Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Betrifft: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 mit der Gebietsbezeichnung "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" und der B 104 und umfasst die Flurstücke 50, 59/11 (teilw.), 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/44, 133/13, 133/14 und 389 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf (s. Übersichtsplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nördliche Erweiterung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" (B-Plan Nr. 16) zu schaffen. Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 das Wohngebiet städtebaulich vervollständigt werden. Dies betrifft insbesondere die Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen und die Schaffung von Gehölzstrukturen im Bereich des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16.1 ist insgesamt die Schaffung von ca. 35 Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung geplant.
Des Weiteren sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 16.1 Wegeverbindungen geschaffen bzw. planungsrechtlich geordnet werden, mit denen die angrenzende Landschaft fußläufig erschlossen bzw. der vorhandene Verbrauchermarkt an das bestehende Wegenetz angeschlossen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 und die dazugehörige Begründung liegen in der Zeit vom

02.01.2018 bis zum 09.02.2018

im Fachbereich Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Dienststunden:

Montag	09.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	09.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Planunterlagen sind zusätzlich für den o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite unter https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen einsehbar.

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

1. Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/ Luft, Mensch, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind Informationen zu Schutzgebieten und -objekten verfügbar.
   Schutzgut Fläche/Boden: Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichpflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung in einer Größenordnung von ca. 2,1 ha. Dieser Verlust wird im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und ausgeglichen.
   Schutzgut Wasser: Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten befestigten und überbauten Flächen auf den Grundstücken zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Hierzu liegt ein Bodengutachten vor, das die Versickerungsfähig des anstehenden Bodens bestätigt.
   Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete: Die für Grünflächen vorgesehene westliche Teilfläche sowie der Wirtschaftsweg liegen innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Alle weiteren Flächen grenzen im Norden und Osten unmittelbar an das LSG an. Aufgrund der nur geringen Betroffenheit wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich gemäß LINFOS-Datenbank eine naturnahe Feldhecke, die nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt ist. Angesichts der Vorbelastung ist die Beeinträchtigung nicht als erheblich einzuschätzen. Zudem ist in der Planung vorgesehen, den Wirtschafts- bzw. Wanderweg außerhalb der Kronentraufe zu verlegen. Dadurch wird der Abstand zwischen Weg und Hecke vergrößert, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensraumfunktion und der Durchlässigkeit des Bodens im Wurzelbereich der Bäume geleistet wird. Westlich an den Garagenkomplex angrenzend, wächst eine Baumgruppe aus drei älteren mehrstämmigen Hainbuchen. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Die Bäume sind nicht von der Planung berührt und werden erhalten. Die durch das Wohngebiet beanspruchten Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen und aufgelassene Grünlandflächen. Diese Flächen haben als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen keine besondere Bedeutung. Betrachtet wurden die Artengruppen Brutvögel/ Rastvögel, Fledermäuse, Amphibien / Reptilien und Hornissen.
   Schutzgut Klima / Luft: Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.
   Schutzgut Mensch: Die geplanten Bauflächen sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Das gesamte Gebiet hat derzeit eine relativ geringe Erholungseignung. Von Bedeutung für die Erholungseignung ist der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg, der auch als Wanderweg genutzt wird. Dieser Weg wird erhalten und durch die Pflanzung einer Allee aufgewertet.
   Schutzgut Landschaft / Ortsbild: Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Da das geplante Wohngebiet unmittelbar an das vorhandene Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ anschließt, erfolgt eine Arrondierung, die die Ortsbildveränderung abmildert. Geplant ist ein stark begrüntes Wohn-

gebiet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit als gering einzuschätzen.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Plangebiet sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt.
Zu den Schutzgütern wurden jeweils zusätzlich die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren untersucht. Im Ergebnis sind die Auswirkungen als minimal einzuschätzen.
Störfälle: Im relevanten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen vorhanden, die geeignet sind, Störfälle mit räumlich weitreichenden Wirkungen zu verursachen.
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999). Das ermittelte Kompensationserfordernis wird auf gemeindeeigenen Flächen über das Ökokonto NWM 010 „Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf“ (Maßnahme 7) ausgeglichen.

2. Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen (Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis, 10/2017): Die Böden im Plangebiet sind für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken geeignet.
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16.1 "Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" (21.11.2017), ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrsgeräusche. Bezüglich des vorhandenen Marktes wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet vom B-Plan Nr. 16.1 deutlich unterschritten werden.
4. Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden Geräuscheinwirkung im Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 16.1 wurde durch das o.g. Gutachterbüro die Geräuscheinwirkung der benachbarten Windkraftanlagen der Gemeinde Selmsdorf untersucht. Auch hier konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die von den Windkraftanlagen ausgehenden Lärmemissionen keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete verursachen.
5. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.09.2017: Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
6. Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 11.09.2017:
   Untere Naturschutzbehörde: Aussagen zur Vervollständigung der Planunterlagen, zur Betrachtung von Auswirkungen der Planung auf angrenzende Biotopstrukturen und Ausgleichmaßnahmen anderer Vorhabenträger, zur Bewertung von Biotoptypen im Geltungsbereich sowie zur Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die gegeben Hinweise wurden im Umweltbericht weitgehend berücksichtigt. Andere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen, die nicht mehr Bestandteil der Planung sind. Darüber hinaus wird auf die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" sowie auf angrenzende geschützte Biotope hingewiesen und empfohlen, die Bodenbrüter in die artenschutzrechtliche Betrachtung aufzunehmen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.
   Untere Immissionsschutzbehörde: Hinweis auf die fehlenden Immissionsschutzgutachten. Diese sind inzwischen erarbeitet worden.

