

11. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ernst-Thälmann-Straße" der Gemeinde Selmsdorf - Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 27.11.2023	<i>Bearbeitung:</i> Deborah Horn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1411
---	--

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

Sachverhalt

Die Gemeinde Selmsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die damit einhergehende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren (Parallelverfahren) durchgeführt, sodass eine zweistufige Beteiligung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Der Vorentwurf soll nun für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den zuständigen Gremien der Gemeinde Selmsdorf beraten und beschlossen werden.

Der Vorentwurf der Planzeichnung und der Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplans sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	P631_Selmsdorf_11_Ä_FNP_Ernst-Thälmann-Straße_Begründung_2023-11-22_FNP (öffentlich)
2	P631_Selmsdorf_F-Plan_Ernst-Thälmann-Straße_2023-11-22 (öffentlich)



Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße“

für das *Gebiet nordöstlich der Ernst-Thälmann-Straße, gegenüber der St.-Marien-Kirche, umfassend die Flurstücke 281/1 und 177/1 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.*



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
2.4	Schutzgebiete	8
2.5	Bestehende Flächennutzungspläne	9
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	10
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Natur und Umwelt	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.3.2	Altlasten	12
3.3.3	Natur- und Artenschutz	12
3.3.4	Orts- und Landschaftsbild	12
3.4	Erholung	12
3.5	Denkmalschutz	12
3.6	Eigentumsverhältnisse	12
4	Planung	13
4.1	Ziele und Zweck der Planung	13
4.2	Geplante Inhalte der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	13
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
4.4	Natur- und Artenschutz	14
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	14
5	Nachrichtliche Übernahmen	14
6	Umweltbericht	14

7	Kosten/Finanzwirksamkeit	14
8	Beschluss	15

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 24, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.04.2023

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße“ möchte die Gemeinde Selmsdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland aktiv begegnen und am südöstlichen Siedlungsrand – unmittelbar zwischen bestehenden Siedlungsflächen - die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen. Hierzu hat die Gemeinde in Ihrer Sitzung vom 13.04.2023 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Selmsdorf. Der ca. 0,5 ha große Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 281/1 sowie Teile des Flurstücks 177/1 (Ernst-Thälmann-Straße) auf der Flur 3 der Gemarkung Selmsdorf Dorf.

Er wird begrenzt durch:

- die Wohnbebauung in der Ernst-Thälmann-Straße 11 und 11 A im Nordwesten,
- die Ernst-Thälmann-Straße und die Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Straße 23 im Südwesten,
- die Wohnbebauung in der Ernst-Thälmann-Straße 12 im Südosten sowie
- Gehölze und Wald im Nordosten.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 24 stimmt mit dem Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes überein.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 221),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Land Mecklenburg-Vorpommern werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom Juni 2016 dargestellt.

Laut LEP M-V liegt die Gemeinde Selmsdorf in den ländlichen Räumen und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 104, die als großräumiges Straßennetz im LEP M-V dargestellt ist. Zudem sind südlich und östlich von Selmsdorf Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Grevesmühlen.

Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächenentwicklung besagt das LEP M-V, dass sich in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf beschränkt. Orte ohne zentralörtliche Funktion sind vom demographischen Wandel am stärksten betroffen. Das wirkt sich insbesondere auf die Wohnungsnachfrage und die damit verbundene rückläufige Nachfrage nach Entwicklungsflächen aus. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an den Haushaltsstrukturen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) wird das LEP M-V regionspezifisch räumlich und sachlich konkretisiert und ausgeformt.

Dabei werden die im LEP M-V formulierten landeseinheitlichen Vorgaben für die Regionalplanung im RREP WM durchgehend berücksichtigt.

Das RREP WM weist in Ergänzung zu den zentralen Orten im LEP M-V Grundzentren aus. Um Selmsdorf befinden sich mit Lüdersdorf (ca. 6,0 km südwestlich), Schönberg (ca. 5,5 km südöstlich) und Dassow (ca. 8,0 km nordöstlich) drei Grundzentren.

Ferner sind Selmsdorf und die umgebenden Flächen als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum dargestellt. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Neben der Bundesstraße B 104, die bereits im LEP M-V dargestellt wurde, stellt das RREP WM auch die Bundesstraße B 105 als regionales Straßennetz dar. Die B 105 bindet Selmsdorf an Lüdersdorf und Dassow an.

