

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0779/2019 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	15.04.2019						
	Telefon:	038828-330-1410						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
Außenbereichssatzung Hof Selmsdorf hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
02.05.2019 Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf		<table border="1"><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
16.05.2019 Gemeindevertretung Selmsdorf								

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 06.12.2018 den Auslegungsbeschluss für die Außenbereichssatzung im Ortsteil Hof Selmsdorf gefasst. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit wurden die Planzeichnung und der Satzungstext geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist dann eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit notwendig. Die Dauer der Beteiligungen soll auf zwei Wochen verkürzt werden. 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 zu ermöglichen. Maßstab der zulässigen Nutzungen ist der Bestand. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den vorliegenden geänderten Entwurf der Außenbereichssatzung zu beschließen und die Begründung zu billigen, damit die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende geänderte Entwurf der Außenbereichssatzung wird zur erneuten Auslegung beschlossen, der Entwurf der Begründung wird gebilligt. Der geänderte Entwurf der Außenbereichssatzung einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der geänderten Planung berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägungstabelle TÖB
Abwägungstabelle private Stellungnahmen
Erneuter Entwurf bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung

**Gemeinde Selmsdorf
Amt Schönberger Land**

Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“

**Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Inhaltsübersicht

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit abwägungsrelevanten Anregungen

Nr. 1:	Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen vom 31.01.2019.....	3
Nr. 2:	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 04.02.2019	16
Nr. 3:	Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 22.01.2019.....	18
Nr. 4:	Amt Schönberger Land, FB IV Feuerwehr vom 18.02.2019.....	21
Nr. 5:	Gemeindefeuerwehr Selmsdorf vom 19.01.2019	24
Nr. 6:	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen vom 05.02.2019	25
Nr. 7:	Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine vom 03.01.2019	26
Nr. 8:	Zweckverband Grevesmühlen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 28.01.2019.....	27

Die folgenden Institutionen haben Stellungnahmen abgegeben, aber keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht:

- Bergamt Stralsund vom 22.01.2019
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 23.01.2019
- Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung vom 24.01.2019
- E.ON edis AG, Regionalbereich Nordwestmecklenburg vom 16.01.2019
- E.ON Hanse AG vom 27.12.2018
- 50 Hertz Transmission GmbH vom 21.01.2019
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 03.01.2019
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation vom 14.01.2019
- Betrieb für Bau- und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.2019
- Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.01.2019
- Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern vom 03.01.2019
- Amt Schönberger Land, Stadt Dassow vom 11.02.2019
- Amt Schönberger Land, Gemeinde Lüdersdorf vom 11.02.2019
- Amt Schönberger Land, Gemeinde Lockwisch vom 11.02.2019
- Amt Schönberger Land, Stadt Schönberg vom 11.02.2019

Die folgenden Institutionen und Nachbargemeinden / Städte haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Straßenbauamt Schwerin
- Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren	
<p>Nr. 1: Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen vom 31.01.2019</p>			
<p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1: 1000, Planungsstand 12.11.2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:</p> <p>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>	
<p>FD Bauordnung und Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall-und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts-und Denkmalschutzbehörde 			<p>FD Bau und Gebäudemanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde <p>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<p>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</p>			<p>Kommunalaufsicht</p>
<p>FD Kataster und Vermessung</p>			
<p>Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p>			

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Ziel der Gemeinde ist es, das abgängige Wohngebäude auf den Flurstücken 198 und 199 wieder einer Wohnnutzung unter den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs.2 BauGB zuzuführen. Die Satzung nach Abs. 6 begründet kein Baurecht, sondern ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach Abs. 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung eines Grundstücks zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben. Eine nach Abs. 4 bestehende Begünstigung bleibt von der Satzung unberührt (Abs. 6 S. 7). Unberührt bleibt im Übrigen die Anwendbarkeit des Abs. 1, da Abs. 6 sich ausschließlich auf Vorhaben i. S. des Abs. 2 bezieht.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 35 Rn. 171-178)

Um den Anwendungsvoraussetzungen der Außenbereichssatzung zu entsprechen, sollte die Einbeziehung des Wohnhauses auf dem Flurstück 192 geprüft werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

Beidseitig der Straße Dorfplatz befindet sich eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht, wenn die Ruine als vorhandenes Bauwerk als Bestand einbezogen wird. Das westlich an den Plangeltungsbereich anschließende Flurstück 197 ist nicht bebaut, erst dann folgt das bebaute Flurstück 192. Eine Ausweitung des Plangeltungsbereiches unter Einbeziehung der Flurstücke 197 und 192 würde zu einer Bebaubarkeit des Flurstücks 197 führen. Da die Gemeinde den Außenbereich schützen und keine weitere Bebauung auf bisher nicht bebauten Flurstücken zulassen möchte, hat sie sich bewusst für den in der Planzeichnung eng gefassten Geltungsbereich entschieden.

nicht berücksichtigen

<p>Die Festsetzung allein einer nördlichen Baugrenze ist städtebaulich nicht begründet und sollte ebenfalls überprüft werden. Um die verfolgte naturschutzrechtliche Zielsetzung zu gewährleisten, könnte auch hier der Geltungsbereich der Satzung verlaufen.</p> <p>Weiter empfehle ich die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten im Gebäude zu prüfen.</p> <p><u>Planunterlage</u> Ich gehe davon aus dass das endgültige Satzungsexemplar, Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Satzungstext mit Hinweisen und zumindest den Ausfertigungsvermerk auf einer Planunterlagen enthält. Zur Rechtseindeutigkeit empfiehlt es sich, neben dem nach Kommunalverfassung erforderlichen Ausfertigungsvermerk, auch den Hinweis auf die Bekanntmachung mit aufzunehmen.</p> <p><u>Satzungstext</u> Zu§ 3 Der Passus in der Festsetzung „... , die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen ...“, ist zu streichen. Dieser Hinweis findet sich nicht in § 35 Abs. 6 BauGB. Das Landschaftsbild ist weiterhin ein zu prüfender Belang im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Außerdem ist zu beachten, dass die öffentliche Erschließung über das Flurstück 202 „Dorfplatz“ nur bis zum Flurstück 198 gesichert ist.</p> <p>Aus oben genannten Gründen hat sich die Gemeinde nach nochmaliger Prüfung entschieden, das Flurstück 192 nicht mit in die Außenbereichssatzung aufzunehmen.</p> <p>Der Plangeltungsbereich wird auf die vorgeschlagene Baugrenze zurückgenommen.</p> <p>In den Wohneinheiten der Siedlung Hof Selmsdorf befinden sich fast ausschließlich je eine Wohneinheit. So auch in den Gebäuden Dorfstraße 2 und 4. Um den Charakter der vorhandenen Siedlung zu bewahren, werden auf den Flurstücken 198, 199, 201 und 203 jeweils eine Wohneinheit für zulässig erklärt.</p> <p>Das endgültige Satzungsexemplar wird gemäß den geltenden Vorschriften fertig gestellt.</p> <p>Der links aufgeführte Passus wird bei den Zulässigkeiten gestrichen.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>
--	---	---

Kompensationsmaßnahmen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Westlich der Dorfstraße (außerhalb des Plangeltungsbereiches) befindet sich eine einseitige Baumreihe aus Linden. Einseitige Baumreihen unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig.

Die Vermeidung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand ist im Planverfahren zu prüfen. Es sind Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) geschützter Bäume vor Eingriffen zu treffen. So sind z.B. die Erschließung der zusätzlichen Bauflächen durch die Versorgungsträger bzw. das Anlegen von Zufahrten im Wurzelbereich der Bäume durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen.

Artenschutz: Frau Kureck

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird die im Satzungsentwurf dargestellte Verfahrensweise unterstützt, dass artenschutzrechtliche Belange auf der Ebene konkreter Baugenehmigungen zu berücksichtigen sind. Zu zukünftigen Bauanträgen sind jeweils Artenschutzrechtliche Fachbeiträge einzureichen, auf deren Basis die Beurteilung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich ist und in denen ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Artenschutz (CEF)-Maßnahmen dargestellt sind. Ich betone, dass dies vor auch für geplante Gebäudeabriss zutrifft, da besonders alte Gebäude zahlreiche geschützte Arten beherbergen können, deren Schutz auch ihre Lebensstätten umfasst. Auch sind ggf. im Zuge des Vorhabens beeinträchtigte Gehölze oder Gewässer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Da in einem Außenbereichsverfahren keine Festsetzungen getroffen werden, sind die angesprochenen Schutzmaßnahmen nur im Bauantragsverfahren zu regeln.

zur Kenntnis nehmen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, auf der Ebene des Bauantragsverfahrens werden die entsprechenden Unterlagen mit eingereicht.

zur Kenntnis nehmen

in die Betrachtungen aufzunehmen, auch wenn diese selbst keinem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen, jedoch als Lebensstätte geschützter Arten dienen können.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Diese wäre dann entsprechend zu beantragen und zu begründen. Bestandteil der Begründung ist unter anderem die Darstellung geeigneter FCS-Maßnahmen (favourable conservation status; vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG).

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Hinweise zur Eingriffsregelung Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens beachtet.

zur Kenntnis nehmen

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.				
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.				
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X			
<p><u>1. Wasserversorgung:</u> Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p><u>2. Abwasserentsorgung:</u> Nach§ 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde, welche diese auf den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen hat. Mit Bescheid vom 09.02.2006 (AZ.: 66.11-13/10-58096-006-06) wurde der ZVG von seiner Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist somit auf die Grundstückseigentümer übergegangen. Die Flurstücke 198 und 199 sind bisher von der Befreiung ausgenommen.</p> <p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Gemäß Niederschlagswassersatzung des ZVG ist das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken erlaubnisfrei zu versickern.</p>			Die Anschlussgestattungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt.	zur Kenntnis nehmen
			Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Rechtsgrundlagen	
<p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. 1 S. 2254)</p> <p>LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)</p> <p>NSchIWS Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vom 08.12.2016, zuletzt geändert durch Beschluß vom 10.12.2018</p>	
Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Hendler	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zu o.g. Vorhaben.	

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

Konkrete immissionsschutzrechtliche Nutzungsaufgaben sind innerhalb der Baugenehmigung festzuhalten.

Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brand-schutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöh-

Die grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

Die grundsätzlichen Hinweise zur Löschwasserversorgung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

ten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien

Derzeit gibt es für die Flurstücke 198 und 199 keine ausreichende Löschwasserversorgung. Der in der Straße Dorfplatz vorhandene Hydrant liefert weniger als 78 m³/h, somit können die erforderlichen 96 m³ für zwei Stunden, dieses entspricht einem Gesamt-Löschwasservorrat von ca. 100 m³, nicht nachgewiesen werden.

