

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0688/2018-1 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	15.11.2018		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
Außenbereichssatzung "Hof Selmsdorf" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
22.11.2018	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf	Ja	Nein	Enth.
06.12.2018	Gemeindevertretung Selmsdorf			

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss gefasst, den Eigentümer der Flurstücke 198 und 199 im Ortsteil Hof Selmsdorf einen Abriss der „Ruine“ und eine Neubebauung auf den o.g. Flurstücken zu ermöglichen, wenn dieser die Kosten für die Aufstellung einer Satzung übernimmt, auch wenn das Satzungsverfahren nicht abgeschlossen werden kann.

Mit der Außenbereichssatzung für ein Teilgebiet der Ortslage Hof Selmsdorf beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Möglichkeiten für einen Abriss des abgängigen Gebäudes auf den Flurstücken 198 und 199 zu schaffen und im Plangeltungsbereich dorftypische Nutzungen mit Wohnen, kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Kleintierhaltung etc. zu ermöglichen. Maßstab der zulässigen Nutzungen ist der Bestand, zu dem auch die nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Teiche gehören.

Der Bauausschuss/die Gemeindevertretung wird gebeten, den vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung zu beschließen und die Begründung zu billigen, damit die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Beschlussvorschlag:

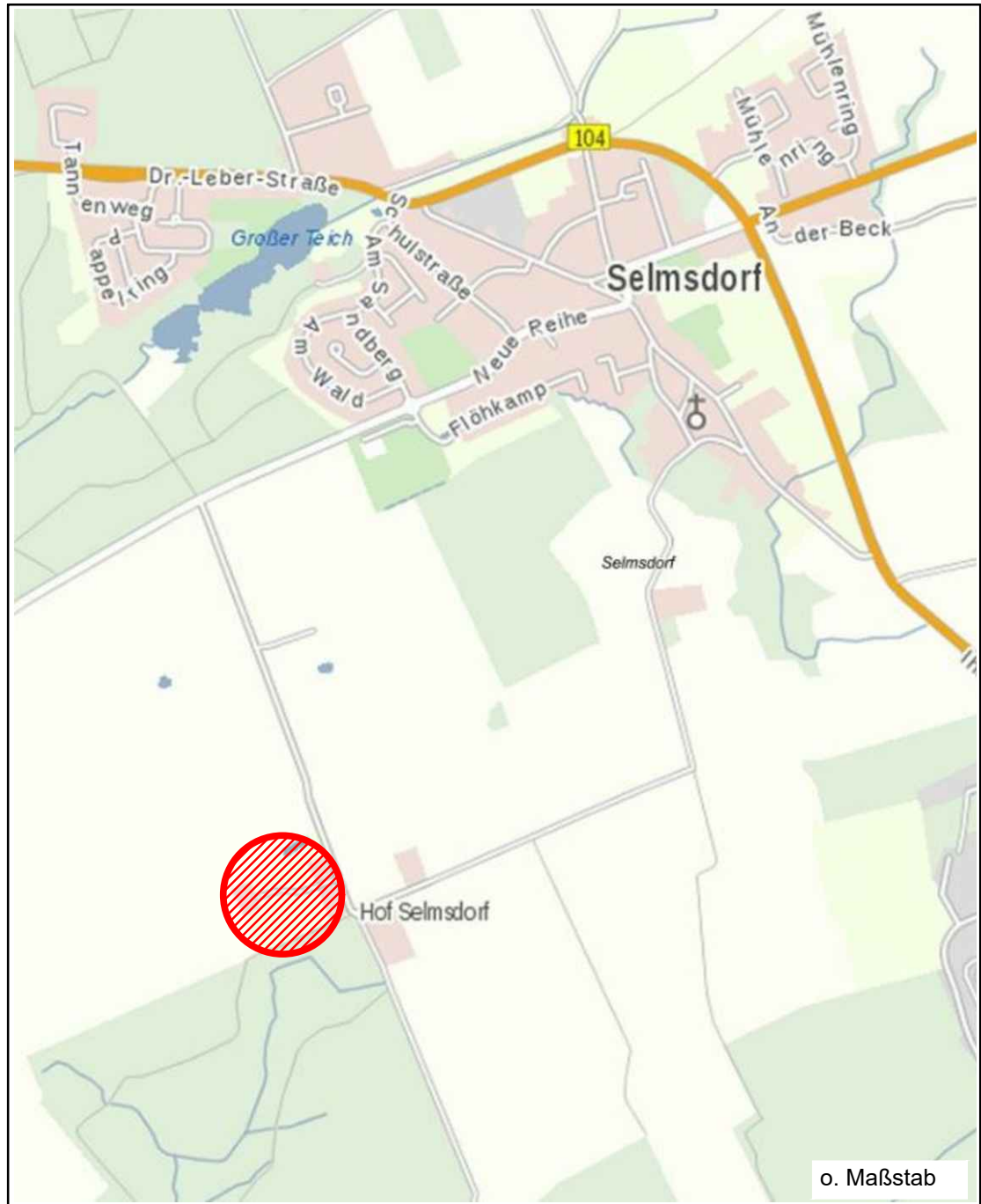
1. Die Gemeindevertretung Selmsdorf beschließt den vorliegenden Entwurf der Außenbereichssatzung zur Auslegung, der vorliegende Entwurf der Begründung wird gebilligt.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Deckblatt Außenbereichssatzung
Planzeichnung, Satzungstext, Begründung
Bewertung Biotoptypen, Bestand Biotoptypen



AUSSENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

für ein Teilgebiet der Ortslage "Hof Selmsdorf" westlich der Dorfstraße und beidseits der Straße Dorfplatz

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

erstellt durch :

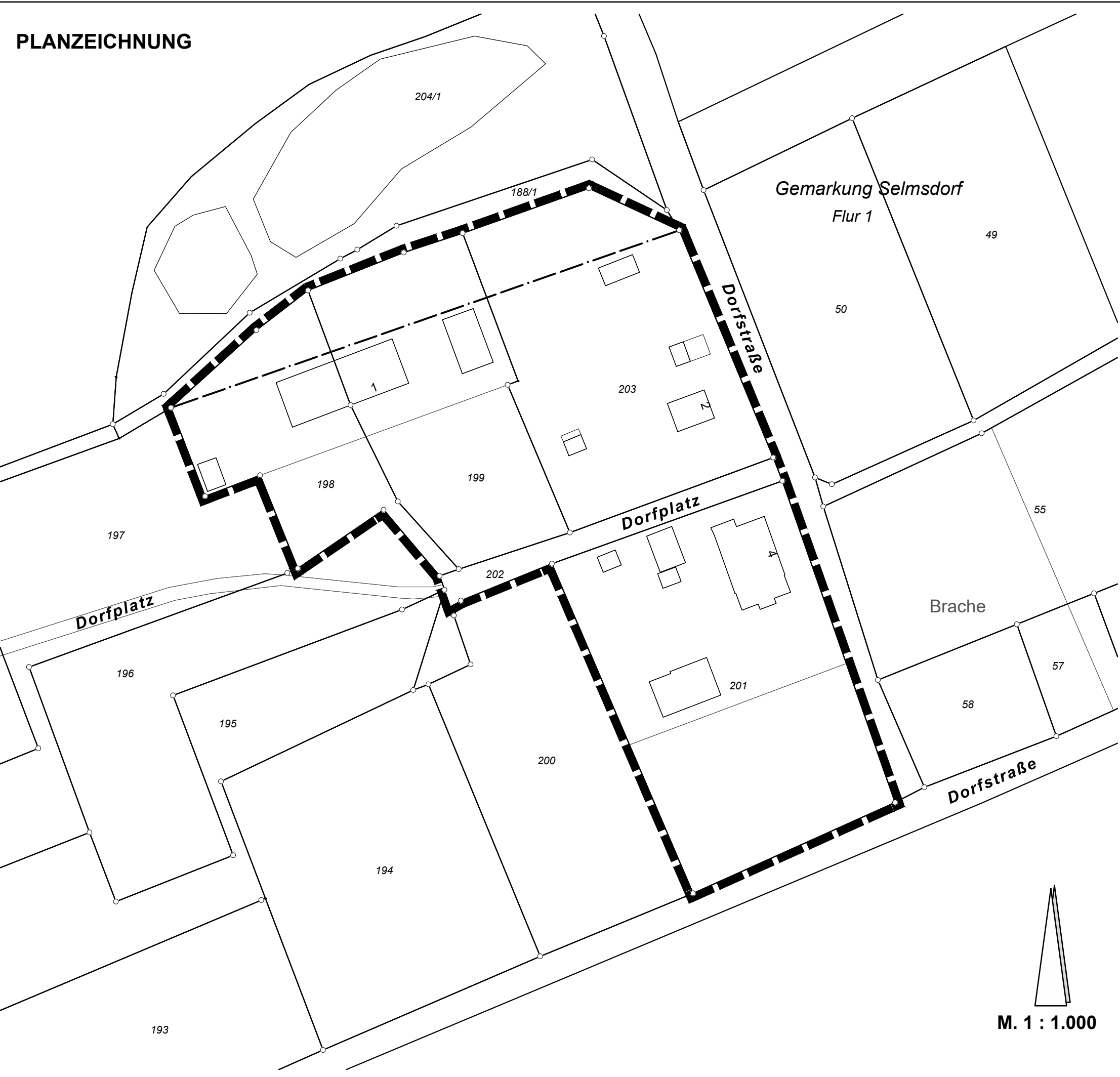


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

19.09.2018	
12.11.2018	

AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOF SELMSDORF" DER GEMEINDE SELMSDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Zulässigkeit nördliche Begrenzung für bauliche Anlagen	

Satzungstext

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in Verbindung mit § 5 der Gemeindeverordnung für Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom die folgende Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Hof Selmsdorf“ erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 198, 199, 201, 202 tw., 203 in der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf. Er ist in der Planzeichnung markiert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus der Planzeichnung und den nachfolgenden Bestimmungen. Ihr ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die dem Wohnen und/oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des im § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Zulässig sind Wohngebäude und Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude.

