

Beschlussauszug

4/1528/2023

aus der

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Selmsdorf
vom 18.01.2024

**Top 7.2 Bebauungsplan Nr. 24 " Ernst-Thälmann-Straße " der Gemeinde Selmsdorf
- Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der
Öffentlichkeit -**

Frau Schwarz vom Büro PROKOM gibt Erläuterungen zum Vorentwurf für den B-Plan. Für das WA I ist eine GRZ mit 0,45, das Baufenster und 3m Abstand zur Straße festgelegt. Im WA II und III beträgt die zulässige GRZ 0,4. Gemäß LBauO M-V beträgt für die gewählte offene Bauweise die Gebäudelänge max. 50m. Die Versickerung auf dem Grundstück erfolgt über Mulden und Rigolen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist das östliche Doppelhaus versetzt, um die Versickerung zu realisieren. Die max. Gebäudehöhen sind festgesetzt und die Geländebewegung nachvollziehbar. Somit sind umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen auch ohne textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Für die Stellplätze und deren Anordnung sind Flächenfestsetzungen in den roten Markierungen getroffen. Im WA I ist ein Stellplatz je WE geplant, in WA II und III jeweils 2 Stück je WE. Die Erschließungsstraße wird als private Straße festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass ein Doppelhaus als ein Baukörper zu betrachten ist und dieselbe Gestaltung, inkl. Dach aufweisen muss.

Folgende Fragen werden diskutiert und erfordern eine Einarbeitung in den Vorentwurf zum B-Plan und dessen textliche Festsetzungen:

I.1. Art der baulichen Nutzung: Ist ein Büro ein nicht störendes Gewerbe? – Hier wird noch Auskunft durch PROKOM gegeben.

Ferienwohnungen sind durch die Formulierung ausgeschlossen.

II.1. zu 1.1 Im WA I ist nur die Dachform Satteldach zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht gewünscht.

Die Angabe zur Dachneigung ist für das WA I zu überarbeiten. Die Dachneigung muss sich an das südlich gelegene Bauernhaus anpassen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bis zur Gemeindevertretersitzung am 01.02.2024 ist hier nach Rücksprache mit dem Investor durch das Büro PROKOM eine eindeutige Formulierung zu geben.

Für die WA II und III ist die Dachneigung mit mehr Spielraum vorstellbar.

II.2 zu 2.1

Das Gebäude im WA I muss an der straßenbegleitenden Fassade, inkl. der beiden Giebel dem Charakter des südlichen Bauernhauses Ernst-Thälmann-Str. 12 entsprechen. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die straßenabgewandte Seite kann gestalterisch offener festgesetzt sein.

II.3 Stellplätze

Regelung der Gemeinde Selmsdorf: pro 2 WE = 1 nicht festvergebener Besucherparkplatz, d.h. für dieses B-Plangebiet sind 6 zusätzl. Besucherparkplätze erforderlich – 2 Stellplätze für WA I und 4 Stellplätze für WA II und WA III.

Frau Schwarz wird den Stellplatzschlüssel mit aufnehmen und im Plan gegenprüfen.

Wie wird garantiert, dass bei einem möglichen Verkauf die Privatstraße als solche bestehen bleibt.

Die Gemeinde fordert, dass die Straße in diesem Fall mit verkauft wird. An das Amt ergeht die Aufgabe, mit dem Fachanwalt hierfür eine Formulierung zu erarbeiten.

Welche Heizungen sind geplant. Hier sind keine Festsetzungen erforderlich.

Grundstückgrößen: Die Größen entsprechen den gemeindespezifischen Vorgaben.

Ausgleich für Flächenversiegelung wird notwendig sein, es ist kein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich – es ist das Ökokonto der Gemeinde zu nutzen.

Ziel: Beschluss soll zur Gemeindevertretersitzung am 01.02.2024 gefasst werden – Büro PROKOM übergibt die Zuarbeit an den Bürgermeister und an das Amt Schönberger Land entsprechend zeitnah.

Straßenbegleitend existiert eine Feldsteinmauer, aus Sicht der Gemeinde ist ein Erhalt wünschenswert.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Selmsdorf empfiehlt:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses. Weiter zu berücksichtigen sind die besprochenen Änderungswünsche gemäß Protokoll.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf 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, dem Amtsblatt sowie im Internet durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Gemeinde Selmsdorf dürfen keine Kosten entstehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0