

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0792/2013 - Fachbereich IV								
	Status:	öffentlich								
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland								
	Datum:	03.09.2013								
	Telefon:	038828-330-157								
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de								
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg" der Gemeinde Selmsdorf hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss										
Beratungsfolge Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf 26.09.2013 Gemeindevertretung Selmsdorf		Abstimmung: <table><tr><td>Ja</td><td>Nein</td><td>Enth.</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 25.10.2012 die Aufstellung der Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bezieht sich auf Flächen der rechtskräftigen 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7. Eine Realisierung des dort festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Sporthalle“ ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Anstelle einer Sporthalle soll nunmehr eine Bolz- und Trainingsplatz errichtet werden. Die an der Schule vorhandene Sporthalle wurde kostenaufwendig saniert, so dass in naher Zukunft kein Sporthallenneubau erfolgen wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen gemeindlichen Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
1. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ferner mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten der Planänderung einschl. erforderlicher Gutachten trägt die Gemeinde Selmsdorf

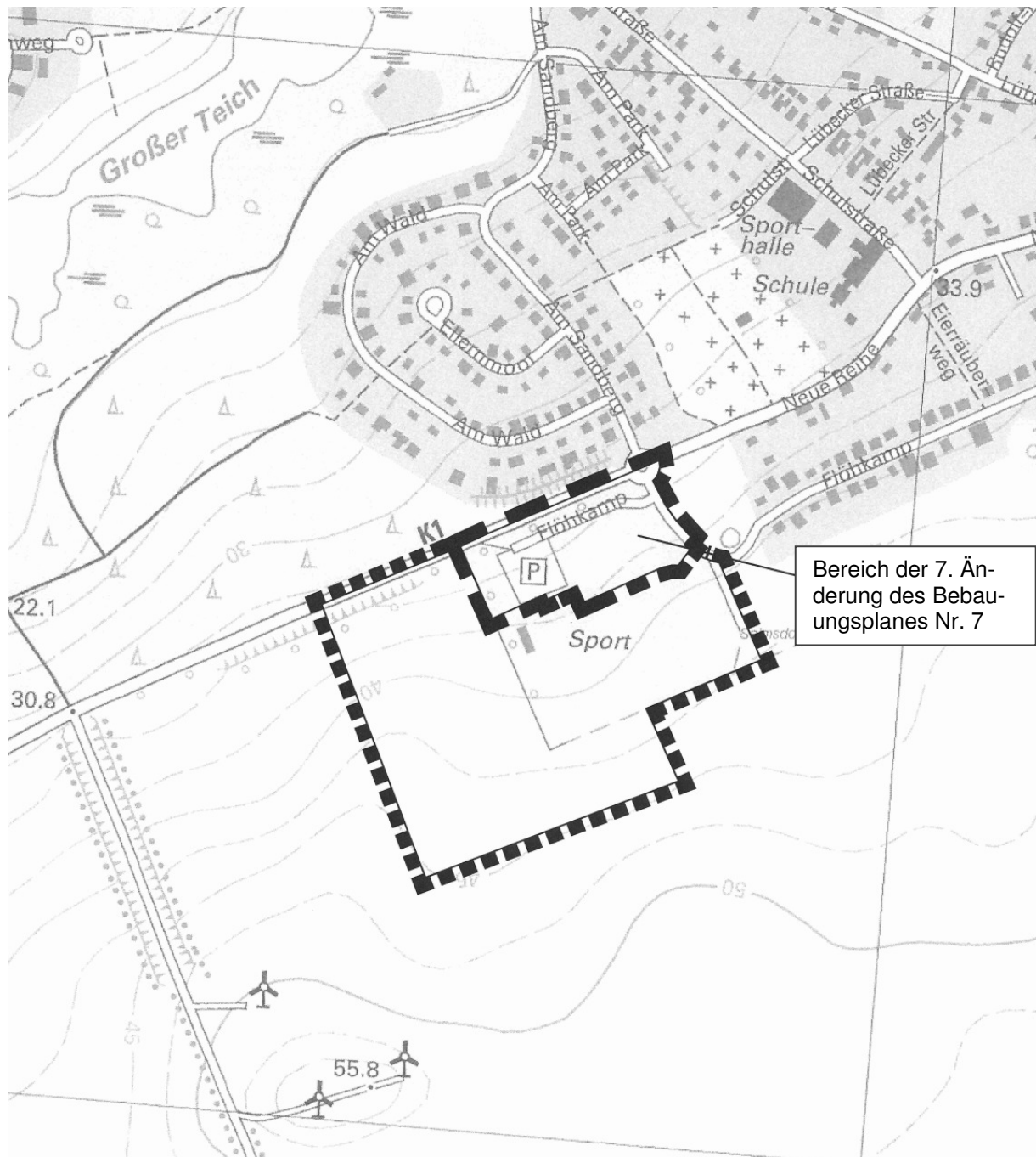
Anlage:

Entwurf 7. Änderung B 7

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB



GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“

Begründung

Entwurf

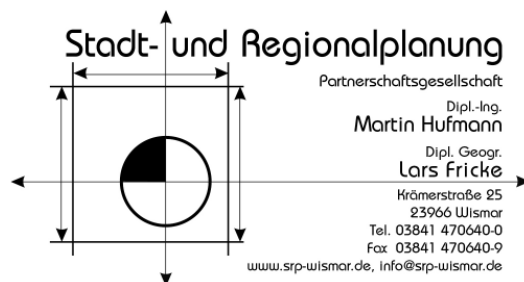
Bearbeitungsstand 04.09.2013

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planverfahren und Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Verkehrserschließung	5
2.4 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	6
3.1 Trinkwasserversorgung	6
3.2 Löschwasserversorgung und Belange der Feuerwehr	6
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	7
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	7
4. Immissionsschutz	7
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	7
6. Umweltbelange	9
7. Sonstiges	11



1. Einleitung

1.1 Planverfahren und Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 25.10.2012 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“ beschlossen.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 7 hat in den zurückliegenden Jahren bereits sechs rechtskräftige Änderungen erfahren.

Die jüngste, 6. Änderung und Ergänzung, wurde 29.10.2011 rechtskräftig. Das Ziel der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 bestand darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das bestehende Sonstige Sondergebiet "SO-Sport" zu ergänzen sowie die Erweiterung des Funktionsgebäudes innerhalb der vorhandenen Sportplatzanlage zu ermöglichen. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind die Errichtung einer Skateranlage und der Bau eines multifunktionalen Sportplatzes vorgesehen. Des Weiteren wurde im Norden der Erweiterungsfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/ Bauhof ausgewiesen. Die Umsiedlung der Feuerwehr aus dem jetzigen Gemeindezentrum in ein neues Feuerwehrhaus am Ortsrand sollte somit ermöglicht werden. Ebenso sollten dem Bauhof hier neue Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Hintergrund für die Planung war, dass es sich bei der Gemeinde Selmsdorf um eine in den letzten Jahren stetig wachsende Gemeinde im Ordnungsraum Lübeck handelt. Es gibt verschiedene, lebendige Sportabteilungen im Ort mit zahlreichen Mitgliedern. Dementsprechend besteht ein wachsender Bedarf an ganzjährigen Spiel- und Trainingsmöglichkeiten. Im Ort leben außerdem viele Familien mit Kindern. Durch die geplante Skateranlage sollte das Freizeitangebot für Jugendliche und Kinder gestärkt werden.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bezieht sich auf Flächen der rechtskräftigen 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7. Eine Realisierung des dort festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Sporthalle“ ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Anstelle einer Sporthalle soll nunmehr eine Bolz- und Trainingsplatz errichtet werden. Die an der Schule vorhandene Sporthalle wurde kostenaufwendig saniert, so dass in naher Zukunft kein Sporthallenneubau erfolgen wird.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen gemeindlichen Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, der etwa 1,7 ha groß ist, umfasst die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/56, 230/57, 230/58, 230/59, 230/60 und 230/61 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.



Er wird begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen.

Luftbild des Plangebietes,
Quelle: Gaia MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Sport“ und Parkplatzfläche ausweist.

Die Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 und der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Groth & Michelis, Stand: 01.02.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat etwa 2.800 Einwohner (Stand Ende 2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock).

Nachbargemeinden von Selmsdorf sind im Norden und Nordosten die Stadt Dassow, im Südosten die Stadt Schönberg, im Süden die Gemeinde Lockwisch, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen die Hansestadt Lübeck.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Maßgaben nach § 13 BauGB. Dieses vereinfachte Verfahren kommt zur Anwendung, da durch die geänderten Ziele die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Hauptziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Bereiches für Sport. Ziel im Bereich der vorliegenden Änderung ist weiterhin die Entwicklung eines Standortes für Freizeit- und Schulsport. Anstelle einer Sporthalle soll nunmehr ein Bolz- und Trainingsplatz errichtet werden. Die Ziele zur Entwicklung von Wohnen sowie von Sport- und Freizeitangeboten bleibt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