Im Bauantragsverfahren wird festgelegt, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers eine unabhängige Löschwasserversorgung in Frage kommt. Möglich sind eigene Brunnen, Löschwasserbehälter,

zur Kenntnis nehmen

Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten

mit

Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossen Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Löschwasserteiche, oberirdische Gewässer etc. Möglich wäre ggf. auch eine Löschwasserentnahmestelle am nördlich gelegenen, wasserführenden Teich. Die Nutzung der Zuwegung und des Löschwassers für die Feuerwehr ist über eine Dienstbarkeit zu gewähren.

Der zukünftige Bauherr muss sich bei der Bearbeitung des Bauantrages mit der unteren Emissionsschutzbehörde/Brandschutz des Kreises, der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land und der örtlichen Feuerwehr auseinandersetzen, um ein tragfähiges Brandschutzkonzept für die dann geplante Bebauung festzulegen.

<p><u>FD Bau und Gebäudemanagement</u> <u>Straßenaufsichtsbehörde</u> Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung. <u>Straßenbaulastträger</u> Zur o. a. Satzung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u> Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen derzeit keine Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Hinweis: Derzeit erfolgt die Abfallentsorgung für die an den Dorfplatz angrenzenden Grundstücke unmittelbar am Dorfplatz. Hierzu werden die Abfallbehälter an der Sandfläche am Ende des Flurstückes 202 bereitgestellt. Das Abfallsammelfahrzeug befährt diese Sandfläche um dort zu wenden. Da es sich bei der Sandfläche um Flächen handelt, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, kann die Nutzung der Sandfläche als Wendeanlage jederzeit durch den Grundstückseigentümer untersagt werden. In diesem Fall ist eine Befahrung des Dorfplatzes durch die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge nicht mehr zulässig, so dass die Abfallbehälter an der Dorfstraße zur Leerung bereitzustellen sind. Hierauf ist entsprechend in der Satzung hinzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Anlage zu Nr. 1: Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt vom 08.01.2019		
<p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p> <div data-bbox="412 786 817 1362" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> </div>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) der rechtskräftigen Satzung zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.	Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung übersendet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 3: Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 22.01.2019		
<p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die o.g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft landwirtschaftliche Belange sind von der o.g. Maßnahme betroffen. Durch die Umsetzung der Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“ wird der nachfolgende Feldblock dauerhaft verändert: DEMVLI082BC40120. Der o.g. Feldblock wird als Dauergrünland geführt. Ob Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind und diese zum Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen führen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn keine landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Ausgleich benötigt werden, werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	<p>Die Flurstücke 198 und 199 sind derzeit mit teilweise verfallenen Gebäuden bestanden und werden zeitweise als Grünland genutzt. Mit dem Abriss der Ruine und dem anschließenden Bau eines Wohngebäudes werden die beiden Flurstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausfallen. Nähere Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt. Auf den anderen Flurstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Feldblock keine landwirtschaftlichen Nutzungen angegeben. Ausgleichsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden wurden geprüft.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4.Immissions-und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestandsschutz wird durch die Außenbereichssatzung nicht gefährdet.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente				Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstück		
IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft	Blockheizkraftwerk	Sülstorf Flur 4	57		
	Lager für gefährliche Abfälle Restabfallbehandlungsanlage	Selmsdorf Flur 4	79/1		
	Lager für nicht gefährliche Abfälle	Selmsdorf Flur 4	79/80		
	Klärschlamm-trocknungsanlage (im Genehmigungsverfahren)	Sülstorf Flur 2	56/57		
	Umschlag für gefährliche Abfälle/Umschlag für nicht gefährliche Abfälle	Sülstorf Flur 2	55		
	Windkraftanlagen (im Genehmigungsverfahren)	Selmsdorf Flur 4	79/1		
		Selmsdorf Flur 4	80/1		
UKA Nord Projektentwicklung GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Dorf Lockwisch Flur 1	25/2		
Windpark Selmsdorf II GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Bardowiek Flur 1	13/22/26		
Windpark III GmbH & Co.KG		Selmsdorf/ Sülstorf	3;8;9;33 43		
		Flur 2	2/2; 4/2		
		Flur 4	26; 28; 35;		
		Sülstorf Flur 2	38		
Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.					

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 4: Amt Schönberger Land, FB IV Feuerwehr vom 18.02.2019		
<p>Bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten, wie auch in Hof Selmsdorf, nicht der Fall.</p> <p>Das Arbeitsblatt W 405 als Regelwerk des DVGW dient der Ermittlung des Löschwasserbedarfs. Es ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden. Dabei kann zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz, welcher unter anderem Einzelobjekte in Außenbereichen, wie Aussiedlerhöfe und Kleinsiedlungen mit einbezieht, unterschieden werden. Bei kleinen ländlichen Orten mit 2 bis 10 Anwesen soll der Löschwasserbedarf - ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mindestens mit 48 m³/h angesetzt werden (800 l/min für die Dauer von 2 Stunden entspricht einem Gesamt-Löschwasservorrat von ca. 100 m³).</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über den vorhandenen Hydranten mit der ID: 562, Nr. 63001 - 1033) in der Straße Dorfplatz, 10 Meter links am Weg zu Haus Nr. 2, bietet für die Flurstücke 198/199 keinen ausreichenden Brandschutz, weder vom Druck noch von den Dimensionen. Er liefert weniger als 48m³/h. Somit ist festzulegen, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. eigene Löschwasserversorgungsanlage, Brunnen, Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, oberirdische Gewässer etc. gemäß Beachtung der jeweils gültigen DIN-Vorschriften) in Frage kommt. Befindet sich die Löschwasserentnahmekstelle auf einem privaten Grundstück, so muss diese außerhalb vom Trümmerschatten des Gebäudes (1,5 fache Gebäude-höhe) liegen. Die Nutzung der Zuwegung und des Löschwassers ist für die Feuerwehr über eine Dienstbarkeit zu gewähren. Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Entnahmestelle ganzjährig über eine Zufahrt erreicht werden kann und dass sie jederzeit frostsicher und eisfrei ist.

Hinweise

Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerwehreinheit ist dieser Abstand jedoch zu groß. Deshalb kann bei der Löschwasserbetrachtung der Hydrant 561 mit der Nummer 63001 -1014, Höhe Dorfstraße 10 für den Erstangriff im Bereich der Außenbereichssatzung, insbesondere für die einbezogenen Flurstücke 198 und 199 in der Ortslage „Hof Selmsdorf“, nicht in Betracht gezogen werden.

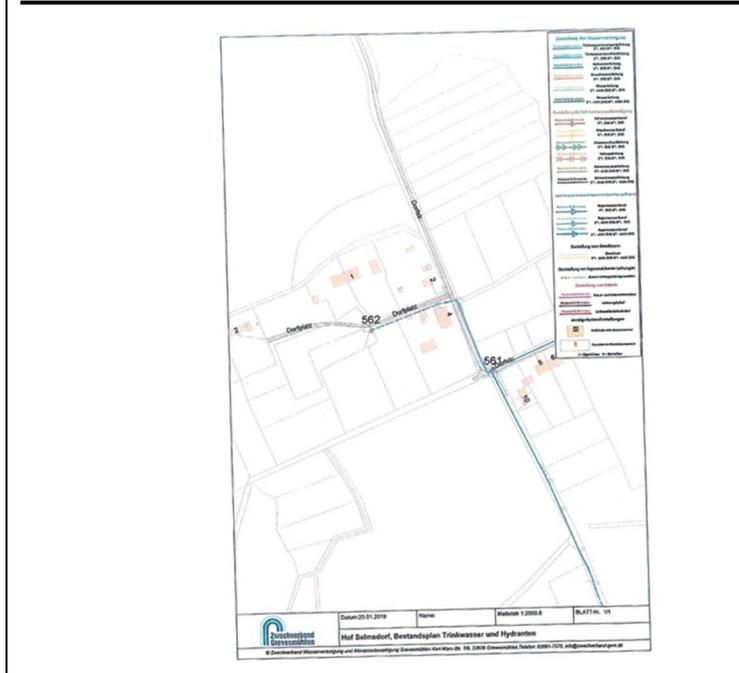
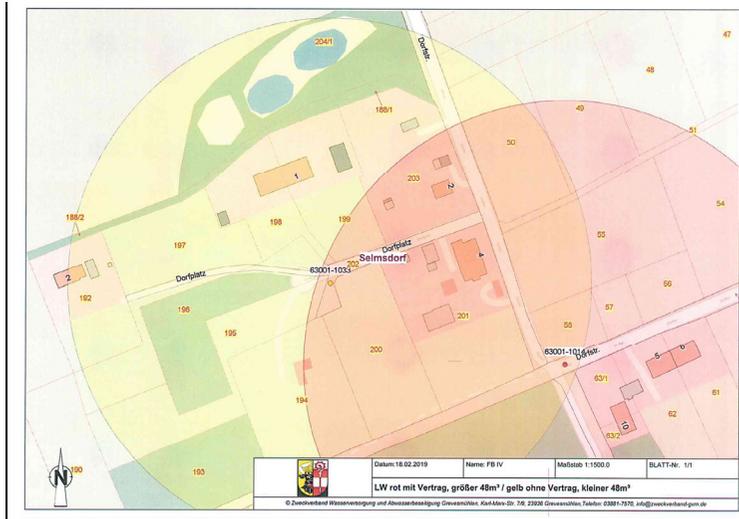
Die Versorgung des Bereiches der Außenbereichssatzung für „Hof Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf mit Löschwasser ist nur teilweise als gesichert anzusehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorhandene Hydrant in der Straße Dorfplatz für den Brandschutz auf den Flurstücken 198 und 199 nicht ausreicht. Somit ist eine von der Trinkwasserleitung unabhängige Löschwasserversorgung zu schaffen, die mindestens einen Löschwasservorrat von 100 m³ beinhaltet. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Bei der Bearbeitung des Bauantrages muss sich der zukünftige Bauherr mit der zuständigen Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, mit dem Amt Schönberger Land und der örtlichen Feuerwehr auseinandersetzen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis nehmen

