

B E G R Ü N D U N G

zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Selmsdorf

über

die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Zarnewenz

Gebietsbezeichnung: „Ortsteil Zarnewenz – Oberdorf“

INHALTSVERZEICHNIS

der

B E G R Ü N D U N G

zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Selmsdorf

über

die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Zarnewenz

Gebietsbezeichnung: „Ortsteil Zarnewenz – Oberdorf“

1.	Vorbemerkungen	Seite 5 - 8
1.1	Rechtsgrundlagen	Seite 5
1.2	Geltungsbereich der Satzung	Seite 5
1.3	Planungsziele	Seite 5
2.	Bestandsanalyse und Angaben zur Infrastruktur	Seite 9 - 14
2.1	Bestandsanalyse	Seite 9
2.2	Verkehr	Seite 9
2.3	Stadttechnische Erschließung	Seite 10
2.3.1	Wasserversorgung	Seite 10
2.3.2	Energieversorgung - Elektro	Seite 10
2.3.3	Energieversorgung - Gas	Seite 11
2.3.4	Telekommunikationsversorgung	Seite 11
2.3.5	Ableitung und Entsorgung der Abwässer	Seite 12
2.3.6	Ableitung und Entsorgung der Oberflächenwässer	Seite 12
2.3.7	Anforderungen des Brandschutzes	Seite 13
2.3.8	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	Seite 13
3.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 14 – 17
3.1	Gewässerschutz	Seite 14
3.2	Landschaftsschutz	Seite 15
3.3	Immissions- und Klimaschutz	Seite 17

4.	Altlasten	Seite 18
5.	Belange des Denkmalschutzes	Seite 20
5.1	Denkmalschutz	Seite 20
5.2	Bodendenkmalschutz	Seite 20
6.	Flächenbilanz	Seite 20
7.	Hinweise und Empfehlungen der Träger öffentlicher Belange	Seite 21
8.	Beschluss über die Begründung	Seite 21
9.	Arbeitsvermerke	Seite 22

Anlagen zur Begründung der Satzung der Gemeinde Selmsdorf

Anlage 1: Immissionsprognose – Lärm für die Ortslage Zarnewenz

Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005. (BGBl.I S 1229)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I. S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S 446).
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M- V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06. 2004 (GVOBl. M-V S. 205)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf, Stand 4. Änderung
- der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2004

1.2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flächen südlich der Bundesstraße B 105 des Ortsteiles Zarnewenz im Bereich des „Oberdorfes“ in der Flur 1 der Gemarkung Zarnewenz, Flurstücke 37 bis 52 und 65 tlw. bis 69.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Wohnbauflächen, Grünflächen und als Flächen der Landwirtschaft dargestellt.

1.3 Planungsziele

- Raumordnerische Grundsätze

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg, südlich des Dassower Sees und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Laut RROP liegt das Gemeindegebiet von Selmsdorf mit dem Hauptort Selmsdorf und den Ortsteilen Hof Selmsdorf, Teschow, Lauen, Sülsdorf, Zarnewenz sowie einigen Siedlungssplittern im mecklenburgischem Teil des Ordnungsraum der Hansestadt Lübeck, im Fremdenverkehrsentwicklungs- sowie Naherholungsraum und teilweise im Vorranggebiet bzw. Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege.

Ferner verfügt die Gemeinde Selmsdorf über Rohstoffvorkommen (Kies, Spezialsand, Kiessand).

Es ist dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Dassow zugeordnet.

Im Gemeindegebiet sind 2.319 Einwohner, davon in Zarnewenz 95 Einwohner gemeldet. (Stand April 2005)

Selmsdorf ist gemäß RROP WM "örtlicher Siedlungsschwerpunkt" für Wohnen und Gewerbe.

