

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich der Kirche – Hinterstraße“ der Gemeinde Selmsdorf - Aufstellungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.07.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Der Südosten der Gemeinde Selmsdorf wird besonders durch die markante St.-Marien-Kirche und die umgebenden historischen Bauten geprägt. Die Kirche und das ehemalige Pfarrhaus (Hinterstraße 9/10) stehen unter Denkmalschutz. Südlich des Kirchengrundstücks befinden sich in der Hinterstraße 14 historische Bauten (Villa, Stallgebäude), die jedoch einen schlechten Zustand aufweisen und als abgängig zu bezeichnen sind. Im Süden des Grundstücks befindet sich Baumbestand im Sinne kleinerer Hofgehölze.

Das gesamte Flurstück 267 wurde inzwischen veräußert und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde Selmsdorf ist bestrebt, auch kleinteilige Baulandpotenziale im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zu nutzen. Bereits in den vergangenen Jahren fanden auf Flächen in der Nähe des Plangebietes Nachverdichtungsmaßnahmen auf Einzelgrundstücken statt. Neben der Kirche mit Gemeindehaus und dem Jugendhilfezentrum mit Kita ist die Umgebung überwiegend durch ruhiges Wohnen geprägt. Die vorliegende Fläche ist grundsätzlich gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Eine Anbindung kann über die „Hinterstraße“ erfolgen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom 10.09.2020 wurde daher bereits ein Grundsatzbeschluss zur planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnbaugrundstücken für die benannte Fläche getroffen. In diesem Zusammenhang wurden bereits Planungsvorgaben (Mindestgrundstücksgrößen von 700 m² für Einfamilienhäuser, 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze je Wohnung, je 2 Wohnungen 1 öffentlicher Stellplatz im öffentlichen Verkehrsraum, fachgerechte Sanierung der Villa) für eine Planaufstellung vorformuliert.

Hierfür ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 BauGB erforderlich. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist über den Geltungsbereich zu entscheiden: Variante 1 beinhaltet das Flurstück 267 (Anlage 1) und Variante 2 selbiges Flurstück sowie gemeindliche Flächen (Anlage 2). Ziel

des Bebauungsplans ist eine Entwicklung der Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO. Dadurch sollen vorhandene Nachverdichtungspotenziale im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und in enger Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung weiterentwickelt werden.

Es handelt sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme bei der Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m² im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn durch sie eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf (Außenbereichs-) Flächen begründet wird und sie sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die genannten Voraussetzungen treffen in diesem Fall zu, so dass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Im beschleunigten Verfahren ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge einer Berichtigung zu ändern. Die Flächen sind derzeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf als Mischgebiet, Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Demnach ist eine Berichtigung vorzunehmen.

Das beauftragte Planungsbüro wird zeitnah einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten. Es wird empfohlen, mit Beginn der Planung die zuständige Denkmalschutzbehörde beratend zu beteiligen. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob von der Planung nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sind und in welcher Form eine Ausgleichspflanzung zu erfolgen hat. Es wird daher empfohlen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren (Scoping) durchzuführen, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung und deren voraussichtliche Umweltauswirkungen unterrichtet werden. Gleichzeitig wird gebeten, sich sowohl zu den Planungszielen als auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. Scoping). Sollten sich aus diesem Scoping-Verfahren keine gegenteiligen Erkenntnisse ergeben, so ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan gem. §13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen.

Sobald der Entwurf für das frühzeitige Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fertiggestellt ist, wird er in den zuständigen Gremien vorgestellt, damit anschließend das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingeleitet werden kann.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Südlich der Kirche - Hinterstraße“ der Gemeinde Selmsdorf.
2. Die Planungsvorgaben aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020 sind zu beachten.
3. Weiter verfolgt wird die Variante 1 (Flurstück 267) oder: Weiter verfolgt wird die Variante 2 (Flurstück 267 und Einbeziehung des gemeindlichen Flurstücks 268)

4. Es wird beschlossen, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchzuführen. Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens wird im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Selmsdorf keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Investor übernommen.

Anlage/n

1	Anlage 1 - Vorentwurf Variante 1 (öffentlich)1 (öffentlich)
2	Anlage 2 - Vorentwurf Variante 2 (gemeindliche Fläche) (öffentlich)1 (öffentlich)