

Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| | |
|---|--|
| <i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 21.07.2021 | <i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410 |
|---|--|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung) | | Ö |
| Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung) | | Ö |

Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 reagiert die Gemeinde auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für die Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet, die sich unmittelbar an die bebauten Flächen der Ortslage Selmsdorf anschließen und die bereits im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehen wurden. Somit wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 2,1 ha und bietet Platz für ca. 22 Wohneinheiten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand von April 2021 bis Mai 2021 statt. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Die Beschlussempfehlung ist in Anlage 1 ersichtlich.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

- Am Ende der Planstraße A wird ein Wendehammer entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Abbildung 59 in der Form „einseitig“ Richtung Norden geplant.
- Entlang der Planstraße A werden Vorgartenbereiche verbindlich festgesetzt.
- Die Angaben zur Ver- und Entsorgung werden, entsprechend der fortschreitenden Erschließungsplanung, konkretisiert.
- Ergänzungen der Begründung zum Baudenkmal „Alter Friedhof“.
- Der Punkt 5 der Begründung zum Immissionsschutz wird auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens angepasst.
- Die Dachneigung im WA 3 wird für zweigeschossige Gebäude auf 15°-26° festgesetzt, um das Straßenbild an der Ernst-Thälmann-Straße mit geeigneten Dächern zu wahren.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf mit der dazugehörigen

Begründung (Anlage 2-5) sowie die umweltrelevanten Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ und die Begründung mit Umweltbericht dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | Anlage 1 - Abwägungs- und Beschlussempfehlung der eing. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (öffentlich) |
| 2 | Anlage 2 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 14 - Planzeichnung (A3) (öffentlich) |
| 3 | Anlage 3 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 14 - Zeichenerklärung (A3) (öffentlich) |
| 4 | Anlage 4 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 14 - Textteil B (öffentlich) |
| 5 | Anlage 5 - Entwurf Bebauungsplan Nr. 14 - Begründung (öffentlich) |

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
„Wohngebiet am Dorfpark“

Zwischenabwägung

Bearbeitungsstand 20.07.2021



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
 Für die Gemeinde Selmsdorf
 Am Markt 15
 23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 10.05.2021

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
Anschreibens vom 29.03.2021, hier eingegangen am 30.03.2021

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 25.02.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

| Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen | |
|---|---|
| FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde | FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde |
| FD Öffentlicher Gesundheitsdienst | FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde |
| FD Kataster und Vermessung | Kommunalaufsicht |

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis.

Die Ausführungen zu den beteiligten Fachdiensten des Landkreises Nordwestmecklenburg werden zur Kenntnis genommen.

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

AnlageStabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Planung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

II. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

In der Planzeichnung ist ein Sammelstellplatz für die Abfallentsorgung festgesetzt an der Ernst- Thälmann-Straße. Das würden Wege von bis zu 200 m für die Anwohner bedeuten. In der Begründung wird dargelegt, dass ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen möglich ist und eine Wendemöglichkeit für 2-3 achzige Müllfahrzeuge besteht. Danach müssten Aufstellplätze für das WA 1 in der Planstraße A vorgesehen werden. Die Festsetzungen sind zu prüfen und Übereinstimmung herzustellen.

Die Festsetzung zur Firsthöhe im WA 3 in der Nutzungsschablone und in der Festsetzung unter 1.3 sind in Übereinstimmung z bringen.

Im WA 2 und 3 sind maximal 2 Vollgeschosse möglich. Die Festsetzungen zur Dachneigung empfehle ich hier zu streichen, da sie unter den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen sind und sich für eine derartige Unterscheidung im baulichen Maß keine städtebauliche Rechtfertigung findet.

Text - Teil B:ZU 1.5

Die Festsetzung ist unbestimmt. In der Planunterlagen sind vorhandene Geländehöhen angegeben. ZU berücksichtigen sind die Geländehöhen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen. Eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist unbestimmt, wenn die als Grundlage für die Festlegung des Bezugspunktes herangezogene Fläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt ist, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist. (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE und OVG Münster 13.02.2014 7 D 102/12.NE).

Zu 1.6

Nach welcher rechtlichen Grundlage wurde diese Festsetzung gefasst ?

Zu 4.1

Die Festsetzung ist anhand der Planzeichnung unter Beachtung des Planungswillens für das WA 2 eindeutig und zweifelsfrei zu bestimmen (2 öffentliche Straßen) und für das WA 1 zu prüfen. GGF. sollte hier eine Skizze zur Veranschaulichung beigelegt werden.

Die bauplanungsrechtlichen Belange werden nachfolgend behandelt:

zu I.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich die Planung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

zu II. *Planzeichnung:* In der Begründung wird weiterhin erläutert, dass es sich um einen Standort für Unterflurcontainer handelt, da in der näheren Umgebung des Plangebietes ein vorhandener Containerstandort künftig entfällt. Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Festsetzungen zur Firsthöhe werden in Übereinstimmung gebracht.

Die Festsetzung zur Dachneigung wird aus der Nutzungsschablone entfernt und künftig nur in den Örtlichen Bauvorschriften aufgeführt. Die Gemeinde möchte damit zu große Höhenunterschiede benachbarter Gebäude vermeiden.

zu Text - Teil B:

zu 1.5: Die textliche Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass „als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche“ festgesetzt wird.

zu 1.6: Die Gemeinde Selmsdorf fasst diese Festsetzung nach § 16 Abs. 6 BauNVO. Demnach „können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden“. Die Festsetzung Nr. 1.6 wird dahingehend angepasst.

zu 4.1: Die Gemeinde hat sich aufgrund des Hinweises dazu entschieden, die Vorgartenbereiche in der Planzeichnung darzustellen und die Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Zu 4.2

Entweder es sind Flächen dafür im B-Plan festzusetzen, oder die Festsetzung ist unter die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

Zu 5.1

Die Einschränkung auf nur eine WE ist städtebaulich zu begründen.

Zu 7.2

Satz 3 Soll die Hecke unter die Bäume gepflanzt werden? Die Festsetzung unter Satz 3 ist zudem mit der unter Satz 4 nicht zweifelsfrei. Die Festsetzung zu den Zäunen ist unter den örtlichen Bauvorschriften zu fassen.

Zu 9

Die Erforderlichkeit der Fülle an Festsetzungen ist zu prüfen. Ich möchte hier nochmals darauf hinweisen, dass auch diese Festsetzungen in Auseinandersetzung mit der näheren Umgebung städtebaulich zu begründen sind. Zu den örtlichen Bauvorschriften gibt es die meisten Befreiungsanträge in Selmsdorf.

9.15 Bedeutet das ohne Seitenwände?

9.16 Die Festsetzung ist nach den Höhen im Plangebiet zu prüfen.

9.20 auch hier sind die Vorgartenbereiche auf die einzelnen WA zu prüfen.

III. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

ZU 3.2

Hier werden die Festsetzungen wiedergegeben, aber nicht städtebaulich begründet.

ZU 3.3

Handelt es sich um private oder öffentliche Straßen im Plangebiet?

Zu 4.

Die Löschwasserversorgung muss mit Satzungsbeschluss geklärt sein, ebenso wie die Regenwasserentwässerung der Planstraße.

Schallschutz Bäckerei. Die Bäckerei genießt Bestandschutz, die hier vorgesehene Einhausung der Kälteanlage 1 ist mit dem Bebauungsplan nicht durchsetzbar. Das muss gesondert mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden. GGF. ist ein Bedingtes Baurecht festzusetzen, dass von der Umsetzung der Maßnahme abhängt.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets gem. § 9 Abs 1a BauGB ist zu prüfen.

zu 4.2: Die Festsetzung zu Stellplätzen auf den privaten Grundstücken wird in die Örtlichen Bauvorschriften verlagert.

zu 5.1: Die Gemeinde möchte an dieser Stelle in der Ortslage Selmsdorf einer unangemessenen Verdichtung entgegenwirken. Mehr Wohneinheiten bedeuten gleichzeitig auch mehr Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Carports je Wohngebäude. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

zu 7.2: Den künftigen Eigentümern soll als Abgrenzung zum Dorfpark die Möglichkeit gegeben werden, ihr Grundstück rückwärtig durch eine Einfriedung zu sichern. Der Zaun des Dorfparks befindet sich nördlich der Baumreihe. Zudem macht das Gelände hier einen Sprung, sodass die Heckenpflanzung nur indirekt unter den Bäumen wäre. Die Festsetzung unter Satz 3 und Satz 4 sind zweifelsfrei, da Satz 4 nur erklärt, dass Pflegeschnitte der Hecke zulässig sind. Die Festsetzung zu den Zäunen wird in die Örtlichen Bauvorschriften verlagert.

zu 9: Aus Sicht der Gemeinde ist es zwingend erforderlich, diese Örtlichen Bauvorschriften zu erlassen, um ein abgestimmtes Dorfbild gewährleisten zu können. Die Begründung wird dahingehend ergänzt. Der Gemeinde erschließt sich nicht, warum die Anzahl der Befreiungsanträge in dieser Hinsicht eine Rolle spielt. Die Gemeinde hat sich die Örtlichen Bauvorschriften wohl überlegt, jegliche Abweichung durch Befreiungen führt dazu, dass kein geordnetes Ortsbild entstehen kann.

zu 9.15: Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass Carports als überdachte Stellplätze definiert werden und auch mit Seitenwänden zulässig sind.

zu 9.16: Die Festsetzung wurde aufgrund der vorhandenen Geländehöhen erneut geprüft und wird künftig nicht mehr im Festsetzungskatalog aufgeführt.

zu 9.20: Die Vorgartenbereiche werden künftig in der Planzeichnung festgesetzt.

zu III. Begründung:

zu 3.2: Die Begründung der Örtlichen Bauvorschriften wird zum Entwurf der Planung weiter ausformuliert.

zu 3.3: Es handelt sich bei den Straßen im Plangebiet um öffentliche Straßen, anderes wäre in der Planung gekennzeichnet worden. Die Gemeinde konkretisiert dies zum Entwurf der Planung.

zu 4.: Der Gemeinde Selmsdorf ist bewusst, dass ein Satzungsbeschluss nur mit abschließender Ver- und Entsorgungsplanung gefasst werden kann. Die Angaben dazu werden zum Entwurf der Planung konkretisiert.