Für die Gemeinde Selmsdorf sind folgende Erfordernisse der Raumordnung beachtlich:

- "Den in den Ordnungsräumen im Zusammenhang mit der dynamischen Siedlungsentwicklung in verstärktem Maße zu erwartenden Nutzungskonflikten ist im Sinne einer geordneten räumlichen Entwicklung entgegenzuwirken." (1.1.(2) RROP).
- "Innerhalb der Ordnungsräume sind die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau, Arbeitsstätten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Kultur- und Bildungsbauten sowie für Verkehrsanlagen und Trassen in ausgewogenem Maße zur Verfügung zu stellen. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt, den Nachbargemeinden und mit dem jeweiligen Zentralort abzustimmen. ...
Dabei sind konkurrierende Flächennutzungen zu vermeiden....." (1.1. (3) RROP).
- "Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den zentralen Orten und in den für die Ordnungsräume festgelegten Siedlungsschwerpunkten möglich. Das gilt insbesondere für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen,....
Auf eine den örtlichen Maßstäben angepasste Siedlungsentwicklung ist zu achten " (5.1.1. (3) RROP).
- "Der Landschaftsverbrauch durch Siedlungstätigkeit ist möglichst gering zu halten, um Freiräume als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungsräume zu sichern und damit wertvolle Landschaftsteile zu erhalten.
Dazu sollen:
eine rationelle Flächennutzung des Baulandes und flächensparende Erschließungen gesichert werden...." (5.1.1. (5) RROP).

Im Ordnungsraum Lübeck ist die schnelle Angleichung der unterschiedlichen Lebensbedingungen zwischen dem schleswig-holsteinischen und dem mecklenburgischen Teil, vor allem durch Maßnahmen der Bauflächenerschließung und der dazugehörigen infrastrukturellen Entwicklung, zu unterstützen. Die weitere dynamische Siedlungstätigkeit über den Eigenbedarf hinaus ist dabei unter Beachtung der ökologischen Sensibilität dieses Raumes hauptsächlich auf die

Siedlungsachse Lübeck-Schönberg ... und dem örtlichen Siedlungsschwerpunkt Selmsdorf auszurichten.

Räumlich bleibt die Hauptentwicklung des Wohnungsbaus auf den Zentralort des Gemeindegebietes konzentriert.

Der Ortsteil Zarnewenz befindet sich in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum und teilweise in einem sehr sensiblen Naturraum.

Eine Bebauung nördlich und südlich der B 105 bis zum parallel zur Bundesstrasse verlaufenden Weg ist insbesondere unter Einbeziehung der Immissionsprognose – Lärm grundsätzlich auszuschließen.

Im Oberdorf ist ein städtebaulicher Zusammenhang erkennbar, so dass mit dem Instrument der Satzung eine Entwicklung in sehr begrenztem Maße möglich ist. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist aus raumordnerischer Sicht abzulehnen.

Mit der Verkleinerung der Wohnbaufläche im Nordosten und der Festsetzung von Baugrenzen ist sichergestellt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen werden kann. Somit kann die Gemeinde sicherstellen, dass in der Ortslage Zarnewenz nur eine ergänzende Bebauung stattfindet, die Hauptentwicklung jedoch weiterhin im Hauptort Selmsdorf vollzogen wird.

Raumordnerische Belange stehen der Ergänzungssatzung nicht entgegen.

- Planungsziele der Gemeinde

Planungsziel ist, mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteiles „Zarnewenz – Oberdorf“ klarzustellen und festzusetzen und zur weiteren Entwicklung auf der Grundlage aktueller gesetzlicher Vorgaben beizutragen.

Das Ziel einer weiteren baulichen Entwicklung begründet sich u.a. mit den in den letzten Jahren vorgenommenen Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur des Ortsteiles Zarnewenz und der geltenden Planungsziele des RROP Westmecklenburg.

Im Bereich des Dorfplatzes und im nordöstlichen Bereich sind Ergänzungsflächen einzubeziehen. Planungsziel ist es, mit einer straßenbegleitende Bebauung dem „Dorfplatz“ in westlicher Richtung einen städtebaulichen Rahmen zu setzen und so den ursprünglich durch dominante Wirtschaftsgebäude geprägten Raum wiederherzustellen.