§ 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zu den Bauanträgen ist jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erarbeiten, in denen die Belange des Natur- und Artenschutzes aufgearbeitet sind.

Brandschutz

Mit der Beantragung von Gebäuden auf den Flurstücken 198 und 199 muss dort der Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Selmsdorf, den

Siegel

Bürgermeister
Marcus Kreft

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land.

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter der Internetseite des Amtes Schönberger Land <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> wurde am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land hingewiesen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Selmsdorf, den

Siegel

Bürgermeister
Marcus Kreft

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Außenbereichssatzung wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Selmsdorf, den

Siegel

Bürgermeister
Marcus Kreft

7. Die Außenbereichssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Selmsdorf, den

Siegel

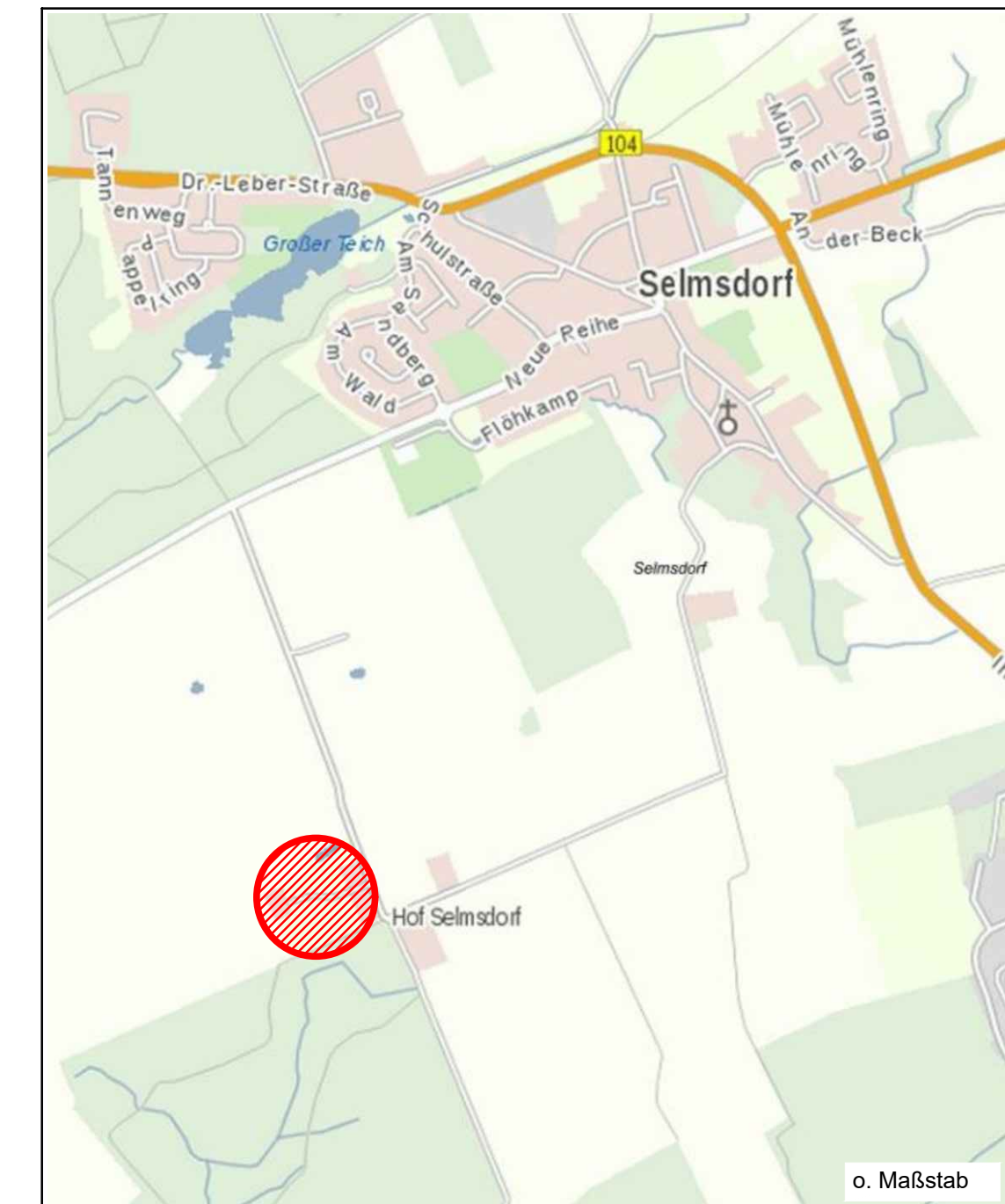
Bürgermeister
Marcus Kreft

8. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der Gemeindeverordnung GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Außenbereichssatzung ist mithin am in Kraft getreten.