zur Kenntnis nehmen



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 5: Gemeindefeuerwehr Selmsdorf vom 19.01.2019		
<p>Ihr Schreiben der Außenbereichssatzung Hof Selmsdorf habe ich am 22.12.2018 erhalten. Anbei die Stellungnahme aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf bei entsprechender Bebauung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hydranten zur Löschwasserentnahme sind vorzuhalten 2. gegebenenfalls sind eine oder mehr Zisternen vorzusehen (Grund- bzw. Objektschutz) Im Falle eines Brandes muss auch die Ausbreitung auf die angrenzende Waldgebiete / Baumbestände verhindert werden. Uns ist wohl bekannt, dass diese größtenteils aus Laubbäumen bestehen. Entsprechend sind die Löschwassermengen zu sehen. 3. Straßen und Aufstellflächen für einen Drehleitereinsatz sind entsprechend breit zu halten (4,50 m) 4. Beräumung der Straßen etc. im Winter muss gegeben sein. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Umsetzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Falle eines Bauantrages auf den Flurstücken 198 und 199 die für den Brandschutz erforderlichen Maßnahmen nur auf die o.g. beiden Flurstücke und ggf. auf direkt angrenzende Gehölzbestände beschränken wird. Es erscheint eher unwahrscheinlich, dass im Rahmen dieses Bauantrages auch noch der Brandschutz für die südlich angrenzende Grundstücke/Gehölzbestände und für den südlich der Dorfstraße befindlichen Wald geregelt werden muss.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 7: Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine vom 03.01.2019		
<p>Gegen die o. g. Satzung äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Im unmittelbaren Bereich befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV.</p> <p>Der WBV ist für die Erarbeitung einer detaillierten Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung an der weiteren Planung zu beteiligen.</p> <p>Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises als unsere Genehmigungsbehörde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wasser- und Bodenverband wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 8: Zweckverband Grevesmühlen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 28.01.2019		
<p><u>1. Wasserversorgung</u> Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Anlagen des ZVG gewährleistet. Sollte der Bedarf für weitere Trinkwasserhausanschlüsse bestehen, werden diese nach Antragstellung kostenpflichtig für den Anschlussnehmer hergestellt.</p> <p><u>2. Löschwasserversorgung</u> Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Ortslage gibt es einen Hydranten Nr. 561, der für Löschwasserzwecke zur Verfügung steht. Er bringt bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h. Ob über diesen Hydranten der Geltungsbereich der Satzung abgedeckt werden kann, ist aufgrund der Zuständigkeit von der Gemeinde zu beurteilen.</p> <p><u>3. Schmutzwasserentsorgung</u> Für die Ortslage Hof Selmsdorf ist der ZVG von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit worden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über private Kleinkläranlage entsorgt, wobei der ZVG für die Schlammabfuhr zuständig ist.</p> <p><u>4. Niederschlagswasserbeseitigung</u> Hof Selmsdorf ist Bestandteil der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG. Danach ist das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern bzw. zu verwerten. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der in der Straße Dorfplatz vorhandene Hydrant nicht ausreicht, um die erforderliche Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Somit muss auf der Ebene des Bauantragsverfahrens die Löschwasserversorgung für die Flurstücke 198 und 199 geklärt werden. Dieses kann z.B. durch die Anlage von Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehältern (Zisternen), durch die Nutzung des nördlich gelegenen, wasserführenden Teiches etc. erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das private Schmutzwasser über Kleinkläranlagen entsorgt werden muss. Die konkrete Regelung erfolgt im Bauantragsverfahren. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das überschüssige Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss. Eine konkrete Regelung erfolgt im Bauantragsverfahren.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

**Gemeinde Selmsdorf
Amt Schönberger Land**

Außenbereichssatzung „Hof Selmsdorf“

**Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Inhaltsübersicht

Nr. 1:	Stellungnahme eines Bewohners der Ortslage „Hof Selmsdorf vom 29.01.2019.....	2
Nr. 2:	Stellungnahme eines Ehepaares aus der Ortslage „Hof Selmsdorf“ vom 09.01.2019	27

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Im Einzelnen besteht die Diskrepanz zwischen Bekanntmachung und der Festlegungen in der Satzung in folgenden Punkten:</p> <p>2.1.1 Dorftypische Nutzung</p> <p>Eine dorftypische Nutzung wird im Satzungstext und der Begründung nicht mehr erwähnt. Dort ist keinerlei Definition vorhanden, wo genau, in welchem Umfang und in welcher Größe gebaut werden darf. Keinerlei Begrenzung auf vorhandene, Hof Selmsdorf typische Bebauung. Dieses birgt eine Vielzahl von so nicht geplanten Risiken.</p> <p>2.1.2 Kleintierhaltung</p> <p>Auf eine angedachte Kleintierhaltung wird in der Satzung oder der Begründung nicht mehr eingegangen. Die Kleintierhaltung ist dort nicht mehr aufgeführt. Dazu sei grundsätzlich anzumerken, dass eine Kleintierhaltung auf private Zwecke zu begrenzen ist, da eine gewerbliche Kleintierhaltung (Geflügelfarm etc.) absolut nicht erwünscht ist. Außerdem ist, gerade in Hinblick auf die Pony-bzw. Pferdehaltung im Dorf, zu beachten, dass der Begriff „Kleintiere“ keine Ponys oder Pferde beinhaltet. Somit ist es zwingend erforderlich die Satzung klarer zu definieren. Auch dazu weiter hinten in diesem Dokument mehr.</p>	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung kein Baurecht wie ein Bebauungsplan schafft, sondern sie soll im Außenbereich Vorhaben begünstigen, die ansonsten nicht zulässig wären. In diesem Fall ist es die Erweiterung der Wohnnutzung auf den Flurstücken 198 und 199, auf der schon in früheren Zeiten eine Wohnnutzung stattgefunden hat.</p> <p>In einer Außenbereichssatzung werden keine Festsetzungen getroffen, sondern lediglich „Zulässigkeiten“ formuliert, die dem vorhandenen Charakter der Siedlung und des ländlichen Raumes entsprechen müssen. Die auf der linken Seite angesprochene dorftypische Nutzung ist sehr wohl in den formulierten Zulässigkeiten ablesbar. Hierzu gehört das Wohnen, das ggf. durch kleinteiliges, dorftypisches Gewerbe ergänzt werden kann. Eine Entscheidung darüber wird im Bauantragsverfahren getroffen.</p> <p>Eine Kleintierhaltung für den eigenen Bedarf ist als übliche Nutzung in einer dörflichen Siedlung anzusehen. Eine Geflügelfarm etc. ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sicherlich nicht zulässig und wegen der kleinen Grundstücke auch nicht möglich. Eine Entscheidung über Art und Maß der Nutzung wird in den jeweiligen Bauantragsverfahren geklärt (siehe oben).</p>	<p>klarstellen</p> <p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>3 Begründung zur Aussenbereichssatzung der Gemeinde Selmsdorf</p> <p>3.1 Inhalt</p> <p>Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist erstaunlich kleinteilig gewählt.</p> <p>Nach den Wünschen zu einem dauerhaften Erhalt und Verbesserung der baulichen Möglichkeiten an den bestehenden Häusern des Ortsteils „Hof Selmsdorf“, die immer wieder durch Herrn Lüth geäußert wurden, wäre eine ganzheitliche Satzung für den kompletten Ortsteil zu erwarten gewesen. Die existierenden Satzungen im Landkreis Nordwestmecklenburg beziehen sich alle auf eine komplette Ortslage. Als gutes Beispiel ist die Aussenbereichssatzung der Gemeinde Carlow für die Ortslage Samkow anzusehen, beigefügt im Anhang B. Hier wird eine gesamt Satzung für die Ortslage erstellt. Vorteilhaft für alle Grundstücke und nicht wie bei der vorliegenden Satzung für lediglich 1/3 der Bestandswohnhäuser bzw. 40% der dann vorhandenen Wohnhäuser. Die Aussage, dass die westlich und östlich gelegen, bebauten Grundstücke als Einzellagen bewertet werden ist nicht nachvollziehbar, gerade in einer dörflichen Struktur mit großen Grundstücken! Die Machbarkeit einer Komplettsatzung ist mit dem eben genannten Beispiel aufgezeigt und sicherlich auch für Hof Selmsdorf zu empfehlen.</p> <p>Im Anhang A1 finden Sie eine ausgearbeitet Planzeichnung, wie ein Plangeltungsbereich einer Aussenbereichssatzung aussehen könnte, welche die komplette Ortslage „Hof Selmsdorf“ berücksichtigt und der Forderung der langfristigen Sicherung der Wohnhäuser, wie von Herrn Lüth immer wieder betont, berücksichtigt.</p>	<p>Die Gemeinde möchte den Außenbereich schützen, sowie es der Gesetzgeber vorsieht. Aus diesem Grunde hat sie den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung eng gefasst. Er beschränkt sich auf einige Grundstücke beidseits der Straße Dorfplatz, da sich dort unter Einbeziehung der ehemals bewohnten Flurstücke 198 und 199 eine Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ befindet. Die anderen bebauten Grundstücke in der Hoflage Selmsdorf sind eher Einzellagen und haben keine gegenüberliegende Bebauung.</p> <p>Die Gebäude außerhalb der Außenbereichssatzung haben Bestandsschutz und sind somit langfristig gesichert. Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen sind unter Beachtung des § 35 Abs. 4 möglich.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>klarstellen</p>