Südöstlich von Selmsdorf rund 1.000 m vom Siedlungsrand entfernt, stellt das RREP WM ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen dar. In diesem, laut RREP WM rund 47 ha großen, Gebiet stehen bereits Windenergieanlagen.

2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Als Fachplanung des Naturschutzes stellt die Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg aus dem Jahr 2008 (GLRP WM 2008) die Richtschnur für das Handeln der Naturschutzbehörden und anderer mit naturschutzbelangen befasster Institutionen dar. Diese zeigen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes auf, welche in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind.

Naturräumlich lässt sich Selmsdorf in die Westmecklenburgische Seenlandschaft, genau gesagt dem westlichen Hügelland mit Stepenitz und Radegast, zuordnen. In und um die Gemeinde sind Böden mit mittlerer bis hoher und hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit vorzufinden. Auch das Landschaftsbild wird nördlich von Selmsdorf mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit und südlich von Selmsdorf mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Gemeinde gilt zudem als niederschlagsbegünstigt.

2.4 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- DE 2130-303 „Moore in der Palinger Heide“ ca. 3.500 m westlich des Plangeltungsbereiches,
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ca. 2.200 m nördlich des Plangeltungsbereiches und

- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen ca. 5.700 m süd-östlich des Plangelungsbereiches

Der geplante Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Plangelungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. NATURA 2000-Gebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangelungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

Neben den genannten internationalen Schutzgebieten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Palinger Heide und Halbinsel Teschow westlich, nördlich und östlich an den Siedlungsrand von Selmsdorf. Zudem befindet sich ca. 2.200 m nördlich des Plangebietes auch das Naturschutzgebiet Selmsdorfer Traveufer.

2.5 Bestehende Flächennutzungspläne

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf stellt ungefähr die Hälfte des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar. Das restliche Plangebiet ist nach aktuellem Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem ist die Ernst-Thälmann-Straße entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

