

## **SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF**

über die

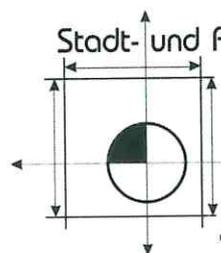
- 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zarnewenz  
Gebietsbezeichnung: "Ortsteil Zarnewenz-Oberdorf"**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

22.10.2015

Planverfasser:



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Hrämerstraße 25  
25966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Nach dem Erwerb des Flurstücks 65/5, Flur 1, Gemarkung Zarnewenz, das sich im nördlichen Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zarnewenz mit der Gebietsbezeichnung "Ortsteil Zarnewenz-Oberdorf" befindet, wurde deutlich, dass das Grundstück regelmäßig von den umliegenden Ackerflächen durch abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt wird. Das Wasser sammelt sich auf dem Grundstück und hat mittlerweile für stark wasserbeeinflusste Baugrundverhältnisse gesorgt.

Die Herstellung von sachgerechten Baugrundverhältnissen durch einen Bodenaustausch würde zu einem Härtefall für die Eigentümer führen. Durch eine Verschiebung des geplanten Hauses um 3,0 m in Richtung Norden würde sich die Situation erheblich verbessern. Diese Verschiebung ist jedoch mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht vereinbar, da in diesem Fall Baugrenzen überschritten werden. Ebenfalls würden Teile einer festgesetzten Ausgleichfläche berührt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung wurde daher durch den Landkreis abgelehnt. Für eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes soll daher die Satzung geändert werden. Die ursprünglichen Planungsziele werden durch die Änderung nicht berührt. Durch eine geringfügige Verschiebung der nördlichen Baugrenze soll eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird notwendig, da die Arrondierung der Ortslage an dieser Stelle weiterhin städtebaulich sinnvoll ist, diese sich aber aufgrund der Bodenverhältnisse derzeit nicht umsetzen lässt.

### **1.2 Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zarnewenz. Er umfasst die Flurstücke 65/5, 65/6, 65/7 und 64/8 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Zarnewenz. Damit werden der vollständige nordöstliche Ergänzungsbereich 1 der Ursprungssatzung sowie die zugehörigen Ausgleichflächen umgrenzt.



Ungefähre Lage des Änderungsbereichs (Quelle: GAIA M-V)

### 1.3 Plangrundlagen, Planverfahren

Die Gemeinde Selmsdorf hat am 14.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zarnewenz beschlossen.

Ebenfalls am 14.04.2015 wurde der Entwurf der Satzung gebilligt und beschlossen, die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Beteiligung wurde am 16.04.2015 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen abgegeben wurden, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Planungsgrundlagen sind:

- Die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zarnewenz,
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

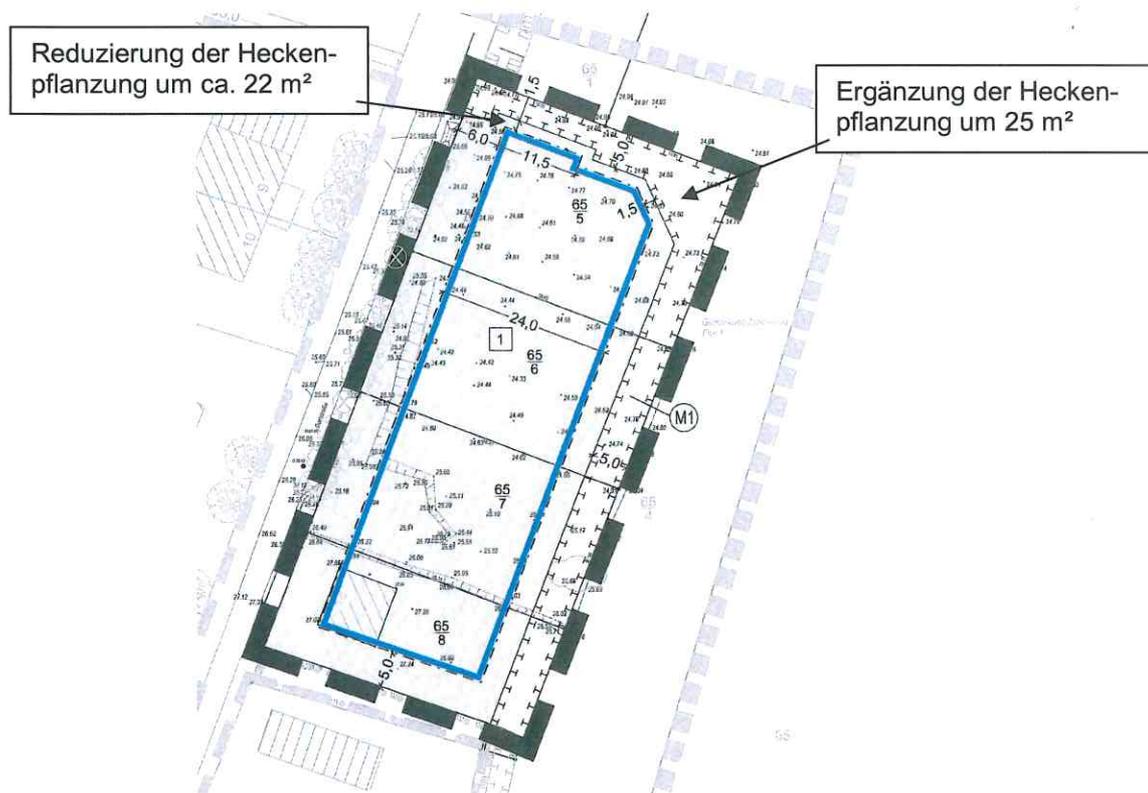
Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zarnewenz. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Änderung betroffenen Teile der rechtskräftigen Satzung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

## 2. Inhalte der 1. Änderung

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die nördliche Baugrenze zwischen 1,5 m und 3,0 m in nördliche Richtung verschoben. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich. Diese ist aufgrund der wasserbeeinflussten Bodenverhältnisse im südlichen Bereich des Grundstückes stark eingeschränkt.

Durch das Verschieben der Baugrenze wird eine in der Ursprungssatzung festgesetzte Ausgleichsfläche berührt, für die entlang des Siedlungsrandes die Anpflanzung einer 5,0 m breiten dreireihigen Feldhecke vorgesehen ist.

Im Zuge der Änderung der Baugrenze wird die Ausgleichsfläche um rd. 22,0 m<sup>2</sup> reduziert. Auf einer Länge von ca. 14,5 m wird die Heckenbreite auf 3,5 m reduziert. Die so entfallende Fläche wird der Pflanzfläche im östlichen Bereich zugeordnet, die dadurch um ca. 25,0 m<sup>2</sup> vergrößert wird. Diese Maßnahme wird durch den Grundstückseigentümer im Zuge der Baumaßnahme durchgeführt.



Alle übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung gelten auch für die 1. Änderung unverändert fort.

## 3. Ver- und Entsorgung

Durch die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Gegebenheiten bezüglich der Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der Ursprungssatzung nicht berührt.

#### 4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich in Privatbesitz. Die Planungskosten sowie die Kosten, die durch die Verschiebung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, werden durch den Eigentümer des Flurstücks 65/5, Flur 1, Gemarkung Zarnewenz, getragen.

Gemeinde Selmsdorf, den *13. November 2015*

  
Der Bürgermeister