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>3.2 Ortsplanerische Ausgangssituation Der Satz: „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" ist weder örtlich, noch nach der Anzahl her, zuzuordnen und deshalb zu überarbeiten und zu verdeutlichen.</p> <p>3.3 Erschließung Die Erschließung der Flurstücke 198 und 199 sowie des Flurstück 201 teilweise erfolgt richtigerweise über die Straße Dorfplatz. Diese Straße ist aber nur bis zur Einfahrt zum Flurstück 201 ordentlich ausgebaut. Der weitere Verlauf besteht aus einem schlecht ausgeführten, wassergebundenen Sandweg. Dieser Weg ist nicht dafür ausgelegt, den Verkehr für weitere Wohnhäuser, inklusive Anlieferverkehr, Bauverkehr, Ver- und Entsorgung etc. aufzunehmen. Ein Ausbau der Straße Dorfplatz ist deshalb durch die Gemeinde in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich. Ebenso der dauerhafte Erhalt. Außerdem die Pflege der Seitenstreifen {Siedlungshecken) mindestens 2x jährlich, um Schäden durch den Bewuchs an unseren Fahrzeugen zu verhindern. Ich bin nicht bereit, weiterhin die Pflege dafür zu übernehmen, da mit der Bebauung die Nutzung nicht mehr nur durch mich und meine Familie erfolgt. Ebenso ist der Winterdienst dauerhaft sicherzustellen!</p> <p>Auch sollte im Zuge der jetzigen Planungen bzw. Ausbau der Straße die Anbindung meines Grundstückes, Flurstück 192, durch einen öffentlichen Weg erfolgen. Entsprechend eines Schreibens der Gemeinde, sichert mir die Gemeinde die Zuzugung schriftlich zu und ist nun in der Pflicht eine dauerhafte Lösung herbeizuführen.</p>	<p>Die Formulierung in der Begründung wird korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht Gegenstand einer Außenbereichssatzung.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen In der Straße „Dorfplatz“ laufen insoweit nur Leitungen zur Versorgung. Eine Entsorgung erfolgt in Hof Selmsdorf nicht Leitungsgebunden. Hier ist Anpassungsbedarf in der Dokumentation.</p> <p>3.5 Wohnbebauung Weder die Satzung, noch die Begründung, enthält Vorschriften zur Art, Größe und Lage der Bebauung. Das gesteckte Ziel des Abbruchs der Ruine wird ebenso nicht als Grundlage für eine mögliche Bebauung angegeben. Auch eine Beschränkung auf eine ortsübliche Bebauung, wie in der amtlichen Bekanntmachung angegeben, ist nicht vorhanden!</p> <p>Somit steht bei der derzeitigen Ausführung der Satzung jede Möglichkeit der Bebauung offen und ist nicht mehr beeinflussbar. Vom Neubau eines oder mehreren Häusern auf dem Teil der Flurstücke 198 und 199 der an den Dorfplatz grenzt ohne Abriss der Ruine. Bis zur kleinteiligen Bebauung, unter Abriss der Ruine, mit 4 bis 6 Wohneinheiten. Ebenso ist keinerlei Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen, der Stockwerkanzahl und Wohneinheiten vorhanden, so das schon ausschließlich auf dem Bereich der Ruine ein Mehrfamilienhaus errichtet werden könnte. Und zudem ausreichend Platz für weitere Gebäude bleiben würde.</p> <p>Ebenso verhält es sich so mit dem Flurstück 201, welches von der Größe her die identischen Möglichkeiten bietet.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass dieses nicht dem gemeindlichen Willen entspricht! Hier muss die Satzung deutlich erweitert und die Bebauung auf das gewünschte, verträgliche Maß begrenzt werden. In allen Aussenbereichssatzungen des Kreises NWM ist eine ordnungsgemäße Definition der Baufenster und der</p>	<p>Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>Eine Außenbereichssatzung trifft keine Festsetzungen wie ein Bebauungsplan (siehe oben). Die formulierten Zulässigkeiten reichen aus, um das Ziel einer geordneten Entwicklung im Plangeltungsbereich zu gewährleisten. Dieses wurde auch von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigt.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Abmessungen der genehmigungsfähigen Bauvorhaben vorhanden.</p> <p>Gute Beispiele finden sich im Anhang B mit der Satzung der Gemeinde Damshagen des Ortsteils Parin und der Gemeinde Hohen Viecheln für den Ortsteil Moltow.</p> <p>Als Mindestumfang sehe ich es als absolut unumgänglich an, folgendes zu beschränken und in der Satzung zu verankern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eintragung eines Baufensters für die Flurstücke der Aussenbereichssatzung als örtliche Begrenzung der Hauptbebauung. Sehen Sie auch dazu die Satzungen anderer Gemeinden im Anhang B. Sowie die angepasste Planzeichnung des Entwurfs für Hof Selmsdorf als grobe Orientierung im Anhang A2. - Ein Verweis auf ortstypische Bebauung als Gestaltungsbegrenzung halte ich, im Hinblick auf die bei allen Wohngebäuden in Hof Selmsdorf deutliche Unterschiedlichkeit, als nicht ausreichend. - Es muss eine Begrenzung der neu zu errichtenden Bauwerke in Bezug auf Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Traufhöhe und Anzahl der Wohneinheiten geben. Gute Beispiele finden Sie wiederum in Anhang B mit den Satzungen der Gemeinde Groß Krankow, Ortslage Käselow und der Gemeinde Hohen Viecheln für den Ortsteil Moltow. - Die Bebaubarkeit der einzelnen Flurstücke ist auf ein (1) Wohngebäude zu begrenzen. <p>3.6 Kleines Gewebe und Handwerk</p> <p>Wie schon in der Einleitung geschrieben, war von vorn herein von einer Wohnbebauung die Rede. In Hof Selmsdorf gab es bisher keine Ansiedlungen von Gewerbe und Handwerk und wird von den Anwohnern auch nicht gewünscht. Hof Selmsdorf</p>	<p>Für eine langfristige Erhaltung der Siedlung „Hof Selmsdorf“ ist anzuraten, im Plangeltungsbereich auch ortstypisches Gewerbe zuzulassen. Die Ansiedlung einer kleinen Tischlerei und/oder Gärtnerei würde dem</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>ist somit als ein Gebiet zur Wohnnutzung zu klassifizieren, was sich auch schon in der Zulässigkeit einer Aussenbereichssatzung widerspiegelt ..</p> <p>Die Erweiterung der Satzung auf kleines Gewerbe und Handwerk ist eine „Kann-Bestimmung“ des BauGB §35 und sollte Expertenmeinung nach in Satzungen vermieden werden. Es ergibt sich daraus eine Vielzahl von Risiken.</p> <p>Beispielsweise sei aufgeführt, dass der Begriff "kleinere" rechtlich unbestimmt und nicht an eine bestimmte, absolute Größe gebunden (also z.B. 5 Arbeitsplätze, 500 m², 500.000.-Jahresumsatz ...) ist. Somit sind dort Probleme vorprogrammiert.</p> <p>Ich empfehle dazu die Lektüre einer Abhandlung hierüber von der Homepage www.stadtgrenze.de. Dieses Thema, kleines Gewerbe und Handwerk von dieser Internetseite, habe ich Ihnen als Anhang C auszugsweise beigelegt. Allgemein ist diese Homepage eine gute Quelle zu Informationen über Aussenbereichssatzungen.</p> <p>Vorstellbar, aber absolut ungewünscht in Hof Selmsdorf, als Beispiele kleiner Gewerbe und Handwerksbetriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autowerkstatt - Bauunternehmen - Tischlerei - Schlosserei - ... <p>Auch sehe ich mit der Freigabe von Gewerbe- und Handwerksbetriebe eine Bevorteilung der Eigentümer der Flurstücken in der Satzung durch preislich höherwertige Gewerbegrundstücke und der Billigung des Wertverlustes der anderen, nicht beteiligten Grundstücke.</p>	<p>ländlichen Charakter der Ortslage nicht entgegenstehen. Eine Entscheidung hierrüber würde im jeweiligen Bauantragsverfahren getroffen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Außerdem ist eine nicht tragbare Belastung der Bewohner durch Anlieferung, Kundenverkehr, Mitarbeiterverkehr, Arbeitslärm ... zu erwarten. Auch nicht zu vernachlässigen ist die Belastung der Straßen auf denen die Zuwegung erfolgt.</p> <p>Ebenso wie unter dem Punkt Wohnbebauung, ist die derzeit fehlende Begrenzung der Bebaubarkeit, der Größe der Bebauung etc. geradezu katastrophal. Auf eine zeichnerische, „worstcase“ Betrachtung verzichte ich in diesem Falle, da sich jeder den Umfang von Gewerbe oder Handwerksansiedlungen ohne eine Begrenzung vorstellen kann.</p> <p>Der Punkt „kleine Gewerbe und Handwerk“ ist deshalb zu streichen.</p> <p>3.7 Kleintierhaltung</p> <p>In der Satzung und der Begründung ist der in der amtlichen Bekanntmachung aufgeführte Punkt „Kleintierhaltung“ nicht mehr enthalten. Außerdem ist zu beachten, dass der Begriff „Kleintiere“ keine Ponys oder Pferde beinhaltet.</p> <p>Um eine Sicherheit für die bestehende Tierhaltung zu bieten, sollte dieser Punkt in der Satzung verankert werden. Hier ist eine nicht erwerbsmäßige Kleintier-, Pony- und Pferdehaltung aufzunehmen. Beschränkt auf eine rein private Tierhaltung.</p> <p>Als Beispiel dafür kann wiederum die Satzung der Gemeinde Carlow für die Ortslage Samkow herangezogen werden.</p> <p>Ebenso ist aufzunehmen, dass die Tierhaltung, ebenso wie die temporäre Belastung durch die Landwirtschaft, durch die Bewohner zu tolerieren ist. Auch diese Angabe ist in anderen Aussenbereichssatzungen zu finden.</p> <p>3.8 Belange des Naturschutzes</p> <p>Die als geschützt aufgeführte umgestürzte Weide, sowie das Siedlungsgebüsch an der Ostgrenze der Flurstücken 198 / 199</p>	<p>Eine Tierhaltung für den privaten Bereich ist im ländlichen Raum üblich. Sie gehört zu einer dörflichen Nutzung und ist außerhalb einer gewerblichen Nutzung genehmigungsfrei. Sollten hieraus unzumutbare Belästigungen von benachbarten Nutzungen auftreten, würden die zuständigen Behörden des Kreises etc. einschreiten und Entscheidungen treffen.</p> <p>Entscheidungen über den Erhalt von Gehölzflächen, Einzelbäumen etc. werden auf der Bauantragsebene</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

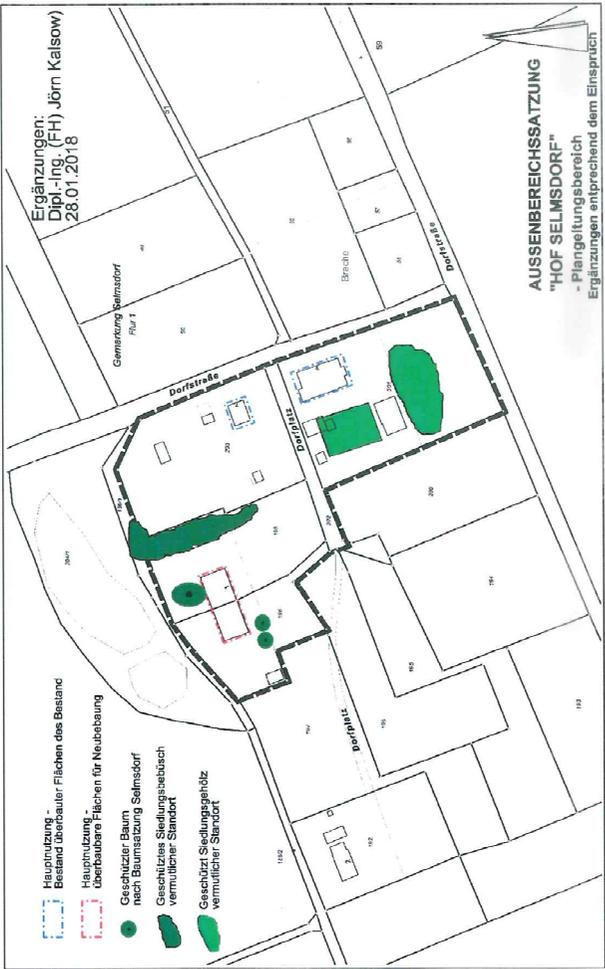
Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>sollten in der Planzeichnung eingezeichnet werden, um eine eindeutige Zuordnung zu den Örtlichkeiten zu ermöglichen. Auch in Biotopkartierung sind diese nicht als geschützt eingezeichnet. Ebenso verhält es sich mit den geschützten Gehölzbeständen auf dem Flurstück 201. Dieses ist in Aussenbereichssatzungen üblich, wie Beispielsweise der Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln Ortslage Moltow zu entnehmen ist.</p> <p>4 Satzungstext und Planzeichnung</p> <p>Entsprechend der schon vorherigen Ausführungen, ist der Satzungstext durch mindestens die Angaben zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung des erforderlichen Abriss der Ruine - Definition der max. Anzahl an Wohneinheiten - Definition der Abmessungen und Geschosshöhen etc. der möglichen Bebauung - Streichung der Zulässigkeit von kleinem Gewerbe- und Handwerksbetrieben. - Aufnahme der privaten Pony- und Pferdehaltung, private Kleintierhaltung. <p>Entsprechend der schon vorherigen Ausführungen, ist die Planzeichnung durch mindestens die Angaben zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definition der Baufelder auf den einzelnen Flurstücken 198, 199, 201, 203 - Darstellung aller geschützten Bäume und Gehölze - Aufnahme von 2 Wallnussbäumen, geschützt nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Selmsdorf. Umfang in 1m Höhe >60cm. <p>Des Weiteren ist die Satzung um die Belange und Hinweise zu ergänzen, die aber sicher von den beteiligten Behörden vorgegeben werden.</p>	<p>getroffen. Sie sind nicht Gegenstand einer Außenbereichssatzung. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB geht es bei einer Außenbereichssatzung primär um die Zulässigkeit einer Wohnbebauung und zusätzlich um die Zulässigkeit kleinerer Handwerks- und Gewerbegebiete.</p> <p>Die in der Außenbereichssatzung formulierten Zulässigkeiten reichen aus (siehe oben). Die vorgeschlagenen Definitionen könnten in einen Bebauungsplan einfließen, aber nicht in eine Außenbereichssatzung. Diese Ansicht teilt auch die zuständige Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