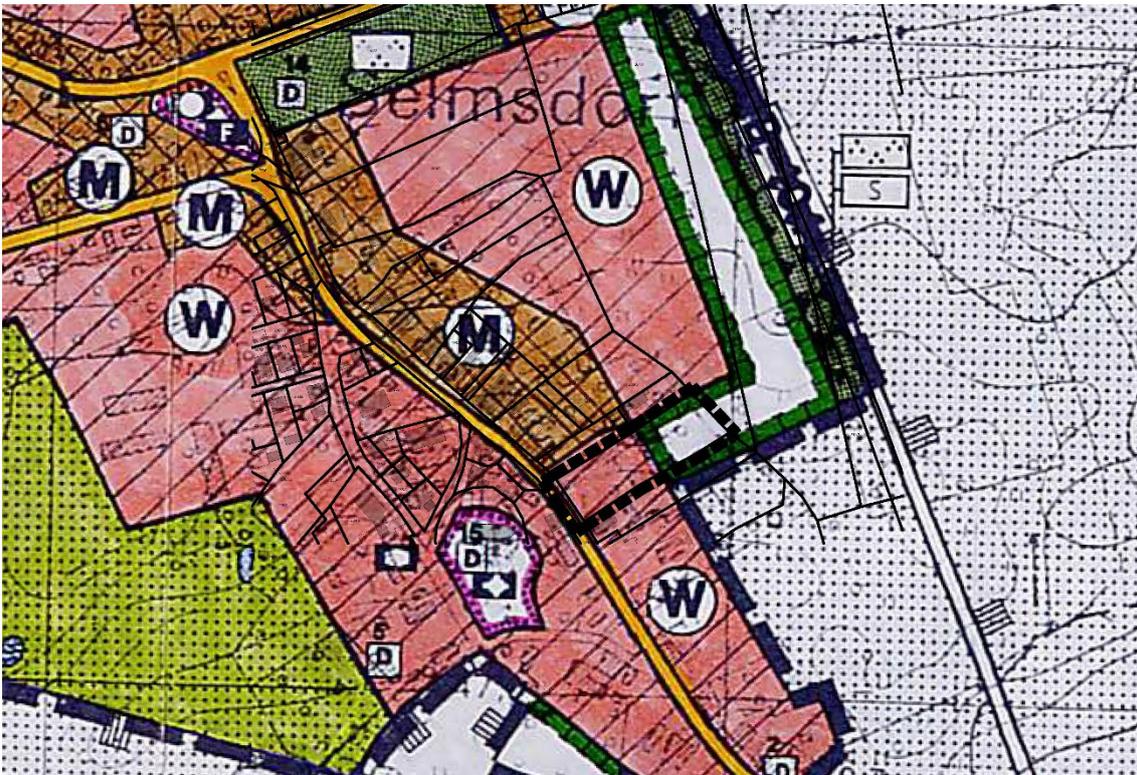


Abb. 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (2001) mit Verortung des Plangebietes

2.6 Landschaftsplan

Der aktuell geltende Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf stammt aus dem Jahr 2013. In mehreren Karten mit verschiedenen Themenbereichen beschreibt und bewertet der Landschaftsplan das Gemeindegebiet hinsichtlich diverser Landschaftselemente. Zudem beschreibt der Landschaftsplan mögliche Maßnahmen und Konflikte für eine mögliche Weiterentwicklung der Landschaft.

Für das Themenfeld Geologie / Boden gibt der Landschaftsplan an, dass im Plangebiet Lehme oder Tiefenlehme, die grundwasserbestimmt oder stau nass sind, geprägt wird. Klassifiziert ist der Boden mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Vorherrschender Biotoptyp im Plangebiet sind Hausgärten (PG). Das Arten- und Lebensraumpotenzial wird im Plangebiet mit hoch bis sehr hoch und mittel bis hoch eingestuft.

Insgesamt zeigt der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Konflikte und auch keine Entwicklungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist als Grünland dargestellt.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne.

Es gibt jedoch einen Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2021 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Kirche / südlich der Kirche“. Geplant ist die Errichtung von knapp 20 Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich knapp 200 m südlich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere Satzungen gelten, nach aktuellem Kenntnisstand, im Plangebiet nicht.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist baulich derzeit nicht genutzt. Es liegt als Brachfläche mit Ruderalvegetation im Siedlungsgebiet.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von drei Seiten mit Siedlungsstrukturen des Ortes Selmsdorf umgeben. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung mit unterschiedlichem Baujahr und vereinzelte Nebengebäude wie beispielsweise Scheunen. Lediglich im Nordosten grenzt das Plangebiet zunächst an Brombeergebüsche und Wald. Markant ist zudem, dass sich in südwestliche Richtung direkt gegenüber des Plangebietes die St. Marien-Kirche von Selmsdorf befindet.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße, die die südliche Ortsdurchfahrt durch Selmsdorf darstellt. Nördlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufen die beiden Bundesstraßen B 104 und B 105. Über die B 104 ist Selmsdorf an Lübeck und Schönberg sowie die Autobahn A 20 (Anschlussstelle Schönberg) angebunden. Die Bundesstraße B 105 beginnt in Selmsdorf und führt von hier über Dassow und Grevesmühlen Richtung Wismar.

Fuß- und Radwege

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße besteht beidseitig ein rund 1,0 m breiter Fußweg. Ein eigenständiger Radweg ist nicht vorhanden, sodass der Fahrradverkehr zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr auf der Straßenfläche geführt wird.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Selmsdorf, Straße der Freiheit“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig vom Plangebiet entfernt. Diese Haltestelle wird von folgenden Verbindungen bedient:

- Linie 145: Selmsdorf – Gadebusch (ZOB)
- Linie 300: Lübeck (ZOB) – Grevesmühlen
- Linie 301: Schönberg (Bhf.) – Dassow
- Linie 335: Grevesmühlen – Lübeck (ZOB)
- Linie 390: Schönberg - Lübeck

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell keine Parkplätze.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das am südöstlichen Ortsrand von Selmsdorf gelegene Plangebiet umfasst eine Brachfläche im Siedlungsgebiet und grenzt nordöstlich an die Ernst-Thälmann-Straße. Die Brachfläche wird nordwestlich und südöstlich von Wohngrundstücken eingefasst. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der als Wald eingeschätzt wird, und dahinter eine landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur B104. Innerhalb des Plangelungsbereichs kommen keine geschützten Biotoptypen vor.

In der anliegenden Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen wird die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur ausführlich beschrieben und bewertet.