Zu Schallschutz Bäckerei: Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden Anpassungen der Schalltechnischen Untersuchung vorgenommen. Diese werden in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über ein eigenes Ökokonto. Nach Prüfung des verbleibenden Ausgleichs werden entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen in die Planung aufgenommen.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

| | |
|--|---|
| 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. | X |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

1. **Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Eine abschließende Stellungnahme zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf erfolgt im Planverfahren nach § 4 (2) BauGB. Zur vorliegenden Bilanz möchte ich bereits folgenden Hinweis geben:

- Entsprechend Punkt 2.3 der HzE sind bei der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung alle Biotope zu berücksichtigen die durch den geplanten Eingriff beseitigt bzw. verändert werden. So ist auch die Umnutzung der Grünlandflächen in Hausgärten im nördlichen Geltungsbereich, direkt angrenzend zur Parkanlage, in die Bilanzierung als Biotopbeseitigung einzustellen.

Bei Inanspruchnahme eines Ökokontos innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes ist vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokonto zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

2. **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Parkanlage an. An der Grenze zwischen der Parkanlage und dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 befindet sich ein Altbaumbestand (Linden), der nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt ist. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Flächen unterhalb der Kronentraufe dieses Altbaumbestandes werden als Grünland genutzt. Nach den mir vorliegenden Unterlagen findet eine Grünlandnutzung der Flächen seit mehr als 10 Jahren statt. Auf Grund der dadurch fehlenden tiefgehenden Bodenbearbeitungen (z.B. Pflügen und Grubbern) ist davon auszugehen, dass sich die Wurzeln der Altbäume in dem Grünland oberflächennah ausgebildet haben. Bei einer

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Gemeinde setzt sich nachfolgend mit den Kritikpunkten der Unteren Naturschutzbehörde auseinander:

1. Eingriffsregelung

Die Gemeinde nimmt die gesetzlichen Grundlagen bzw. Hinweise zur Kenntnis. Die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung aller Biotope der Grünlandfläche wird bei der Bilanzierung berücksichtigt. Für die Hausgärten wird eine separate Ausweisung in der tabellarischen Darstellung ergänzt.

Die Gemeinde nimmt die gesetzlichen Grundlagen bzw. Hinweise zur Ökokontoverordnung und Inanspruchnahme von Ökopunkten zur Kenntnis. Für den Ausgleich des Eingriffs wird ein Ökokonto in Anspruch genommen. Die konkrete Maßnahme wird im Entwurf der Planung angegeben.

2. Baum- und Alleenschutz

Die Gemeinde nimmt die gesetzlichen Grundlagen bzw. Hinweise zur Kenntnis. Der Altbaumbestand (Linden) wird nicht beschädigt oder erheblich beeinträchtigt. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Umnutzung der Grünlandflächen im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Linden zu Hausgärten können Beschädigung und Beeinträchtigungen des Baumbestandes daher nicht ausgeschlossen werden.

Im Planverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass die geplanten und damit auch im Sinne des § 18 NatSchAG M-V zulässigen Umnutzungen der Grünlandflächen im Wurzelbereich der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume zu keinen Beschädigungen oder erheblichen Beeinträchtigungen führen. Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Bäume sind durch entsprechende Festsetzungen wirksam auszuschließen.

Nach Punkt 3.1.5 des Baumschutzkompensationserlasses sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die Fällungen von Bäumen in der Regel mit einheimischen, standortgerechten Baumarten vorzunehmen. Sofern davon abgewichen werden soll, wie hier durch die Pflanzung der Japanischen Blasenkirsche (*Prunus serrulata*), ist dies zu begründen.

3. **Artenschutz: Herr Höpel**

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.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Sofern aktuell bereits abzusehen ist, dass im Zuge der Umsetzung der Planung auch Lebensstätten von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten vernichtet werden können, hier z.B. Mehlschwalbenester oder Fledermausquartier, ist zu prüfen ob und inwieweit dadurch ggf. die Planung, bzw. Teile davon, aufgrund entgegenstehende rechtliche Belange zu einer Unzulässigkeit der Planung führen können. Wenn diese Belange nur bei Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, hier CEF-Maßnahmen, ausgeräumt

Mit dem Entwurf wird der Fällantrag vorbereitet und bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Es ist Anliegen der Gemeinde einen gestalterisch attraktiven Straßenraum anzulegen. Deshalb fiel die Wahl auf eine Kirschenart. Im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde die Eignung überprüft. Die Gemeinde schlägt nun im Fällantrag die Art Traubenkirsche (*Prunus padus* „Tiefurt“) vor. Neben einem attraktiven Blühaspekt und einer auffälligen Herbstfärbung, steht hier auch die Bedeutung für Insekten im Vordergrund.

3. Artenschutz

Die Gemeinde nimmt die gesetzlichen Grundlagen bzw. Hinweise zur Kenntnis. Mit dem Entwurf wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt sowie, falls notwendig, erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgewiesen.

In Vorbereitung des Entwurfes erfolgte eine fachgutachterliche Bewertung des abzureißenden Gebäudebestandes sowie der Heckenstruktur. Im Fokus standen hierbei die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Für die übrigen Artengruppen wird eine Potentialabschätzung durchgeführt.

Die benannten fachlichen Grundlagen und Verfahrensweisen werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage des AFB werden Festsetzungen abgeleitet, die das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verhindern.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung des Gebäudebestandes konnte keine Betroffenheit von Gebäudebrütern oder Fledermausquartieren festgestellt werden.

werden können, sind diese im Rahmen der Planung mit vorzusehen und auch explizit in die Satzung mit aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmegemäß gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden, auch im Hinblick auf eine Genehmigungsfähigkeit.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

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)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a.
Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erkennbar. Die gutachterliche Bewertung der zu entfernenden Hecke ist jedoch noch ausstehend und findet im Mai/Juni 2021 statt. Die Ergebnisse finden im Entwurf der Planung Berücksichtigung.

4. Biotopschutz

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird die Entfernung einer gesetzlich geschützten Hecke vorgesehen. Hierzu wird mit den Entwurfsunterlagen ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Eine entsprechende Eingriffsbilanzierung wird beigefügt.

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

| | |
|--|---|
| 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 |

Die abfallrechtlichen Belange sind in der Planung ausreichend berücksichtigt.

Hinweis zu Begründung Nr. 6, Kampfmittelbelastungen.

Hier ist bekannt, dass Kampfmittelauskünfte des zuständigen LPBK lange Zeit in Anspruch nehmen. Es wird angeregt, diese Auskunft bereits jetzt während der Planungsphase für das gesamte Plangebiet einzuholen und das Ergebnis in die Begründung aufzunehmen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

| | |
|--|---|
| 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. | x |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

Die Planung betrifft Böden, die sich bislang in einem weitgehend natürlichem Zustand befinden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB - Bodenschutzklausel).

Wer in den Boden eingreift, ist zum vorsorgenden Bodenschutz verpflichtet (§ 7 BBodSchG).

Die betroffene Fläche beträgt rd. 2,1 ha.

Es wird darum gebeten, dass die Gemeinde ihren bodenschutzrechtlichen Verpflichtungen nachkommt, indem sie ein **Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639** beauftragt und in die Planunterlagen aufnimmt.

Die Regelungen in Planteil B, Nr. 7.5, könnten durch einen Verweis auf das - detailliertere - Bodenschutzkonzept ersetzt werden oder diese aufnehmen.

Erschließungsunternehmen und Bauherren wären auf die Durchführung der im Konzept dargestellten Maßnahmen zu verpflichten.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die abfallrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Das zuständige Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Der Flächeneigentümer wird seitens der Gemeinde darauf hingewiesen die Abfrage zu Kampfmittelauskünften zeitnah beim LPBK zu beantragen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Der Hinweis auf die Möglichkeit, ein gesondertes Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt jedoch nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan ausreichende Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen wurden. Insbesondere auf die Punkte 8.4 bis 8.7 des Teil B des Entwurfes der Planung sei an dieser Stelle verwiesen.

Gebühren

Diese bodenschutzrechtliche Stellungnahme ist gemäß der Bodenschutzkostenverordnung M-V vom 29.08.2017 gebührenpflichtig, da die Gemeinde die Gebühr einem Dritten auferlegen kann. Dies ist der Fall, wenn ein städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) abgeschlossen wurde oder ein vorhabenbezogenem B-Plan mit Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) vorliegt:

Die Gebühr ist zeitbezogen und beträgt gemäß Tarifstelle 200 32,25 EUR je angefangener halben Stunde. Die Gebühr für diese Stellungnahme beträgt 64,50 EUR. Die Erhebung der Gebühr erfolgt direkt bei der Gemeinde.