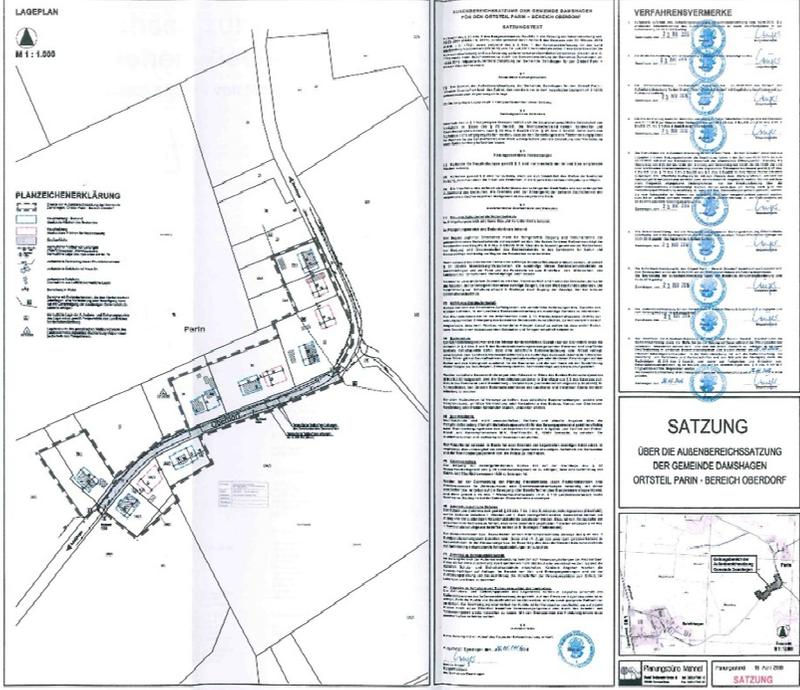
Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>- Bau- und Kulturdenkmale, Bodendenkmale Abfall und Kreislaufwirtschaft - Bodenschutz - Munitionsfunde - Gewässerschutz - Artenschutzrechtliche Belange - Hinweise zu Versorgungsleitungen (Beispielweise: Satzung der Gemeinde Damshagen des Ortsteils Parin)</p> <p>5 Biotopkartierung „Bestand Biotoptypen“ In der Zeichnung „Bestand Biotoptypen“ sollten, ebenso wie in der Planzeichnung, die geschützten Bereiche eindeutig eingezeichnet werden. Dieses betrifft die Kennzeichnung der geschützten umgestürzten Weide, sowie die des Siedlungsgebüschs an der Ostgrenze des Flurstücks 198 und 199 um eine eindeutige Definition und eine Vollständigkeit zu erreichen. Ebenso ist eine Kennzeichnung der geschützten größeren Gehölzbestände des Flurstücks 201 sinnvoll.</p> <p>Im Gegenzug halte ich die Kennzeichnung des Seitenstreifens entlang der Straße „Dorfplatz“ auf Seite des Flurstücks 201 als gesetzlich geschützte Siedlungshecke als falsch. Dieser Randstreifen besteht bekanntlich aus den Baumstümpfen die, nach den Rodungsarbeiten der Gemeinde Selmsdorf vor Jahren, nicht entfernt wurden und einigen Brombeere-Pflanzen. Etwas schützenswerte ist dort nicht vorhanden. Dieser Streifen sollte aus dem Schutzstatus heraus genommen werden und muss zukünftig durch die Gemeinde gepflegt oder durch einen</p>	<p>Die geschützten Biotope sind in der Karte dargestellt (siehe Legende). Es wird darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Biotoptypenkartierung auf der Ebene einer Außenbereichssatzung nicht grundsätzlich erforderlich ist. Sie wurde erstellt, um ein mögliches Konfliktpotenzial zur geplanten Nutzung auf den Flurstücken 198 und 199 schon auf der Ebene der Außenbereichssatzung aufzuzeigen. Die Biotoptypenkartierung kann als Grundlage für das Bauantragsverfahren genutzt werden, um den Aspekten des Natur- und Artenschutzes Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Siedlungshecken wurden versehentlich als geschützt dargestellt. Der Bestandsplan wird korrigiert.</p>	<p>klarstellen</p> <p>berücksichtigen</p>



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>mähbaren Randstreifen zur Arbeitserleichterung der Gemeindearbeiter ersetzt werden. Dieses würde dem Aussehen des Dorfes, was ja Ziel der Gemeindevertretung ist, deutlich erträglich sein.</p> <p>Ebenso ist die gesetzliche Schutzstellung der Buchenhecke auf Seite der Flurstücken 198 und 199 zu überdenken. Diese Hecke ist keine 10 Jahre alt und steht dem Bauvorhaben im Weg, da dort die Zuwegungen zu den Flurstücken angelegt werden müssen. Eine alternative Zuwegung zu den Flurstücken 198 und 199 ist nicht möglich.</p> <p>Die Teilfläche des Flurstück 199, welche an die Straße „Dorfplatz“ angrenzt, ist fälschlich mit „AGS“, also Streuobstwiese, gekennzeichnet. Auf dieser Fläche stehen aber, wie ersichtlich ist, keine Bäume. Die Fläche ist demnach als „GMB beweidet“, aufgelassenes Frischgrünland beweidet, zu kennzeichnen.</p> <p>Zwei Bäume in der Kartierung sind als Wallnussbäume geschützt nach der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Selmsdorf“ zu kennzeichnen (Stammumfang in Im Höhe > 60cm).</p>	<p>Der Bestandsplan wird geändert.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>6 Anhang A 6.1 Anhang A1</p> 	<p>Das im Baugesetzbuch geforderte „Wohnen von einigem Gewicht“ befindet sich beidseits der Straße Dorfplatz. Die zusätzlich dargestellten Wohngrundstücke sind Einzellagen in der Splittersiedlung und genießen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.</p>	<p>klarstellen</p>

