

## Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ - Abwägungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 25.01.2022	<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**

Die Gemeindevertretung hat am 31. August 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Zwischen dem 04. Oktober 2021 und dem 12. November 2021 wurde daraufhin die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt (siehe Anlage 1).

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlagen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Einwendern, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Anlage/n**

1	Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (öffentlich)
---	---

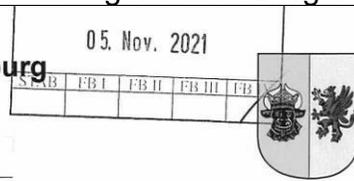
# **GEMEINDE SELMSDORF**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 28.01.2022

## Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land  
Für die Gemeinde Selmsdorf  
z.Hd. Frau Schierhorn  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Bastrop  
Telefon: 0365 588 89 161  
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-127/21  
Datum: 03.11.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

### Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorf-park“ der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 04.10.2021 (Posteingang: 04.10.2021)  
Ihr Zeichen: 61.27.34.14

Sehr geehrte Frau Schierhorn,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

#### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorf-park“ der Gemeinde Selmsdorf bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2021) und Begründung vorgelegen.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Zentrum der Ortslage Selmsdorf. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Sektor Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 22 WE. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf wird der Vorhabenbereich im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße als gemischte Baufläche sowie im östlichen Bereich als

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Planungsabsichten nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung beurteilt werden.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen sowie den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

Wohnbaufläche dargestellt. Da die gemischte Baufläche lediglich einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

**Raumordnerische Bewertung**

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 20.04.2021 zugestimmt. Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen zum Entwurf gilt diese Zustimmung weiter fort.

**Bewertungsergebnis**

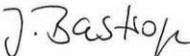
Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Johann Bastrop

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg weiterhin zugestimmt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg werden nach Erlangen der Rechtskraft des Planes die geforderten Unterlagen übersendet.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

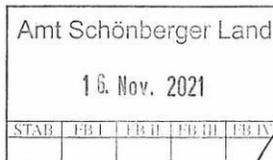
Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer  
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land  
 Für die Gemeinde Selmsdorf  
 Am Markt 15  
 23923 Schönberg

Telefon 03841 3040 6311 Fax 03841 3040 86311  
 E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr



**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 11.11.2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf**  
 hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 04.10.2021, hier eingegangen am 11.10.2021**

Sehr geehrte Frau Kortas - Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 20.07.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Alina Dittmer  
 SB Bauleitplanung

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis.

Die Ausführungen zu den beteiligten Fachdiensten des Landkreises Nordwestmecklenburg werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 will die Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaufläche zur Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

Text - Teil B:

Zu 7.

Ist eine Geländeregulierung auf den Grundstücken nach Freigabe der Straße nicht mehr notwendig? Bleiben die zu dem Zeitpunkt vorhandenen Geländeaufschüttungen erhalten oder werden diese wieder „rückgebaut“? Sind die festgesetzten plus/minus 50cm Aufschüttung auf die laut Punkt 7 festgesetzten 1,50m Aufschüttungen raufzurechnen?

Zu 9.

Orientiert an der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf hat die Gemeinde die Bebauung an ein bedingtes Baurecht geknüpft. Bebauung ist erst ab Erfüllung der schalltechnischen Maßgaben möglich. Die Gemeinde sollte sich zur Sicherheit mit dem Fall auseinandersetzen, was passiert wenn, die festgesetzten Maßnahmen nicht eingehalten werden können. Eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplan sollte nicht das Ziel sein und eine Alternative bereitstehen.

Zu 10.1

Wird in den Festsetzungen auf DIN-Vorschriften hingewiesen, muss sichergestellt werden, dass die Betroffenen davon verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann in der Regel nur durch Bereithalten zur Einsichtnahme (mit Hinweis darauf auf Planunterlage) im Amt sichergestellt werden. (BVwvG-Beschluss vom 29. Juli 2010, Az. 4 BN 21/10)

Zu 11.10

Bedeutet unabhängig voneinander nutzbar in diesem Fall hintereinander oder getrennt voneinander?

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 3.3

Es ist zu überprüfen, ob die Erschließung zum WA 1 Gebiet ausreichend dimensioniert ist. Ich verweise hierfür auf die Stellungnahme der Straßenaufsichtsbehörde.

I. Allgemeines

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zum Planungsziel zur Kenntnis.

Dass sich der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wird zur Kenntnis genommen.

III. Planerische Festsetzungen

Zu 7.: Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird notwendig, da das Gelände leicht nach Osten abfällt und nur durch diese Aufschüttungen die notwendige Überdeckung der Abwasserleitungen erreicht werden kann. Daher sind im festgesetzten Bereich Aufschüttungen bis zu maximal 1,50 m notwendig. Diese müssen nicht komplett flächenhaft ausgeführt werden, sondern nur in einem Maße, dass die Überdeckung der Abwasserleitungen gewährleistet. Auf den privaten Baugrundstücken dürfen auch nach Verkehrsfreigabe die Geländehöhen noch um +/- 0,50 m verändert werden.

Zu 9.: Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt intensiv auseinandergesetzt. Da die Bäckerei und das zu entwickelnde Bauland eigentumsrechtlich in einer Hand liegen, besteht das Interesse des Eigentümers in der Durchführung der notwendigen Schallminderungsmaßnahmen. Der Eigentümer der Bäckerei steht bereits in Kontakt mit Fachfirmen, die eine Umsetzung der Schallminderung durchführen sollen. Von einem Funktionsverlust des gesamten Bebauungsplanes kann daher keine Rede sein, auch wenn der Bereich nach erneuter Berechnung, wie die untere Immissionsschutzbehörde sie gefordert hatte, etwa die Hälfte des Gebietes umfasst. Die Gemeinde Selmsdorf möchte mit der zeitlichen Befristung lediglich die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Durch den Städtebaulichen Vertrag sowie dem Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde kann die zeitnahe Umsetzung gewährleistet werden.

Zu 10.1: Diese Regelung ist dem Amt Schönberger-Land bekannt. Die DIN-Vorschrift ist dort entsprechend einsehbar.

Zu 11.10: Unabhängig voneinander nutzbar bedeutet, dass diese Stellplätze zumindest nebeneinander angeordnet sein müssen, sodass jedes Kraftfahrzeug jederzeit bewegt werden kann. Eine Anordnung hintereinander würde dies nicht ermöglichen und evtl. zu parkenden Kraftfahrzeugen innerhalb des Straßenraumes führen. Genau dies will die Gemeinde durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 11.10 verhindern. Dies wird in der Begründung konkretisiert.

**FD Bauordnung und Umwelt**

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht als gesichert angesehen werden. Die Gemeinde Selmsdorf ist nicht Inhaber der Ökokontomaßnahme „Komplexmaßnahme ‚Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg‘“. Das Konto ist damit kein gemeindeeigenes Ökokonto. Durch den Eigentümer wurde mit der Beantragung der genannten Ökokontofläche ausdrücklich eine Veröffentlichung im Kompensationsflächenkataster des Landes Mecklenburg- Vorpommern und damit auch die Handelbarkeit des Kontos ausgeschlossen. Das Ökokonto steht damit für Vorhaben der Gemeinde Selmsdorf als Kompensation nicht zur Verfügung.

Durch den Antragsteller sind im Planverfahren andere geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme einzureichen.

Sofern ein anderes geeignetes Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone in Anspruch genommen werden soll, ist vor Satzungsbeschuß durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschuß zu informieren. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem Ökokonto vorgenommen (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf entspricht in Teilen nicht dem angewandten Modell. Die Hinweise zur

**IV. Begründung**

Zu 3.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke im WA 1 geht die Gemeinde von einer ausreichenden Erschließung mit einer Breite von 4,50 m aus.

**FD Bauordnung und Umwelt**

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) entgegenstehende Belange bestehen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde setzt sich in den nachfolgenden Ausführungen mit diesen Belangen auseinander.

**Eingriffsregelung**

Die Ausführungen zu der Nutzung der Ökokontomaßnahme „Komplexmaßnahme Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg“ werden berücksichtigt. Die Gemeinde nutzt für den Ausgleich der Feldhecke das Ökokonto „LUP-027 Zülów – Abriss einer Stallanlage“. Für den verbleibenden Ausgleich nutzt die Gemeinde das Ökokonto „NWM-010 Neuanlage von Wald südlich von Selmsdorf“.

Die Ausführungen zu den Bestimmungen der Ökokontoverordnung (ÖkoKtoVO M-V) werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde legt der uNB eine verbindliche Reservierung vor und informiert über den Satzungsbeschluss. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V werden in die Ausführungen des Umweltberichtes und der Hinweise aufgenommen.

Eine Auseinandersetzung der Gemeinde mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt unter dem Punkt „Biotopschutz“.

Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Modell der HzE 2018 unter dem Punkt „Biotopschutz“ zweiter Absatz in dieser Stellungnahme sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

#### **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Bereits in meiner Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB zu dem B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf habe ich darauf verwiesen, dass nördlich an das Plangebiet eine Parkanlage grenzt, in der sich Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt sind. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume ragen in den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 14 hinein. Im Wurzelbereich der Bäume werden private Hausgärten festgesetzt.