Zur Sicherung der Planungsziele sind auf den Erweiterungsflächen Baugrenzen so festzusetzen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen werden kann.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 sind gegeben, da:

1. die vorhandene Bebauung eine hinreichend prägende Kraft aufweist und damit die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.
2. nur einzelne Außenbereichsgrundstücke in die Satzung einbezogen werden sollen, die unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzen, da für eine baulichen Entwicklung im Hauptort der Gemeinde ausreichend geeignete Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne zur Verfügung stehen.
3. die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Einfügungsgebot, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.
4. eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht besteht.
Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet betroffen.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden dahin gehend **berührt**, dass im Rahmen der Veröffentlichung „Important Bird Areas“ (**IBA**) das IBA MV025 „Umland Dassower See“ dargestellt wurde. Die Europäische Kommission hat in einem Vertragsverletzungsverfahren festgestellt, dass die vom Land Mecklenburg-Vorpommern vorgelegte Flächenkulisse zur Ausweisung von 15 SPA unzureichend ist. (**SPA - Special Protections Areas**). Der im Plangebiet liegende Teil des o.g. IBA ist aus Landessicht nicht geeignet, die o. g. Defizite bei der Meldung und Ausweisung von SPA zu beheben. Im Mahnschreiben ist das Gebiet auch nicht ausdrücklich als Meldedefizit angesprochen worden.
Eine abschließende Bewertung der nachgemeldeten Gebiete erfolgt allerdings durch die Europäische Kommission. Eine Entscheidung ist noch nicht getroffen worden.

Da es sich bei der Satzung um die behutsame Entwicklung und Abrundung der Ortslage Zarnewenz handelt, werden nach Auffassung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin die Vogellebensraumbeeinträchtigungen sowie Vogelbelästigungen durch das Vorhaben nicht wesentlich über das bestehende Ausmaß hinaus erhöht.

Das Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See liegt ca. 0.8 km nördlich des Satzungsgebiets. Landschaftsschutzgebiete sind durch die Satzung nicht betroffen.
Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB zu beachten, da Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Es sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vorzunehmen und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

2. BESTANDSANALYSE UND ANGABEN ZUR INFRASTRUKTUR

2.1 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von insgesamt: ca. 5,95 ha.
Er folgt den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

Das „Oberdorf“ ist geprägt durch eine offene straßenbegleitende Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden. Innerhalb der Bebauung sind einzelne Baulücken vorhanden, die bebaut werden sollen.

Im Bereich des Dorfplatzes befand sich eine zwischenzeitlich abgebrochene Bebauung einer ehemaligen Hofstelle. Gründungsreste sind noch anzutreffen. (Nutzungsart: „Gebäude- und Freifläche für Industrie und Gewerbe“)

Die unbebauten Flurstücke 48/2 und 49 werden als Wiesenfläche genutzt.

Die zu überplanende Fläche im nordöstlichen Satzungsbereich (F- Stück 65) wird als Ackerfläche genutzt.

Planungsziel ist, das „Oberdorf“ städtebaulich abzurunden und mit den grünordnerischen Festsetzungen die landschaftliche Einbindung weiter zu entwickeln und aufzuwerten.

Flächenbilanz:

Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt **ca. 65.700 m²**

Die Flächen gliedern sich auf in:

- im Zusammenhang bebaute Flächen	16.500 m ²
- Ergänzungsflächen 1-3	6.900 m ²
- Verkehrsflächen	2.300 m ²
- Ackerflächen	9.150 m ²
- Flächen für die Wasserwirtschaft/ Sölle	2.200 m ²
- sonstige Flächen, z.B. öffentliche Grünflächen	
private Grünflächen / Ödlandflächen	26.200 m ²
- Ausgleichsflächen (Maßnahmeflächen)	<u>2.450 m²</u>
Summe	65.700 m ²

2.2 Verkehr

Der Ortsteil Zarnewenz wird in Ost-West-Richtung durch die Bundesstraße B 105 gequert.