Selmsdorf, den

Siegel

Bürgermeister
Marcus Kreft



AUSSENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

für ein Teilgebiet der Ortslage "Hof Selmsdorf" westlich der Dorfstraße und beidseits der Straße Dorfplatz

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

erstellt durch :

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

19.09.2018

12.11.2018

Satzungstext

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in Verbindung mit § 5 der Gemeindeverordnung für Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom die folgende Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Hof Selmsdorf“ erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 198, 199, 201, 202 tlw., 203 in der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf. Er ist in der Planzeichnung markiert.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus der Planzeichnung und den nachfolgenden Bestimmungen. Ihr ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die dem Wohnen und/oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des im § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Zulässig sind Wohngebäude und Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude.

§ 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zu den Bauanträgen ist jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erarbeiten, in denen die Belange des Natur- und Artenschutzes aufgearbeitet sind.

Brandschutz

Mit der Beantragung von Gebäuden auf den Flurstücken 198 und 199 muss dort der Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Selmsdorf, den

Bürgermeister Marcus Kreft

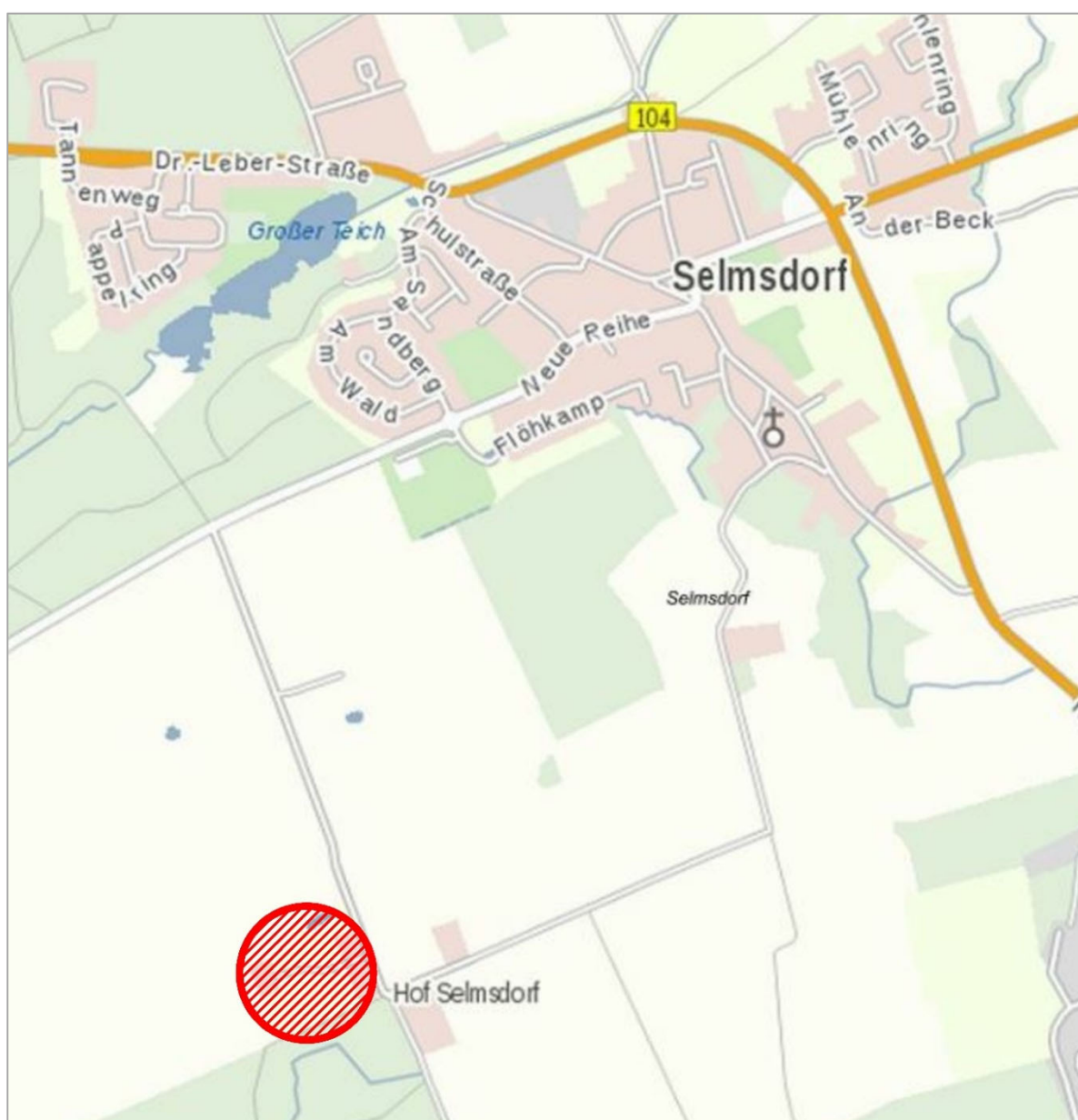
Siegel



Gemeinde Selmsdorf

BEGRÜNDUNG zur Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf

für ein Teilgebiet der Ortslage „Hof Selmsdorf“ westlich der Dorfstraße
und beidseits der Straße Dorfplatz