Grundsätzlich sind die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Die Flächen unterhalb der Kronentraufe des Altbaumbestandes in der Parkanlage werden derzeit als Dauergrünland genutzt. Nach den mir vorliegenden Unterlagen findet eine Grünlandnutzung seit mehr als 10 Jahren statt. Auf Grund der dadurch fehlenden Bodenbearbeitungen (z.B. Pflügen und Grubbern) ist davon auszugehen, dass sich die Wurzeln der Altbäume in dem Grünland oberflächennah ausgebildet haben. Durch die Umnutzung der Grünlandflächen im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Linden zu Hausgärten, in denen eine gärtnerische Gestaltung und Pflege, die auch eine tiefergehende Bodenbearbeitung, gegebenenfalls eine Angleichung des Geländes sowie die Versickerung von Niederschlagswasser, erstmalig zugelassen wird, können Beschädigung und Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch die künftige Intensivierung der Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass die geplanten Umnutzungen der Grünlandflächen zu Hausgärten im Wurzelbereich der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume zu keinen Beschädigungen oder erheblichen Beeinträchtigungen führen. Oder es sind Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Bäume durch entsprechende Festsetzungen, hier insbesondere zur Einschränkung der Bodenbearbeitung sowie von Geländeangleichungen und der Versickerung, wirksam auszuschließen.

#### **Artenschutz: Herr Sönnichsen**

Es ist sicherzustellen, dass es durch die Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz kommen kann. Die folgenden Änderungen sind vollständig in die *Begründung zum Entwurf* und die Satzung zu übernehmen und entsprechend einzuhalten und umzusetzen:

- Vor der Fällung von Bäumen, die möglicherweise Höhlenstrukturen (Astlöcher, Totholz, etc.) aufweisen, muss eine Präsenzprüfung auf Fledermäuse erfolgen.
- Vor Rückbau des Kellers muss eine erneute Präsenzprüfung auf Brutvögel und Fledermäuse erfolgen.

#### **Baum- und Alleenschutz**

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Entwurfserarbeitung intensiv mit den Belangen der betroffenen gesetzlich geschützten Bäume auseinandergesetzt. In Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 fand aus diesem Grund ein Vor-Ort-Termin mit einer Vertreterin der unteren Naturschutzbehörde statt. Bei diesem Termin empfahl die uNB die Möglichkeit zu prüfen, ob die Ersterstellung der Hausgartenflächen durch die Gemeinde durchgeführt werden könnte. Anderenfalls sind, laut uNB, entsprechende Kontrollen der Herstellung der Gartenbereiche durch die Gemeinde notwendig. Für die Errichtung einer Zaunanlage ist bei Ausführung durch eine Fachfirma mit Hand-schachtung kein Ausnahmeantrag gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V notwendig.

Die Gemeinde hat sich daraufhin mit dem Flächeneigentümer verständigt, dass die Errichtung der Zaunanlage und die Herstellung der Hecke im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke durch eine Fachfirma durchgeführt werden soll. Ein entsprechendes Angebot wurde von einem Garten- und Landschaftsbauer gemacht.

Die grundsätzlichen Hinweise zu den gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen werden zur Kenntnis genommen. Jedoch hält die Gemeinde unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der uNB und Ausführung der Baumaßnahmen (Zaun und Hecke) an der dargestellten Strategie fest. Aus Sicht der Gemeinde sind die Beeinträchtigungen der potentiellen Wurzelbereiche somit auszuschließen. Entsprechende Erläuterungen der Durchführung werden in den Umweltbericht aufgenommen. Ebenso werden Ausführungen zu den gesetzlichen Bestimmungen der Wurzelschutzbereiche aufgenommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird die Errichtung der Zaunanlage und Pflanzung der Hecke durch eine Fachfirma gesichert.

#### **Artenschutz**

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sind in den Planunterlagen artenschutzrechtliche Betrachtungen in Form einer Potentialabschätzung vorhanden. Aufgrund der potentiellen Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen wurde ein Fachgutachter zur Beurteilung der vorhandenen Kellerstrukturen und Hecke hinzugezogen.

Für die zu rodende Feldhecke wird eine fachgutachterliche Präsenzprüfung vor der Rodung durchgeführt, dies wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird die erneute Kontrolle vor Abriss des Kellers als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Unter dem Punkt 3.3 *Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt* in der *Begründung zum Entwurf* sind Ausführungen zu Vermeidungsmaßnahmen enthalten.

In der Betrachtung *Säugetiere/Fledermäuse* (S.36) wird erläutert, dass das Vorkommen von Fledermäusen im alten Baumbestand nicht ausgeschlossen werden kann. Darauf wird folgend nicht mehr eingegangen. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen stattfinden, muss ungeachtet des Zeitpunktes im Jahr vor der Fällung von Bäumen, die möglicherweise Höhlenstrukturen (Astlöcher, Totholz, etc.) aufweisen, eine Präsenzprüfung auf Fledermäuse erfolgen.

Es wird beschrieben, dass der Keller ein potentielles Winterquartier für Fledermäuse ist und ein Rückbau zwischen Mitte April und Mitte August empfehlenswert wäre. Dieser Zeitraum liegt allerdings innerhalb der Nist- und Brutzeit von Vögeln nach §39 BNatSchG (1. März bis 30. September), was auch so in der Betrachtung *Brutvögel* (ab S. 34) aufgeführt wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des *Artenschutz-Präsenzprotokolles* gab es keine Hinweise auf Fledermäuse und Vögel im Keller. Eine Neubesiedlung ist jedoch nicht hinreichend auszuschließen. Sofern der Keller direkt vor Abriss erneut von einem Fachgutachter überprüft wird, kann der Rückbau uneingeschränkt stattfinden, was auch in ähnlicher Form in den Schlussbemerkungen des *Artenschutz-Präsenzprotokolles* empfohlen wird.

Sofern diese Punkte vollständig in die *Begründung zum Entwurf* und die Satzung übernommen und die Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden, kann dem Plan zugestimmt werden.

**Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel**

Die Umsetzung der Planungsabsichten ist mit erheblichen mittelbaren Beeinträchtigungen (innerhalb der Wirkzone I) auch mit direkten Eingriffen (Gehölzrodungen) in Gehölzbestände verbunden, die lt. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg (LUNG 2000)<sup>1</sup> und Umweltbericht den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Gegen diese Eingriffe bestehen grundsätzliche Bedenken, da die Gehölzrodungen vermeidbar sind, wenn die Flächen des Baugebietes reduziert werden. Es muss seitens des Plangebers geprüft

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**Begründung**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Für die Artengruppe Fledermäuse wird eine fachgutachterliche Präsenzprüfung vor dem Abriss des Kellergewölbes und vor der Rodung der Hecke in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Ebenso wird für die Artengruppe Brutvögel eine fachgutachterliche Präsenzprüfung vor dem Abriss des Kellers in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Biotopschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Biotopschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich im Verlauf der Entwurfserarbeitung mit den Belangen des gesetzlichen Biotopschutzes auseinandergesetzt.

werden, ob die Beeinträchtigungen und Eingriffe vermeidbar sind (s. g. Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG). Ist dies nachvollziehbar begründet nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ausführlich begründet eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V beantragt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass die Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich sind (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 5x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Bei der Erarbeitung der o. g. EAB sind die methodischen Vorgaben der HzE zu beachten. Der Biotopwert der betroffenen gesetzlich geschützten Biotope ist nach Anlage 4 HzE (Ausführliche Biotopwertermittlung) zu ermitteln. Wenn keine differenzierte Bestandserfassung mittels floristischer und faunistischer Kartierung vorliegt, ist der obere Biotopwert zu berücksichtigen. D. h. bei der Wertstufe „3“ ist der obere Biotopwert von „8“ in der Berechnung zu verwenden.

Mit dem o. g. Antrag ist die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) nachzuweisen.

#### Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

**Hinweise zur Eingriffsregelung** (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

Im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. In dem Antrag sind die Grundlagen und Begründungen dargestellt, nach welchen die Gemeinde einen Ausnahmetatbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V Abs. 3 im vorliegenden Fall gegeben sieht.

Der Antrag auf Ausnahme wurde mit Datum vom 18.01.2022 genehmigt.

Die Gemeinde hat sich erneut mit den methodischen Vorgaben der HzE zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auseinandergesetzt und die Bilanzierung angepasst.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

## Untere Wasserbehörde

## Planungsstand: Entwurf

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem ZVG zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den ZVG übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Angaben zur Regenwasserentsorgung sind nicht prüffähig. Im weiteren Verfahren ist die Regenwasserentsorgung für die Planstraßen sowie die Ausführung der beschriebenen Notableitung darzulegen.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird erneut auf die Einhaltung des DWA Regelwerks „DWA-A/M 102“ verwiesen. Vor Satzungsbeschluss ist eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Untere Wasserbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Zu 1.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass keine Trinkwasserschutzzonen berührt werden und dass der ZVG für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser zuständig ist. Der beauftragte Erschließungsplaner holt die entsprechenden Gestattungen ein.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen mit dem ZVG bzgl. der Abwasserentsorgung sind bereits erfolgt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachweist. Damit ist sichergestellt, dass das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser so versickert werden kann, dass eine Vernäsung der benachbarten Grundstücke unterbleibt. Des Weiteren wurde mit dem genannten Gutachten nachgewiesen, dass auch die Versickerung des Niederschlagswassers von den Straßen über Rigolen möglich ist. Die Planung entsprechender Dimensionierungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Einhaltung des DWA Regelwerks ist innerhalb des Plangebietes gegeben. Der Nachweis erfolgt ebenso im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erwünscht und erfolgt gemäß § 21 LWaG M-V erlaubnisfrei.

**Rechtsgrundlagen**

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

**LWaG M-V** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

**Untere Behörde für Abfall- und Bodenschutz**

**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Die abfallrechtlichen Belange sind in der Planung ausreichend berücksichtigt.

**Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Versickerung des privaten Niederschlagswassers als erwünscht angesehen wird.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Untere Abfallbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die abfallrechtlichen Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt werden.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Planung betrifft Böden, die sich bislang in einem weitgehend natürlichem Zustand befinden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel).