3.3.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen (LUNG M-V).

3.3.3 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der u.a. auf den Natur- und Artenschutz eingehen wird.

3.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit vor allem durch die vorhandenen Siedlungsflächen, insbesondere zu Wohnzwecken geprägt. Zudem kommt der St. Marien-Kirche als architektonische Höhendominante ein besonderes Gewicht im Ortsbild zu. Zudem sind vom Plangebiet aus die Windenergieanlagen südöstlich von Selmsdorf zu sehen.

3.4 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Ernst-Thälmann-Straße, als zentraler Bestandteil des lokalen Verkehrsnetzes, ein wichtiger Radwanderweg in die freie Landschaft sowie in die umliegenden Orte.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst gibt es kein denkmalgeschütztes Gebäude; im näheren Umfeld sind jedoch mehrere Denkmäler¹ zu finden. Dabei handelt es sich um eine Wasserpumpe (Ernst-Thälmann-Straße 19), eine Trockenmauer mit Initialen (Hinterstraße) sowie um das Pfarrhaus (Hinterstraße 9/10) und die Kirche (Hinterstraße 15).

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche – in privatem Eigentum.

¹ lt. Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand: 04.10.2022)

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vor allem auf Flächen in direkter Ortsrandlage weiterentwickelt. Im Zuge eines nachhaltigeren Umgangs mit der endlichen Ressource Boden, möchte die Gemeinde verstärkt ihre Innenentwicklungspotenziale nutzen. Der Nachverdichtung sowie der Revitalisierung von Brachflächen kommen bei dieser Strategie eine zentrale Rolle zu.

Ziel der Planung ist deshalb eine aktuell ungenutzte Brachfläche in südlicher Ortslage mit unmittelbarer Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße als Standort für den Wohnungsbau zu qualifizieren. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 insgesamt drei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus vor. Die Planung soll dazu beitragen die Gemeinde Selmsdorf insgesamt als attraktiven Wohnstandort zu stärken und Mitarbeitern am Ort ihrer Arbeit Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet im Süden von Selmsdorf bietet seinen künftigen Bewohnenden durch die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums mit unterschiedlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur sowie seiner verkehrsgünstigen Lage eine hohe Wohnqualität.

4.2 Geplante Inhalte der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 6 Wohneinheiten, sowie der Bau von drei Doppelhäusern mit insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten in rückwärtiger Lage.

Entsprechend wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Straßenverkehrsfläche der Ernst-Thälmann-Straße wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Aufgrund der benachbarten Waldfläche wird zudem der Waldschutzstreifen im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der Ernst-Thälmann-Straße und wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze bis zu einem Wendebereich weitergeführt. Stellplätze und die Gebäude schließen sich dann im Südosten an.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Plangebiet und kann mittels Rigolen und Sickermulden im Plangebiet versickern.

Die Leitungen für Frisch- und Schmutzwasser können an das vorhandene Leitungssystem in der Ernst-Thälmann-Straße angeschlossen werden. Auch alle weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßen und können über die geplante Erschließung in das Plangebiet verlegt werden.

4.4 Natur- und Artenschutz

Aktuell ist das Plangebiet eine innerörtliche Brachfläche, die keiner weiteren Nutzung zugeführt ist. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Diese wird durch die vorgesehene Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ein 30 m breiter Waldschutzstreifen wird eingehalten. Er ist in der Planzeichnung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, bzw. wird nachrichtlich übernommen.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der weitere Aussagen zum Thema Natur- und Artenschutz enthalten wird.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 24 sieht im östlichen Bereich, unmittelbar angrenzend an die Wendeanlage und an das Allgemeine Wohngebiet eine Grünfläche vor. Die Grünfläche dient dem behutsamen Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft bzw. Wald. Weiterhin tragen die Gärten der geplanten Wohnhäuser zu einer Ausgewogenheit zwischen bebauter Fläche und Freiraum bei.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Zu den benachbarten Waldflächen wird ein Abstand von 30,0 m eingehalten. Die Grenze des Waldschutzstreifens gemäß § 1 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) wird nachrichtlich übernommen.

6 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

7 Kosten/Finanzwirksamkeit

Für die Gemeinde Selmsdorf entstehen durch die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

8 Beschluss

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Selmsdorf, den

.....