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 12.11.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches.....	3
2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3	Ortsplanerische Ausgangssituation	3
4	Vorhandenes Planungsrecht	4
	4.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
	4.2 Plangrundlage.....	4
	4.3 Übergeordnete Planungen.....	4
5	Begründung der Planung	4
6	Belange des Naturschutzes	5
7	Beschluss	6

Anlage

- Bestand und Bewertung Biotoptypen

1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Selmsdorf südlich der Ortslage Selmsdorf. Er ist Teil der Splittersiedlung „Hof Selmsdorf“, die derzeit entlang der Dorfstraße und der Straße Dorfplatz aus sechs Wohngebäuden und einigen Nebengebäuden besteht.

Der Geltungsbereich umfasst den zentralen Siedlungsbereich nördlich und südlich der Straße Dorfplatz, der von vorhandenen Wohngebäuden, von denen eines ein eingestürztes Dach besitzt, einschließlich den zugehörigen Nebengebäuden geprägt wird. Westlich und östlich gelegene bebaute Grundstücke werden als Einzelanlagen bewertet und sind deshalb nicht in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das auf den Flurstücken 198 und 199 befindliche Wohngebäude ist abgängig. Aus Gründen der Ortserhaltung soll eine Wohnnutzung wieder ermöglicht werden. Da sich die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden und der F-Plan im Bereich der Splittersiedlung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist der Neubau eines Wohngebäudes gemäß § 35 Abs. 6 nur nach der Aufstellung einer Außenbereichssatzung möglich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am2018 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht.

3 Ortsplanerische Ausgangssituation

Die Ortslage Hof Selmsdorf wird von Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden, die u.a. für die private Pferd- und Kleintierhaltung, als Remisen etc. genutzt werden, geprägt. Die Gebäude sind eingeschossig mit Satteldächern. Die Dachneigungen betragen ca. 20° bis 45°.

Die Baugrundstücke sind verhältnismäßig groß, sie schwanken zwischen 2.257 und 5.560 m². Die Ausnutzung für die Hauptnutzung Wohnen ist gering, ein verhältnismäßig hoher Anteil der versiegelten Flächen nehmen Nebengebäude, Zufahrten etc. ein.

Die Fläche nördlich und südlich der Dorfstraße ist kleinteilig parzelliert, von 16 Grundstücken sind lediglich 5 Flurstücke bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden teilweise von Gehölzen eingenommen und als Weide/Wiese genutzt.

Auf den Flurstücken 198 und 199 befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude mit eingestürztem Dach, das umgebende Grundstück mit Obstbäumen etc. wird extensiv als Weide genutzt.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei wasserführende Teiche, die nach Norden und Nordwesten durch einen dichten Baumbestand zu den angrenzenden Ackerflächen abgeschirmt werden.

Der Siedlungsbereich westlich der Dorfstraße ist mit Bäumen gut durchgrünt und an den Rändern durch dichte Gehölzsäume und Wald eingefasst.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden von der Dorfstraße und von der Straße Dorfplatz erschlossen.

4 Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
 - die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetze, Verordnungen und Erlasse.

4.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Grevesmühlen verwendet.

4.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Grundzentrums Schönberg in einem Tourismusraum/-entwicklungsraum (RREP Westmecklenburg 2001) in einem ländlichen Bereich. Dort soll eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden.

Die Ortslage Hof Selmsdorf ist im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie befindet sich im Außenbereich und ist als Splittersiedlung einzuordnen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf (2013) weist für den Plangeltungsbereich eine vorhandene Siedlungsfläche mit unterschiedlicher Nutzungsdichte aus. Die nördlich angrenzenden Teiche sind ebenfalls dargestellt. Die Dorfstraße ist als Radwanderweg ausgewiesen.

5 Begründung der Planung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben für Wohnzwecke und/oder für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Außenbereich, er ist nicht landwirtschaftlich geprägt, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine neue Wohnbebauung lediglich auf zwei Flurstücken (198, 199) ermöglicht,

auf der sich ein abgängiges Gebäude mit einem eingestürzten Dach befindet. Eine Ausweitung der Splittersiedlung wird mit dieser Satzung nicht verursacht.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Durch den geringen Umfang möglicher Bauvorhaben bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten, außerdem befindet sich das nächste Schutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“ in einer Entfernung von ca. 3,5 km Luftlinie.

Die Satzung ermöglicht keinen Betrieb mit Risiken von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. In der näheren Umgebung gibt es die Sondermülldeponie Ihlenberg, die nach Auskunft der Betriebsleitung keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung enthält.