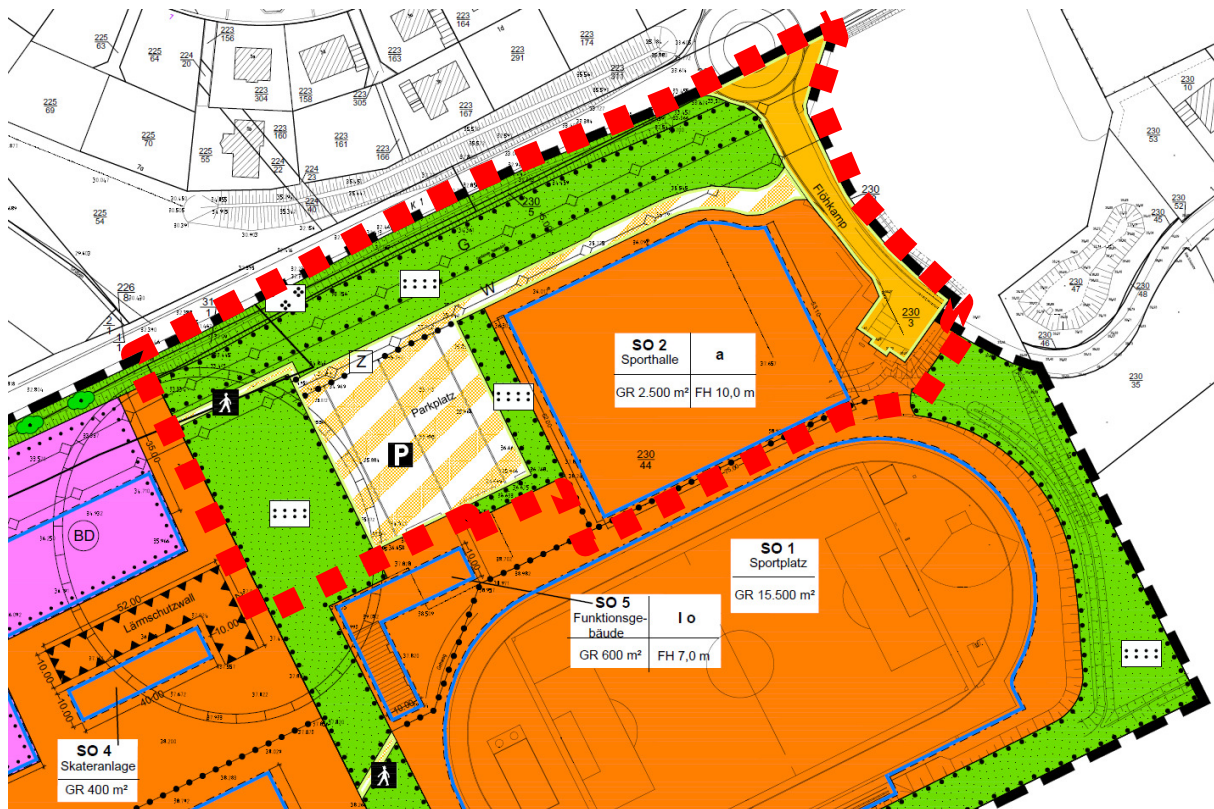
Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereiches sind weitestgehend umgesetzt. Die Verkehrsflächen mit Zufahrt und Parkplatz sind hergestellt. Die Grünflächen mit Bepflanzungen wurden angelegt.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für eine Sporthalle wurde ein provisorisches Spielfeld mit Ballfangzaun errichtet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung ergeben sich in Bezug auf die flächenmäßigen Festsetzungen keine Änderungen. Lediglich die Zweckbestimmung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 gemäß § 11 BauNVO wird von „Sporthalle“ auf „Bolz- und Trainingsplatz“ geändert. Ziel der Gemeinde ist die Herstellung eines Kunstrasenplatzes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel eines Bolz- und Trainingsplatzes angepasst. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wird von derzeit 2.500 m² auf 2.800 m² erhöht. Der damit verbundene erhöhte zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Änderungsbereich ausgeglichen. Die Baugrenze bleibt entsprechend der rechtskräftigen Satzung bestehen. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise können aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen entfallen.



Auszug aus der rechtskräftigen Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Kennzeichnung des vorliegenden Änderungsbereiches

Die Festsetzungen der aufgrund der rechtskräftigen Satzung realisierten Nutzungen, wie Verkehrsflächen und Grünflächen bleiben auch weiterhin bestehen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden im Zuge der vorliegenden Änderung nicht erforderlich, da keine Gebäude errichtet werden.

2.4 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreisverkehr im Nordosten des Geltungsbereiches. Von hier aus führt die Straße "Flöhhkamp" in das Plangebiet, die in westliche Richtung zur Erschließung der Stellplätze abzweigt. Der bestehende Parkplatz hat eine Kapazität von etwa 110 Pkw-Stellplätzen.