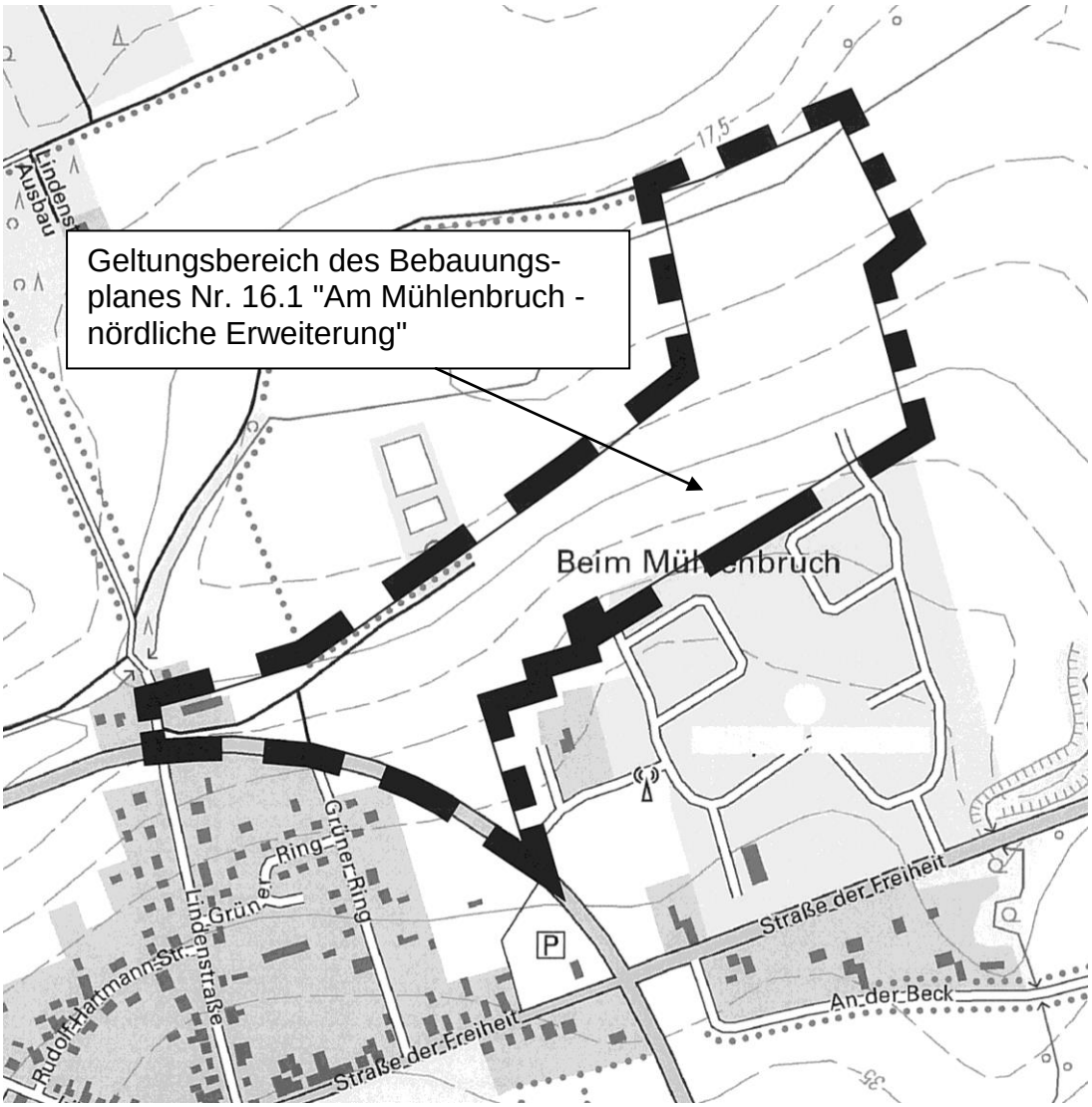
Untere Wasserbehörde: Hinweis, dass keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen sind. Hinweise zur Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie zum Gewässerschutz.

7. Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 17.08.2017: Hinweis, dass keine Gewässer II. Ordnung im Plangebiet vorhanden sind. Die Vorflut für das Plangebiet bildet der nördlich liegende Selmsdorfer Bach. Darüber hinaus werden Hinweise zu den wasserrechtlichen Gegebenheiten bzgl. baulicher Maßnahmen an dem Gewässer gegeben.
8. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 22.08.2017: Es werden allgemeine Hinweise zum Natur-, Wasser- und Bodenschutz gegeben. Darüber hinaus wird auf Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden hingewiesen, die sich im weiteren Umfeld der Planung befinden. Für den Windpark III wurde ein ergänzendes Immissionsschutzgutachten erstellt. Weitere Hinweise betreffen die Abfallentsorgung und den Umgang mit Altlasten.
9. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 07.08.2017: Es wird dargelegt, dass keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind.
10. Forstamt Grevesmühlen vom 23.08.2017: Hinweis, dass keine Waldflächen vorhanden sind.
11. Zweckverband Grevesmühlen vom 29.08.2017: Hinweis, dass Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden soll. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regegenwasser soll dem Selmsdorfer Bach zugeführt werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann 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.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen einsehbar.

Selmsdorf, den 12.12.2017

gez. Marcus Kreft (Siegel)
Bürgermeister Selmsdorf

Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1