



## Niederschrift

---

### **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Selmsdorf**

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 19.08.2021

**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr

**Sitzungsende:** 22:25 Uhr

**Ort, Raum:** in der Aula der Schule Selmsdorf, Schulstraße 31

---

#### **Anwesend**

##### Mitglieder

Bernhard Stoeter  
Christian Tegatz  
Detlef Lüth  
Karl-Heinz Kniep  
Thomas Held  
Matthias Kohle  
Andreas Röber

##### Protokollführung

Christoph Kappel

##### Weiterhin anwesend:

Herr Kreft, Bürgermeister  
Herr Gutschke, Gemeindevertreter  
Frau Karin Rakow, Gemeindevertreterin  
Herr Kosanow, B-Plan „Wohngebiet am Dorfpark“  
Frau Rebecca Blank-Griesbeck, B-Plan „Wohngebiet am Dorfpark“  
Herr Celep, B-Plan „Wohngebiet am Dorfpark“  
Herr Jan-Christer Schorch, sachkundiger Einwohner  
Frau Oldenburg, Vertreter für Herrn Hufnagel  
Herr Voßwinkel  
Herr Ros  
Frau Watermann, Amt Schönberger Land

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 20.04.2021
- 5 Informationen des Ausschussvorsitzenden und Bauangelegenheiten
- 6 Antrag auf Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zarnewenz - Beratung mit dem Anlieger
- 7 Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 3, Flurstück 77/8 - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet Am Mühlenbruch" der Gemeinde Selmsdorf - Beratung mit dem Anlieger
- 8 Öffentliche Vorlagen
  - 8.1 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich der Kirche - Hinterstraße“ der Gemeinde Selmsdorf - Aufstellungsbeschluss 4/639/2021
  - 8.2 Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 4/649/2021
  - 8.3 Bebauungsplan 14, Festlegung der Materialien 4/636/2021
  - 8.4 Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg - Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als Nachbargemeinde- 4/612/2021
  - 8.5 Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg - und zugehörige 134. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB - 4/660/2021
  - 8.6 Diskussion zum Antrag mit Unterschriftensammlung zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Grünen Ring in 23923 Selmsdorf

## Protokoll

---

## Öffentlicher Teil

---

### 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Stoeter, begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest.

---

### 2 **Einwohnerfragestunde**

Es sind keine Einwohner in der Sitzung anwesend.

---

### 3 **Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Änderungsanträge zur Tagesordnung:

Trennung der Tagesordnungspunkte 9.1 und 9.2. - einmal den Punkt 9.1 und 9.2 in den öffentlichen Teil der Sitzung, aber auch in den nichtöffentlichen Teil. Somit werden der Punkt 9.1 und 9.2 im öffentlichen Teil zu 6 und 7, so das im öffentlichen Teil die Antragsteller ihr Anliegen vortragen können und im nichtöffentlichen Teil die Punkte vom Ausschuss beraten werden.

Keine weiteren Änderungswünsche der Ausschussteilnehmer.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Selmsdorf bestätigt die vorstehende Tagesordnung mit den aufgezählten Änderungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

### 4 **Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 20.04.2021**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Selmsdorf genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 20.04.2021.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

---

## 5      **Informationen des Ausschussvorsitzenden und Bauangelegenheiten**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Stoeter, beantragt Rederecht für Herrn Ros für den Tagesordnungspunkt 6, Frau Oldenburg für den Tagesordnungspunkt 7 und Frau Oldenburg, Frau Rebecca Blank-Griesbeck, Herr Celep für den Tagesordnungspunkt 8.2. und für den Tagesordnungspunkt 6 Herrn Voßwinkel.