Die Erreichbarkeit des Gebietes ist über die Straße Dorfplatz und die Dorfstraße gesichert. Hier verlaufen auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zukünftig beantragte Vorhaben werden nach den Kriterien des § 35 BauGB beurteilt. Zur Wahrung einer ortstypischen Nutzungsstruktur werden mit dieser Satzung einige Zulässigkeiten vorgegeben:

- Es sind neben Wohngebäuden auch Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude zulässig, um die teilweise Umnutzung vorhandener Gebäude für eine Bestandserhaltung und die Entwicklung einer dorftypischen Struktur zu ermöglichen.
- Zum Schutz der nördlich gelegenen Teiche darf ein ca. 15,0 m breiter Streifen im Norden des Plangeltungsbereiches nicht mit baulichen Anlagen versehen werden.

Derzeit gibt es für die Flurstücke 198/199 keinen ausreichenden Brandschutz. Der in der Straße Dorfplatz befindliche Hydrant fördert weniger als die benötigten 48 m³/Std.

Der erforderliche Brandschutz für geplante Gebäude auf den o.g. Flurstücken wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

6 Belange des Naturschutzes

Für die Einschätzung möglicher Risiken für den Arten- und Biotopschutz gegenüber baulichen Veränderungen im Plangeltungsbereich wurden eine Bestandaufnahme und Bewertung vorhandener Biotoptypen vorgenommen (siehe Anlagen).

Als Ergebnis ist festzustellen:

- Die nördlich gelegenen Teiche einschließlich Randstreifen sind gesetzlich geschützt, eine Bebauung auf den Flurstücken 204/1 und 188/1 ist nicht möglich.

Diese Flächen wurden von vorherein nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen. Zusätzlich sind im nördlichen Plangebiet auf einem Streifen von ca. 15,0 m Breite keine baulichen Anlagen zulässig.

Sollten bauliche Anlagen, z.B. ein Löschwasserschacht, im Bereich der Teiche erforderlich werden, müssen auf der Bauantragsebene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

- Auf den Flurstücken 198/199 gibt es an der Ostgrenze ein Siedlungsgebüsch und eine geschützte umgestürzte Weide. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass sich in der Ruine Lebensräume für geschützte Fledermäuse befinden.
- Auf dem Flurstück 203 befinden sich keine geschützten Biotope.
- Die größeren Gehölzbestände auf dem Flurstück 201 sind ebenfalls geschützt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Belange des Artenschutzes können erst auf der Planungsebene des Bauantrages konkret abgearbeitet werden, da erst dann die konkreten Baumaßnahmen und die daraus folgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Orts- /Landschaftsbild bekannt sind. Zu späteren Bauanträgen müssen jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ggf. auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingereicht werden.

Das größte Veränderungspotenzial besteht auf den Flurstücken 198 und 199. Die anliegende Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen bietet eine für diese Planungsebene ausreichende Grundlage, um für Bauantragsverfahren geeignete Vermeidungs- und Minimierungsverfahren und ggf. auch weiteren Untersuchungsbedarf festzulegen.

7 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Selmsdorf, den

Bürgermeister Marcus Kreft

P 492 Außenbereichssatzung Hof Selmsdorf – Bestand und Bewertung der Biotoptypen

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich und in seinem Umfeld wurde Ende August 2018 eine Biotoptypenkartierung anhand der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2013) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG)¹ durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst die vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung bewertet.

Der Bestand ist in der Karte "Außenbereichssatzung Gemeinde Selmsdorf, Ortslage Hof Selmsdorf – Bestand Biotoptypen" dargestellt.

Bestand

Die Biotopstruktur im Plangeltungsbereich und seinem näheren Umfeld wird bestimmt durch Wohnhäuser und Hausgärten mit größerem Baumbestand sowie kleineren beweideten Wiesen. Neben den bewohnten und gepflegten Grundstücken besteht ein brachgefallenes Grundstück mit älteren Bauten/Ruinen, einer extensiv bis gar nicht genutzten Wiese und einem verwildertem Obstgarten.

Nördlich des Plangeltungsbereichs befinden sich Stillgewässer mit Uferbegleitvegetation, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme aufgrund des sehr trockenen Sommers einen geringen Wasserstand aufwiesen oder ganz austrocknet waren.

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs ist geprägt durch bewohnte und z.T. gepflegte Grundstücke mit Wohnhäusern, Schuppen und Lagerplätzen. Auf dem nordöstlichen Grundstück besteht zudem eine kleinere, eingezäunte Auslaufläche für Pferde. Auf den Grundstücken befinden sich jedoch keine größeren landwirtschaftlichen Betriebsanlagen, sodass diese Bereiche gemäß der Kartieranleitung den **(verstäderten) Dorfgebieten (ODV)** zugeordnet werden. Aufgrund der durch den Baumbestand bedingten höheren Strukturvielfalt der Hausgärten sind in dem Bestandsplan neben den Gebäuden auch Einzelbäume und Siedlungsvegetation dargestellt. Als Siedlungsvegetation wurden Bereiche mit Baumgruppen als **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** und Strauchbestände als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** aufgenommen. Die Siedlungsvegetation ist geprägt durch überwiegend heimische Arten, wie z.B. Weißdorn, Hasel, Holunder, Kirschen, Eichen und Erlen. Ein Vorkommen von nicht einheimischen Ziergehölzen ist jedoch nicht auszuschließen.