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

| | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | x |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf zu schaffen. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Immissionsschutzrechtlich sind in erster Linie die von der bestehenden, gewerblichen Nutzung ausgehenden **Geräuschemissionen** für eine Beurteilung der Planung relevant. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Bäckerei im Bestand vorhanden. Für den Betrieb der Bäckerei sind neben den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm einschlägig.

Mit Datum von 15.12.2020 liegt die *Schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet „Am Park“ in Selmsdorf* des Sachverständigenbüros Lärmschutz Seeburg mit der Auftragsnummer 20051/1/V1b vor. Das Gutachten prognostiziert für den relevanten **Nachtbetrieb** der Bäckerei mit einem Beurteilungspegel von 51 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB(A). Ursächlich hierfür sind die Kälte- und Abgasanlagen der Bäckerei.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt den Hinweis zur Bodenschutzkostenverordnung zur Kenntnis.

Die Erhebung der Gebühr für diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann jedoch die Sinnhaftigkeit einer solchen Information nicht erkennen. Stellungnahmen zu Bauleitplanungen sind Pflichtaufgabe des Landkreises.

Die Ausführungen zu den Arbeitsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf erhebliche entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Schalltechnische Untersuchung überarbeitet und es werden entsprechend des Gutachtens neue Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das neue Schallgutachten wird dem Landkreis Nordwestmecklenburg zeitnah zur Prüfung übergeben.

Mit den ergänzten Schallschutzmaßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass die bislang der Planung entgegenstehende Belange überwunden wurden.

Mit Umsetzung einer Einhausung einer Kälteanlage als aktive Schallschutzmaßnahme weist das Gutachten verbleibende Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung aus.

Entsprechend der Festsetzungen nach 8.1 des Textteiles des Vorentwurfes zum Bebauungsplan lässt dieser eine Wohnbebauung mit lärmorientierten Raumausrichtungen unter Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu.

Die Lösung immissionschutzrechtlicher Konflikte über Maßnahmen des passiven Schallschutzes bei Vorliegen von Geräuschen aus Anlagen, die den Regelungen der TA Lärm unterliegen, ist jedoch **grundsätzlich nicht zulässig** (Vergl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 – 4 C 8/11). Bei den Immissionsrichtwerten der TA Lärm handelt es sich, außer bei Übertragung von Körperschall innerhalb von Gebäuden, um Außenpegel, die einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster eines zu schützenden Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 **zwingend eingehalten** werden müssen. Die Möglichkeiten von zulässigen Überschreitungen unter der Voraussetzung der Ursächlichkeit der Vorbelastung sind abschließend in Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm aufgeführt.

Im Fazit liegt durch die vorliegende Planung eine Konfliktplanung vor. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden Gewerbebetrieb werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 7 dB(A) bei Umsetzung der geplanten Einhausung angestrebt. Damit liegen keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor, das Schutzziel der TA Lärm zur Sicherung eines Mindestwohnkomforts wird durch die Planung nicht erreicht.

Sofern die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 weiterverfolgt werden soll, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen oder durch Schaffung entsprechender Abstände im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgrund der Bindungswirkung der TA Lärm als Beurteilungsmaßstab in behördlichen und gerichtlichen Verfahren zwingend erforderlich.

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe

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.

X

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem ZVG zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde frühzeitig in die Planung eingebunden.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den ZVG übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Angaben zur Regenwasserentsorgung sind nicht prüffähig. Im weiteren Verfahren ist die Regenwasserentsorgung für die Planstraßen sowie die Ausführung der beschriebenen Notableitung darzulegen. Bei einer Ableitung in die örtliche Binnenvorflut wird auf die Einhaltung des DWA Regelwerks DWA-A/M 102 verwiesen.

Die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist wasserrechtlich erwünscht und erfolgt gemäß § 21 LWaG M-V erlaubnisfrei.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1408)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Brandschutz

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 Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

zu 2.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden obliegt und die Gemeinde Selmsdorf diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Der ZVG wurde frühzeitig in die Planung eingebunden.

zu 3.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Angaben zur Regenwasserentsorgung derzeit nicht prüffähig sind. Im Rahmen des Entwurfes der Planung werden diese Aussagen konkretisiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versickerung auf den privaten Flächen wasserrechtlich erwünscht und gemäß § 21 LWaG M-V erlaubnisfrei ist.

Die Gemeinde nimmt die grundsätzlichen Bestimmungen zum Brandschutz zur Kenntnis.

Die geplanten Stichstraßen weisen eine maximale Länge von 30 m auf und sind aufgrund der Breite von 4,75 m mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar. Weitere Festsetzungen zu Feuerwehzufahrten werden deshalb nicht getroffen.

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 Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten 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, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der 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 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 Trinkwasserrohnetz 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 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

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Löschwasserversorgung zur Kenntnis.

Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene 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.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des späteren Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen amtlichen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- u. Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Der Straßenbaulastträger ist ggf. im Zusammenhang mit der Anbindung an die Kreisstraße (Neue Reihe) zu beteiligen, sowie die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Die Löschwasserversorgung wird im Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert. Entlang der Planstraße A wird ein Hydrant festgesetzt.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Hinweise zu Verkehrseinschränkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sowie zur Neuaufstellung bzw. Änderung von Verkehrszeichen werden zur Kenntnis genommen.

Ein direkter Anschluss an die Kreisstraße wird durch die vorgelegte Planung nicht vorbereitet, sodass eine Genehmigung nicht erforderlich wird.

FD Bau und Gebäudemanagement**Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite der Planstraße „A“ von 4,75 m ist ein Begegnungsverkehr LKW/PKW nicht möglich.
3. Beim Parken in Längsaufstellung sind gemäß RAS 06 Breitenzuschläge von 0,75 m für das Öffnen der Wagentüren neben dem Parkstreifen vorzusehen.
4. Die vorgesehene Fläche am Ende der Planstraße „A“ in Verbindung mit der Planstraße „B“ entspricht nicht einer Wendeeinrichtung gemäß RAS 06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Eine Schalltechnische Untersuchung mit der Projekt-Nr. 20051/1/V1b wurde vom Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg in Rostock mit Datum 15.12.2020 erstellt.

Die Ausführungen in der Begründung zum Vorentwurf unter Pkt. 5 –Immissionsschutz- in Verbindung mit vorgeschlagenen Hinweisen für den B-Plan unter Pkt. 8 des Schallschutzgutachtens bezüglich des Straßen-, Gewerbe- und Freizeitlärmschutzes sollten Anwendung finden.

zu 1.: Die Sachverhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes durch den Erschließungsplaner überprüft und ggf. angepasst.

zu 2.: Ein Begegnungsverkehr LKW/PKW ist im Plangebiet nicht grundsätzlich vorgesehen. Allerdings beträgt die Fahrbahnbreite nur im Bereich der Stellplatzflächen 4,75 m. Außerhalb dieser ist eine Fahrbahnbreite von 7,25 m vorgesehen, sodass genügend Platz zum Ausweichen vorgesehen wird.

zu 3.: Dies wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und im vorgesehenen Straßenquerschnitt angepasst.

zu 4.: Die Sachverhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes durch den Erschließungsplaner überprüft und ggf. angepasst.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen und dass keine Straßen und Anlagen des Straßenbaulastträgers betroffen sind.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung vorbringt.

Das Lärmgutachten wird zum Entwurf der Planung noch konkretisiert und ist grundsätzlich im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes kann eine Zustimmung nur erfolgen, soweit die nachfolgenden Hinweise im Zusammenhang mit der geplanten Wendeanlage sowie der Ausweisung eines Wertstoffsammelplatzes entsprechend berücksichtigt werden.

Wendeanlage

Entsprechend der Begründung zum B-Plan Nr. 14 wird unter Punkt 4 (Ver- und Entsorgung/ Abfall) im Kreuzungsbereich der beiden Planstraßen A und B eine Wendeanlage vorgesehen. Diese soll so dimensioniert werden, dass diese mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann. Die Darstellungen in der Planzeichnung Teil A spiegeln diese Planung jedoch nicht wieder. Der, zumindest in der Planzeichnung, dargestellte Bereich scheint nicht ausreichend dimensioniert um als Wendeanlage für die v.g. Abfallsammelfahrzeuge genutzt werden zu können. Hinsichtlich des hierzu notwendigen Flächenbedarfs möchte ich auf die Vorgaben und Darstellungen der RASSt 06 (vgl. Bild 58, 59) verweisen.

In diesem Zusammenhang sind auch die erforderlichen Flächen für den Fahrzeugüberhang zu beachten, welcher bis zu 1,00 m betragen kann. Die Wendeanlage ist von parkenden PKW sowie sonstigen Hindernissen, insbesondere baulichen Anlagen freizuhalten.

Wertstoffsammelplatz

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes soll ein Wertstoffsammelplatz mit Unterflurcontainern errichtet werden. In dem vorgesehenen Bereich ist in der Planzeichnung ein zu erhaltender Baum dargestellt. Dieser könnte bei der Leerung der Sammelbehälter hinderlich sein, da der Ladekran mitunter mit dem Traufbereich des Baumes kollidieren könnte.