Wer in den Boden eingreift, ist zum vorsorgenden Bodenschutz gesetzlich verpflichtet (§ 7 BBodSchG).

Die betroffene Fläche beträgt rd. 2,1 ha.

Durch die Bebauung kommt es zu erheblichen Eingriffen in den Boden, die durch den naturschutzrechtlich vorgesehenen Ausgleich nicht kompensiert werden können. Die bebauten Flächen fallen als Lebensraum für Tier, Pflanzen und Bodenorganismen dauerhaft aus. Die natürlichen Bodenfunktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, z.B. als Kohlenstoffsенke (CO2) entfallen auf den bebauten Flächen nahezu vollständig und in nicht ausgleichbarer Weise.

Die Gemeinde kommt ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum vorsorgenden Bodenschutz nach, indem sie für die Erschließungsarbeiten ein **Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639** beauftragt und in die Planunterlagen aufnimmt.

Erschließungsunternehmen und Bauherren sollen auf die Durchführung der im Konzept dargestellten Maßnahmen verpflichtet werden.

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	✘
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich die überplanten Böden derzeit in einem weitgehend natürlichen Zustand befinden und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss. Genau aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, an dieser Stelle innerhalb der Ortslage Selmsdorf ein Wohngebiet zu entwickeln. Die betroffene Fläche ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil des Flächennutzungsplans der Gemeinde. Somit geht die Gemeinde Selmsdorf insofern sparsam mit Grund und Boden um, als dass sie die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung stellt und deshalb innerörtliche Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellt.

Die Gemeinde kommt nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen wurden. Insbesondere auf die Punkte 8.4 bis 8.7 des Teil B des Entwurfes der Planung sei an dieser Stelle verwiesen. Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 ist somit nicht Bestandteil der Erschließungsplanung.

Die Ausführungen zu den Arbeitsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf zu schaffen. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Immissionsschutzrechtlich sind in erster Linie die von der bestehenden, gewerblichen Nutzung ausgehenden **Geräuschemissionen** für eine Beurteilung der Planung relevant. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Bäckerei im Bestand vorhanden. Für den Betrieb der Bäckerei sind neben den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm einschlägig.

Mit Datum von 15.12.2020 liegt die *Schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet „Am Park“ in Selmsdorf* des Sachverständigenbüros Lärmschutz Seeburg mit der Auftragsnummer 20051/1/V1b vor. Das Gutachten prognostiziert für den relevanten **Nachtbetrieb** der Bäckerei mit einem Beurteilungspegel von 51 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB(A). Ursächlich hierfür sind die Kälte- und Abgasanlagen der Bäckerei.

Mit Umsetzung einer Einhausung einer Kälteanlage als aktive Schallschutzmaßnahme weist das Gutachten verbleibende Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung aus.

Das oben genannte Schallgutachten wurde mit Datum vom 21.05.2021 überarbeitet. Auch die überarbeitete Version weist Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung auf. Mit dem Betreiber der Bäckerei abgestimmte, ergänzende Schallschutzmaßnahmen, die ein sicheres Einhalten der Immissionsrichtwerte ausweisen würden, werden nicht genannt.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass es sich bei den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, außer bei Übertragung von Körperschall innerhalb von Gebäuden, um Außenpegel handelt, die einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster eines zu schützenden Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 **zwingend eingehalten** werden müssen. Die Möglichkeiten von zulässigen Überschreitungen unter der Voraussetzung der Ursächlichkeit der Vorbelastung sind abschließend in Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm aufgeführt.

Im Fazit liegt auch nach Überarbeitung des Vorentwurfes durch die vorliegende Planung weiterhin eine Konfliktplanung vor. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden Gewerbebetrieb werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 7 dB(A) bei Umsetzung der geplanten Einhausung ermöglicht. Damit liegen nach wie vor keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor, das Schutzziel der TA Lärm zur Sicherung eines Mindestwohnkomforts wird durch die Planung nicht erreicht.

Die bloße Nennung des schalltechnischen Konfliktes unter dem Abschnitt *Hinweise* der textlichen Festsetzungen des Entwurfes wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zu den Planungszielen zur Kenntnis.

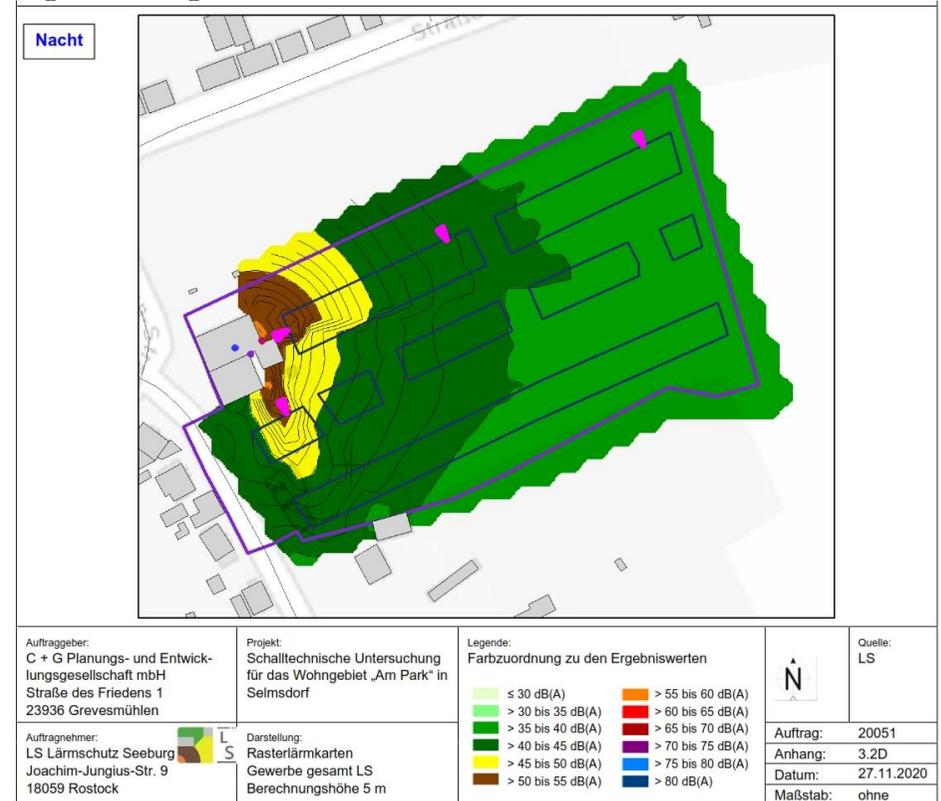
Die Beurteilungsgrundlagen für die Gewerbeimmissionen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zum vorgelegten Schallgutachten werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass auch das überarbeitete Schallgutachten Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung ausweist. Dies ergibt sich aus der aktuellen baulichen Ausstattung der Bäckerei. Deshalb werden im Gutachten auf S. 30 Maßnahmen genannt, die eine Reduzierung des Gewerbebelärs mit sich bringen und grundsätzlich realisierbar sind. Diese Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Gemeinde dem Eigentümer der Bäckerei nicht nur eine richtige Lösung vorschreiben möchte.

Stattdessen hatte sich die Gemeinde Selmsdorf dazu entschieden, für die betroffenen Baugrundstücke eine zeitlich beschränkte Festsetzung in die Planung aufzunehmen: „Innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III nördlich der Planstraße A ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn durch den Eigentümer der Bäckerei nachgewiesen wurde, dass an den beiden nächstgelegenen Baugrenzen der Beurteilungspegel, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann durch technische und/oder bauliche Maßnahmen für die Kälteanlagen und die Kamine erreicht werden.“ (Teil B – Text, Nr. 9). Der zuvor genannte Hinweis soll sozusagen die getroffene Festsetzung ergänzen, indem er die möglichen Maßnahmen nennt. Nach erneuten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landkreis muss der Bereich, in dem die Festsetzung gilt, entsprechend angepasst werden, da der o.g. Lärmpegelbereich III nicht ausreichend ist.

Der Gutachter hat, entsprechend der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde, die Berechnung des Gewerbelärms ohne die beschriebene Einhausung der Kälteanlage 1 berechnet und kommt zu folgendem Ergebnis:



Die Gemeinde Selmsdorf sieht deshalb keine Konfliktplanung vorliegen. Die Probleme können durch eine zeitliche Regelung behoben werden. Eine Bebauung der Grundstücke ist somit erst möglich, wenn die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies wird zudem innerhalb des Städtebaulichen Vertrages geregelt.

rechtlich als nicht ausreichend erachtet, da die bestehende Bäckerei über einen Bestandschutz verfügt.

Es wäre Aufgabe der überarbeiteten schalltechnischen Prognose gewesen, aufzuzeigen, ob es technisch und ökonomisch überhaupt möglich ist, durch den bestehenden Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Aufgrund der vorliegenden Überschreitung bei erfolgter Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen von bis zu 7 dB(A) kann dies nicht ohne weiteres als gegeben angenommen werden.

Auf die betrieblichen Belange der Bäckerei ist durch die Planung ausreichend Rücksicht zu nehmen.

Für alle von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Flächen, ist mittels **verbindlicher Festsetzungen** im Bebauungsplan sicherzustellen, dass eine Bebauung erst dann möglich ist, wenn erfolgreich umgesetzte Schallschutzmaßnahmen (mit Nachweis deren ausreichender Wirksamkeit) auf diesen Flächen sicher zu Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen.

### FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

#### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Der Straßenbaulastträger der K NWM 1 (LK NWM FD 65) ist im Zusammen der Anbindung zu beteiligen, sowie ggf. die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Vorsorglich weise ich daraufhin, dass für die Beantragung der Beschilderung eines verkehrsberuhigten Bereichs Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Des Weiteren hat der Eigentümer der Bäckerei bereits damit begonnen, Maßnahmen für eine Schallminderung zu erarbeiten. Diese bestehen unter anderem in der Erneuerung der Kälteanlagen.

Die Gemeinde Selmsdorf stand dazu jederzeit in Kontakt mit dem Eigentümer der Bäckerei, um die notwendigen Maßnahmen beiderseitig abzustimmen.

Wie bereits genannt, wurden auch im Rahmen des Gutachtens mögliche Lösungsansätze vorgeschlagen, die als grundsätzlich realisierbar eingestuft wurden. Dies umso mehr, da Bäckerei und das zu entwickelnde Bauland eigentumsrechtlich in einer Hand liegen.

Der Gemeinde Selmsdorf ist bewusst, dass eine verbindliche Regelung für den genannten Sachverhalt getroffen werden muss. Es ist nicht im Interesse der Gemeinde, eine Bebauung trotz vorliegender Konflikte zu realisieren. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird folgendermaßen angepasst:

**9. Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

9.1 Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb der sich im nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 3 befindenden Bäckerei gesichert ist.

9.2 Der Lärmschutz ist gesichert, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass an der geplanten Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Beurteilungspegel für den Betrieb der Bäckerei, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschreitet.

Durch den Städtebaulichen Vertrag sowie dem Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde kann die zeitnahe Umsetzung gewährleistet werden.

### **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

#### Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Die Hinweise zu Verkehrsraumeinschränkungen, zu Beschilderungen und Markierungen werden zur Kenntnis genommen.

Das heißt, die Aufenthaltsfunktion muss überwiegen, auf ganzer Straßenbreite ist ein niveaugleicher Ausbau erforderlich und es muss Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen sein. Das bedeutet, es müssen ausreichend Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

#### **FD Bau und Gebäudemanagement**

##### **Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

##### **Straßenbaulastträger**

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

##### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM wird der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt. Die Bedenken und Anmerkungen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (STN vom 15.04.2021) wurden entsprechend geprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Es wird lediglich nochmals angemerkt, dass der geplante Standort für den (unterirdischen) Wertstoffsammelplatz in der Nähe des vorhandenen Baumes kritisch zu betrachten ist, da dieser ggf. das erforderliche Lichtraumprofil für den Kraneinsatz des Leerungsfahrzeuges einschränkt.

##### **FD Kataster und Vermessung**

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt

#### **FD Bau und Gebäudemanagement**

##### **Straßenaufsichtsbehörde**

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen der Straßenaufsichtsbehörde zur Kenntnis. Der beauftragte Erschließungsplaner hat die Planung entsprechend überprüft, Änderungen sind nur im Bereich des nördlichen Fußweges zum Dorfpark notwendig, da dieser genau an einem Baum geendet hätte.

Die Unterlagen werden der Straßenaufsichtsbehörde entsprechend übersandt.

##### **Straßenbaulastträger**

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände gegen die Planung bestehen, da keine Straßen und Anlagen in ihrer Trägerschaft betroffen sind.

##### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Planung seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM zugestimmt wird und dass die Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf im Entwurf der Planung berücksichtigt wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat die Unterlagen erneut geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass der Baum aufgrund der genannten Einschränkungen entfernt werden sollte. Dieser muss im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Da jedoch je Baugrundstück ein Baum gepflanzt werden soll, bestehen somit freie Kapazitäten. Am Planungsinhalt verändert sich grundsätzlich nichts.

##### **FD Kataster und Vermessung**

Siehe Seite 15



Landkreis Nordwestmecklenburg  
Der Landrat  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Stabstelle Wirtschaftsförderung,  
Regionalentwicklung und Planen  
Postfach 1565  
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 Fax 03841 / 3040-86222

E-Mail [c.haberer@nordwestmecklenburg.de](mailto:c.haberer@nordwestmecklenburg.de)

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen 2021-B1-0137**

Grevesmühlen, 07.10.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
07.10.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B-Plan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

C. Haberer

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich in der Umgebung des Plangebietes diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese bei Baumaßnahmen zu sichern sind, ebenso wie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen.

Der Hinweis zu Beschädigung oder Verlust der Punkte wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den Planungsunterlagen wird zur Kenntnis genommen.



**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land  
z. H. Frau Schirhorn  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Amt Schönberger Land				
03. Nov. 2021				
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluum.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-287-21-5122-74076  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 1. November 2021

**B-Plan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf**

Ihr Schreiben vom 4. Oktober 2021

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Von der Umsetzung der Satzung über den B-Plan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf für den Ort Selmsdorf wird der Feldblock DEMVLI082BC20018 (Grünland) betroffen sein. Insgesamt sollen ca. 2,1 ha, davon 1,2746 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Durch die Nutzung eines Ökokontos soll der dauerhafte Entzug der landwirtschaftlichen Flächen ausgeglichen werden.

Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb muss rechtzeitig und schriftlich über die o.g. Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Zerstörte Dränagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvermutet zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass für das geplante Wohngebiet ca. 1,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt werden soll. Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als Grünland genutzt. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb ist über die Planung informiert.

Die Hinweise zu möglicherweise vorkommenden Drainagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 2.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

### 3. Naturschutz, Wasser und Boden

#### 3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

#### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

#### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ich verweise auf meine Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 11. Mai 2021. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

Zu 3.1: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des StALU in Bezug auf Naturschutz nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zu 3.2: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass Gewässer erster Ordnung in der Zuständigkeit des StALU nicht betroffen sind und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3: Die Hinweise zum Altlasten- und Bodenschutzkataster sowie zu möglichen Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 11.05.2021 in Bezug auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG weiterhin gültig ist. Darin weist das StALU auf die beiden Windparks der Gemeinde Selmsdorf sowie auf den Betrieb der Deponie Ihlenberg hin. Die Windenergieanlagen wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung behandelt. Eine Beeinträchtigung durch den Betrieb der Deponie konnte aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

AMT SCHÖNBERGER LAND  
Der Amtsvorsteher  
Büroanschrift:  
Dassower Str. 4  
23923 Schönberg

Ihr Zeichen: 61.27.34.14  
Ihre Nachricht vom: 04.10.2021  
Bearbeiter: Dr. Mulsow (Abt. 5)

Az.: - Bitte stets angeben! -  
LUNG-21111-2-510  
Tel.: 03843 777-510 (Abt. 5)  
Fax: 03843 777-9888  
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 08.11.2021

E-Mail: [a.schierhorn@schoenberger-land.de](mailto:a.schierhorn@schoenberger-land.de)

### Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

K. Fleisch

#### Vorhaben

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf

#### Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf, Entwurf vom 20.07.2021
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf, Entwurf vom 20.07.2021

Das LUNG befürwortet das Freihalten der Bebauungsflächen bis der Nachweis erbracht wurde, dass die Orientierungswerte für Gewerbelärm eingehalten werden.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass das LUNG das Freihalten der Bebauungsflächen, bis der Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbelärm erbracht wird, befürwortet.

## Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Gemeinde Selmsdorf  
über Amt Schönberger Land  
Der Amtsvorsteher  
Fachbereich IV - Bauen  
und Gemeindeentwicklung  
Am Markt 15  
23923 Schönberg



Bearbeiter: Herr Backert  
Telefon: 0385 588 81 146  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: 2114-512-00-SELM BP 14-2021/138  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Datum: *01.* November 2021

### Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Ihre E – Mail vom 04.10.2021 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E - Mail haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der  
Gemeindevertreter der Gemeinde Selmsdorf informiert, die Öffentlichkeit sowie Behörden  
am o.g. Vorhaben zu beteiligen. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am  
04.10.2021.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigelegt:

1. TöB Anschreiben.pdf
2. Begründung.pfd
3. Planzeichnung.pdf

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des B - Planes befinden sich keine Bundes- oder Landesstraßen. In  
einer Entfernung von 135 m verläuft die Bundesstraße B 104 parallel zum B-Plangebiet.  
Gegen den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf  
bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Feststellungen und Hinweise in verkehrlicher,  
straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

- a) Die Bundesstraße B 104 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen  
werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulastträger der B 104 lehne ich  
Lärmschutzforderungen aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen  
für das geplante Vorhaben ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung  
ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis  
genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungs-  
bereich keine Bundes- oder Landesstraßen befinden, die Bundesstra-  
ße B 104 verläuft in einer Entfernung von 135 m parallel zum Plange-  
biet. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbau-  
amtes keine Bedenken gegen die Planung geäußert werden.

Die Hinweise werden nachfolgend behandelt:

Zu a): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plan-  
gebietes werden durch die Bundesstraße B 104 keine Lärmschutz-  
maßnahmen notwendig.

Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Wunrau  
Dezernent  
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Schönberger Land  
Der Amtsvorsteher  
Am Markt 15  
DE-23923 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202100743

Schwerin, den 05.10.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.14 Wohngebiet am Dorfpark an der E.-Thälmann Str.