Östlich des Plangeltungsbereichs verläuft eine mit Asphalt **versiegelte Straße (OVW)**, von dem aus ein **nicht versiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** zwischen dem nordöstlichen und südöstlichen Grundstück abzweigt.

¹ LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Brachflächen und Ruderalfluren

Im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich nördlich des nicht versiegelten Wirtschaftsweges ein Grundstück, welches nach einer Nutzungsaufgabe brachgefallen ist. Auf dem Grundstück befinden sich ein eingestürztes Gebäude und ein Schuppen als **Ruinen (DHR)**. Der ehemalige Garten ist südlich der Gebäude durch eine verwilderte **Streuobstwiese (AGS)** geprägt, die zum Teil extensiv beweidet wird. Als Baumarten sind hier neben den Obstbäumen aus Apfel, Birne und Zwetschge auch Wallnussbäume und Eiben vorhanden. Die Krautschicht besteht aus typischen Ruderalisierungszeigern, wie Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Stumpfblättrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus spec.*) sowie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*).

Südwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein als Weide eingezäuntes, aufgelassenes Frischgrünland. Als dominante Gräser-Arten des Frischgrünlandes sind Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*) zu nennen. Daneben sind auch Kräuter und Stauden vorhanden: z.B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Wildes Stiefmütterchen (*Viola tricolor*), Acker-Ehrenpreis (*Veronica agrestis*) oder Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*). Feuchtere Standorte, insbesondere in der Nähe der Stillgewässer oder in Senken, sind durch Arten, wie z.B. Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) sowie Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) geprägt. In Bereichen des Frischgrünlandes, die an Gebüsche angrenzen, verbreiten sich die Sträucher (überwiegend Schlehen) in die Grünlandfläche. Durch die Nutzungsaufgabe des Grundstücks haben sich auch innerhalb und am Rande des Frischgrünlandes sowie der Streuobstwiese Brombeeren und Brennnesseln (*Urtica dioica*) als **ruderele Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHM)** ausgebildet. Die Ausläufer der Brombeeren verteilen sich z.T. sehr weit in dem Frischgrünland.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs bestehen ebenfalls **ruderele Staudenfluren frischer bis trockener Standorte (RHU)** aus überwiegend Brombeeren und Brennnesseln. Zudem sind **ruderele Trittfluren (RTT)** neben den Wirtschaftswegen und auf **teilweise versiegelten Freiflächen (PEU/RTT)** vorhanden. Als Gräser-Arten kommen hier Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie Gewöhnlicher Rotschwingel (*Festuca rubra*) und als typisch niederwüchsige Arten Weißklee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*) vor. In Randbereichen befinden sich auch höher wachsende Pflanzenarten, wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*).

Gehölze

Auf dem brachgefallenen Grundstück nördlich des ehemaligen Wohngebäudes befindet sich eine Weide als Einzelbaum zwischen Brombeeren. Der Stamm der Silber-Weide (Durchmesser > 0,7 m) befindet sich in Schräglage, sodass sich ein Teil der Äste liegend am Boden befinden. Die Krone der Silber-Weide erstreckt sich über eine Länge von rd. 20,0 m. Des Weiteren befinden sich entlang des teilversiegelten Wirtschaftsweges zwei Linden (Stammdurchmesser rd. 0,15 m) und außerhalb des Plangeltungsbereichs weitere Einzelbäume (u.a. Eberesche, Esche, Feld-Ahorn, Walnuss).

Westlich der Dorfstraße und nördlich des Plangeltungsbereichs besteht eine **Baumgruppe (BBG)** aus einer alten Eiche, alten Silber-Weiden, einem umgekippten Weißdorn und in Randbereichen Hasel, Schlehe und Brombeere. Die alten Silber-Weiden und Eiche der Baumgruppe haben einen Durchmesser von rd. 0,6 bis 1,0 m

Südlich des teilversiegelten Weges verläuft eine **Siedlungshecke (PHZ)** aus überwiegend Ulmen, Linden, Holunder und Brombeere. Nördlich des teilversiegelten Wirtschaftsweges befindet sich entlang des brachgefallenen Grundstücks ebenfalls eine **Siedlungshecke (PHZ)** aus Buchen und überwiegend Brombeeren. Des Weiteren verläuft westlich der Dorfstraße, außerhalb des Plangeltungsbereichs, eine **Baumreihe (BRR)** aus überwiegend Linden.