Die Entfernung zum Kern des Hauptortes Selmsdorf beträgt ca. 2 km.

Die Entfernung des „Oberdorfes“ über die „Dorfstraße“ bis zur B 105 beträgt ca. 500 m.

Die Straßen und Wohnwege innerhalb der Ortslage sind insgesamt neu ausgebaut worden.

Hinsichtlich Gestaltung und Ausbaubreite ist der dörfliche Charakter dabei berücksichtigt worden.

Die Länge der „Dorfstraße“ im Satzungsbereich beträgt ca. 350 m. Am Dorfplatz ist eine Umfahrt erstellt worden.

2.3 Stadttechnische Erschließung

2.3.1 Wasserversorgung

Der Geltungsbereich berührt **keine** Trinkwasserschutzzone.

Die Versorgungspflicht mit Trink - und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Karl-Marx-Straße 9, 23936 Grevesmühlen nach § 43 Abs. 1 LWaG.

Die Versorgung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Selmsdorf im Ortsteil Zarnewenz.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß Satzung des Verbandes.

Für die Bereitstellung des erforderlichen Wasserbedarfes ist die Zustimmung des Versorgungsunternehmens rechtzeitig einzuholen.

Der Anschluss ist vertraglich mit dem Zweckverband zu regeln. Jede weiterführende Planung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Die vorliegenden Hinweise des Versorgungsunternehmens sind in der weiterführenden Planung und Baudurchführung zu beachten.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

Die Vereinbarung zwischen dem ZVG und der Gemeinde zur Bereitstellung von Trinkwasser sieht im „Oberdorf“ den Hydranten Dorfstraße 16 vor. Die geforderte Löschwassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden kann aufgrund vorliegender Leitungsdimensionen aus dem Netz nicht zur Verfügung gestellt werden.

2.3.2 Energieversorgung - Elektro

Versorgungsunternehmen ist die E ON e.dis AG, Regionalbereich Nord-Mecklenburg.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen des Versorgungsunternehmens. Vorhaben in Planung/Ausführung liegen seitens des Versorgungsunternehmens nicht vor.

Die vorliegenden weitergehenden Hinweise der Stellungnahmen des Versorgungsunternehmens zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind in der weiteren Planung zu beachten.

2.3.3 Energieversorgung – Gas -

Versorgungsunternehmen ist die Energie und Wasser GmbH Lübeck.

Entlang der B 105 verläuft eine Hochdruckgasleitung des Versorgungsunternehmens.

In Zarnewenz ist ein Ortsnetz zur Versorgung der Haushalte vorhanden.

Für die Wohngrundstücke besteht kein Anschlusszwang.

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Vorhandene und im Betrieb befindliche Leitungen dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

2.3.4 Telekommunikationsversorgung

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG, als Lizenznehmer des Bundes.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com
Niederlassung Nordost, PTI 23
Postfach 229
18198 Kritzmow

rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden.

Telekommunikationsrichtfunkstrecken, die das Satzungsgebiet berühren, sind nicht angezeigt.

2.3.5 Ableitung und Entsorgung der Abwässer

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Anschluss- und Benutzerzwanges nach den §§ 7 und 8 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und unterliegt der Anschlussbeitragspflicht.

Bis auf das Flurstück 65 haben alle an der Dorfstraße liegenden Grundstücke einen Grundstücksanschluss Schmutzwasser erhalten.

Die Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Pumpstationen in die Druckleitung in Richtung Kläranlage Dassow.

Für die Ableitung der anfallenden häuslichen Abwässer über das zentrale Entwässerungssystem der Ortslage mit Anschluss an die Kläranlage Dassow sind Erschließungsvereinbarungen mit dem Zweckverband abzuschließen.

Die jeweiligen Kosten sind durch den Bauherrn bzw. Erschliesser zu tragen.

