten 22 Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen werden.
6. Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2021:  
Untere Abfallbehörde: Abfallrechtliche Belange, sind nicht erheblich betroffen.  
Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis, dass empfohlen wird, ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Im Bebauungsplan sind umfangreiche Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen worden.  
Untere Immissionsschutzbehörde: Forderung einer Schalltechnischen Untersuchung sowie einer Überarbeitung der erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz.  
Untere Wasserbehörde: Hinweis, dass keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen sind. Hinweise zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sowie zur Versickerungsfähigkeit.  
Untere Naturschutzbehörde: Es wird auf die Belange der gesetzlich geschützten Biotope hingewiesen. Ein Ausnahmeantrag ist notwendig für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Altbaumbestand (Linden) wird nicht beschädigt oder erheblich beeinträchtigt. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

7. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.2021: Es ist kein Wald von den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 14 betroffen.
8. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.2021: An das Plangebiet grenzt im Norden der als Denkmal ausgewiesene „Alte Friedhof“, dieser darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden.
9. Zweckverband Grevesmühlen vom 05.05.2021: Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG. Der Löschwasserbedarf kann über Hydranten im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. In Bezug auf die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu erweitern und mit dem ZVG abzustimmen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern.



Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14

**Hinweise zur COVID-19-Pandemie**

Die Verwaltung bittet die Bürger, als Vorsichtsmaßnahme zur Eindämmung der Verbreitung des Corona-Virus - sofern möglich – vorrangig das Angebot der kontaktlosen Einsicht- bzw. Stellungnahme zu wählen.

**Hinweise zum Datenschutz**

Auf die Datenschutzerklärung der Stadt Schönberg wird ausdrücklich aufmerksam gemacht <http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung>.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen> einsehbar.

Die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit werden hiermit bekannt gemacht.

Selmsdorf, den 14.09.2021

(Siegel)

gez. Marcus Kreft  
Bürgermeister der Gemeinde Selmsdorf

Im Internet unter [www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen](http://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen) mit Ablauf des 14.09.2021 bekannt gemacht.