Westlich des Plangeltungsbereichs bestehen mehrere aus einer größeren Anzahl Baum- und Straucharten bestehende Gehölzbestände, welche als **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)** einzustufen sind. Die Feldgehölze beidseitig des teilversiegelten Wirtschaftsweges weisen folgende Gehölzarten auf: Ulmen, Eschen, Weiden, Eichen, Pappeln, Vogelkirschen, Weißdorn, Holunder und Pfaffenhütchen, zudem ist ein Apfelbaum vorhanden. Das Feldgehölz nordwestlich des Plangeltungsbereichs ist durch Weiden, Zwetschgen, Schlehen und Brombeeren geprägt.

Im östlichen Randbereich des brachgefallenen Grundstücks befinden sich zwei **Siedlungsgebüsche (PHX)**. Die Gebüsche bestehen aus Ulmen, Schlehen, Weißdorn und Brombeere und gehen z.T. in Reinbestände aus Brombeeren und Brennesseln (RHM) über.

Die z.T. ausgetrockneten Stillgewässer nördlich des Plangeltungsbereichs werden von einem **standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)** eingerahmt. Der Gehölzsaum besteht überwiegend aus Weiden und Schlehen sowie Brombeeren und Holunder. Südlich der Stillgewässer ist der Gehölzsaum durch 7 Kopfweiden (*Salix alba* und *Salix fragilis*) geprägt. Als typische Arten der Krautschicht des Gehölzsaums sind Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Sumpfschachtelhalm (*Equisetum palustre*), Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*) und Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) zu nennen.

Stehende Gewässer

Die nördlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Stillgewässer weisen einen eutrophen Zustand auf und sind deshalb als nährstoffreiche Stillgewässer zu benennen. Während das westliche Stillgewässer zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vollkommen ausgetrocknet war, führte das östliche Stillgewässer einen geringen Wasserstand. Im westlichen Randbereich der Wasserfläche ist ein kleiner Bestand an Teichrosen vorhanden, sonst ist gesamte Wasserfläche mit Wasserlinsen bedeckt, sodass das östliche Stillgewässer gemäß der Kartieranleitung als **nährstoffreiches Stillgewässer mit Wasserlinsen Schwimmdecke (SEL)** benannt wird. Der Grund des westlichen **nährstoffreichen Stillgewässers (SE)** war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ohne Wasser, aber mit leeren Schneckenhäusern bedeckt (**periodisch wasserführend – CWA**). Als Vegetation wurden hier unter anderem Gewöhnliche Teichbinse (*Schoenoplectus lacustris*), Wasser-Minze (*Mentha aquatica*), Hänge-Segge (*Carex pendula*) und Bunter Hohlzahn (*Galeopsis speciosa*) aufgenommen.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffreiches Stillgewässer mit Wasserlinsen Schwimmdecke (SEL) • Schilf-Landröhricht (VRL) • Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) 	<ul style="list-style-type: none"> § 20 (1) Nr. 1 und 2 NatSchAG M-V und § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) • Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) • Baumreihe (BRR) • Baumgruppe (BBG) • Einzelbäume (Laub - und Nadelbäume) • Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) • Obstbäume • Streuobstwiese (AGS) • Aufgelassenes Frischgrünland (beweidet) (GMB) • Siedlungshecke (PHZ) 	<ul style="list-style-type: none"> § 20 (1) Nr. 4 NatSchAG M-V Bäume ab 100 cm Stammumfang: § 18 NatSchAG M-V (Innerhalb des Plangebietes: - Weide nördlich der Ruine)

		<ul style="list-style-type: none"> • Nährstoffreiches Stillgewässer, periodisch wasserführend 	
2	<p>niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (Verstädtertes) Dorfgebiet • Nicht oder teilweise Freiflächen, teilweise mit ruderaler Trittfur • Ruderale Trittfur • Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Standorte (Brombeerfur) 	
1	<p>sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt 	
0	<p>ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsweg, versiegelt 	

Lübeck, 27.08.2018

PROKOM

Ernst Wessels



Zeichenerklärung

- BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten §
- BBG Baumgruppe
- VSX Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern §
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- Laub- und Obstbäume
- + Nadelbaum
- PHZ Siedlungshecke §
- BRR Baumreihe
- AGS Streuobstwiese
- GMB Aufgelassenes Frischgrünland
- SEL Nährstoffreiches Stillgewässer mit Wasserlinsen Schwimmdecke §
- SE/CWA Nährstoffreiches Stillgewässer, periodisch wasserführend §
- VRL Schilf-Landröhricht §
- RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Brombeerflur)
- RTT Ruderale Trittflur
- PEU/RTT Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit ruderaler Trittflur
- ODV Dorfgebiet (Wohngebäude und landwirtschaftliche Höfe einschließlich Vor- und Hausgärten)
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- Gebäude
- DHR Alte Bauten/Ruinen
- § gesetzlich geschützt

P492 Außenbereichssatzung Gemeinde Selmsdorf Ortslage Hof Selmsdorf - Bestand Biotoptypen

Datum: 27.08.2018

1:1.000



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