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig mit 7 Ja-Stimmen

Informationen des Ausschussvorsitzenden

- Ärzte und Apothekerhaus - der Investor möchte noch eine zusätzliche Drogerie bauen, daher bräuchte er mehr Platz und möchte die Wiese östlich erwerben
- Deckensanierung Lauen - Fördermittel sind bewilligt, Durchführung erst im 2. Quartal 2022 aufgrund von Überlastung der Asphaltfirmen
- Planung 2022 Asphaltierung der Lübecker- und Selmsdorfer Straße, 2023 Asphaltierung der Ernst-Thälmann Straße
- Der Bürgermeister hat das Amt um eine Überprüfung der Parksituation bestimmter Gemeindeflächen gebeten.
- Es findet Anfang September eine Abstimmung zur Abfallproblematik mit dem Kreis, der Deponie Ihlenberg und der Gemeinde statt.
- Bauvorhaben Brandschutz Schule gibt es Probleme mit dem Denkmalschutz, die Außentreppe am Fahrradparkplatz ist nicht mittig, die Treppe soll um 80 cm Richtung Friedhof versetzt werden, würde aber dann über die Gebäudekante hinweggehen. Die Problematik wird in Abstimmung mit dem Amt und dem Architekturbüro, dem Kreis und der Denkmalschutzbehörde geklärt. Ziel ist, eine symmetrische Ansicht der Treppe zu erreichen.
- Seniorengerechtes Wohnen am Mühlenbruch gibt es Probleme mit der Grundstücksübertragung, es müssen formale Sachen noch geklärt werden.
- Renaturierung des Selmsdorfer Bachs, Planung ist abgeschlossen und eingereicht, Antrag auf Förderung Umsetzung voraussichtlich ab 2023.

---

## 6      **Antrag auf Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zarnewenz - Beratung mit dem Anlieger**

Herr Voßwinkel stellt wie im Sachverhalt beschriebenen den Antrag vor.

- Schaffung von Wohnbebauung für eine persönliche Ansiedlung
  - 4 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser
  - weitere Planung von Tiny-Kleinhäuser im nördlichen Anschluss des Geltungsbereiches für eine Ansiedelung von Senioren
  - Es sind 7 Interessenten für das Vorhaben bereits vorhanden, sie sind mobil und sehen keine Probleme für die nächsten Jahre auch ohne Bus zu ihren Grundstücken zu kommen.
  - Es ist eine Festsetzung für den Erstwohnsitz, dadurch Ausschluss Ferienwohnung ist beabsichtigt.
  - Die blau dargestellte Fläche ist eine Fläche über die mit der Landesgesellschaft gesprochen wurde, diese Fläche könnte ergänzend zum Optionsvertrag dazu kommen, ein neuer Optionsvertrag ist ebenfalls dafür möglich.
  - Der Optionsvertrag mit der Landesgesellschaft sieht ein persönliches Optionsrecht für Herrn Voßwinkel oder seine Familie vor.
-

- Falls eine Nutzung der Häuser durch die Familie nicht erfolgt, ist nicht angedacht die Häuser meistbietend zu verkaufen.

---

**7        Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 3, Flurstück 77/8 -  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16  
"Wohngebiet Am Mühlenbruch" der Gemeinde  
Selmsdorf - Beratung mit dem Anlieger**

Im westlichen Bereich ist der Netto angesiedelt. Gewisse Absichten, den Netto zu erweitern wurden schon vor längerer Zeit geäußert. Es können immissionsschutzrechtliche Probleme durch die vorhandene Immission des Netto Marktes durch Liefer- und PKW Verkehr entstehen. Grundsätzlich möchte sich der Netto nach Norden erweitern, diese Absicht ist auch im gemeindlichen Interesse.

---

**8        Öffentliche Vorlagen**

---

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

**4/639/2021**

Herr Ros stellt sich persönlich vor und erläutert seinen Antrag, siehe Sachverhalt Vorlage 4/639/2021.

Auf dem Grundstück befindet sich eine alte Villa. Nach Wunsch der Gemeinde, diese Villa zu erhalten hat Herr Ros bereits einen Interessenten, der die Villa kaufen und sanieren wird. Dies ist mit einer Vertragsstrafe abgesichert. Falls der zukünftige Eigentümer der Villa seinen Sanierungsabsichten nicht nachkommt, gibt es im Vertrag ein Rücktrittsrecht, welches Herr Ros anwenden wird, um das Grundstück einem anderen Interessenten anzubieten.

Ausschussmitglieder haben Bedenken mit der geplanten Entwässerung des Gesamtbereiches. Auch sehen sie ein Problem mit der früheren Nutzung des Grundstückes aus DDR Zeiten (Teich, zugeschüttet).

Empfehlung des Bürgermeisters an die Gemeinde, Regelung der Eigentumsverhältnisse der Villa im städtebaulichen Vertrag mit Herrn Ros, bei Versagen einer Sanierung der Villa durch den zukünftigen Eigentümer.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt:

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

4. Es wird beschlossen, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchzuführen. Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens wird im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. Im Städtebaulicher Vertrag soll der Erhalt der Villa mit geregelt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