Ihr Zeichen: 4.10.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Das beigefügte Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und ist grundsätzlich zu beachten.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Schönberger Land  
Postfach 11 52  
23921 Schönberg

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**6094-2021**

Schwerin, 5. Oktober 2021

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Bebauungsplan Nr. 14 " Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf – Entwurf**

Ihre Anfrage vom 04.10.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs des Plangebietes nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis auf die Pflichten des Bauherrn wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastungsauskunft wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das richtige Verhalten bei zufälligen Munitionsfunden regelt.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

### Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Rebecca Kelm  
Telefon: 03881 7599-11  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: Rebecca.Kelm@ifoa-mv.de

Aktenzeichen:  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 11.10.2021

**Amt Schönberger Land**  
**Frau Schierhorn**  
**Am Markt 15**  
**23923 Schönberg**

AZ: 61.27.34.14

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf – Entwurf**  
**Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
*hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.10.2021 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Für das Vorhaben wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.**

Begründung:

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 03.07.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass für das Vorhaben das forstrechtliche Einvernehmen erteilt wird.

Die Walddefinition wird zur Kenntnis genommen.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Vorentwurf kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung kein Wald betroffen ist.

**Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1  
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine  
Degtower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15  
Telefax: 03881 / 71 44 20  
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Amt Schönberger Land**  
**Am Markt 15****23923 Schönberg**per E-Mail: [a.schierhorn@schoenberger-land.de](mailto:a.schierhorn@schoenberger-land.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
61.27.34.14	04.10.2021	Anja Krüger 03881/714532	14.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf****Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplans äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz - Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Vorflut für diesen Bereich bilden der Selmsdorfer Graben (1) und das Gewässer 1/B5, welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden.

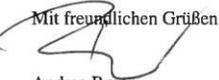
Als Träger der Unterhaltungslast für Gewässer zweiter Ordnung weisen wir daraufhin, dass für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung in Abstimmung mit dem WBV gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist. Bei vorgesehener Einleitung ist ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des 1/B5 zu erbringen.

Der WBV nimmt zur Kenntnis, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll. Des Weiteren soll das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in einer unterirdischen Versickerungsanlage, im Bereich des Wendeplatzes, ebenfalls versickern. Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen.

Als Anlage fügen wir einen topographischen Kartenauszug im Maßstab M 1:10.000 bei, in dem die Gewässer ersichtlich sind. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



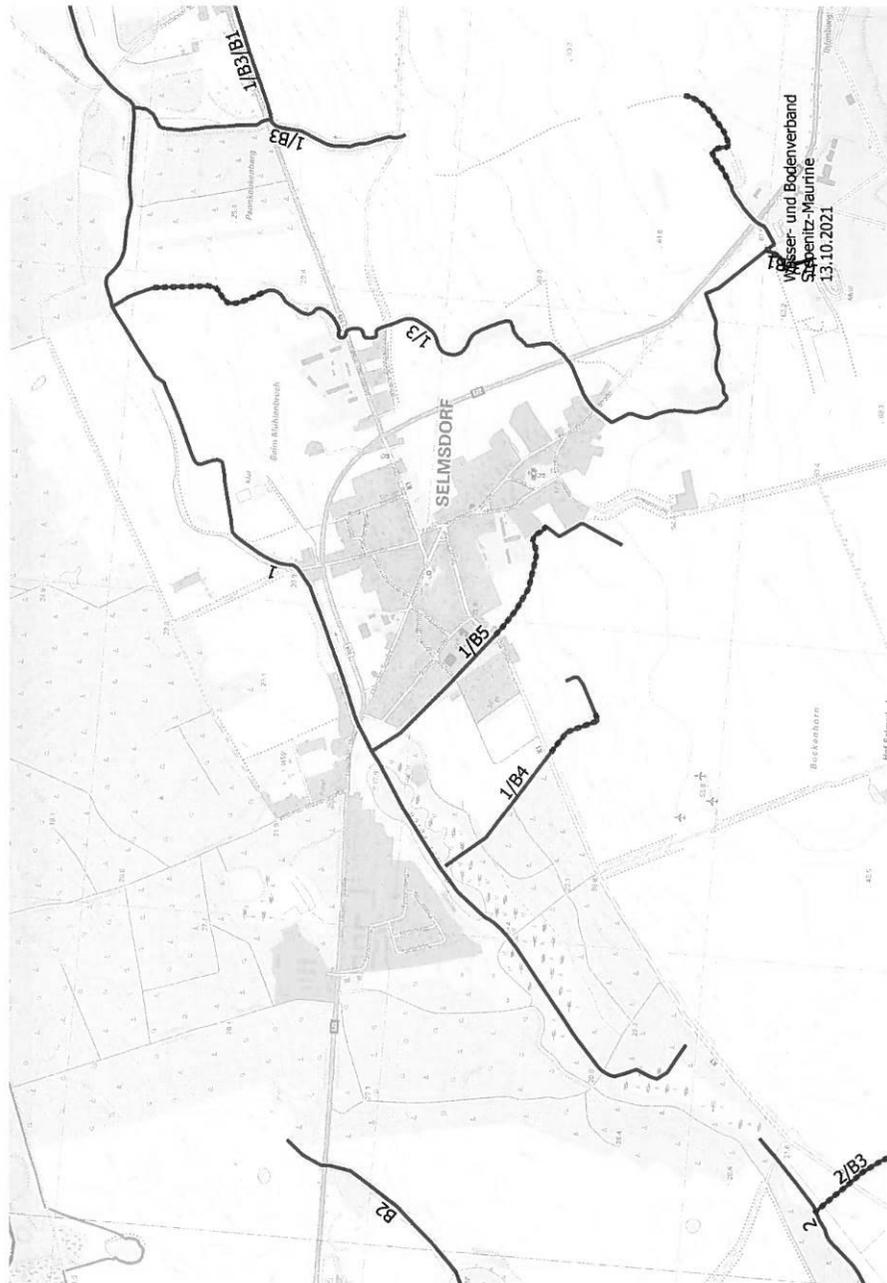
Andrea Bruer  
Geschäftsführerin

Anlage

topograph. Kartenauszug im Maßstab M 1:10.000

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung äußert.

Die vom Wasser- und Bodenverband zitierten Versickerungsabsichten sind weiterhin Gegenstand der Planung. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde gutachterlich nachgewiesen.

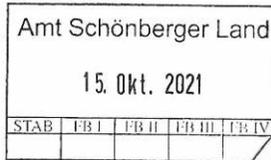


Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land  
 FB IV  
 Am Markt 15  
 23923 Schönberg



Zweckverband Grevesmühlen  
 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 - Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumbernuss  
 Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen  
 Tel. 03881 757-610  
 Fax 03881 757-111  
 cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
 Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

13. Oktober 2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf  
 Reg.-Nr. 0089/21-34**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.10.2021 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf.

Das Plangebiet befindet sich an der Thälmann Straße innerhalb der Ortslage Selmsdorf. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Bebauung von 20 Grundstücken mit Einzelwohnhäusern geschaffen werden.

Die vorgenommenen Änderungen zum bereits vorgelegten Vorentwurf des B-Planes berühren nicht die Belange des ZVG. Somit verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2021, die weiterhin vollumfänglich Gültigkeit besitzt.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann  
 Abteilungsleiter Technik

Die Ausführungen zu den Planungsinhalten werden zur Kenntnis genommen.

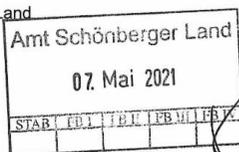
Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenommene Änderung des Bebauungsplanentwurfs keine Belange des ZVG berührt und dass die Stellungnahme vom 05.05.2021 (siehe S. 31) weiterhin gültig ist.

In der Stellungnahme vom 05.05.2021 weist der ZVG vor allem auf die Notwendigkeit von vertraglichen Regelungen zu den Anschlüssen sowie zur Abstimmung der technischen Planung hin. Dies wird der beauftragte Erschließungsplaner zeitnah koordinieren. Die weiteren Inhalte der Stellungnahme wurden seitens der Gemeinde Selmsdorf im Entwurf berücksichtigt.



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land  
FB IV  
Am Markt 15  
23923 Schönberg



Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumbernuss  
Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

5. Mai 2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf  
Reg.-Nr. 0089/21-34**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.03.2021 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf.

Das Plangebiet befindet sich an der Thälmann Straße innerhalb der Ortslage Selmsdorf. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Bebauung von 20 Grundstücken mit Einzelwohnhäusern geschaffen werden.

**1. Allgemeines**

**Im weiteren Planverfahren muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abgeschlossen werden.**

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden. Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.

Das Gebiet unterliegt dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Seite 1/2

Anschrift  
Zweckverband Grevesmühlen  
Karl-Marx-Straße 7/9  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0  
Fax 03881 757-111  
info@zweckverband-gvm.de  
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin  
HRA 2884  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS

**Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.05.2021**

Zweckverband Grevesmühlen  
5. Mai 2021  
Seite 2/2

**2. Wasserversorgung**

Die Erweiterung des Leitungsbestandes erfolgt aus dem Bereich der Thälmann Straße in das neue B-Plangebiet. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

**3. Löschwasserversorgung**

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Gemäß Begründung zum B-Plan reichen die vorhandenen Hydranten zur Löschwasserbedarfsdeckung aus.

**4. Schmutzwasserentsorgung**

Die Erweiterung des Leitungsbestandes erfolgt aus dem Bereich der Thälmann Straße in das neue B-Plangebiet. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

**5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegenden Baugrundgutachten möglich ist.

Im Bereich der Verkehrsflächen soll ebenfalls eine Anlage in Form einer Versickerung errichtet werden. Geplant ist ein Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Thälmann Straße. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Für die geplanten Anlagen muss die Unterhaltung und Bewirtschaftung geregelt werden.

  
Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann  
Abteilungsleiter Technik

Anlage  
Bestandspläne Trink-, und Abwasser



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
01059 Dresden

Amt Schönberger Land

Am Markt 15

23923 Schönberg

EN vom 4. Oktober 2021  
ER PTI 23, Ute Glaesel - AZ: 97993081 / Lfd. Nr. 670  
ER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de  
JM 16. November 2021  
FT Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf

Sehr geehrte Frau Schierhorn,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die beigefügten Bestandspläne werden nachfolgend geprüft.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände gegen die vorgelegte Planung vorgebracht werden, sofern die gegebenen Hinweise berücksichtigt werden.