Kreisverkehr im Nordosten des
Plangebietes



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstige Sondergebiete (SO):	6.260
<i>SO 2 Bolz- und Trainingsplatz</i>	
Verkehrsflächen:	4.400
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.260</i>
<i>Zuwegung</i>	<i>800</i>
<i>Parkplatz</i>	<i>2.240</i>
<i>Fußweg</i>	<i>100</i>
Grünflächen:	6.350
<i>Abschirmgrün</i>	<i>5.360</i>
<i>Grabenbegleitgrün</i>	<i>990</i>
Σ Plangebiet	17.010

3. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind für den Änderungsbereich lediglich die Belange der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des Brandschutzes zu beachten. Des Weiteren sind die bereits vorhandenen Leitungstrassen zu berücksichtigen. Regelungen zur Ver- und Entsorgung wurden bereits in der rechtskräftigen Satzung getroffen.

3.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Grevesmühlen zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen.

Eine Hauptwasserleitung verläuft unmittelbar südlich der Kreisstraße 1. Diese Leitung, die innerhalb der Verkehrsfläche zur Parkplatzerschließung verläuft, darf nicht durch Gebäude überbaut werden. Der Trassenverlauf wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Löschwasserversorgung und Belange der Feuerwehr

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Im Plangebiet befindet sich eine Druckerhöhungsstation, die für die Bewässerung des großen Sportplatzes sowie des Kunstrasens verwendet wird. An dieser Station ist die Entnahme von Löschwasser möglich bzw. im Ernstfall vorgesehen. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Einrichtungen im Plangebiet sind die Belange der Feuerwehr Selmsdorf zu berücksichtigen und mit dieser abzustimmen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt innerhalb des Änderungsbereiches nicht an.

Für das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser, also aus dem Sondergebiet 2 sowie von den bestehenden Verkehrsflächen, existiert bereits heute eine zentrale Regenentwässerung. Dieses Wasser wird über die Regenwasserleitung des nördlich angrenzenden Wohngebietes in ein Regenwasserrückhaltebecken und von dort in den Selmsdorfer Graben geleitet.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Die Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck. Eine Gashochdruckleitung verläuft parallel zur Kreisstraße 1. Diese Leitung verläuft im Änderungsbereich durch öffentliche Grünflächen. Diese Leitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Der Trassenverlauf wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. dort verursachten Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat mit Datum vom 04.06.2013 eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die durch den Betrieb auf dem Bolz- und Trainingsplatz in der Wohnnachbarschaft verursachten Geräuschemissionen schalltechnisch untersucht wurden.

Die Bestandsituation und Vorgehensweise wird im Gutachten zusammenfassend wie folgt beschrieben: „Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich neben dem Bolz- und Trainingsplatz, ein Sportplatz, sowie ein dazugehöriger Parkplatz mit angeschlossenem Vereinsgebäude. Der Bolzplatz ist öffentlich zugänglich und wird zudem für den Fußball-Trainingsbetrieb des Selmsdorfer SV und den Schulsport genutzt. Am Wochenende werden auf dem Sportplatz Fußball-Punktspiele ausgetragen, die als Vorbelastung Berücksichtigung finden.

In vorliegender schalltechnischer Untersuchung werden für die Geräuscheinwirkung für den Betrieb des Bolz- und Trainingsplatzes mit Kindern folgende maßgebliche Lastfälle untersucht:

Sonntags	Bolzplatzbetrieb mit Kindern und ein Fußball-Punktspiel auf dem Sportplatz als Vorbelastung während der mittäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr).
Werktags	Fußball-Trainingsbetrieb in der abendlichen Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) [1] nicht überschritten werden und damit eine Verträglichkeit der Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem Sportplatz im Sinne des Immissionsschutzes gegeben ist, wenn für den Bolz- und Trainingsplatzbetrieb Nutzungszeiten festgelegt werden, die eine nächtliche Nutzung ausschließen.“

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist folgende Festsetzung Bestandteil der vorliegenden Planung:

Eine Nutzung der Verkehrsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes 2, die als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, ist werktags nur von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonn- und feiertags nur von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind darüber hinaus folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft (Deponie, Blockheizkraftwerk, Anlage zum Wertstoffumschlag),
- RABA Ihlenberg GmbH (Restabfallbehandlungsanlage) sowie
- Windpark Selmsdorf/Sülsdorf.

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht anzunehmen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Nutzern bzw. Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die auch alle Planungs- und Realisierungskosten trägt.

6. Umweltbelange

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ziel der 7. Änderung ist es, dass das Maß der baulichen Nutzung zur Errichtung eines Bolz- und Trainingsplatzes angepasst wird. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wird von derzeit 2.500 m² auf 2.800 m² erhöht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen berechnet und bilanziert werden.

Die Erweiterungsfläche der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen (Bolz- und Trainingsplatz) erfolgt auf einem Areal, das bereits für die Errichtung einer Sporthalle bzw. zugehöriger Grünanlagen überplant war. Somit wären bei Umsetzung der Planungsabsichten zur 6. Änderung auf den nun zusätzlich beanspruchten 300 m² Rasen- bzw. Beetflächen mit Ziergehölzen (Biotopausgangswert: 0) entstanden. Aus diesem Grund wird der Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes ein Wert für das Kompensationserfordernis der 300 m² von 0,3 zu Grunde gelegt.