Dies sollte bei der weiteren Planung des Wertstoffsammelplatzes berücksichtigt werden. Gegebenenfalls sollte hierzu vorab noch einmal eine Vorortbegehung erfolgen.

Im Übrigen wird um Beachtung der folgenden allgemeinen Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASSt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
4. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den

Die Sachverhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes durch den Erschließungsplaner überprüft und ggf. angepasst. Die nun dargestellte Wendeanlage entspricht der RASSt 06 und ist nach Prüfung durch ein Fachbüro zweifelsfrei zulässig.

Die Sachverhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes durch den Erschließungsplaner überprüft und ggf. angepasst.

Die Festsetzungen des Wertstoffsammelplatzes sowie des zu erhaltenden Baumes werden zum Entwurf der Planung geprüft. Sollte die Gemeinde keine Lösung dieser Überschneidung finden können, wird sie sich mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb in Verbindung setzen und einen Vor-Ort-Termin vereinbaren.

zu 1.: Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Straßen tragfähig für bis zu 35 t schwere Abfallsammelfahrzeuge sein müssen.

zu 2.: Die Sachverhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplanes durch den Erschließungsplaner überprüft und ggf. angepasst.

zu 3.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Durchfahrthöhe von mindestens vier Metern benötigt wird.

zu 4.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Beeinträchtigungen

Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche, an denen Sammelplätze für Grundstücke des WA 1 vorgesehen sind.

für den Straßen- als auch den Fußgängerverkehr entstehen dürfen, durch die Bereitstellung der Abfallbehälter.

FD Kataster und Vermessung
Siehe Anlage

Die Stellungnahme des Fachdienstes Kataster und Vermessung wird nachfolgend behandelt.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 Fax 03841 / 3040-86222

E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2021-B1-0059

Grevesmühlen, 12.04.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
30.03.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

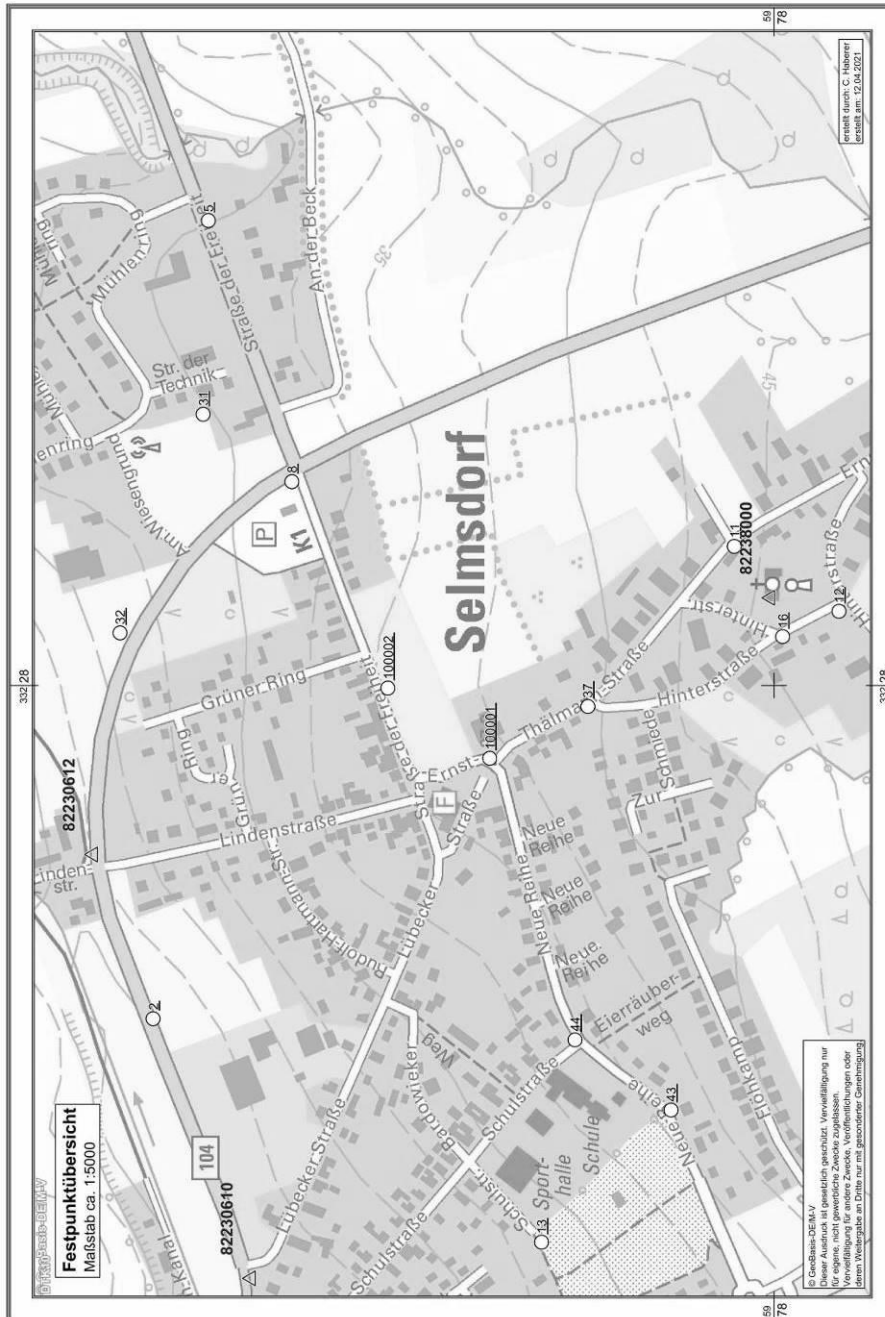
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Nach Prüfung der Anlage, stellt die Gemeinde Selmsdorf fest, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass Aufnahme- und Sicherungspunkte sowie Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen durch geeignete Maßnahmen zu sichern sind und bei Beschädigung oder Verlust der Verursacher verpflichtet ist, sie auf eigene Kosten wieder herstellen zu lassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nach Prüfung der Anlage, stellt die Gemeinde Selmsdorf fest, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Für die Gemeinde Selmsdorf
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-57/21
Datum: 20.04.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorf-park“ der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 29.03.2021 (Posteingang: 30.03.2021)
Ihr Zeichen: 61.27.34.14

Sehr geehrte Frau Müller,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorf-park“ der Gemeinde Selmsdorf bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2021) und Begründung vorgelegen.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Zentrum der Ortslage Selmsdorf. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in diesem Sektor Rechnung getragen werden. Vorgeesehen ist die Schaffung von bis zu 22 WE. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf wird der Vorhabenbereich im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße als gemischte Baufläche und im größeren östlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die gemischte Baufläche nur einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Planung nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung beurteilt wird. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, da die gemischte Baufläche nur einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Selmsdorf wird gemäß Programmsatz 3.1.2 (7) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck zugeordnet. Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Programmsatz 3.2.2 (3) RREP WM).

Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen zum Vorrang der Innenentwicklung (vgl. Programmsätze 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM).

Gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Selmsdorf als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein.

Auch bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung hat die Gemeinde Selmsdorf ihr Wohnbaupotenzial bis 2020 bereits vollständig ausgeschöpft.

Mit dem Beschluss VV-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht absehbar. Sicher ist jedoch, dass auch im Zeitraum 2021-2030 eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Selmsdorf möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund wird die vorgesehene Entwicklung von bis zu 22 WE raumordnerisch mitgetragen.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort zudem in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM).

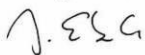
Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck zugeordnet wird und dass sie durch die Lage in der Metropolregion Hamburg in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen soll.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben den Programmsätzen zum Vorrang der Innenentwicklung entspricht.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sie sich als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion bei der Wohnflächenentwicklung auf den Eigenbedarf auszurichten hat.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass das Wohnbaupotenzial bis zum Jahr 2020 vollständig ausgeschöpft wurde.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg zur Siedlungsentwicklung noch nicht abgeschlossen ist.

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Selmsdorf für den Zeitraum 2021-2030 mit einer angemessenen Entwicklung der Wohnbauflächen rechnen kann und somit die geplanten 22 Wohneinheiten seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung raumordnerisch mitgetragen werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich der Vorhabenstandort laut LEP M-V und RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum befindet.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis zur erforderlichen Prüfung der zuständigen Genehmigungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

E-Mail: s.mueller@schoenberger-land.de

Ihr Zeichen: 61.27.34.14
Ihre Nachricht vom: 29.03.2021

Bearbeiter: Kathrin Fleisch
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-21111-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 29.04.2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf, Vorentwurf vom 25.02.2021
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf, Vorentwurf vom 25.02.2021.

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung (Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg, Rostock, eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Park“, Entwurf vom 30.11.2020) begleitend zur Planerstellung. Leider ist diese nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und somit nicht prüfbar.

Die Zulassung von Ausnahmen gemäß Festsetzung Nr. 8.1 von [1] zum Schutz vor Gewerbelärm wird seitens des LUNG abgelehnt.

Begründung:

Das Bundesverwaltungsgericht urteilte¹, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm einer Überschreitung der Außenrichtwerte nicht durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Auflistung der vorgelegten Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Erarbeitung Schalltechnischen Untersuchung seitens des LUNG grundsätzlich begrüßt wird und bedauert, dass die Unterlagen dem LUNG nicht zur Prüfung vorlagen. Das überarbeitete Schallgutachten wird dem LUNG mit den Entwurfsunterlagen der Planung übersandt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzung Nr. 8.1 zum Schutz vor Gewerbelärm seitens des LUNG abgelehnt wird. Dies ist im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 zu prüfen und wird entsprechend angepasst.