2.3.6 Ableitung und Entsorgung des Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Für die Gemeinde Selmsdorf besteht gemäß vorliegender Versickerungssatzung die Pflicht, auf den Grundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser zu versickern. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers muss vom Anschlussnehmer eine entsprechenden Lösung vorgesehen werden, wie es gemäß Landeswassergesetz gefordert wird.

Niederschlagswasser darf von den Grundstücken nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Das Niederschlagswasser der ausgebauten Straßen und Wege wird in straßenbegleitenden Mulden geleitet und über Rasenmulden und Sickersträngen versickert. Aus der vorhandenen Nutzung der bebauten Grundstücke geht hervor, dass in diesem Bereich die anstehenden Böden versickerungsfähig sind.

Die Berechnung des Niederschlagswassersystems und der Regenrückhaltung der sind dem Zweckverband Grevesmühlen vorzulegen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 auf dem Grundstück dezentral und erlaubnisfrei zu versickern bzw. als Brauchwasser zu speichern.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Für direkte Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser von Straßen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG und dem LWaG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Bau oder die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 (2) der AVB Wasser gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedarf einer Genehmigung.

2.3.7 Anforderungen des Brandschutzes

Die Zugänge und Zufahrten der bebauten und/oder zu bebauenden Grundstücke von öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sind die erforderlichen 800 l/min (48 m³/h) im Wohngebiet für eine Einsatzzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz, im „Oberdorf“ über den Hydranten Dorfstraße 16.

Da die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über die Hydranten im gesamten Ortsteil nicht bereitgestellt werden kann ist eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle zu errichten.

Grundsätzlich kann eine weitere Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz nur auf der Grundlage des § 10 der Wassersatzung und im Rahmen der Möglichkeiten des Zweckverbandes Grevesmühlen gesichert werden. Dazu sind gesonderte Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Zweckverband Grevesmühlen erforderlich.

Weitergehende Untersuchungen des ZVG haben ergeben, dass eine Erweiterung des vorhandenen Netzes zur Sicherung einer Löschwasserversorgung aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen (Überdimensionierung des Leitungsnetzes) ausgeschlossen werden muss.

2.3.8 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Abfuhr und Deponierung von Abfallstoffen und Restmüll erfolgt zentral durch ein örtliches Unternehmen, ebenso die Abfuhr von gesammelten Wertstoffen.

Auf den Grundstücken sind entsprechende Abfall- und Wertstoffbehälter vorzuhalten. Es besteht Entsorgungspflicht gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg (vom 14.10.1995, geändert am 26. Oktober 2000, in der geltenden Fassung).

Beim Umgang mit Abfällen ist darauf zu achten, dass anfallende Abfälle als Wertstoffe, soweit wie möglich und umweltverträglich, in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden.

Der im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz festgelegte Grundsatz des Vorranges der Verwertung vor der Beseitigung ist zu beachten.

Aus den o.g. Regelungen ergibt sich u.a., dass Abfälle, die in der Abfallsatzung des Landkreises nicht von der Entsorgung ausgeschlossen sind, dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger bzw. "Drittunternehmen" anzudienen sind.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Gewässerschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich **keine** Trinkwasserschutzgebiete und Gewässer erster Ordnung.

Voraussetzung für die Bebauung sind die schadlose Beseitigung bzw. Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Schutz des Grundwassers.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer sollte nur im Ausnahmefall nach entsprechender Behandlung erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen wird über straßenbegleitende Rasenmulden versickert.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) soll nach dem ATV-Regelwerk A 138 zur Grundwasserneubildung dezentral und erlaubnisfrei versickert werden. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch vermeidbare Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird.

Die Entnahme von Wasser, Ableitung bzw. Einleitung in Gewässer bedarf der Genehmigung durch die dafür zuständige untere Wasserbehörde (§ 108 LWaG). Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, zu stellen.

Es ist dazu die Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen gem. § 40 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, hier der ZVG einzuholen.

Nach § 81 Abs. 1, 2 des LWaG sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, im 7 m Uferbereich an Gewässern (Gräben, Teiche, Sölle) unzulässig.