Biotoptyp	Flächen- verbrauch m ²	Biotopwert Ausgangs- zustand	Kompensa- tions- erfordernis	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquivalent
SO-Gebiet, vollver- siegelt, innerhalb des 50 m Störbe- reiches	300	0	0,3	0,5	0,75	180

Um die geplanten Eingriffe der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgleichen zu können, wird die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von drei Hochstämmen der Art *Corylus colurna* festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind 3 Hochstämmen der Art Baumhasel (*Corylus colurna*) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung soll der Ausgleich für die durch die 7. Änderung geplante zusätzliche Versiegelung von 300 m² erbracht werden. Den Baumpflanzungen wird ein Flächenäquivalent von jeweils 25 m² zugeordnet. Dieses Flächenäquivalent geht in die Bilanzierung ein.

Ausgleichs- maßnahme	Fläche m ²	Biotopwert Ausgangs- zustand	Biotopwert Geplante Maßnahme	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzen von 3 Bäumen (Flächenäqui- valent 25 m ² /Baum)	150	-	2	0	0,75	225
					Σ	225

Mit der festgesetzten Anpflanzung der drei Hochstämmen können die Eingriffe der 7. Änderung ausgeglichen werden. Die Erweiterung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen um 300 m² wurde mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 180 Punkten bilanziert. Dagegen stehen 225 Punkte des Flächenäquivalentes für die Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt von 3 Hochstämmen. Somit wird ein Überschuss von 45 Punkten erzielt, so dass der Eingriff als ausgeglichen gewertet werden kann.

Grünordnerische Festsetzungen

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von 300 m² (GR 2.500 m² gem. 6. Änderung und 2.800 m² gem. 7. Änderung) sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) drei heimische Laubbäume der Art Baumhasel (*Corylus colurna*) zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hochstämmen soll in einer Qualität Hochstamm, 3xv, StU16-18 cm innerhalb der Grünflächen erfolgen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege zu sichern.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit den vorhergegangenen Planungen bis zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden artenschutzrechtliche Belange bereits abgehandelt. Da es sich bei dem vorliegenden, geplanten Eingriff ausschließlich um eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen auf bereits überplanten Flächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Westen des Änderungsbereiches ein Bodendenkmal.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Im Norden des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rund 10 m parallel zur Kreisstraße eine Hochdruckleitung für Gas, DN 200. Entsprechende Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Parallel zur Gashochdruckleitung verläuft in einer Entfernung von rd. 25 m zur Kreisstraße eine Hauptwasserleitung, DN 200. Eine Überbauung der Leitungen ist unzulässig.

Selmsdorf, den

Hitzigrat, Bürgermeister

- 4.5 Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von 300 m² (GR 2.500 m² gem. 6. Änderung und 2.800 m² gem. 7. Änderung) sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) drei heimische Laubbäume der Art Baumhasel (*Corylus colurna*) zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hochstämme soll in einer Qualität Hochstamm, 3xv, StU16-18 cm innerhalb der Grünflächen erfolgen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege zu sichern.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Nr. 1 und 2, § 14, § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, und 19 BauNVO)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Bolz- und Trainingsplatz" ist die Errichtung eines Kleinspielfeldes mit allen dafür erforderlichen Anlagen zulässig. Die maximale Grundfläche des Kleinspielfeldes darf 2.800 m² nicht überschreiten.

2. Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Änderungsbereiches (Sonstiges Sondergebiet 2 sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ~~A~~zuwegung^o und ~~A~~Parkplatz^o) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in das vorhandene Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Nutzung der Verkehrsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes 2, die als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, ist werktags nur von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags und feiertags nur von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie Abs. 1a, § 202 BauGB)

- 4.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.2 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte, die der Verkehrssicherung oder der artgerechten Entwicklung der Pflanzen dienen, sind zulässig.
- 4.4 Die Herstellung der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" ist unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes durchzuführen. Zur Herstellung dieser Verkehrsflächen ist die Entfernung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern unzulässig. Stattdessen sind bestehende Abstände zwischen den Pflanzreihen zu nutzen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Sportplatz
SO 2	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Bolz-/Trainingsplatz
SO 3	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Multifunktionsfeld
SO 4	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Skateranlage
SO 5	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Funktionsgebäude

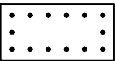
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GR	Grundfläche in m² als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

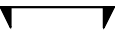
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
	Baugrenze
SD, KWD	Satteldach, Krüppelwalmdach

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr/ Bauhof
---	--

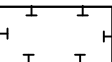
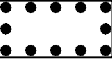
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zuwegung
	Fußweg
	Parkplatz
	Ein- und Ausfahrtsfläche der Gemeinbedarfsfläche/ Anschluss an die Kreisstraße 1