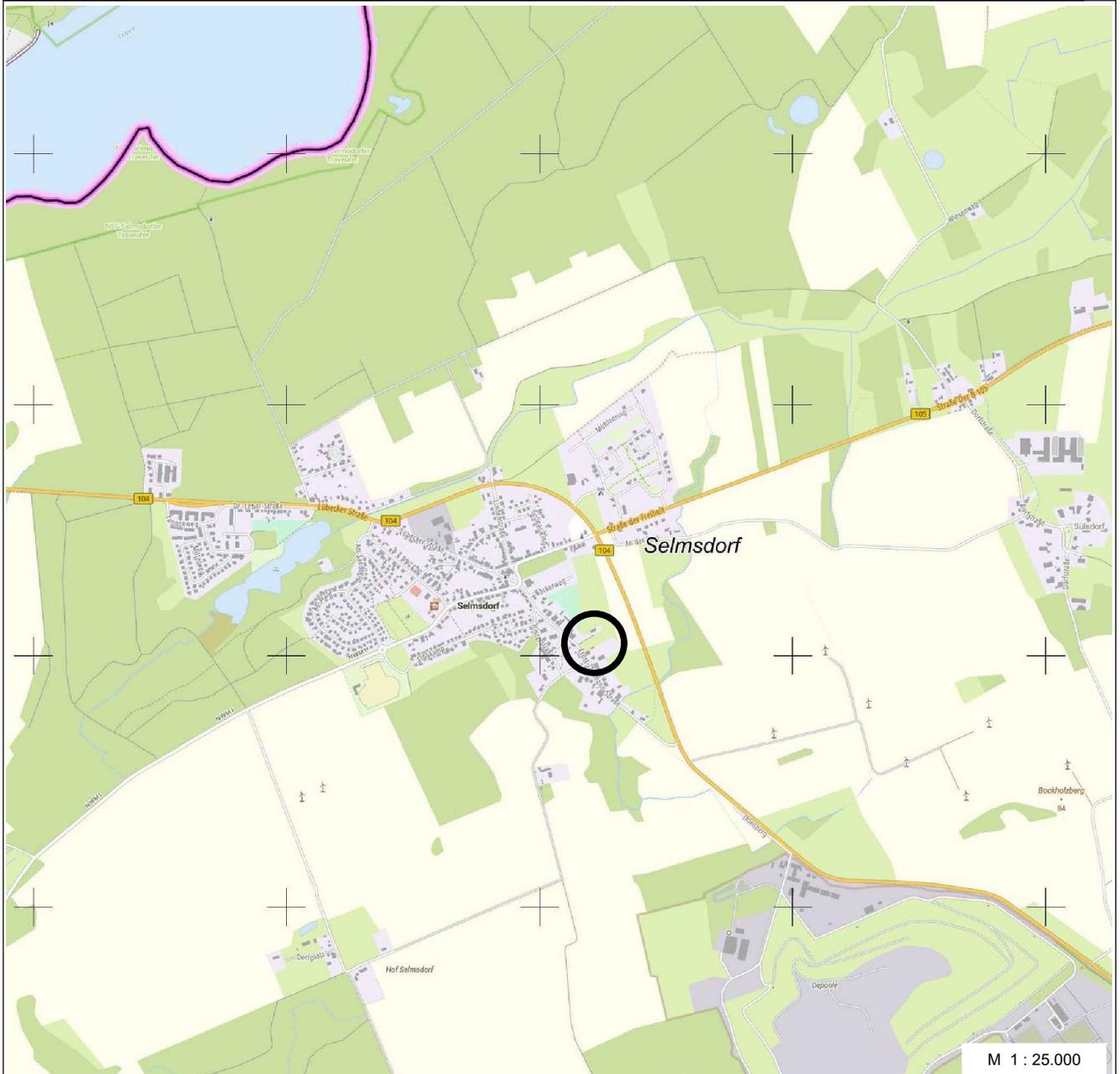
Bürgermeister
(Kreft)

Gemeinde Selmsdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nordöstlich der Ernst-Thälmann-Straße, gegenüber der St.-Marien-Kirche, umfassend die Flurstücke 281/1 und 177/1 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planbearbeitung:

Planungsstand:



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

22.11.2023