Im Uferbereich der Gewässer dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt (§ 81, Abs. 2 LWaG).

Gewässerbenutzungen, wie die Einleitung von behandeltem häuslichen Abwasser, bedürfen nach § 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. November 1996

(BGBl. I. S. 1695) in der jeweils gültigen Fassung, §§ 5 und 8 des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes M-V vom 30.11.1992 einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des § 19 g - i Wasserhaushaltsgesetz (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Mecklenburg- Vorpommern (LWaG), der DIN-Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu befürchten ist. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plan genehmigung (§§ 68 ff LWaG).

3.2 Landschaftsschutz

Nördlich der B 105 liegen das durch Verordnung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 25. Oktober 2002 einstweilig gesicherte Landschaftsschutzgebiet "Palinger Heide und Halbinsel Teschow", sowie die Grenze des mit Verordnung vom 21.08.2000 festgesetzten Naturschutzgebietes (NSG) „Uferzone Dassower See und das gemeldete FFH Gebiet „Steilküste am Klützer Winkel sowie Ufer Dassower See und Trave“. Der Dassower See stellt ein Küstengewässer dar.

Die nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung dargestellt. (B 26, 26 sr , B 22 We/w2) Als freie Wasserflächen befinden sich vier kleinere Teiche innerhalb des Geltungsbereiches, sowie ein Soll, die dem besonderen Schutz unterliegen. Im südlichen Satzungsgebiet befindet sich innerhalb eines Nutzgartens eine weitere freie Wasserfläche. Vorfluter sind im Satzungsgebiet nicht anzutreffen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Bestand von Feldgehölzen mit Überhälter vorhanden.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Großbäume sowie die Großbäume im Straßenraum sind zu erhalten.

Die im nordöstlichen Bereich befindliche Pappelreihe entlang der Dorfstraße ist aufgrund der geringen Baumabstände von 2 –3 m nicht entwicklungsfähig.

Für eine Bebauung der Erweiterungsfläche 1 wird die Abnahme von zwei Bäumen erforderlich.

Ein Teilbereich der östlich befindlichen geschützten Feldhecke (ca. 175 m²) wird durch die Ergänzungsfläche 1 von der bisher freien Feldflur abgegrenzt. Sie wird bei einer Realisierung der Planung künftig als Siedlungsgehölz zu bewerten sein.

Der bei der unteren Naturschutzbehörde gestellte Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 20 Abs. 1 LNatG M-V ist genehmigt worden.

Die Ergänzungsflächen werden überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt oder sind ungenutzte Ödlandflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, deren Bebauung abgebrochen worden ist.

Insgesamt liegt durch die Planung ein Eingriff in die Natur und Landschaft vor.

Im Landes - Einführungserlaß zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. Juli 1998 (ABL. M.-V. 1998 S. 145) ist geregelt, dass auf Vorhaben innerhalb einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der aufgrund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes und deren Zuordnungsmöglichkeit festzusetzen sind.

Vorhaben, die bereits vor Aufstellung der Satzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, stellen keine Eingriffe dar, auch wenn sie in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen sind.

Die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind gemäß Vorschrift bei der vorliegenden Satzung anzuwenden.

Ausgleichsmaßnahmen sind im öffentlichen Raum oder auf ausgewählten Flächen vorzunehmen.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Aus der Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2 zur Begründung) ergibt sich nach Ermittlung des Kompensationsbedarfes der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmefläche M1

Östlich und nördlich der Ergänzungsfläche 1 (F. – St 65 tlw.) ist eine dreireihige Feldhecke in einer Breite von 5,00 m (einschl. Ackerrandsaum) zu pflanzen.

(bisherige Nutzung als Ackerland)

Die Pflanzung schließt an das in nördliche Richtung; parallel zur „Dorfstraße“ verlaufende Biotop B26 an.