¹ BVerwGE 145, 145=NvWZ 2013, 372 vom 29.11.2012

begegnet werden könne, wenn sich dadurch der Außenpegel nicht verringere. Als passiver Schallschutz seien solche Maßnahmen daher nicht mit der TA Lärm vereinbar, die allein auf Verringerung der Immissionsrichtwerte im Rauminnen abzielen, denn die TA Lärm wolle den Konflikt bereits an der Außenwand gelöst wissen, unabhängig von den möglichen Schutzmaßnahmen im Inneren. Das ergibt sich aus den Bestimmungen zum Immissionsort (IO) nach Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 des Anhangs: der maßgebliche IO liege bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018.

Zur Reduzierung der Schallemissionen der Bäckerei wird als Schallschutzmaßnahme die Einhausung der Kälteanlage 1 vorgesehen.

Es ist zu prüfen, mit welchen zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen die Konfliktsituation gänzlich gelöst werden kann.

Im Auftrag


J.-D. von Weyhe

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen im Anwendungsbereich der TA Lärm keine Anwendung finden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die TA Lärm den Konflikt bereits an der Außenwand gelöst wissen möchte und der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 liegt. Dies wird im Rahmen der Überarbeitung des Schallgutachtens berücksichtigt.

Es wird im weiteren Planverfahren geprüft, mit welchen aktiven Schallschutzmaßnahmen die Konfliktsituation gänzlich gelöst werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zum Entwurf entsprechend überarbeitet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Schönberger Land

Am Markt 15

23923 Schönberg

AZ: 61.27.34.14 vom 30. März 2021

PTI 23, Ute Glaesel AZ: 94639752 / Lfd. Nr. 214

0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de

23. April 2021

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Müller,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die beigefügten Bestandspläne werden nachfolgend überprüft.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom, unter Beachtung der nebenstehenden Hinweise, keine Einwände gegen die vorgelegte Planung geäußert werden.

Der Hinweis auf das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.

Die gewünschte Festsetzung wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

23.04.2021

Amt Schönberger Land

2

TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

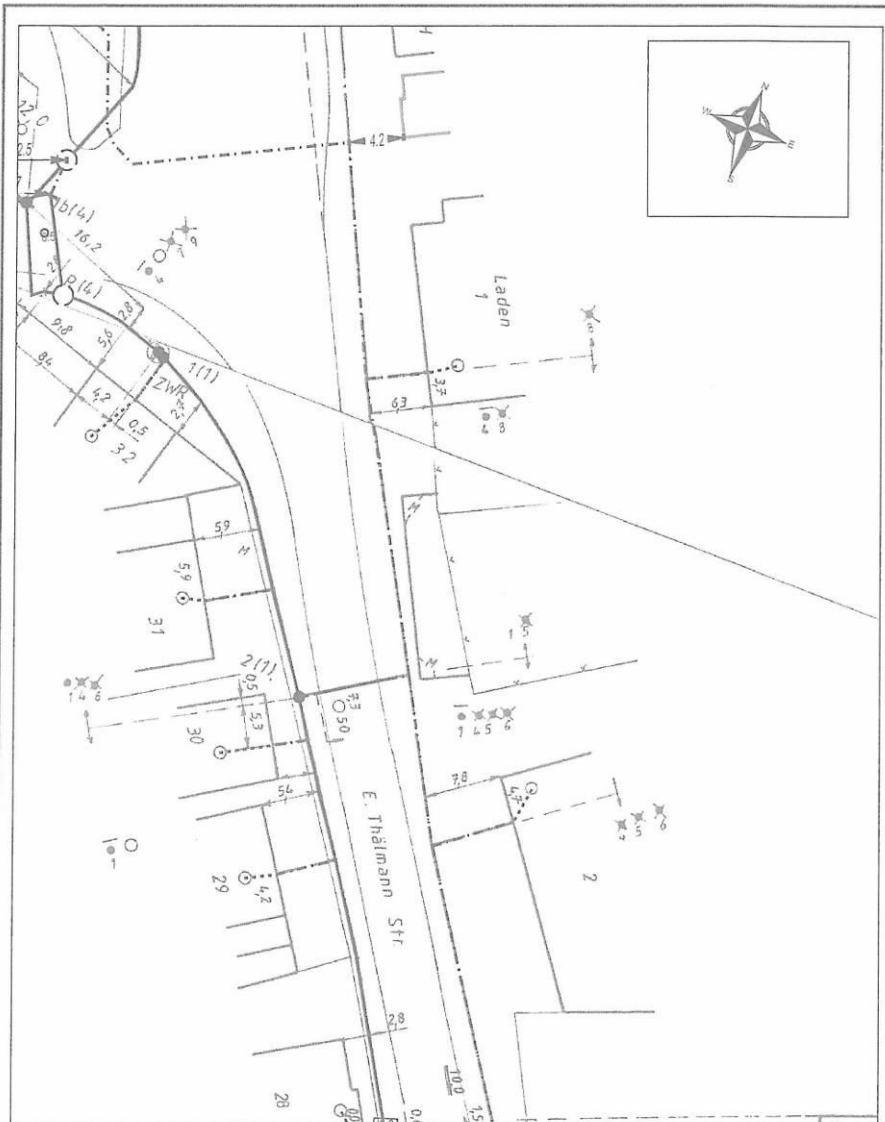
**Ute
Glaesel**
Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.04.23
12:04:51 +02'00'

Anlagen
1 Lageplan

Die Hinweise zur Erschließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig bei der Telekom schriftlich angezeigt werden müssen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



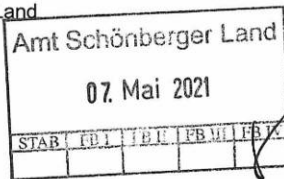
Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind Leitungen der Telekom vorhanden, an die ein grundsätzlicher Anschluss des Wohngebietes möglich ist.

| | | | | | | |
|--|------------------------|--|------------|----------------------------|---------|----------|
| AT/Vh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | | AT/Vh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | | |
| TI NL | Ost | | | | | |
| PTI | Mecklenburg-Vorpommern | | | | | |
| ONB | Selmsdorf | | | | | |
| Bemerkung: Selmsdorf, E.-Thälmann-Str. | | | | | | AsB |
| | | | VsB | | Sicht | Lageplan |
| | | | Name | #21.06.2007# Ute Glaesel P | Maßstab | 1:500 |
| | | | Datum | 20.04.2021 | Blatt | 1 |



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
FB IV
Am Markt 15
23923 Schönberg



Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumbernuss
Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610
Fax 03881 757-111
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

5. Mai 2021

**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf
Reg.-Nr. 0089/21-34**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.03.2021 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf.

Das Plangebiet befindet sich an der Thälmann Straße innerhalb der Ortslage Selmsdorf. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Bebauung von 20 Grundstücken mit Einzelwohnhäusern geschaffen werden.

1. Allgemeines

Im weiteren Planverfahren muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abgeschlossen werden.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden. Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.

Das Gebiet unterliegt dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Ausführungen zum Planinhalt werden zur Kenntnis genommen.

zu 1.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Grevesmühlen abgeschlossen werden muss.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen sind. Dies ist nach aktuellem Planungsstand nicht notwendig, ebenso sind keine Bepflanzungen der Trassen vorgesehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebiet entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig ist.

2. Wasserversorgung

Die Erweiterung des Leitungsbestandes erfolgt aus dem Bereich der Thälmann Straße in das neue B-Plangebiet. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3. Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Gemäß Begründung zum B-Plan reichen die vorhandenen Hydranten zur Löschwasserbedarfsdeckung aus.

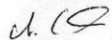
4. Schmutzwasserentsorgung

Die Erweiterung des Leitungsbestandes erfolgt aus dem Bereich der Thälmann Straße in das neue B-Plangebiet. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegenden Baugrundgutachten möglich ist.

Im Bereich der Verkehrsflächen soll ebenfalls eine Anlage in Form einer Versickerung errichtet werden. Geplant ist ein Notüberlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Thälmann Straße. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Für die geplanten Anlagen muss die Unterhaltung und Bewirtschaftung geregelt werden.



Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann
Abteilungsleiter Technik

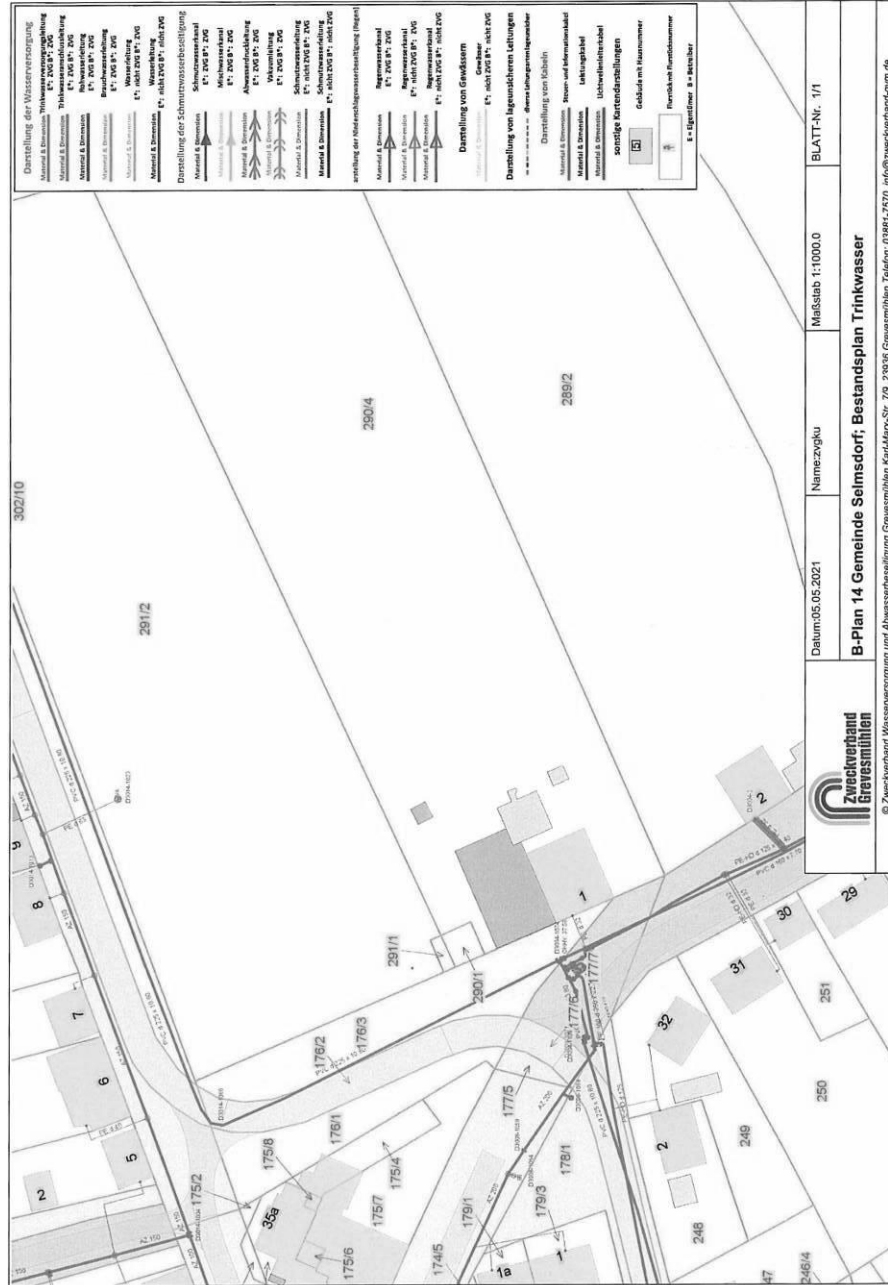
Anlage
Bestandspläne Trink-, und Abwasser

zu 2.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Erweiterung der Trinkwasserleitung aus dem Bereich der Ernst-Thälmann-Straße vorgenommen werden kann und vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG abgestimmt werden muss.

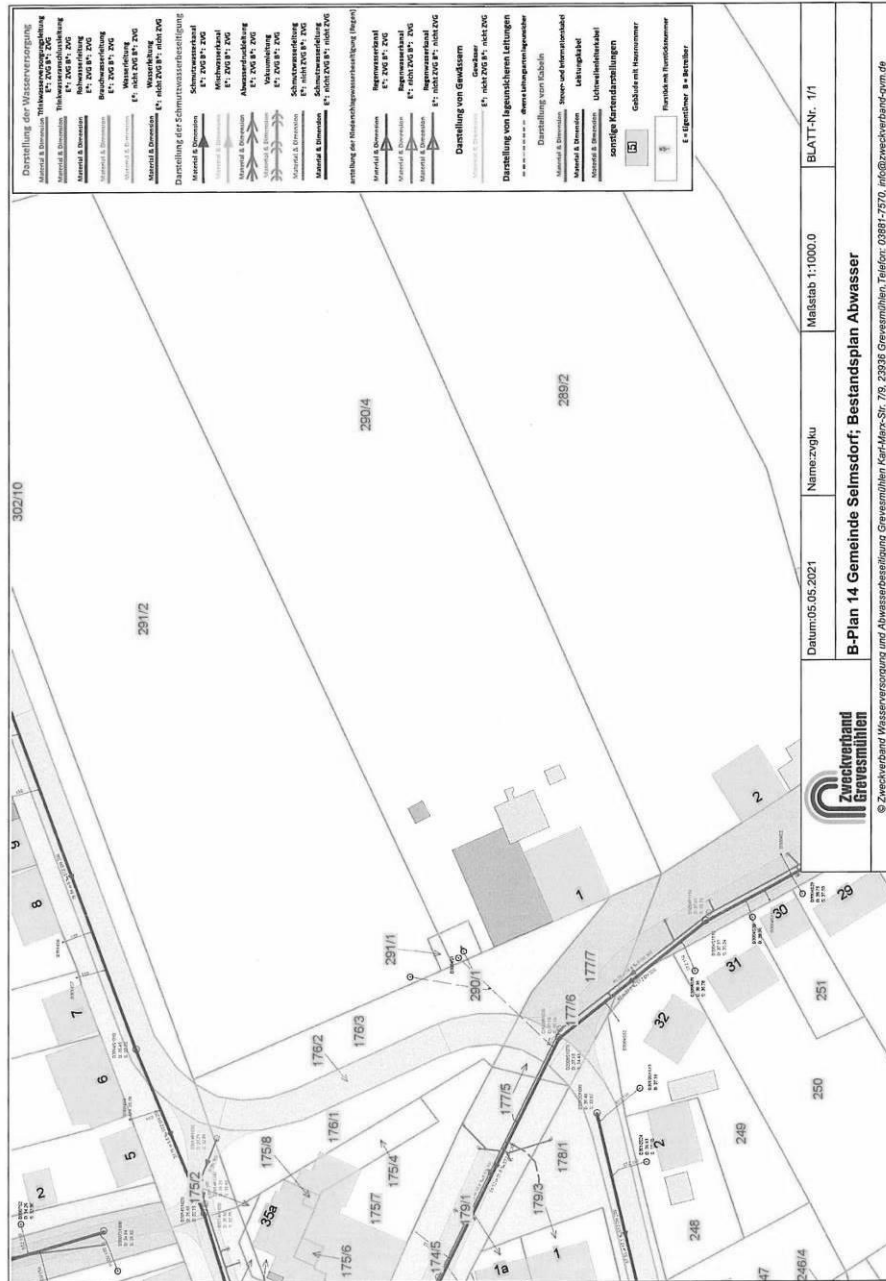
zu 3.: Die Gemeinde weist darauf hin, dass in der Begründung zum Vorentwurf erläutert wurde, dass im Plangebiet neue Hydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung geplant werden müssen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

zu 4.: Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Erweiterung der Abwasserleitung aus dem Bereich der Ernst-Thälmann-Straße vorgenommen werden kann und vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG abgestimmt werden muss.

zu 5.: Die Gemeinde weist darauf hin, dass in der Begründung zum Vorentwurf erläutert wurde, dass laut Baugrunduntersuchung für Extremfälle eine Notableitung des anfallenden Regenwassers geschaffen werden sollte. Eine Lösung hierfür wird im weiteren Planverfahren konzipiert.



Der beigefügte Bestandsplan Trinkwasser wurde überprüft. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden, an die ein grundsätzlicher Anschluss des Wohngebietes möglich ist.



Der beigefügte Bestandsplan Abwasser wurde überprüft. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind ein Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden, an die ein grundsätzlicher Anschluss des Wohngebietes möglich ist. Konkretere Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplanes getroffen.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtlower Weg 1
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtlower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Amt Schönberger Land**
Am Markt 15**23923 Schönberg**per E-Mail: s.mueller@schoenberger-land.de

| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unsere Zeichen | Grevesmühlen, den |
|--------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|
| 61.27.34.14 | 29.03.2021 | Anja Krüger 03881/714532 | 21.04.2021 |

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf – Vorentwurf
Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGBSehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Müller,

gegen den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz - Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Vorflut für diesen Bereich bilden der Selmsdorfer Graben (1 und 1/3) und das Gewässer 1/B5, welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden.

