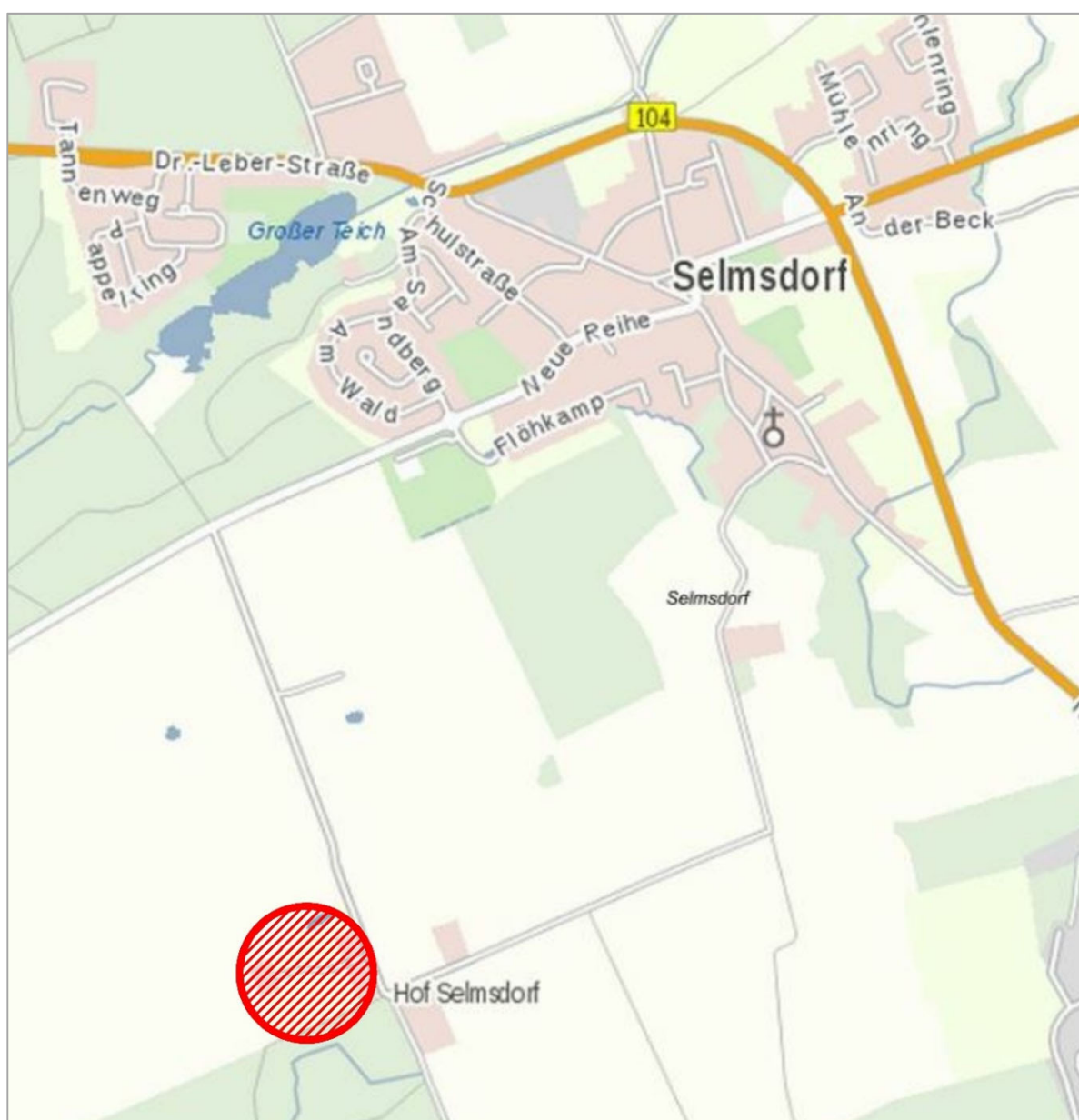




Gemeinde Selmsdorf

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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 12.11.2018

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	5
7	Beschluss	6

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.

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Siedlungsbereich nördlich und südlich der Straße Dorfplatz, der von vorhandenen Wohngebäuden, von denen eines ein eingestürztes Dach besitzt, einschließlich den zugehörigen Nebengebäuden geprägt wird. Westlich und östlich gelegene bebaute Grundstücke werden als Einzelanlagen bewertet und sind deshalb nicht in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

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 am2018 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 Fläche nördlich und südlich der Dorfstraße ist 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 Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

- Es sind neben Wohngebäuden auch Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude zulässig, um die teilweise Umnutzung vorhandener Gebäude für eine Bestandserhaltung und die Entwicklung einer dorftypischen Struktur zu ermöglichen.
- Zum Schutz der nördlich gelegenen Teiche darf ein ca. 15,0 m breiter Streifen im Norden des Plangeltungsbereiches nicht mit baulichen Anlagen versehen werden.

Derzeit gibt es für die Flurstücke 198/199 keinen ausreichenden Brandschutz. Der in der Straße Dorfplatz befindliche Hydrant fördert weniger als die benötigten 48 m³/Std.

Der erforderliche Brandschutz für geplante Gebäude auf den o.g. Flurstücken wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

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 vorherein nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen. Zusätzlich sind im nördlichen Plangebiet auf einem Streifen von ca. 15,0 m Breite keine baulichen Anlagen zulässig.

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 Ostgrenze ein Siedlungsgebüsch und eine geschützte umgestürzte Weide. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass sich in der Ruine Lebensräume für geschützte Fledermäuse befinden.
- Auf dem Flurstück 203 befinden sich keine geschützten Biotope.
- Die größeren Gehölzbestände auf dem Flurstück 201 sind ebenfalls geschützt.

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