Maßnahmefläche M2

Östlich der Baugrenze ist die vorhandene einreihige Feldhecke mit einer 2-reihigen Feldhecke in einer Breite von 3,00 m (einschl. Ackerrandsaum) zu ergänzen.
(bisherige Nutzung als Ackerland)

Maßnahmefläche M3

Südlich des Flurstückes 50 ist eine Fläche in einer Breite von 20,00 m mit Gehölzen und Heister zu bepflanzen. (bisherige Nutzung als Ackerland)

Maßnahmefläche M4

Westlich der Baulücke (F-Stück 49) ist eine 3-reihige Feldhecke in einer Breite von 5,00 m (einschl. Ackerrandsaum) zu pflanzen.
(bisherige Nutzung als Intensivgrünland)

Maßnahmefläche M5

Westlich der Baulücke (F-Stück 42) ist eine 3-reihige Feldhecke in einer Breite von 5,00 m (einschl. Ackerrandsaum) zu pflanzen.
(bisherige Nutzung Ackerland)

Den Ergänzungsflächen 1 und 3 werden die Maßnahmeflächen M1, M2, M3 und M5 zugeordnet. Die Maßnahmefläche M4 wird der Ergänzungsfläche 3 zugeordnet.

Am Dorfplatz sind als Ersatz 2 Stück Einzelbäume, STU 16-18 cm, als heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen.

Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume, Heister und Gehölze zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Pflanzliste und die Pflanzqualität werden in der Satzung festgesetzt.

Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Freiflächen nach § 6 Pflanzenschutzgesetz unzulässig.

Der Altbaumbestand in Zarnewenz unterliegt der Baumschutzverordnung NWM. Es ist auszuschließen, dass innerhalb des Wurzelbereiches bauliche Anlagen errichtet werden.

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Vollzug des Artenschutzrechtes die Verbotstatbestände des § 20 f BNatSchG zu berücksichtigen. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

3.3 Immissions- und Klimaschutz

Im Gemeindegebiet und der immissionsrelevanten Umgebung der Satzung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das StAUN Schwerin genehmigt bzw. angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungs GmbH,
Blockheizkraftwerk, stationäre Sortieranlage für hausmüllähnliche Gewerbeabfälle

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmassnahmen auszugehen. Zu möglichen Einflüssen von der Deponie liegen keine Hinweise des StAUN Schwerin vor.

Tierhaltungsanlagen befinden sich nicht im relevanten Bereich des Satzungsgebietes. Die Errichtung von Anlagen für Großtierhaltung kann ausgeschlossen werden, da das Gebiet nicht entsprechend vorgeprägt ist.

Als gesetzliche Grundlagen und Richtlinien für den Immissionsschutz (Lärm) gelten u.a.

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der neuesten Fassung und die Verordnungen zum BImSchG (BImSchV)
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1
- VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien"

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" werden nutzungsabhängige schalltechnische Orientierungswerte "SOW" für die städtebauliche Planung genannt, durch deren Einhaltung ein angemessener Schutz vor Lärmbelästigung erreicht werden soll.

- Für allgemeine Wohngebiete (WA) betragen die „SOW“
gem. DIN 18005, Teil 1, Pkt. 1.1
tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Baufläche oder die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Relevante Lärmquelle ist der Verkehr auf der Bundesstraße 105. Weitere relevante Quellen für Verkehrslärm liegen nicht vor.

Die Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße 105 sind nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RSL-90) berechnet worden.

Für die gesamte Ortslage wurde eine Immissionsprognose - Lärm erstellt. (Anlage 2 zur

Begründung) Als Basisdaten für die Berechnung der Beurteilungspegel wurden Verkehrsdaten aus dem Jahr 2000 und 2002 (nach Inbetriebnahme der A 20 Abfahrt Schönberg) sowie Prognosezahlen für das Jahr 2015 verwendet.

Aus den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass für die Bereiche nördlich und südlich der B 105 im gegenwärtigen Zustand und in der vorliegenden Prognose die Immissionsrichtwerte für „Allgemeines Wohnen“ bis zu 18 dB überschritten werden.