Die geforderte Festsetzung wurde bereits als Hinweis in die Planung aufgenommen, da es für textliche Festsetzungen einer Rechtsgrundlage bedarf und diese hier nicht gegeben ist.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

16.11.2021  
Amt Schönberger Land  
2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [A.Lewerenz@telekom.de](mailto:A.Lewerenz@telekom.de) zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

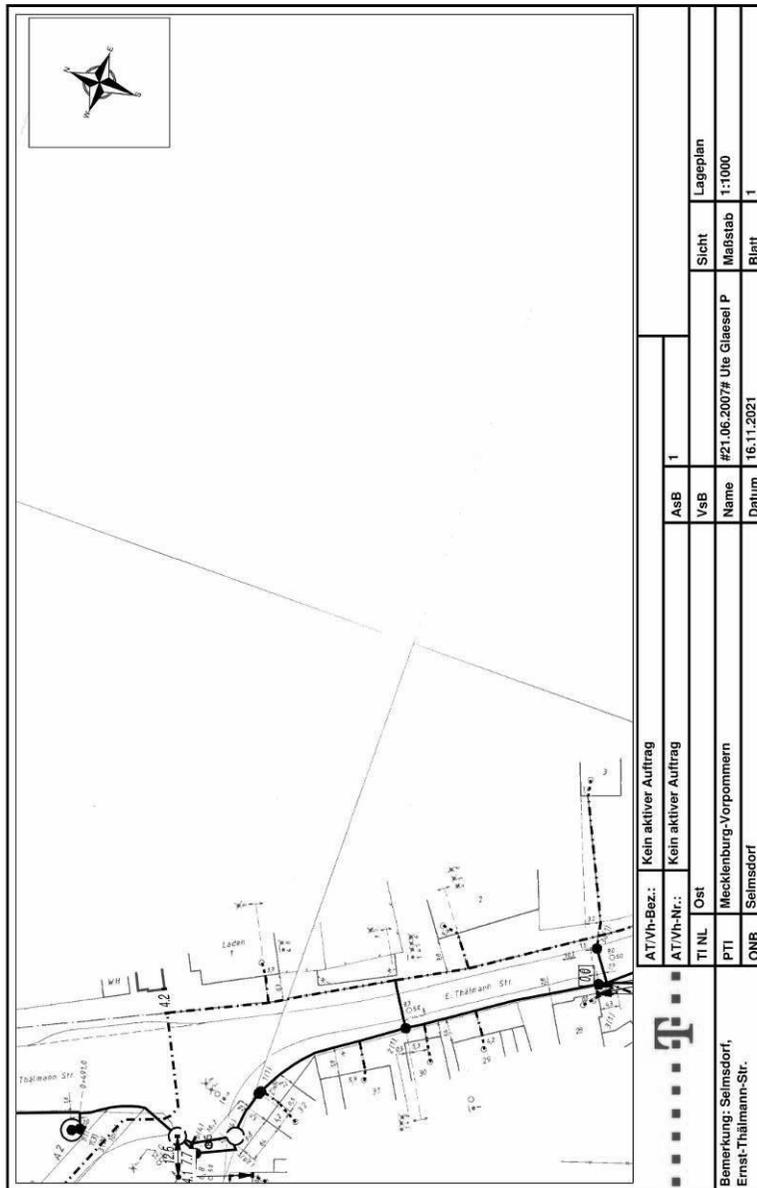
Anlagen  
1 Lageplan

**Ute  
Glaesel**  
Digital  
unterscriben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2021.11.16  
10:47:25 +01'00'

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der verbindlichen Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt das Merkblatt zur Kenntnis.



Der beigefügte Bestandsplan wurde überprüft. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Ein Anschluss daran wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

## eMail

**Betreff:** AW: TöB-Beteiligung - Bebauungsplan Nr. 14 " 04.10.2021 14:33:19  
Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - E  
(abgelegt im CC ECM)  
**An:** "Angela Schierhorn" <a.schierhorn@schoenberger-  
land.de>  
**Von:** Holger.Wilms@travenetz.de  
**Priorität:** Normal  
**Anhänge:** 0

Sehr geehrte Frau Schierhorn

Bezüglich des B.-Plan 14 Selmsdorf bestehen seitens der Travenetz keine Bedenken. Eine Gasversorgung ist nach Vorliegen des Energiebedarfs aus dem in der Ernst-Thälmann-Straße vorhandenen System möglich.  
Sollte eine Gasversorgung gewünscht sein, ist eine frühzeitige Beteiligung in der Planung notwendig, um eine reibungslose Erschließung zu gewährleisten.  
Für die Gasversorgung ist ein Planungsvorlauf von bis zu 6 Monaten zu berücksichtigen.  
Sollten sie Fragen haben, die direkt den Netzanschluss betreffen, können sie sich gern an unser Netzanschlussbüro unter der Telefonnummer 0451/888-2490 bzw. per Email netzanschluss@travenetz.de wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Wilms  
Betriebsingenieur  
8860 Gas, Wasser, Wärme

Telefon: 04 51/ 8 88 - 26 12  
Telefax: 04 51/ 8 88 - 32 26 12  
Mobil: 0163 / 36 93 468

mail: [holger.wilms@travenetz.de](mailto:holger.wilms@travenetz.de)  
[www.travenetz.de](http://www.travenetz.de)

Travenetz GmbH  
Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck  
Briefpost an: Netz Lübeck GmbH • 23533 Lübeck

Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Zander  
Geschäftsführung: Sven Bäumer  
Amtsgericht Lübeck, HRB 5885

Ein Unternehmen der Stadtwerke Lübeck und der HanseWerk-Gruppe

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Travenetz GmbH keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Gasversorgung aus den vorhandenen Leitungen in der Ernst-Thälmann-Straße grundsätzlich möglich ist.

Der beauftragte Erschließungsplaner wird die notwendigen Abstimmungen mit der Travenetz GmbH zeitnah führen.



E.DIS Netz GmbH, Am Stellwerk 12, 18233 Neubukow

Amt Schönberg Land  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“  
der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf**

Ihr Schreiben vom 04.10.2021  
Bitte stets angeben: Upl-2021-005

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

In der Anlage übersenden wir Ihnen Planauszüge mit unserem eingetragenen  
Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu  
Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

**Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach  
DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Ka-  
bel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten  
Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist  
Handschachtung erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung  
durch den Meisterbereich, Tel.-Nr.: 038822 52 220 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeiti-  
gen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden  
wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte  
bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungs-  
anlagen erforderlich. Abhängig der entsprechend angemeldeten Leistung und der je-  
weils geforderten Versorgungssicherheit werden unsere Nieder- und Mittelspannungs-  
netze ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen er-  
richtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum gemäß  
DIN 1998 befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS  
Netz GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der beigefügte Lageplan wird nachfolgend geprüft.

Die Hinweise zu den Kabeln und der baulichen Einweisung werden zur  
Kenntnis genommen.



Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zur weiteren Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Schneider unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

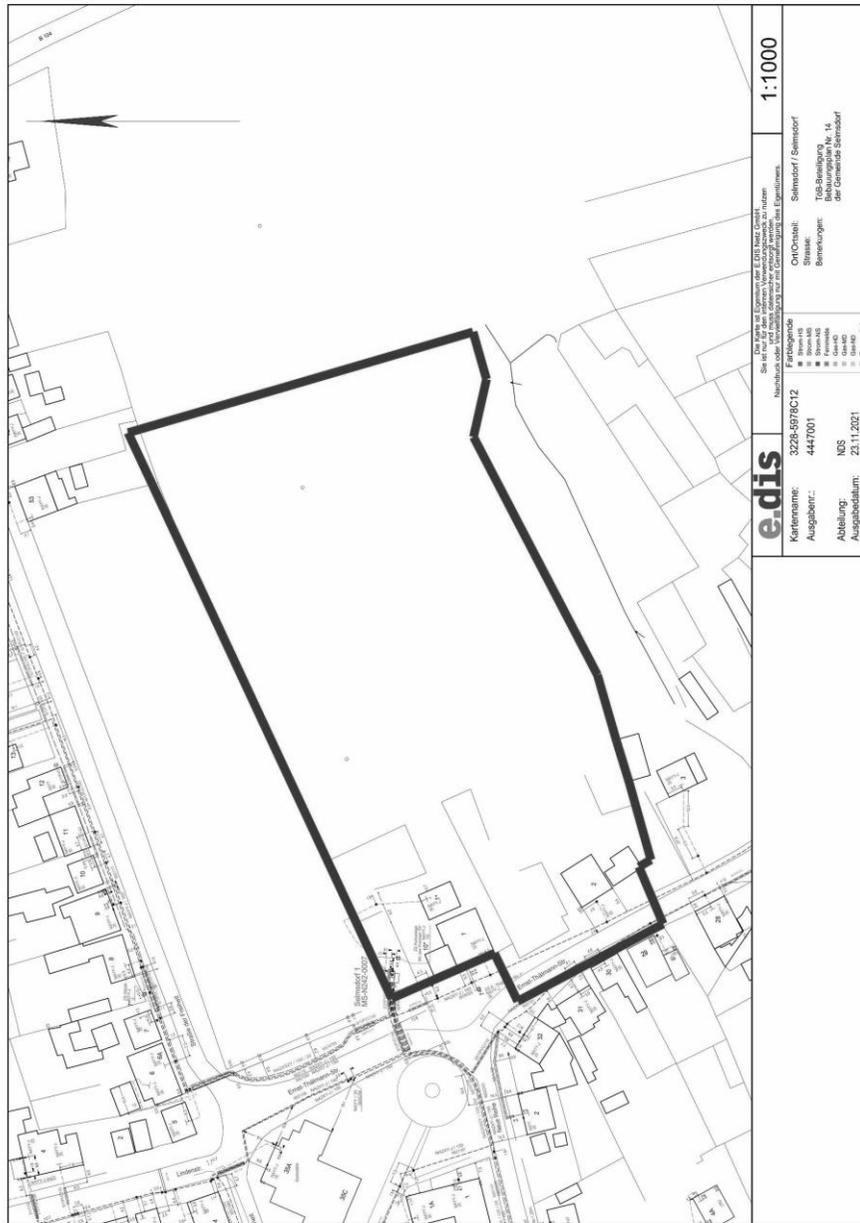
E.DIS Netz GmbH

i.A. **Dirk Schneider**  
Digital unterschrieben  
von Dirk Schneider  
Datum: 2021.11.30  
11:56:55 +01'00'

i.A. **Mario Bauschat**  
Digital unterschrieben  
von Mario Bauschat  
Datum: 2021.11.30  
12:20:36 +01'00'