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche, öffentlich
	Ausgleichsfläche
	Feldhecke
	Abschirmgrün
	Grabenbegleitgrün

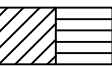
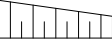
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhalten von Bäumen
	Erhalten von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Böschung
	Bemaßung in m
	Waldabstandslinie 30 m

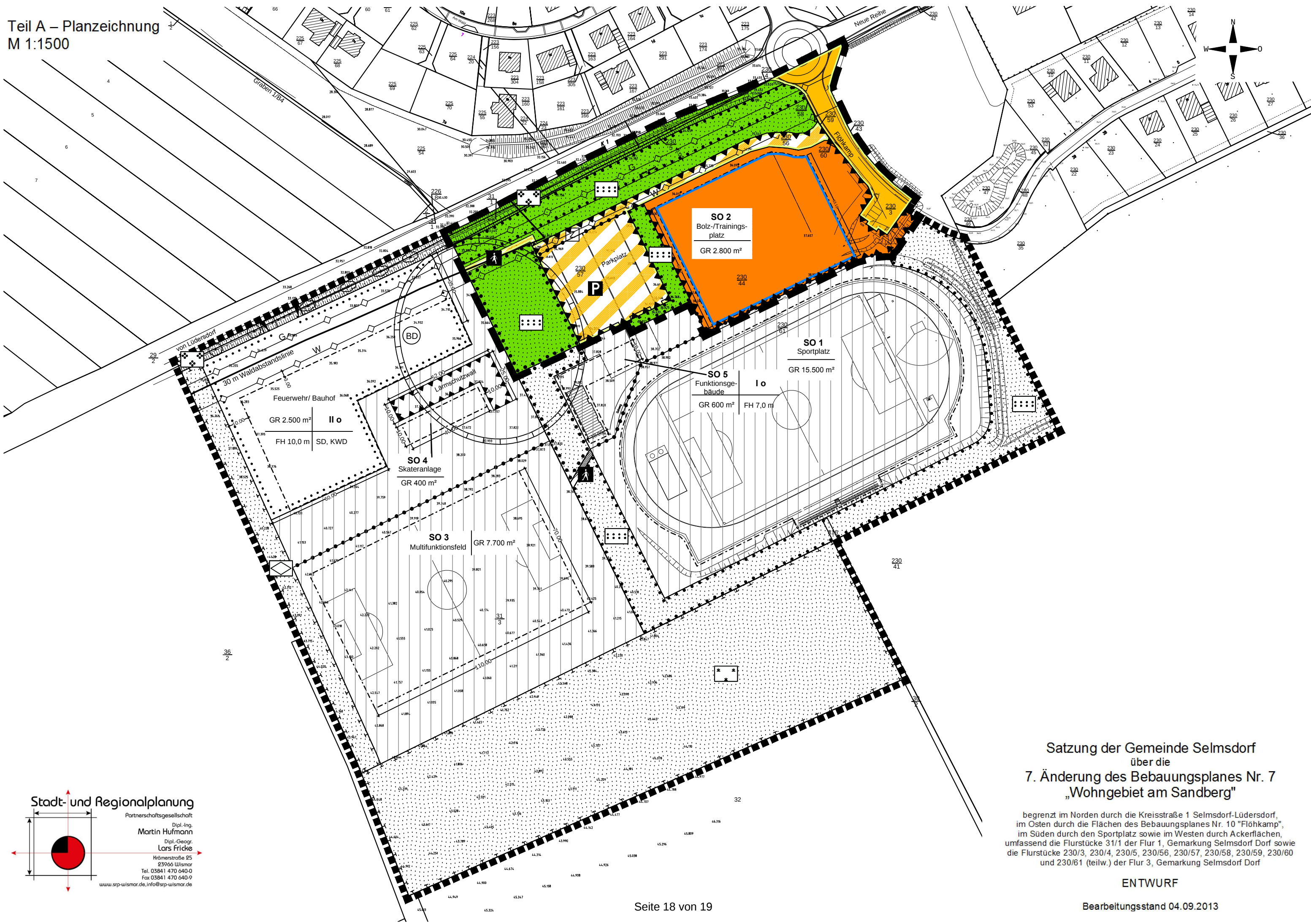
3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Hochdruckleitung Gas DN 200, unterirdisch
	Hauptwasserleitung DN 200, unterirdisch

Regelungen für den Denkmalschutz

	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal
---	--



Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Wohngebiet am Sandberg“

begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf,
im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhlkamp“,
im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen,
umfassend die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie
die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/56, 230/57, 230/58, 230/59, 230/60
und 230/61 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 04.09.2013