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

**4/649/2021**

**- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Frau Oldenburg stellt die wesentlichen Änderungen vor.

- die TÖB Beteiligung fand statt
- Wunsch der Naturschutzbehörde ist, den Wurzelschutz zu beachten
- die untere Immissionsschutzbehörde hat das Lärmgutachten kritisch betrachtet, da die Festsetzung für die Bäckerei nicht ganz den gesetzlichen Vorschriften entsprach, dies wurde im neuen Gutachten überarbeitet
- das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege hat nochmals darauf hingewiesen, dass der Park denkmalgeschützt ist und in seiner jetzigen Form nicht beeinträchtigt werden darf
- Bürgerstellungnahmen wurden berücksichtigt
- die Ver- und Entsorgung wurde konkretisiert
- der Wendehammer wurde für Schwerlastfahrzeuge angepasst
- für den Ausgleich wurde das Ökokonto am Ihlenberg in Anspruch genommen
- Die Eigenversicherung des Gesamtgrundstückes wird durch eine unterirdische eingebaute Regenrückhalterigole gewährleistet. Diese Rigole sichert eine Versickerung auf dem Gelände bis zu einem zehnjährigen Regenereignis ab.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ und die Begründung mit Umweltbericht dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, ist Bestandteil des Beschlusses.
  2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
  3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.
-

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

**8.3      Bebauungsplan 14, Festlegung der Materialien****4/636/2021**

Herr Kosanow zeigt anhand von Fotos die Wahl der Materialien aus dem Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes 16.

Zu dem angemerkten Grasbewuchs in gewissen Fugen der Pflasterung erarbeitet Herr Kosanow ein Vorschlag zu einer Flächenbefestigung auf der die Versickerungsrate höher ist, aber die Fläche nicht so anfällig auf Grasbewuchs ist.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Stoeter, erläutert, dass in diesem Beschluss nur die gewählten Baumaterialien für den Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen werden.

Der Bürgermeister ergänzt zum Thema Straßenleuchten der Fa. Noral und zitiert aus einem damaligen Rechtsstreit der Gemeinde mit der Firma Noral. Festlegung aus dem Protokoll vom 12.05.2015, die Gemeinde macht deutlich, dass sie mit der Firma Noral aufgrund der festgestellten Sachverhalte keine Geschäftsbeziehungen mehr erhalten wird. Daraus resultiert die Absicht der Gemeinde, in weitere Bauvorhaben keine Noral Leuchten mehr zu verwenden. Falls es aus den vergangenen Jahren noch einen Beschluss zur Verwendung von Noral Leuchten gibt, sollte der in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die Oberflächenbefestigung sowie die Straßenbeleuchtung im Gebiet des Bebauungsplanes 14 die Verwendung der selben Materialien, die auch im Gebiet des Bebauungsplanes 16 genutzt worden sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	1	0

---

**8.4      Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan  
Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg  
- Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als  
Nachbargemeinde-****4/612/2021**

Der Ausschussvorsitzende Herr Stoeter erläutert den Sachverhalt.

**Beschluss:**

Belange der Gemeinde Selmsdorf sind mit der Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg nicht berührt. Es werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

---

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

**8.5      Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg - und zugehörige 134. Änderung des Flächennutzungsplanes      4/660/2021**  
**- Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB -**

Der Ausschussvorsitzende Herr Stoeter erläutert den Sachverhalt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Selmsdorf hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg der Hansestadt Lübeck weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0

---

**8.6      Diskussion zum Antrag mit Unterschriftensammlung zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Grünen Ring in 23923 Selmsdorf**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Stoeter, erläutert den Sachverhalt.

Da kein Vertreter zum Antrag anwesend ist, schlägt der Ausschussvorsitzende ein Gespräch mit den Bürgern vor. Eine gemeindliche Kostenübernahme für Umbauarbeiten zu diesem Antrag wird nicht empfohlen.

Die Ausschussmitglieder bedauern, dass keiner der Antragsteller für eine Diskussion im Ausschuss anwesend ist. Es wird die Initiierung eines Gespräches mit den Bürgern vorgeschlagen. Mehrheitlich lehnen die Ausschussmitglieder eine Finanzierung von Umbaumaßnahmen durch die Gemeinde ab.

Der Ausschussvorsitzende schlägt die Einladung des für den Antrag verantwortlichen Bürgers zu einer der nächsten Sitzungen im Bauausschuss vor. Weiter macht es seitens der Gemeinde Sinn, die wohnansässigen Bürger für ein Votum oder die Diskussion anzuschreiben.

Generell trifft die behördliche Entscheidung für eine Verkehrsberuhigung das Straßenverkehrsamt Wismar und nicht die Gemeinde.

Vorsitz:

Protokollführung:

---



---

Bernhard Stoeter

---

Christoph Kappel