Als Träger der Unterhaltungslast für Gewässer zweiter Ordnung weisen wir daraufhin, dass für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung in Abstimmung mit dem WBV gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

Der WBV nimmt zur Kenntnis, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll. Für eine detaillierte Stellungnahme, ist der WBV an der weiteren Planung zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

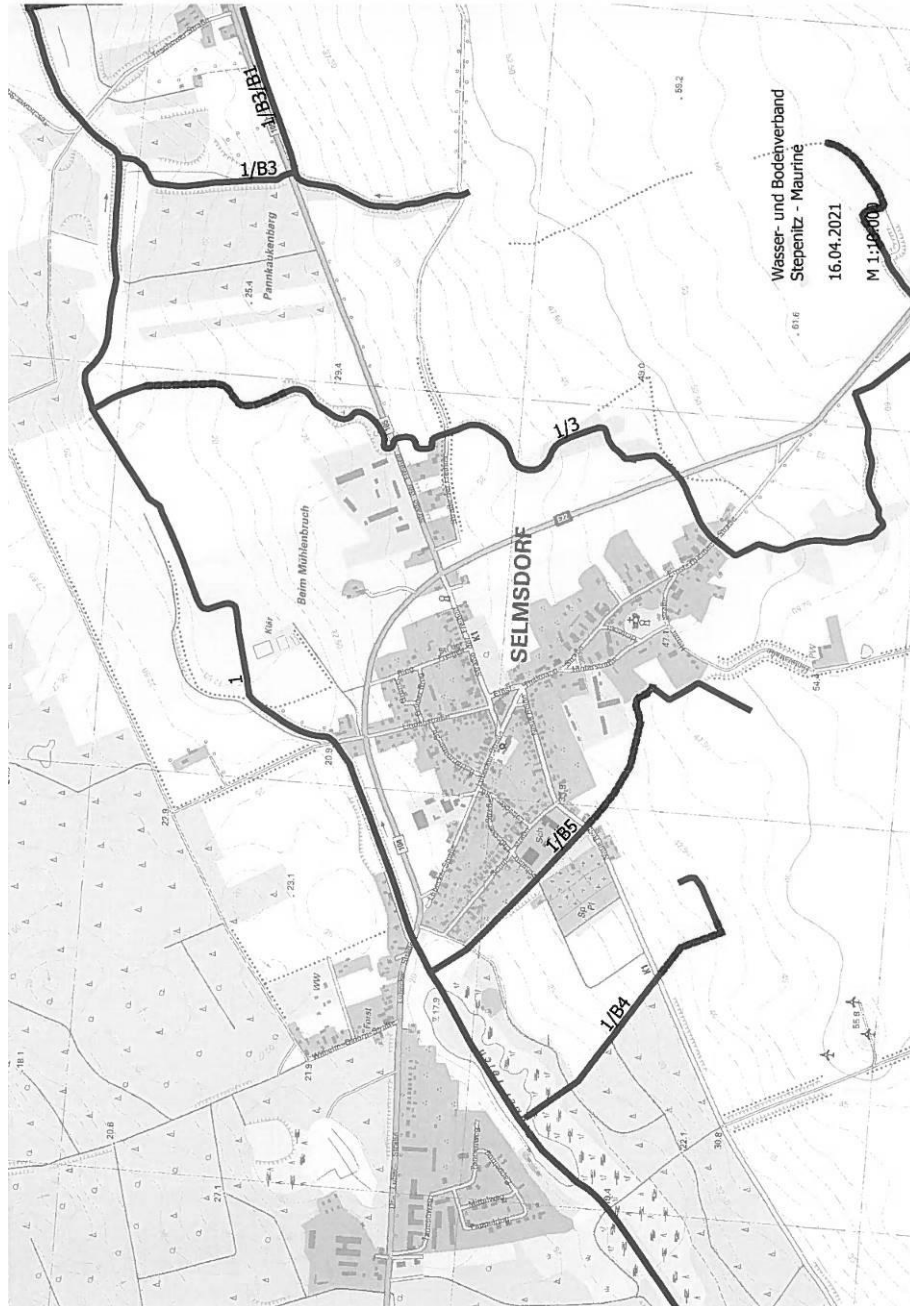
Andrea Bruer
GeschäftsführerinVerteiler
untere Wasserbehörde Landkreis NWMAnlage
topograph. Kartenauszug im Maßstab M 1:10.000

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgelegten Planung äußert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorflut für diesen Bereich der Selmsdorfer Graben und das Gewässer 1/B5 bilden und sich diese als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden. Sofern mit dem Entwurf eine Nutzung dieser Gewässer vorbereitet wird, werden sowohl der WBV als auch die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig in die Planung einbezogen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlage wird nachfolgend behandelt.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die dargestellten Vorfluter zur Kenntnis.



Leitungsauskunft

Amt Schönberger Land
Stefanie Müller
Am Markt 15
23923 Schönberg

HanseGas GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

08.04.2021

Reg.-Nr.: 426335(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Bebauungsplan Nr.14

Ort: 23923 Selmsdorf, Dorfpark / Str. der Freiheit
(lt.Lageplan)

HanseGas GmbH

bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH.

Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Benjamin Merkt
Stefan Strobl

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HR 12571 PI
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten Bereich keine Leitungen der HanseGas GmbH befinden.

Der Hinweis zu unterirdischen Leitungen wird zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heidesstraße 2 – 10557 Berlin

Amt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 Schönberg

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Müller,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer Froeb

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidesstraße 2
10557 Berlin

Datum
20.04.2021

Unser Zeichen
2021-002541-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
29.03.2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass sich nicht zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert wird.

Der Hinweis zum räumlichen Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen.

Von: Wilms, Holger
Gesendet: 03.05.2021 15:21
An: s.mueller@schoenberger-land.de
Cc: Junge, Petra
Betreff: WG: TöB-Beteiligung - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der G (abgelegt im CC ECM)
Anlagen: 03. - B-Plan Nr. 14 Selmsdorf "Wohngebiet am Dorfpark" - Begründung
Vorentwurf.pdf, 02. - B-Plan Nr. 14 Selmsdorf "Wohngebiet am Dorfpark" - Planzeichnung
Vorentwurf.pdf, 01. - TöB Anschreiben.pdf
Importance: Normal

Sehr geehrte Frau Müller

Von Seiten der Travenetz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.
Nach Vorlage des Energiebedarf durch den Erschließer, sowie dessen Interessenbekundung, kann entsprechend die Planung einer Gasversorgung eingeleitet werden

Mit freundlichen Grüßen

Holger Wilms
Betriebsingenieur
8860 Gas, Wasser, Wärme

Telefon: 04 51/ 8 88 - 26 12
Telefax: 04 51/ 8 88 - 32 26 12
Mobil: 0163 / 36 93 468

mail: holger.wilms@travenetz.de
www.travenetz.de

Travenetz GmbH
Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck
Briefpost an: Netz Lübeck GmbH • 23533 Lübeck

Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Zander
Geschäftsführung: Sven Bäuml
Amtsgericht Lübeck, HRB 5885

Ein Unternehmen der Stadtwerke Lübeck und der HanseWerk-Gruppe

Bitte beachten Sie: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.

Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender der E-Mail in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlgeleiteter E-Mails ist unzulässig

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Travenetz GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen und einer Gasversorgung des Gebietes grundsätzlich nichts entgegensteht.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
DE-23923 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202100268

Schwerin, den 30.03.2021

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.14 Selmsdorf _ Wohngebiet _ am _ Dorfpark

Ihr Zeichen: 30.3.2021

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Das beigefügte Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden sind. Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.

Das zuständige Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Schönberger Land
 FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung
 Frau Stefanie Müller
 Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Ansprechpartner Ute Hiller
 Telefon 0341/3504-461
 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
 Unser Zeichen Reg.-Nr.: 02796/21
 PE-Nr.: 02796/21
 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
 bitte unbedingt angeben!
 Datum 31.03.2021

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:
 E-Mail 29.03.2021 GDMCOM 61.27.34.14

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

| Anlagenbetreiber | Hauptsitz | Betroffenheit | Anhang |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgasspeicher Peissen GmbH | Halle | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹ | Schwaig b. Nürnberg | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| ONTRAS Gastransport GmbH ² | Leipzig | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| VNG Gasspeicher GmbH ² | Leipzig | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Auflistung der Anlagenbetreiber sowie deren fehlende Betroffenheit zur Kenntnis.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis aus Anlagen von weiteren Betreibern wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.881682, 10.861800

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITESTES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Nach Prüfung der Darstellung, kann die Gemeinde Selmsdorf mitteilen, dass es sich um den angefragten Planungsbereich handelt.

Der Anhang wird nachfolgend geprüft.



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
„Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf**

Reg.-Nr.: 02796/21
PE-Nr.: 02796/21

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten Bereich keine Anlagen und keine laufenden Planungen der genannten Anlagenbetreiber vorhanden sind und dass somit keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Es sind keine Anlagen im Geltungsbereich vorhanden.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Amt Schönberger Land

Am Markt 15

23921 Schönberg

Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Telefon: 0385 588 79 100
e-mail: poststelle@lakd-mv.de
Aktenzeichen: 210330_010005E05
Schwerin, den 05.05.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 30.03.2021

Ihr Aktenzeichen 61.27.34.14

Gemeinde Selmsdorf

Grundstueck Wohngebiet am Dorfpark

Georeferenz 172_5650,polygon,21826.7 m2

33228131.24,5978389.78

33227938.01,5978302.85

33227936.18,5978270.82

33227969.15,5978208.60

33228149.56,5978277.23

33228131.24,5978389.78

END

END

Vorhaben TÖB-Beteiligung - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14

Hier eingegangen 30.03.2021 10:53:00

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

An das geplante Bauungsgebiet grenzt der als Denkmal ausgewiesene "Alte Friedhof" an. Bezüglich der Höhe und der Gestaltung der Bauung ist darauf zu achten, dass das angrenzende denkmalgeschützte Gebiet in seinem Gesamtbild nicht gestört wird.

Das geplante Bauungsgebiet ist gegenüber dem Friedhof blickdicht abzugrenzen.