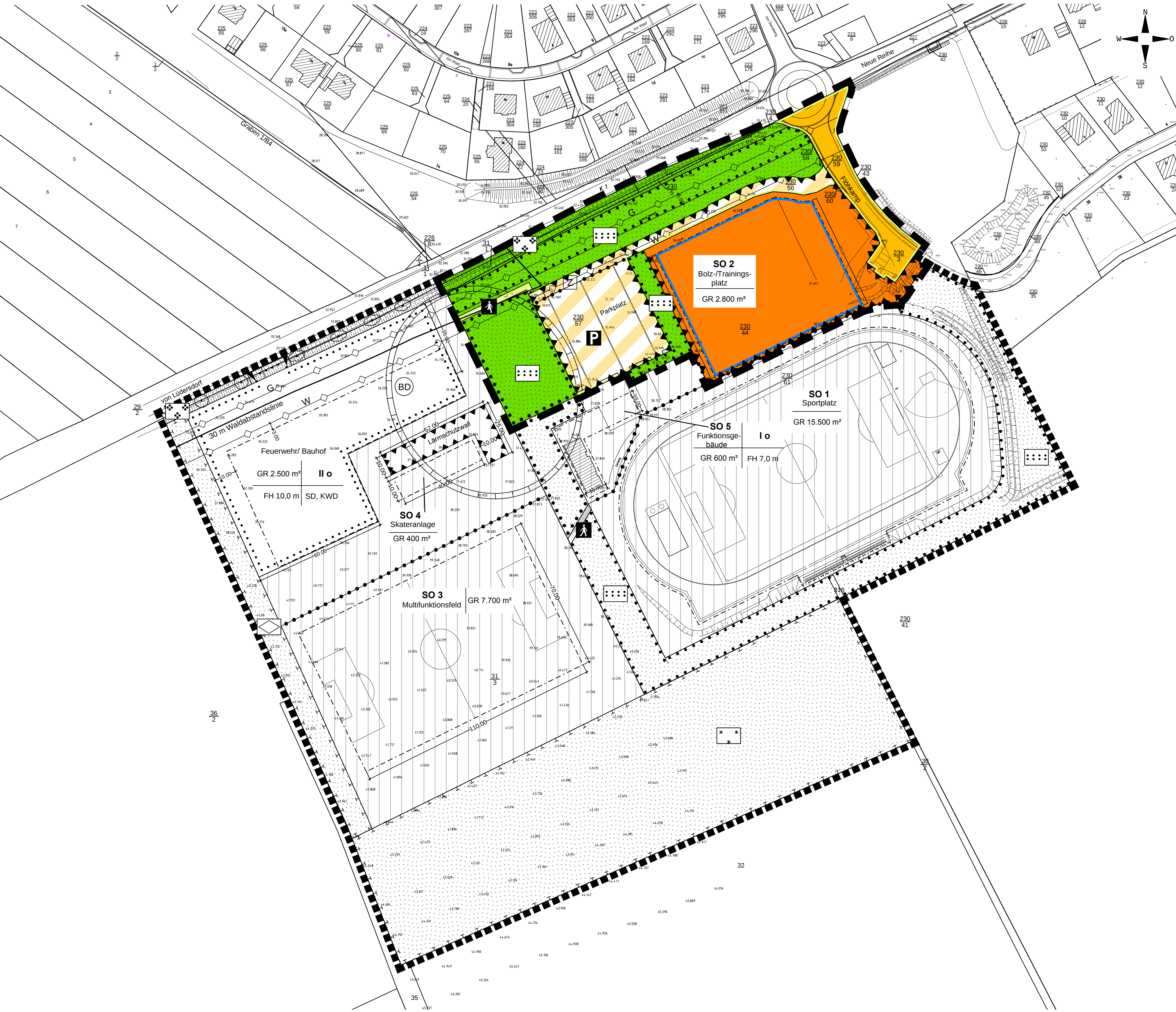
Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hrämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Sportplatz
 - SO 2** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Bolz-/Trainingsplatz
 - SO 3** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Multifunktionsfeld
 - SO 4** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Skateranlage
 - SO 5** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Funktionsgebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GR Grundfläche in m² als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise

SD, KWD Satteldach, Kruppelwalmdach

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr/ Bauhof

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zuwegung
 - Fußweg
 - Parkplatz
 - Ein- und Ausfahrtsfläche der Gemeinbedarfsfläche/ Anschluss an die Kreisstraße 1
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche, öffentlich
 - Ausgleichsfläche
 - Feldhecke
 - Abzchimgrün
 - Grabenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhalten von Bäumen
 - Erhalten von Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Böschung
 - Bemaßung in m
 - Waldbandslinie 30 m
- 3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hochdruckleitung Gas DN 200, unterirdisch
 - Hauptwasserleitung DN 200, unterirdisch
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Westen des Änderungsbereiches ein Bodendenkmal. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Altlastbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Praambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung vom 18.04.2009 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf vom folgenden Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“, begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/56, 230/57, 230/58, 230/59, 230/60 und 230/61 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