<p>Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente</p>	<p>Ergebnis der Prüfung</p>	<p>Behandlung im weiteren Verfahren</p>
<p>6.2 Anhang A2</p>  <p>The site plan shows the layout of Hof Selmsdorf with various streets (Dorfstraße, Dorfplatz, Dorfweide, Dorfplatz, Dorfplatz) and buildings. A dashed line outlines the 'AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOF SELMSDORF"'. Green shaded areas indicate protected zones. A legend in the bottom left corner defines symbols: a blue dashed box for 'Hauptnutzung - Bestand überbaubarer Flächen für Neubebauung', a red dashed box for 'Hauptnutzung - überbaubare Flächen für Neubebauung', a green circle for 'Geschützter Baum nach Baumsatzung Selmsdorf', a green oval for 'Geschütztes Siedlungsgebäude vermülliger Standort', and a green rectangle for 'Geschütztes Siedlungsgebäude vermülliger Standort'. Text on the right side of the plan reads 'AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOF SELMSDORF" - Planungsbereich Ergänzungen entsprechend dem Einspruch'. Text in the top left corner reads 'Ergänzungen: Dipl.-Ing. (FH) Jörn Kalsow 28.01.2018'. The plan also includes 'Gemarkung Selmsdorf Plan 1' and 'Bereiche' labels.</p>	<p>Eine Ergänzung der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Entscheidungen über den Erhalt von geschützten Biotopen und Bäumen werden auf der Bauantrags-ebene getroffen (siehe oben).</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<p>Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente</p>	<p>Ergebnis der Prüfung</p>	<p>Behandlung im weiteren Verfahren</p>
<p>7 Anhang B Es folgen die Beispiele der Aussenbereichssatzungen anderer Gemeinden des Landkreises NWM.</p> 	<p>Die Gemeinde Selmsdorf hat sich entschlossen, in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, die lediglich, sowie es der Gesetzgeber vorsieht, die im Baugesetzbuch aufgeführten Zulässigkeiten zu regeln. Darüber hinaus gehende Entscheidungen über das Maß der Nutzung, über die Berücksichtigung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes etc. werden in den jeweiligen folgenden Bauantragsverfahren getroffen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<p>Die Gemeinde Selmsdorf hat sich entschlossen, in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, die lediglich, sowie es der Gesetzgeber vorsieht, die im Baugesetzbuch aufgeführten Zulässigkeiten zu regeln. Darüber hinaus gehende Entscheidungen über das Maß der Nutzung, über die Berücksichtigung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes etc. werden in den jeweiligen folgenden Bauantragsverfahren getroffen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Satzung der Gemeinde Groß Krankow über die Bestimmung von Vorhaben in dem Bereich der Ortslage "Käselow" im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB</p> <p>Planzeichnung, M 1:1.000 Gemeinde Groß Krankow Gemarkung Käselow Flur 1</p>  <p>Satzung der Gemeinde Groß Krankow Über die Bestimmung von Vorhaben in dem Bereich der Ortslage "Käselow" im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB</p> <p>Satzung über die Bestimmung von Vorhaben in dem Bereich der Ortslage "Käselow" im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Ausschussbeschluss Nr. 2</p>	<p>Die Gemeinde Selmsdorf hat sich entschlossen, in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, die lediglich, sowie es der Gesetzgeber vorsieht, die im Baugesetzbuch aufgeführten Zulässigkeiten zu regeln. Darüber hinaus gehende Entscheidungen über das Maß der Nutzung, über die Berücksichtigung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes etc. werden in den jeweiligen folgenden Bauantragsverfahren getroffen.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>Satzung der Gemeinde Carlow über die Bestimmung von Vorhaben in dem Bereich der Ortslage "Carlow" im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB</p>  <p>Satzung über die Bestimmung von Vorhaben in dem Bereich der Ortslage "Carlow" im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Ausschussbeschluss Nr. 2</p>	<p>Die Gemeinde Selmsdorf hat sich entschlossen, in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, die lediglich, sowie es der Gesetzgeber vorsieht, die im Baugesetzbuch aufgeführten Zulässigkeiten zu regeln. Darüber hinaus gehende Entscheidungen über das Maß der Nutzung, über die Berücksichtigung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes etc. werden in den jeweiligen folgenden Bauantragsverfahren getroffen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>8 Anhang C Ausschnitt der Stellungnahme zu den Gefahren der Zulassung von kleinem Gewerbe- und Handwerksbetrieben in der Außenbereichssatzung. Quellenangabe: Internet, Homepage: www.stadtgrenze.de Link: https://www.stadtgrenze.de/s/ath/auber/gewerbe.htm 8.1.1 Handwerk und Gewerbe In der Außenbereichssatzung können neben Wohnen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden. Sie haben sich dem Primat der Landwirtschaft bzw. des Wohnens unterzuordnen. Die Kann-Bestimmung muss in der Satzung enthalten sein. Von der Anwendung wird abgeraten, da auf Dauer kaum steuerbar. 8.1.2 Voraussetzung: Wohnbebauung von einigem Gewicht Die Außenbereichssatzung ist ein Kind des "WoBauErlG" - Handwerk und Gewerbe sind nur nachrangiges Ziel! Auch wenn es daher für das Ohr eines Gewerbetreibenden merkwürdig klingt -für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind zunächst (u.a. diese) zwei Voraussetzungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Siedlungszusammenhang darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein; siehe das vorherige Kapitel „Landwirtschaftliche Prägung“ und • es ist "Wohnbebauung von einigem Gewicht" notwendig; siehe das vorherige Kapitel „Wohnen“. <p>Damit ist aber auch die Konfliktlage für Handwerk und Gewerbe bereits vorprogrammiert. Von der Landwirtschaft gehen Emissionen aus, die u.U. dem eigenen Betrieb nicht zuträglich sind (z.B. Gerüche versus Lebensmittelverarbeitung) und umge-</p>	<p>Die Gemeinde Selmsdorf hat sich entschlossen, in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Außenbereichssatzung aufzustellen, die lediglich, sowie es der Gesetzgeber vorsieht, die im Baugesetzbuch aufgeführten Zulässigkeiten zu regeln. Darüber hinaus gehende Entscheidungen über das Maß der Nutzung, über die Berücksichtigung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes etc. werden in den jeweiligen folgenden Bauantragsverfahren getroffen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>kehrt gehen vom Handwerks-/ Gewerbebetrieb u.U. Emissionen aus, die vor allem beim Wohnen auf wenig Begeisterung stoßen.</p> <p>Die Beeinträchtigung von "Wohnen" wiegt insofern schwerer als zunächst ersichtlich, da erstens Wohnhaus des Landwirts und Altenteilerhaus zur Landwirtschaft gerechnet werden, aber selbstverständlich von den eigenen Ansprüchen her auch "Wohnen" sind, und zweitens der engere Sinn der Außenbereichssatzung die Erleichterung für Wohnungsneubau ist, also (sofern noch nicht geschehen), freie Grundstücksteile mit Wohnhäusern bebaut werden.</p> <p>8.1.3 Kann-Bestimmung Handwerk, Gewerbe</p> <p>Nach§ 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann(!) die Satzung "auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen". Dieses "kann" hat es in sich: es muß bereits in der Satzung stehen, dass dies vorgesehen ist. Ist diese Bestimmung in der Satzung nicht enthalten, sind Handwerks-/ Gewerbebetriebe nicht genehmigungsfähig.</p> <p>8.1.4 Probleme und Konflikte</p> <p>Wie oben dargestellt, sind durch die Überlagerung verschiedener Nutzungsarten auf dem engen Raum einer Außenbereichssatzung (mit i.A. baulich bedingter, freier Schall- oder sonstigen Emissions-Ausbreitung) durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche Konflikte u.U. vorprogrammiert. Insofern hat es seine Berechtigung, Handwerks- und Gewerbebetriebe hier nur nach einem Abwägungsvorgang über die "Kann-Bestimmung" zuzulassen.</p> <p>Der Begriff "kleinere" ist rechtlich unbestimmt und nicht an eine bestimmte, absolute Größe gebunden (also z.B. 5 Arbeitsplätze, 500 m², 500.000.-Jahresumsatz ...). Er kann nur vor dem Hintergrund der örtlichen Situation verstanden werden, die</p>		

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>sich aber vorwiegend städtebaulich darstellt. Situationsabhängig z.B.: in einer Lage mit Einfamilienhäusern eine Kubatur (Grundfläche, Höhe) der Gebäude wie benachbart; in einer Lage mit großen Bauernhäusern dann wäre das "kleine" auch schon "etwas größer" zu sehen, oder gar in der Kubatur des Großbauernhofs? Da freuen sich die Gerichte über Entscheidungen. Auf jeden Fall müsste man hier mit den sog. "näheren Bestimmungen" Art des Betriebes und Umfang einfangen.</p> <p>Während bei einer Wohnbebauung jedoch die Größe des Gebäudes allenfalls langfristig durch Anbauten vergrößert wird, besteht bei Handwerks- oder Gewerbebetrieben ein vom wirtschaftlichen Erfolg (er sei gegönnt) abhängiger Zwang auch zur Vergrößerung. Und bei Nicht-Erfolg ... auch zur Abgabe des Firmengeländes an andere Betriebe, mit u.U. anderen Erfordernissen (Veränderungswünschen) und anderen Emissionen.</p> <p>8.1.5 Konfliktlösung</p> <p>Es können daher nur Betriebe sein, "die in ihrer baulichen Struktur der im Außenbereich angemessenen Bebauung in Form von Siedlungssplittern entsprechen", und weiter: "muss die gewerbliche Ansiedlung oder Erweiterung dieser [Wohnbebauung] gegenüber nachrangig sein. Es dürfen durch die Betriebe keine neuen Konflikte zwischen den Nutzungen entstehen, sondern es muss in jedem Fall eine Wohnverträglichkeit der Betriebe zu erwarten sein." (Kunze. S. 2)</p> <p>8.1.6 Empfehlung zum Umgang mit der Kann-Bestimmung Den Gemeinden wird hier empfohlen, von dieser "Kann"-Bestimmung nach Möglichkeit abzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Außenbereichssatzung ist kein Ersatz für ein "Dorfgebiet (MD)" im Sinne§ 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO); 		

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> • das Ziel der Außenbereichssatzung ist Wohnungsbau; ist keine Landwirtschaft oder anderes im Satzungsumgriff, stört Gewerbe ein (de facto) "reines Wohngebiet"; • besteht bereits eine Misch-Situation Landwirtschaft/ Wohnen, überlagern sich auf engem Raum gegenseitige Störungen bzw. Empfindlichkeiten; • weniger beim Handwerk, mehr bei Gewerbetrieben ist mit (wenn auch nur gelegentlichem) Schwerverkehr zu rechnen, dem die bis dahin u.U. ausreichenden Straßen nicht gewachsen sind; • viele Gemeinden bieten Gewerbeflächen an; diese Gemeinden würden damit konkurrierende Flächenangebote provozieren; • ist erst einmal ein legaler Präzedenzfall geschaffen, ist die legale Umstrukturierung von "Landwirtschaft" (mit einigen Gewerbebetrieben in der "Grauzone") zum Gewerbegebiet nicht mehr einzubremsen. <p>Den potenziellen "Wohnungs-Bauherren" ist zu empfehlen, eine Außenbereichssatzung auf diese "Kann"-Bestimmung hin zu überprüfen, um keine Überraschungen zu erleben.</p> <p>Und den Handwerkern und kleinen Gewerbebetrieben ... kann man nur empfehlen, solche Kann-Bestimmungen auch zu nutzen ...</p> <p>8.1.7 Weitergehend: stufenweiser Einsatz der Kann-Bestimmung</p> <p>Viele Gemeinden schreiben a priori schon in den Satzungstext, dass auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Sinnvoller wäre, zunächst auf diese Kann-Bestimmung zu Handwerk und Gewerbe zu verzichten (soweit nicht im Geltungsbereich bereits vorhanden, denn diese Betriebe hätten</p>		

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>dann nur noch Bestandsschutz, aber keine Veränderungs-/ Erweiterungsmöglichkeiten mehr; u.U. entschädigungspflichtig!). Sobald eine (der Gemeinde genehme) Anfrage zu einer entsprechenden Nutzung kommt, kann man mit einem Änderungsverfahren diese Satzung inhaltlich erweitern - wobei auch eine Auswahl zwischen "Handwerk" und "Gewerbe" möglich ist; diese beiden Nutzergruppen sind nicht zwangsläufig gemeinsam aufzuführen. Also z.B. nur Handwerk zulassen, aber Gewerbe weiterhin ausschließen.</p> <p>Dies ist einer der wenigen Fälle, wo bei der Außenbereichssatzung ein Änderungsverfahren vom System her überhaupt denkbar ist.</p> <p>8.1.8 Da traut sich leider keiner ran: Rücknahme der Kann-Bestimmung Angenommen: im Satzungstext ist die Kann-Bestimmung zu Handwerk und Gewerbe enthalten, aber es ergibt sich immer mehr, dass durch die Entwicklung zu einem Wohnstandort diese Nutzungen eher stören würden. Würde man jetzt ohne Beachtung von § 42 BauGB einfach eine Satzungsänderung durchführen, entstünden damit (zunächst) "enteignungsgleiche Eingriffe" bei den Grundstückseigentümern.</p> <p>Der § 42 BauGB enthält jedoch hilfreiche Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 42 Abs. 2 regelt die Entschädigung innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit (d.h. hier: Inkrafttreten der Satzung) für eine zulässige (ggf. nicht ausgeübte) Nutzung; • § 42 Abs. 3 besagt, dass nach 7 Jahren nur Eingriffe in eine ausgeübte Nutzung zu entschädigen sind, nicht jedoch für die u.U. zulässige; d.h.: hier kann man entschädigungslos eine Satzungsänderung herbeiführen. <p>Auf jeden Fall ist die "Rückstufung" gut zu begründen - denn die Eigentümer machen politisch Druck und gehen u.U. vor Gericht (und da zählen nur gute Begründungen).</p>		