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Informationen wird der beauftragte Erschließungsplaner mit Ihnen abstimmen, sodass ein unkomplizierter Ablauf gewährleistet werden kann.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße verlaufen Niederspannungsleitungen an die ein Anschluss grundsätzlich möglich wäre.



### Leitungsauskunft

Amt Schönberger Land  
Frau Schierhorn  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

#### HanseGas GmbH

Team Gägelow  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@  
hansegas.com  
T 03841-6261-4420  
F 03841-6261-4450

07.10.2021

**Reg.-Nr.: 452274**(bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am  
Dorfpark  
**Ort:** Selmsdorf, Ernst-Thälmann-Straße nach  
Lageplan

#### HanseGas GmbH

bei Störungen und Gasgerüchen  
**0385 - 58 975 075**

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH.  
Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern.  
Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Geschäftsführung:  
Kirsten Fust  
Dr. Benjamin Merkt  
Stefan Strobl

Sitz Quickborn  
Amtsgericht Pinneberg  
HR 12571 PI  
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten Bereich keine Leitungen der HanseGas GmbH befinden.

Der Hinweis zu unterirdischen Leitungen wird zur Kenntnis genommen.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Schönberger Land  
Frau Schierhorn  
Am Markt 15  
**23923 Schönberg**

Ansprechpartner Ute Hiller  
Telefon 0341/3504-461  
E-Mail leitungsanskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen Reg.-Nr.: 09857/21  
PE-Nr.: 09857/21  
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!  
Datum 07.10.2021

#### Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
E-Mail 04.10.2021 GDMCOM 61.27.34.14

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Anlagenbetreiber von der Planung nicht betroffen sind.

Der Hinweis zum angefragten Bereich wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.881684, 10.861812

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Die Gemeinde Selmsdorf bestätigt, dass der angefragte Bereich in der Übersicht dargestellt wird.



## Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf**

Reg.-Nr.: 09857/21  
PE-Nr.: 09857/21

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

## Aufgabe:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

## Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass keine Anlagen der genannten Betreiber innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GDMcom keine Einwände gegen das Vorhaben erhebt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

PE-Nr.: 09857/21 - 07.10.2021 - Seite 4 von 4



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Schönberger Land  
Postfach 1152  
23921 Schönberg

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf**

Sehr geehrte Frau Schierhorn,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**50Hertz Transmission GmbH**

TG  
Netzbetrieb

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
05.10.2021

Unser Zeichen  
**2021-002541-02-TG**

Ansprechpartner/in  
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl  
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
04.10.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiaan Peeters

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Sylvia Borchering  
Dr. Frank Gollitz  
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NLFFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH befinden bzw. geplant sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

eMail

**Betreff:** Stellungnahme S01084612, VF und VFKD, Gemeinde 02.11.2021 16:37:43  
Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am  
Dorfpark“  
**An:** a.schierhorn@schoenberger-land.de  
**Von:** koordinationsanfragen.de@vodafone.com  
**Priorität:** Normal  
**Anhänge:** 0

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Eckdrift 81 \* 19061 Schwerin

Amt Schönberger Land - Frau Schierhorn  
Dassower Str. 4  
23923 Schönberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01084612  
E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com  
Datum: 02.11.2021  
Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.10.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH keine Einwände vorgebracht werden und dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsleitungen des Unternehmens vorhanden bzw. geplant sind.

## eMail

**Betreff:** AW: 02642 TöB-Beteiligung - Bebauungsplan Nr. 14 \* 07.10.2021 08:00:28  
Wohngebiet am Dorfpark\* der Gemeinde Selmsdo  
(abgelegt im CC ECM)

**An:** "a.schierhorn@schoenberger-land.de"  
<a.schierhorn@schoenberger-land.de>

**Von:** Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de

**Priorität:** Normal

**Anhänge:** 1

NWM24_30_TA Selmsdorf, B-Plan Nr. 14 - Wohngebiet am Dorfpark.pdf	240.234 Bytes	07.10.2021 08:00:20
--	------------------	------------------------

Sehr geehrte Frau Schierhorn,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Tim Gratopp  
Linientechnik/ Netzdokumentation

Standort Schwerin  
netzkontor nord gmbh  
Nikolaus-Otto-Straße 22  
D-19061 Schwerin

Postadresse  
netzkontor nord gmbh  
Otto-Hahn-Straße 2  
D-24941 Flensburg

fon: +49 (0) 461 481 600-813  
fax: +49 (0) 461 481 600-99  
email: [tim.gratopp@netzkontor-nord.de](mailto:tim.gratopp@netzkontor-nord.de)

Geschäftsführer: Dirk Müller, Peter Schmidt  
Amtsgericht: Flensburg, HRB 7266 FL

Weitere Information zur netzkontor nord finden Sie hier:

Der beigefügte Bestandsplan wird nachfolgend geprüft.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich der Baumaßnahme eine Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**GEMEINDE SELMSDORF**

**Freiwillige Feuerwehr Selmsdorf**  
**Der Gemeindeführer**

Amt Schönberger Land  
 FB IV – Bauen und Gemeindeangelegenheiten  
 AZ 61.27.34.14  
 Am Markt 15

23923 Schönberg

Datum: 10.11.2021

**Per Mail****Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf**

**Hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schierhorn,  
 Sehr geehrte Damen und Herren,

als Gemeindefeuerwehr geben wir nachfolgend unsere Hinweise und Anregungen bekannt.

1. Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 anhand der Gefahr der Brandausbreitung ausreichend zu dimensionieren. Zur Grundversorgung dürfen nur Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) in Ansatz gebracht werden, die mindestens 48m<sup>3</sup>/h (800 l/min) Löschwasser über die Dauer von zwei Stunden liefern. Im geplanten Gebiet ist die Schaffung eines zusätzlichen Hydranten unterirdisch im Bereich des Wendehammers vorgesehen. Aus Sicht der Feuerwehr haben dagegen Überflurhydranten entscheidende Vorteile und werden empfohlen: sie sind leicht auffindbar (auch bei Dunkelheit oder Schnee), das Zuparken ist ausgeschlossen, die Inbetriebnahme ist schneller möglich. Näheres ist im DVGW Merkblatt W 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten geregelt. Die Anordnung des Hydranten muss so erfolgen, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Der Hydrant ist zu kennzeichnen.
2. Lichte Breite der Straßenzufahrt: Für den Einsatz der Feuerwehr sollte die lichte Breite der Planstraße mindestens 4,50 m betragen.
3. Kurven zu den Stichstraßen: Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird nicht behindert, wenn die in der Tabelle zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Der Außenradius ist von der Mindestbreite abhängig. Dabei sollen vor oder

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

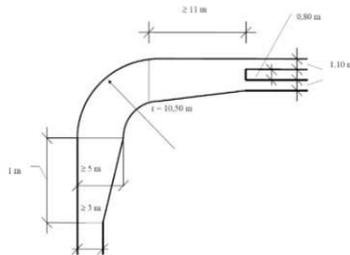
Zu 1.: Die Hinweise zu Hydranten werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten. Die Gemeinde Selmsdorf entscheidet sich innerhalb des geplanten Wohngebietes für einen unterirdischen Hydranten im Bereich des Wendehammers. Die erforderliche Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden wird mit dem geplanten Hydranten gesichert.

Zu 2.: Die Planstraße A hat exklusive der vorgesehenen Parkplatzfläche eine Fahrbahnbreite von 4,75 m. Im Bereich der Anschlusspunkte der Stichstraßen ist die Planstraße sogar breiter. Die Stichstraßen weisen aufgrund ihrer geringen Länge mit 4,50 m eine ausreichende Breite auf.



hinter Kurven auf einer Länge von 11 Metern Übergangsbereiche vorhanden sein.

Außenradius der Kurve (in m)	Breite mindestens (in m)
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0



- Bepflanzungen: Bepflanzungen insbesondere durch Bäume, Hecken und Sträucher zwischen Planstraße und Wohngebäuden sollte so geplant werden das Hubrettungsmittel (Drehleitern) uneingeschränkt anleiten können.
- Bewegungsfläche: Im Bereich des Wendehammers (Einspeisestelle über den Hydranten) sollte eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr sichergestellt werden die mindestens 7x12 m groß dimensioniert ist. Im Bereich der Bewegungsfläche empfiehlt die Feuerwehr diese in Anlehnung an die StVO mit einem Absoluten Halteverbot mit Verkehrszeichen 283 amtlich zu kennzeichnen.
- Straßenzufahrt und Hydrant im Winter: Die Planstraße und Bewegungsfläche sowie der Hydrant sollte im Winter für die Feuerwehr frei gehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Aniol  
Gemeindewehrführer

Zu 3.: Die Tabelle wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Breite der Planstraße A sind die Kurven zu den Stichstraßen ausreichend befahrbar.