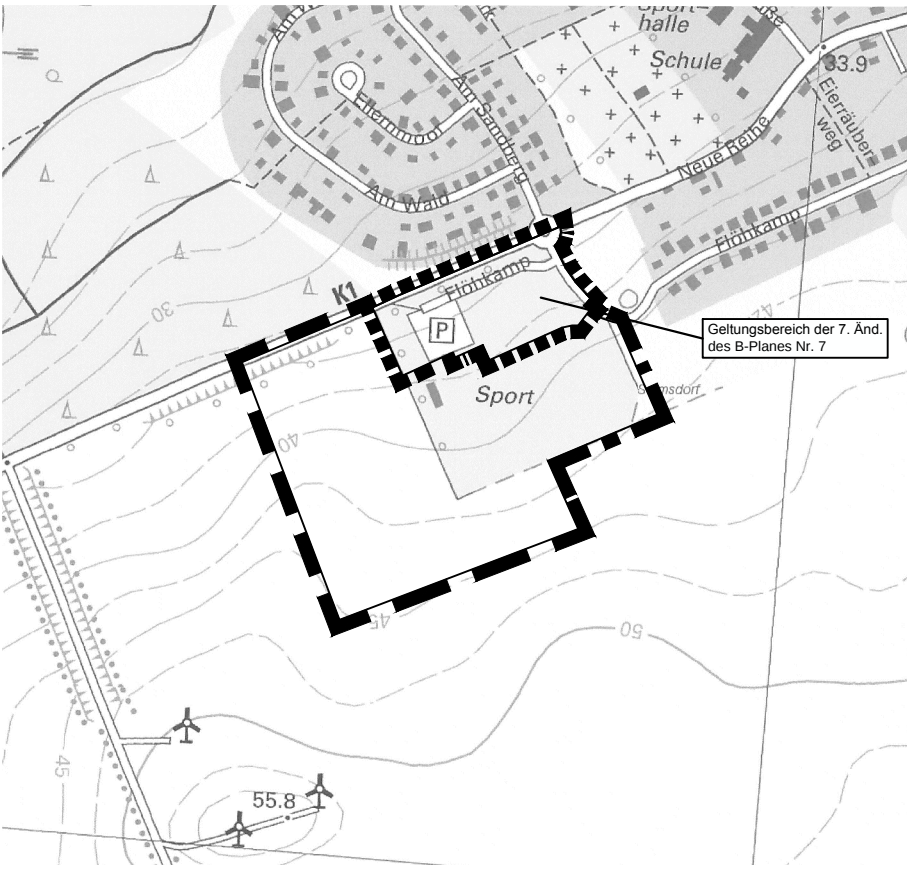
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Nr. 1 und 2, § 14, § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, und 19 BauNVO)
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Trainingsplatz“ ist die Errichtung eines Kleinspielfeldes mit allen dafür erforderlichen Anlagen zulässig. Die maximale Grundfläche des Kleinspielfeldes darf 2.800 m² nicht überschreiten.
- Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Änderungsbereiches (Sonstiges Sondergebiet 2 sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Zuwegung“ und „Parkplatz“) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in das vorhandene Regenwasserkanalnetz einzuleiten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Eine Nutzung der Verkehrsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes 2, die als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, ist werktags nur von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags und feiertags nur von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie Abs. 1a, § 202 BauGB)
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Steilplätze und Zufahrten sind unvergast zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schottersteinen, Rasengitter, Fugenraster oder wasserbundene Decke) herzustellen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte, die der Verkehrsicherung oder der artgerechten Entwicklung der Pflanzen dienen, sind zulässig.
 - Die Herstellung der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ ist unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes durchzuführen. Zur Herstellung dieser Verkehrsflächen ist die Entfernung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern unzulässig. Stattdessen sind bestehende Abstände zwischen den Pflanzreihen zu nutzen.
 - Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von 300 m² (GR 2.500 m² gem. 6. Änderung und 2.800 m² gem. 7. Änderung) sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) drei heimische Laubbäume der Art Baumstiel (Corylus column) zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hochstämmen soll in einer Qualität Hochstamm, 30v, SU16-18 cm innerhalb der Grünflächen erfolgen. Die Baumstämme können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege zu sichern.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am 28.10.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB von einer Umwidmung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerechtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt (beschrieben). Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wiemar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermessers
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde gebilligt.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgeteilt.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) und weiter auf Möglichkeit und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“
begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/56, 230/57, 230/58, 230/59, 230/60 und 230/61 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

ENTWURF
Bearbeitungsstand 04.09.2013