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Auch dies ist einer der wenigen Fälle, wo bei der Außenbereichssatzung ein Änderungsverfahren vom System her überhaupt denkbar ist.</p> <p>8.1.9 Anwendung der Baunutzungsverordnung?</p> <p>Die Frage, ob man die Baunutzungsverordnung (BauNVO) anwenden kann, ist eindeutig mit Ja zu beantworten.</p> <p>Das Satzungsgebiet wird nicht zum Innenbereich oder Baugebiet nach BauNVO, sondern bleibt Außenbereich (mit der Einzelfallprüfung nach § 35 Abs. 2). Damit ist auch die BauNVO nicht direkt oder indirekt anwendbar. Dennoch muss man m.E. zwei "Siedlungsfälle" unterscheiden:</p> <p>8.1.10 a) Wohnsiedlungs-Weiler</p> <p>Jedoch "wird die Bebaubarkeit eines Grundstücks durch die umgebende Bebauung zugleich begründet und begrenzt; die Vorschriften der BauNVO können hier ebenfalls als sachverständige Konkretisierung allgemeiner städtebaulicher Grundsätze herangezogen werden." Und weiter "kann es sich dabei nach der damit verbundenen Zielsetzung, einen diffusen Gebietscharakter zu vermeiden, nur um solche Handwerks- und Gewerbebetriebe handeln, die auch sonst in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet nach §§ 3, 4 BauNVO zulässig sind. Denn diesen Vorschriften kann der allgemeine städtebauliche Grundsatz entnommen werden, dass dort, wo Wohnen Vorrang haben soll, störende Betriebe nicht zugelassen sind. Darüber hinausgehend müssen die Betriebe hinsichtlich ihres Störpotenzials der in der Regel gegenüber einem Plangebiet kleinteiligeren Baustruktur von bebauten Bereichen im Außenbereich entsprechen." (Stephan Mitschang, Fach- und Rechtsprobleme der BauNVO, S. 34 f.). Meines Erachtens hatte Mitschang hier "Wohnsiedlungsweiler" vor Augen; hier wird das wohl zutreffen.</p>		



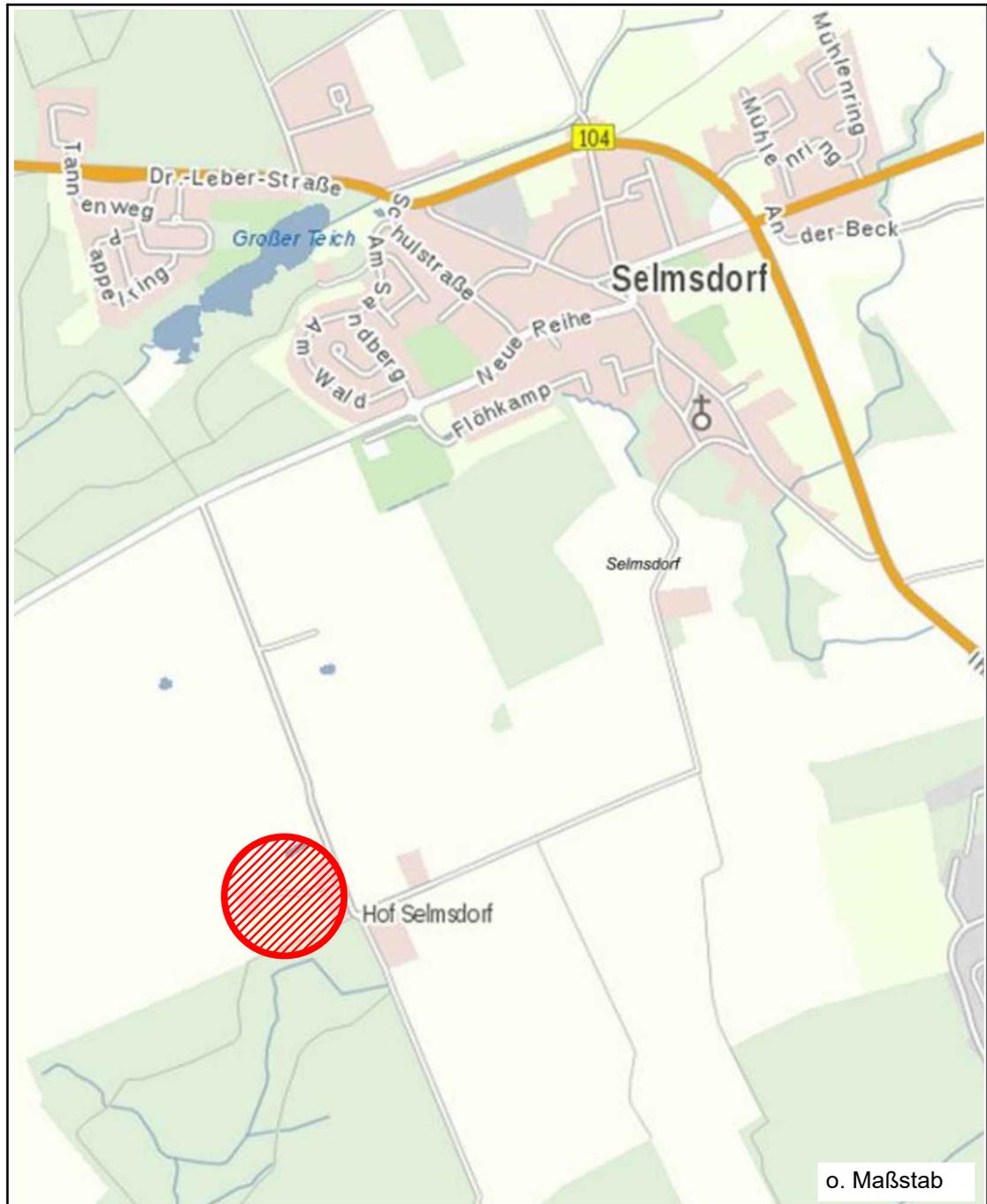
Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>8.1.11 b) Dorfweiler</p> <p>Der Regelfall in Bayern sind jedoch eher "Dorfweiler", also eigentlich nach Kategorie der BauNVO "§ 5 Dorfgebiete" (Mischbaufläche/ Gebietstypus Dorf). Meines Erachtens wird man - auch wenn das Hauptziel der Außenbereichssatzung Wohnungsbau in Baulücken ist und Wohnungsbau von einigem Gewicht Voraussetzung bleibt -an der "städtebaulichen Qualität" der Betriebe Abstriche machen müssen. Z.B. sind in Baugebieten nach § 5 BauNVO auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell zulässig, nicht nur ausnahmsweise. Auch die städtebauliche Kubatur und die Flächengröße wird sich u.U. eher an Hofstellen orientieren können als nur am Einfamilienhausgrundstück.</p> <p>8.1.12 Welche Handwerksbetriebe?</p> <p>Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist kein billiger Ersatz für Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet im Hauptort. Von daher sollte die Gemeinde nicht Begehrlichkeiten nach einer Außenbereichssatzung nachgeben, die von Grundstückseigentümern oder gar von Grundstückserwerbern ausgehen.</p> <p>"Unkritisch" sind die Fälle zu sehen, wo der Betriebsinhaber auf dem gleichen oder Nachbargrundstück, zumindest aber im denkbaren Satzungsbereich selbst wohnt. Hier ist (halbwegs) gewährleistet, dass er sich in die Nachbarschaft einordnet. Dabei sollten aber Betriebe, deren Produktion gerne im Freien (oder ins Freie ...) stattfindet (Kfz-Werkstätten? Schmieden?) oder die erhebliche Lagervorgänge im Freien vollziehen (Holzverarbeitung wie z.B. Zimmereien) ausgeschlossen werden.</p>		

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Eine Eingrenzung auf Personen bzw. benannte Betriebe ist nicht zulässig und auch nicht an die Eigenschaft des Grundstückseigentümers zu binden. Von daher sind Betriebsveränderungen (Inhaber, Art, Umfang) nicht nur möglich, sondern langfristig wahrscheinlich.</p> <p>8.1.13 Welche Gewerbebetriebe?</p> <p>Der Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ist kein billiger Ersatz für Grundstücke im Misch- oder Gewerbegebiet am Hauptort. Von daher sollte die Gemeinde nicht Begehrlichkeiten nach einer Außenbereichssatzung nachgeben, die von Grundstückseigentümern oder gar von Grundstückserwerbern ausgehen.</p> <p>Unter der Sammelbezeichnung "Gewerbe" ist jedoch alles mögliche zu verstehen, Dienstleistung, Produktion, Transport etc. Ein Indoor-Computer-Schrauber ist auch mit einer "kleineren" Spedition in Sachen Störungskoeffizient nicht zu vergleichen. Von daher ist wegen der Wohnverträglichkeit (auch unter Berücksichtigung des Kunden- und Lieferverkehrs) die "Messlatte" hoch zu hängen. Betriebe, die z.B. dann Lärmschutzmauern entlang der Grundstücksgrenzen erfordern würden, sind alleine schon aus städtebaulichen Gründen im Außenbereich nicht hinnehmbar.</p>		

Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 2: Stellungnahme eines Ehepaares aus der Ortslage „Hof Selmsdorf“ vom 09.01.2019		
<p>Wir haben uns die Unterlagen angesehen. Unter Punkt 5 Begründung der Planung steht auf Seite 5 „Zukünftig beantragte Vorhaben werden nach den Kriterien des § 35 BauGB beurteilt...“</p> <p>Das haben wir soweit verstanden. Danach haben auch wir Genehmigungen für unser Wohnhaus und unsere Nebengebäude erhalten.</p> <p>Des Weiteren heißt es:</p> <p><i>„Es sind neben Wohngebäuden auch Gebäude für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude zulässig, um die teilweise Umnutzung vorhandener Gebäude für die Bestandserhaltung und die Entwicklung einer dorftypischen Struktur zu ermöglichen.“</i></p> <p>Dazu hätten wir allerdings Fragen. Da sich auf dem Flurstück 201 ein Wohnhaus und mehre Bauten befinden. Bedeutet das, dass dort aufgrund der neuen Außenbereichssatzung, das Wohnhaus automatisch umgenutzt werden kann? Oder müsste dann zuerst ein ordnungsgemäßer Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden? Wir wollen nicht, dass eine automatische Nutzungsänderung des bisherigen Wohnhauses auf dem Flurstück 201 durchgeführt wird, weil wir nicht wollen, dass dort das fragwürdigen Gewerbe des Herrn Mohr legalisiert wird. Wir wollen weder eine Schrotthandlung, noch eine Autoreparaturwerkstatt oder ein Betrieb der Schlosser- und Schweißarbeiten durchführt in unserer unmittelbaren Nachbarschaft. Wir hoffen, dass Sie unsere Bedenken dahingehend ausräumen können, dass eine Nutzungsänderung des Wohnhauses in eine gewerbliche Nutzung nur auf Antrag und Prüfung, z.B. der Umweltverträglichkeit, Brandschutz und dergleichen erteilt würde.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Umnutzung des Wohnhauses in eine gewerbliche Nutzung müsste ein Bauantrag gestellt und genehmigt werden. In dem Bauantragsverfahren würden alle Aspekte des nachbarlichen Schutzes und der öffentlichen Interessen berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>klarstellen</p>