Zu 4.: Der Hinweis zu Bepflanzungen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in Abstimmung mit dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg im Rahmen der Erschließungsplanung weiter abzustimmen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ♦ Am Markt 15 ♦ 23923 Schönberg

Im Haus

Frau Müller

**Büroanschrift:** Dassower Straße 4, 23923 Schönberg  
**Auskunft erteilt:** S. Koch  
**Durchwahl:** 038828/330-1412  
**Fax:** 038828/330-2412  
**E-Mail:** s.koch@schoenberger-land.de  
**Aktenzeichen:** 66.06.01/ 34  
**Datum:** 12.Mai 2021

### Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 30.03.2021

Sehr geehrte Frau Müller,

aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich in der Gemeinde Selmsdorf zu der o.g. Satzung folgende Hinweise.

- Nach § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz MV (BrSchG) ist die Löschwasserversorgung für den Grundschatz durch die Gemeinde sicher zu stellen.
- Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 und des DVGW-Arbeitsblattes 405 oder einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 oder 14230 sicherzustellen.
- Die erforderliche Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt entnommen werden können.
- Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden.
- Für den Bebauungsplan Nr. 14 steht derzeit folgende Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung:
  - In der Ernst-Thälmann-Straße, Höhe Haus Nummer 3 gegenüber der Einmündung in die Hinterstraße befindet sich im Gehwegbereich ein Hydrant mit einem Löschwasservolumen von 48 bis 96m³/h. Seine Auto-ID lautet 976 und er trägt die Nummer D3004-1023.
- Die planerischen Festsetzungen innerhalb des B-Planes sind entsprechend auf die vorhandene Löschwassermenge auszurichten.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag



Koch  
FB IV Bauen und Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und ist sich ihrer Verantwortung in Bezug den vorbeugenden Brandschutz bewusst.

Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserentnahmestelle sowie der Löschwassermenge werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Der Hinweis zum aktuell vorhandenen Hydranten in der Hinterstraße wird zur Kenntnis genommen.

Die planerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sind auf die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen im Bereich Trink-/Löschwasser ausgerichtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird innerhalb des geplanten Wohngebietes ein weiterer Hydrant vorgesehen. Dieser wird Bestandteil des Erschließungsvertrages. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

## AMT SCHÖNBERGER LAND

### Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ✦ Am Markt 15 ✦ 23923 Schönberg

Amt Schönberger Land  
Fachbereich IV

- im Hause -

nur per mail: [a.schierhorn@schoenberger-land.de](mailto:a.schierhorn@schoenberger-land.de)

**Dienstgebäude:**  
Dassower Straße 4, 23923 Schönberg

**Auskunft erteilt:**  
Frau Surkamp

**Durchwahl:**      **Fax:**  
038828 / 330-1300      330-2300

**E-Mail:**  
[a.surkamp@schoenberger-land.de](mailto:a.surkamp@schoenberger-land.de)

**Aktenzeichen:**  
32.82.06/2021

**Ort, Datum:**  
Schönberg, den 04. November 2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf – Entwurf  
Hier: Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorstehend genannten Entwurfsplanung zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

1. Die Planstraße A ist in der Entwurfsplanung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und soll als Verkehrsmischfläche ausgebaut werden. Es sind insgesamt 11 öffentliche Parkplätze an der Planstraße A vorgesehen. Hier wird der Hinweis gegeben, dass das Parken innerhalb von verkehrsberuhigten Bereichen, die nach der Straßenverkehrsordnung mit Zeichen 325.1 und 325.2 beschildert sind, nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen, z.B. durch Parkstandmarkierung oder Zeichen 314 zulässig ist.
2. Bei der Anbindung des Plangebietes an die Ernst-Thälmann-Straße möchte ich anmerken, dass bei der Ausfahrt auf die Ernst-Thälmann-Straße eine mögliche Sichtbehinderung des fließenden Verkehrs in nördliche Richtung aufgrund der vorhandenen Parkflächen nochmal zu prüfen ist. In der Planzeichnung ist nicht eindeutig erkennbar, in welcher Entfernung die Einmündung der Planstraße zu den vorhandenen Parkflächen entsteht.
3. In Punkt 3.3 der Begründung wird Bezug auf die gemeindliche Baumschutzsatzung der Gemeinde Selmsdorf genommen. Die Gemeinde Selmsdorf hat ihre gemeindliche Baumschutzsatzung mit Wirkung vom 05.05.2021 aufgehoben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Surkamp  
Fachbereichsleiterin Ordnung und Soziales

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße A wird entsprechend der aktuell geltenden Vorschriften ausgebaut.

Zu 2.: Innerhalb der Planzeichnung sind die notwendigen Sichtdreiecke dargestellt. Die nördlich der Zufahrt befindlichen Parkplätze erzeugen somit keine Sichtbehinderung.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird entsprechend überprüft.

Beschlussauszug  
aus der  
Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Dassow  
vom 09.11.2021

---

**Top 7    Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark"  
- Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbarstadt -**

Frau Pahl gibt Auskunft über die Beratung des SWB Ausschusses. Zur Vorlage gibt es keine weiteren Anmerkungen.

**Beschluss:**

Die Stadt Dassow hat zur Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Stadt Dassow keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgebracht werden.

## Beschlussauszug

aus der

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau,  
Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf  
vom 02.11.2021

**Top 6    Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark"  
- Beteiligung der Gemeinde Lüdersdorf als Nachbargemeinde -**

Der Ausschussvorsitzende Herr Arnold erläutert den Sachverhalt. Es entsteht im Ausschuss eine Diskussion zu den bekannten Folgeerscheinungen der Erweiterung eines Wohngebietes im Nachbarort. Vorhandene Infrastruktur wie z.B. Kindergärten werden durch Bewohner aus dem Nachbarorten genutzt und die Kapazitäten sind folgend erschöpft.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Lüdersdorf hat zur Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	1	0

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Bedenken in Bezug auf infrastrukturelle Kapazitäten in der Gemeinde zur Kenntnis. Die Gemeinde ist sich seiner Versorgungsfunktion bewusst und berücksichtigt diese bei ihren Bauleitplanungen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Lüdersdorf keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorbringt.

Sehr geehrte Damen und Herren, Hallo Herr Kreft,

meine [REDACTED] und ich möchten gerne nach Selmsdorf ziehen und hier unseren Lebensabend verbringen. Wir sind beide Mitte 50 und möchten bereits jetzt unser neues Haus so seniorengerecht bauen, damit wir noch viele Jahre in Selmsdorf leben können. [REDACTED] ist Erzieherin und arbeitet zur Zeit in der Nähe vom Lübecker Busbahnhof in einem großen, privaten Kindergarten. Daher ist die Busverbindung von Selmsdorf nach Lübeck für uns ideal.

Wir haben bereits einen sehr schönen Bauplatz (Nr.3) im Wohngebiet „Am Dorfpark“ reserviert. Mit Erstaunen mussten wir feststellen, dass jetzt im aktualisiertem Bebauungsplan eine Mindest-Firsthöhe von 7,50 m auch für die Gebäude im Süden des Baugebietes vorgeschrieben ist. Wir möchten dort jedoch einen seniorengerechten Bungalow bauen, um auch im Alter auf einer Ebene selbstständig leben zu können. Durch diese enorme Mindest-Firsthöhe ist der Bau eines Bungalows kaum noch möglich. Welchen Sinn hat diese sehr große Mindest-Firsthöhe? Sollen hier Bungalows explizit verhindert und damit seniorengerechtes Bauen extrem erschwert werden? Sind ältere Menschen in dem Baugebiet „Am Dorfpark“ nicht erwünscht? Eine Mischung der Altersstruktur kann auch ein Vorteil sein.

Wir bitten daher zu prüfen, ob die Mindest-Firsthöhe zumindest im südlichen Teil des Baugebietes wegfallen oder zumindest deutlich gesenkt werden kann, um hier seniorengerechtes Bauen auf einer Ebene zu ermöglichen. Hier ist durch die mittlere Häuserreihe bereits ein größerer Abstand zu den höheren Häusern im Norden des Baugebietes gegeben. Ein ansprechendes Erscheinungsbild der neuen Siedlung ist somit gewährleistet.

Vielen Dank im Voraus.

Viele Grüße  
[REDACTED]

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zu den persönlichen baulichen Wünschen der Einwender zur Kenntnis.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass seit Beginn der Planung keine Gebäude mit einem Vollgeschoss und flacher geneigtem Dach (Bungalow) zulässig sind, um die Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes positiv zu beeinflussen. Da auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind, könnten zwischen benachbarten Gebäuden zu große Höhenunterschiede entstehen, die sich negativ auf das Gesamtbild des relativ kleinen Wohngebietes auswirken. Diese Festsetzungen haben seitens der Gemeinde nichts damit zu tun, welche Altersstruktur die künftigen Bewohner haben sollen oder haben werden. Der Gemeinde geht es dabei ausschließlich um städtebauliche Aspekte.

Die Gemeinde Selmsdorf hat Ihr Anliegen nochmals geprüft und verbleibt aus den oben genannten Gründen bei der Entscheidung die gewählte Mindestfirsthöhe festzusetzen.