Im „Oberdorf“ dagegen werden die geforderten Werte der DIN 18005 –für „Allgemeine Wohngebiete“ erreicht.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Ackerflächen sind mit Einträgen von Geruch, Staub und Lärm zu rechnen. Vorbehaltlich anderer weitergehender öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind diese Emissionen saisonal bedingt hinzunehmen.

Klimatisch liegt die Gemeinde Selmsdorf am Nordrand des Bereiches Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima mit stark maritimem Einfluss.

Die Jahresmitteltemperatur liegt etwa bei 8,2 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 610 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Eine Veränderung des Mikroklimas wird nicht erwartet.

4. **ALTLASTEN**

Für das Planungsgebiet liegen nach gegenwärtiger Aktenlage keine Erkenntnisse über Altlasten oder der Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne der Definition des

§ 22 Abs. 1 - 3 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vor.

Das Altlastengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte des Landkreises und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Eine Haftung des Landkreises für den Zustand der Flurstücke hinsichtlich Altlasten wird nicht übernommen.

Werden Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Zuge von Baumaßnahmen festgestellt, sind gem. § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem StAUN abzustimmen.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden zu verständigen.

5. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

5.1 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz befinden sich im Geltungsbereich der Satzung nach der Liste des Landkreises **keine** geschützten Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen

Es ist zu beachten, dass die Liste der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer Veränderung unterliegt und neue Gebäude hinzukommen, vorhandene Gebäude gestrichen werden können.

5.2 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind **keine** Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V zu erhalten.

6. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Geltungsbereiches der Satzung beträgt **ca. 65.700 m²**

Die Flächen gliedern sich auf in:

- im Zusammenhang bebaute Flächen	16.500 m ²
- Ergänzungsflächen 1-3	6.900 m ²
- Verkehrsflächen	2.300 m ²
- Ackerflächen	8.805 m ²
- Flächen für die Wasserwirtschaft/ Sölle	2.200 m ²
- sonstige Flächen, zB. öffentliche Grünflächen	
private Grünflächen / Ödlandflächen	26.200 m ²
- Ausgleichsflächen (Maßnahmeflächen)	<u>2.795 m²</u>
Summe	65.700 m ²

Zukünftig im Zusammenhang bebaute Flächen	23.0400 m ²
davon:	
Ergänzungsfläche 1 / Ackerfläche:	2.800 m ²
Ergänzungsfläche 2 / Ödland	: 2.100 m ²
Ergänzungsfläche 3 / Wiese	: <u>2.000 m²</u>
Summe Zuwachs	6.900 m ²

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

8. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Selmsdorf
Gebietsbezeichnung: „Ortsteil Zarnewenz – Oberdorf“ wurde in der Sitzung der
Gemeindevertretung am : gebilligt.

Ausgefertigt:

Selmsdorf, den 26.5.2006

Q. H. H.

- Hitzigrat -

Bürgermeister Gemeinde Selmsdorf



9. ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Warninck und Viebrock GmbH
Lübecker Straße 35, 23923 Selmsdorf

Zweighbüro:

Im Vogelsang 23
24321 Lütjenburg

- | | |
|---|-------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss der GV | : 28.04.2005 |
| - Entwurfsbeschluss | : 28.04. 2005 |
| - Öffentliche Auslegung | : 23.05.05 – 23.06.2005 |
| - Abwägungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung | : 01.09.2005 |
| - Entwurfsüberarbeitung | : 24.10 2005 |
| - Beschluss des überarbeiteten Entwurfes | : 14.12.2005 |
| - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | : 14.12.2005 |
| - erneute öffentliche Auslegung | : 23.01.06 – 21.02.06 |
| - Abwägungsbeschluss | : |
| - Satzungsbeschluss | : |
| - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | : |

Anlagen zur Begründung der Satzung der Gemeinde Selmsdorf

Anlage 1 Immissionsprognose – Lärm für die Ortslage Zarnewenz

Anlage 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- Ende der Begründung-