Inhalt der Stellungnahme (Bedenken / Anregungen / Hinweise) und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Zu den vorhanden Bauten auf dem Flurstück 201 haben wir auch noch Fragen. Würden diese Bauten, insbesondere die Nebengebäude durch die Außenbereichssatzung automatisch legalisiert? Also bekämen Sie, nur weil sie vorhanden sind, automatisch eine Baugenehmigung? Wir haben u.a. für den Bau unsere Nebengebäude und unserer Paddock-Anlage eine Genehmigung und mussten Kompensationsmaßnahmen durchführen, die als Baulast in unserem Grundbuch eingetragen wurden. Wir wären nicht damit einverstanden, dass gesetzt den Fall, es lägen bisher für diese Bauten keine Baugenehmigungen vor, die plötzlich legal wären. Wir hoffen, Sie können unsere Bedenken dahin gehend ausräumen, dass das nicht der Fall wäre.</p> <p>Und zum Schluss, möchten wir noch erfahren, auf welcher Grundlage das auf dem Flurstück 194, 195 oder 200 im letzten Jahr entstandene Bauwerk genehmigt wurde? (Wir nennen Sie alle, da wir als Laien nicht nachvollziehen können, auf welchem der genannten Flurstücke die neugebaute Halle steht.) Diese Flurstücke werden zwar nicht Bestandteil der neuen Außenbereichssatzung werden, aber sie grenzen daran.</p>	<p>Durch die Außenbereichssatzung wird nichts automatisch legalisiert.</p> <p>Die zusätzlichen Fragen sind nicht Gegenstand der Abwägung in einem Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Die Beantwortung könnte in erster Linie durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.</p> <p>Die angesprochenen Flurstücke befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches der Außenbereichssatzung. Die Beantwortung der Frage kann ebenfalls durch das o.g. Bauaufsichtsamt erfolgen.</p>	<p>klarstellen</p> <p>klarstellen</p>



AUSSENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

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

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 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

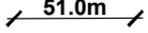
Stand

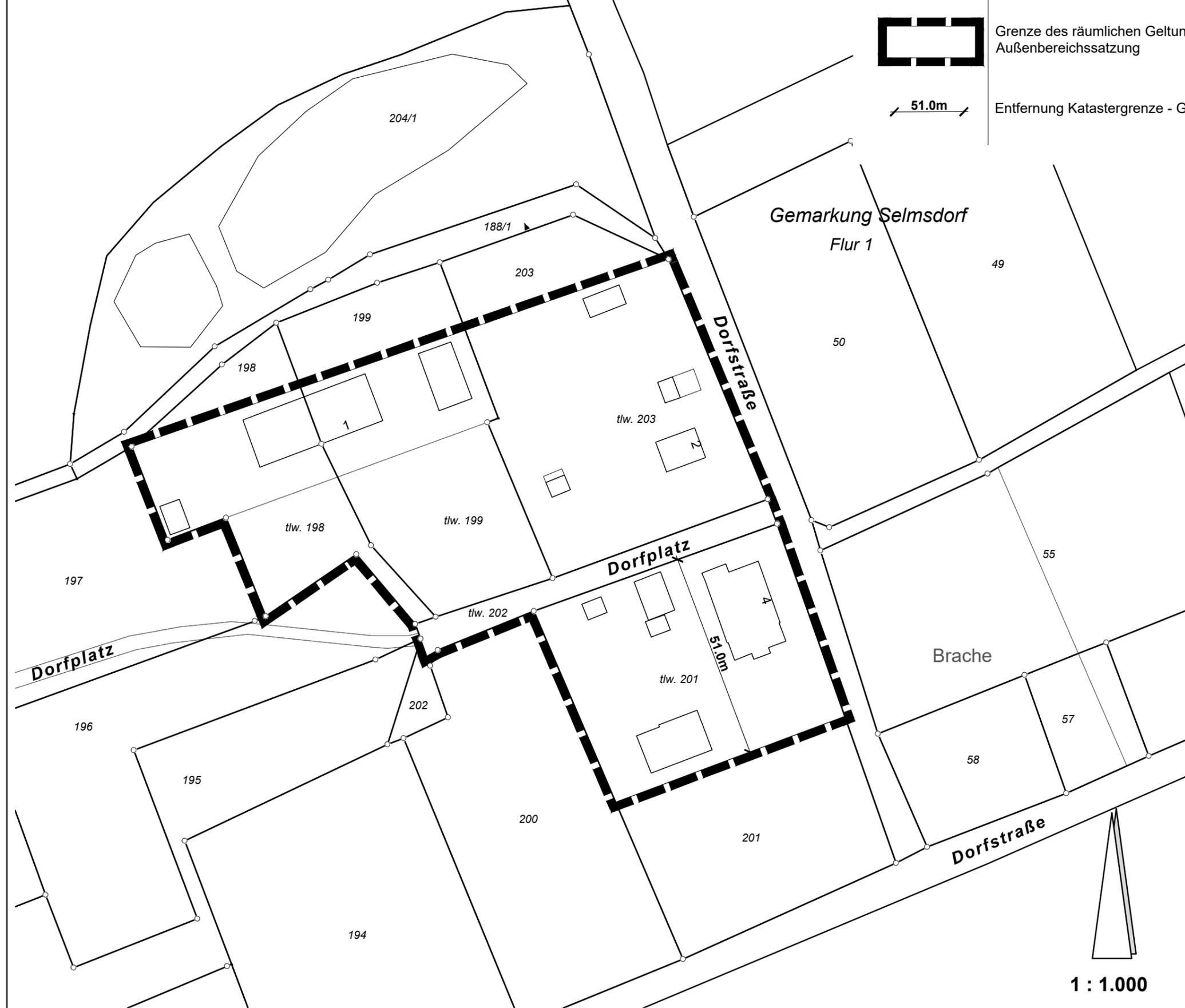
19.09.2018	
12.11.2018	
10.04.2019	

PLANZEICHNUNG

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
	Entfernung Katastergrenze - Grenze Geltungsbereich	



Gemarkung Selmsdorf
Flur 1

49

50

Dorfstraße

Dorfplatz

55

Brache

57

58

Dorfstraße

1 : 1.000

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
"HOF SELMSDORF"**
- Planzeichnung

Stand: 10.04.2019

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 tlw. 198, tlw. 199, tlw. 201, tlw. 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 beigegefügt.

§ 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 oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Zulässig sind

- Wohngebäude und Gebäude für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Nebengebäude,
- auf den Flurstücken 198, 199, 201, 203 jeweils **eine** Wohneinheit.

§ 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 erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

PROKOM

Stand: 10.04.2019

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	6
7	Beschluss	7

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.

Beidseitig der Straße Dorfplatz befindet sich eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht, wenn die Ruine als vorhandenes Bauwerk als Bestand einbezogen wird. Das westlich an den Plangeltungsbereich anschließende Flurstück 197 ist nicht bebaut, erst dann folgt das bebaute Flurstück 192. Eine Ausweitung des Plangeltungsbereiches unter Einbeziehung der Flurstücke 197 und 192 würde zu einer Bebaubarkeit des Flurstücks 197 führen. Da die Gemeinde den Außenbereich schützen und keine weitere Bebauung auf bisher nicht bebauten Flurstücken zulassen möchte, hat sie sich bewusst für den in der Planzeichnung enge gefassten Geltungsbereich entschieden. Außerdem ist zu beachten, dass die öffentliche Erschließung über das Flurstück 202 „Dorfplatz“ nur bis zum Flurstück 198 gesichert ist.

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 am 06.12.2018 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 Flächen nördlich, südlich und westlich der Straße Dorfplatz sind 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 Versorgungsleitungen. Für die Entsorgung des Niederschlags- und des Schmutzwassers sind die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. teilweise der Zweckverband Grevesmühlen verantwortlich.

Zukünftig beantragte Vorhaben werden nach den Kriterien des § 35 BauGB beurteilt. Zur Erhaltung 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.
- Pro Flurstück ist nur eine Wohneinheit möglich, wie sie auf den Flurstücken 201 und 203 schon vorhanden ist.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Westmecklenburg/Untere Wasserbehörde vom 31.01.2019 sind die Eigentümer der Flurstücke 201 und 203 selbst für die Behandlung/Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers zuständig, die Schlammabfuhr erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen. Für die Flurstücke 198 und 199 ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig. Hier muss auf der Ebene der Bauantragsverfahren geklärt werden, wie die Behandlung/Entsorgung des Abwassers zu erfolgen hat.

Derzeit gibt es für die Flurstücke 198/199 keinen ausreichenden Brandschutz. Der in der Straße Dorfplatz befindliche Hydrant fördert weniger als die benötigten $48 \text{ m}^3/\text{Std} \triangleq \text{ca. } 100 \text{ m}^3$ Löschwasservorrat für 2 Std.

Im Bauantragsverfahren ist festzulegen, wie eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erfolgen hat. Dieses kann durch Brunnen, Löschwasserbehälter/-teiche, Zisternen etc. erfolgen. Die Nutzung einer Zuwegung und des Löschwassers ist für die Feuerwehr über eine Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Derzeit erfolgt die Abfallentsorgung für die an den Dorfplatz angrenzenden Grundstücke unmittelbar am Dorfplatz. Hierzu werden die Abfallbehälter an der Sandfläche am Ende des Flurstückes 202 bereitgestellt. Das Abfallsammelfahrzeug befährt diese Sandfläche, um dort zu wenden.

Da es sich bei der Sandfläche um Flächen handelt, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, kann die Nutzung der Sandfläche als Wendeanlage jederzeit durch den Grundstückseigentümer untersagt werden. In diesem Fall ist eine Befahrung des Dorfplatzes durch die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge nicht mehr zulässig, so dass die Abfallbehälter an der Dorfstraße zur Leerung bereitzustellen sind.

Die Flurstücke 198 und 199 werden derzeit im Feldblock des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Dauergrünland geführt. Mit der Bebauung der beiden Flurstücke entfällt die landwirtschaftliche Nutzung. Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind Auskünfte aus dem Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow einzuholen. Werden im Rahmen von Bauarbeiten altlastenverdächtige Böden angetroffen, so ist die Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg umgehend zu informieren.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 201 befindet sich außerhalb des 30 m-Waldschutzstreifens des südlich gelegenen Waldes. Ein Konflikt mit dem Landeswaldgesetz ist somit ausgeschlossen.

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 vornherein nicht in die Außenbereichssatzung einbezogen.
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 Westgrenze ein geschütztes Feldgehölz und eine geschützte umgestürzte Weide. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass sich in der Ruine Lebensräume für geschützte Fledermäuse befinden.

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. Eine kleinere Fläche wird als beweidetes Frischgrünland bewertet. 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*), Stumpfbältrigem 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 geschütztes **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"> • (Verstädertes) Dorfgebiet • Nicht oder teilweise Freiflächen, teilweise mit ruderaler Trittlur • Ruderale Trittlur • Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Standorte (Brombeerflur) 	
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, 10.04.2019

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 Trittsflur
- PEU/RTT Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit ruderaler Trittsflur
- 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 / 10.0.42019

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