Vorgang besteht aus:
ORI210330_010005E05.xml
ORI210330_010005E05.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz
C69EC4A664F54F3E9171FEB823750197

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes an den als Denkmal ausgewiesenen „Alten Friedhof“ grenzt. Eine blickdichte Abgrenzung des Dorfparks erachtet die Gemeinde als nicht notwendig, da auch auf der gegenüberliegenden Seite des Dorfparks an der Straße der Freiheit Wohnbebauung vorhanden ist. Die Gemeinde Selmsdorf hat zudem konkrete Festsetzungen getroffen, um das denkmalgeschützte Gebiet in seinem Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen. Dazu wurde im Norden des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Streifen als Hausgarten festgesetzt, der von jeglicher Bauung freizuhalten ist. Des Weiteren müssen Hecken an der Grenze zum Dorfpark aus den festgesetzten heimischen Sträuchern bestehen, sodass das Gesamtbild nicht durch z.B. Thuja-Hecken gestört wird. Eine blickdichte Abgrenzung würde das Gesamtbild des Dorfparks erheblich stören als angrenzende Hausgärten. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Von: Rabe Peter
Gesendet: 31.03.2021 09:26
An: s.mueller@schoenberger-land.de
Betreff: AW: TöB-Beteiligung - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf
Importance: Normal

Sehr geehrte Frau Müller,

erneuter langfristiger Personalausfall in der Forsthoheit ist der Grund für diese Mail.
(Ich bitte um Entschuldigung für eventuelles Warten und um Verständnis.)

Hinweis: Wenn Sie zu diesem Sachverhalt ein formelles Schreiben benötigen, liefere ich dieses nach kurzer Aufforderung Ihrerseits nach.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu oben genanntem Antrag für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S.90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.311) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Das Forstrechtliche Einvernehmen wird erteilt.

Begründung:

Zum Schutz des angrenzenden Waldes verweise ich auf die Grundsatzregelungen der §§ 1 (Gebot des Schutzes des Waldes) und 2 (Walddefinition) des Landeswaldgesetzes.
Als Waldrand ist die äußerste lotrechte Kante des Baumbestandes (Trauf) anzusehen; einschließlich an die Bäume angrenzende zum Waldrand gehörende Hecken, Sträucher oder vergleichbar bestockte Flächen sowie dazugehörige so genannten Nichtholzböden
Im Schutzabstand von 30 Metern kann regelmäßig keine Wohnbebauung erfolgen (§ 20 LWaldG). Auch andere bauliche Anlagen sind in diesem Abstand nur unter Ausnahmegründen zulässig.

Wald ist von den Planungen nicht betroffen. Vorhandener Gehölzbestand erfüllt nach Begutachtung durch den Revierförster Herrn Mai nicht die Kriterien der Walddefinition.

i. A.
gez. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Die Stellungnahme der Forstbehörde wird nachfolgend behandelt:

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass das forstrechtliche Einvernehmen erteilt wird.

Die Ausführungen zum Landeswaldgesetz werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass von den Planungen kein Wald betroffen ist und dass vorhandener Gehölzbestand nicht den Kriterien der Walddefinition entspricht.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19046 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1926-2021

Schwerin, 7. April 2021

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf

Ihre Anfrage vom 30.03.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Planung und fehlender Landesrelevanz nicht zuständig ist.

Der zuständige Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis zu den allgemeinen Pflichten des Bauherren gemäß § 52 LBauO wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren werden die Hinweise zur Kampfmittelbelastung sowie der Kampfmittelbelastungsauskunft zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis auf das Antragsformular des Munitionsbergungsdienstes wird seitens der Gemeinde Selmsdorf zur Kenntnis genommen.

Beschlussauszug
aus der
Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Schönberg
vom 27.04.2021

Top 8.3 Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark"
- Beteiligung der Stadt Schönberg als Nachbarstadt -

Beschluss:

Die Stadt Schönberg hat zur Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Schönberg keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen hat.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

Interessent / Absender / Rückantwort an

| | | | | |
|----------------------|------|-------|--------|-------|
| Amt Schönberger Land | | | | |
| 06. Mai 2021 | | | | |
| DOK ER 160 | | | | |
| STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV |
| | | | | |

Weitere InteressentenBürger / InteressentAN:

Amt Schönberger Land
 Dassower Straße 4
 Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung
 Z. Hd. Frau Kortas-Holzerland / Frau Müller
 D-23923 Schönberg

Einwand gegen den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister der Gemeinde Selmsdorf Marcus Kreft,
 Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den sich in der Zeit vom 06.04.21 bis einschließlich 07.05.2021 in Ausstellung befindenden
 Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Wir als Interessenten / Bürger beabsichtigen ein eingeschossiges Haus (Bungalow) in dem
 geplanten „Wohngebiet am Dorfpark“ bauen zu lassen.

Typischerweise gehört zu einem eingeschossigen Baukörper (Bungalow, Winkelbungalow) ein
 Walmdach als Dachform.
 Leider sind laut den Punkt 3.2. Örtliche Bauvorschriften in den festgesetzten Allgemeinen
 Wohngebieten WA 2 und WA 3 die Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise als Sattel- oder
 Krüppelwalmdächer auszubilden.
 Ein Walmdach ist nicht explizit genannt / aufgeführt.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Gemeinde nimmt Ihre Ausführungen zu den Bauwünschen zur
 Kenntnis.


Ebenfalls werden die Angaben zu den örtlichen Bauvorschriften des
 Bebauungsplanes Nr. 14 zur Kenntnis genommen.

Durch die aktuell in dem Bebauungsplan erlaubte Bauweise, eingeschossiger Bauweise (Bungalow) mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern (35 Grad Dachneigung), entstehen untypische Gebäude, welche sich in den Stadtkern von Selmsdorf optisch nicht fügen. (siehe Anlage 1: "Zeichnung Bungalow 145 DN35 KWD"; Anlage 2: "Bungalow_Krüppelwalm_erhöhte Dachneigung")

Desweiteren wurde in der vor nicht allzu langer Zeit, 21.12.2017 beschlossenen Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung", bereits vorhandenem Wohngebiet, eingeschossige Bauweise mit einem Walmdach im Bebauungsplan aufgeführt / vorgesehen. Dieses wurde von den Interessenten auch angenommen und es sind mehrere Gebäude mit solcherlei Dachform entstanden (siehe Anlage 3, "Am Mühlenbruch_Google_Ansicht von oben")

Wir bitten Sie den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ nochmal zu überarbeiten und dabei die eingeschossige Bauweise mit einem Walmdach zu berücksichtigen.

Wir erbitten um eine schriftliche Begründung warum in dem angedachten Baugebiet WA 2 nur Krüppelwalm und Satteldächer erlaubt sein sollen.

Antwort bitte an 

Herrnburg, 04.05.2021

Unterschrift / en

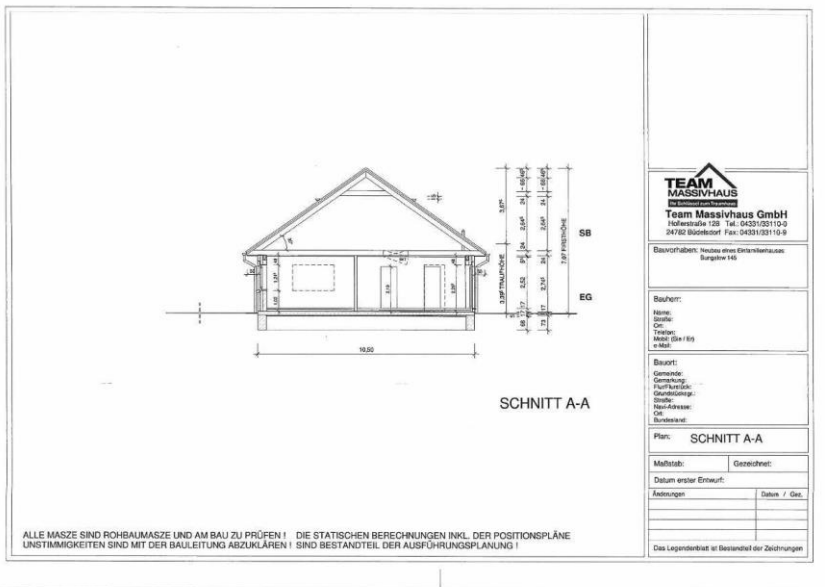
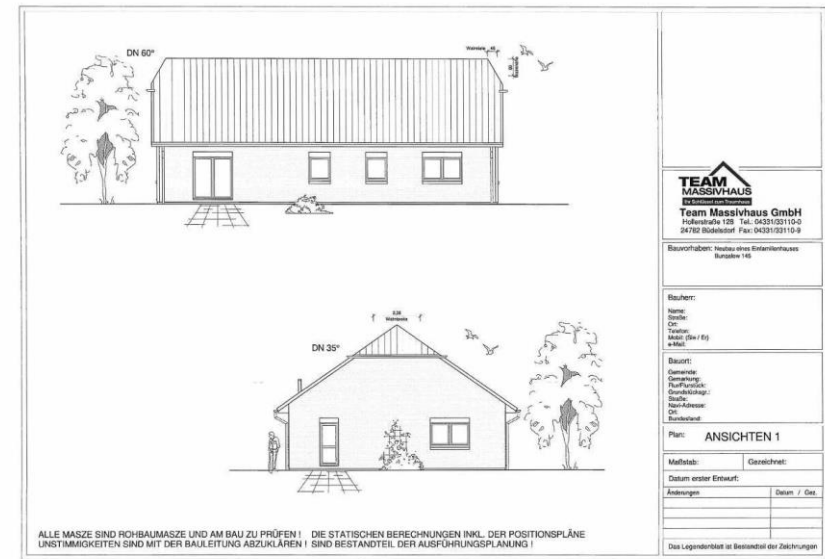
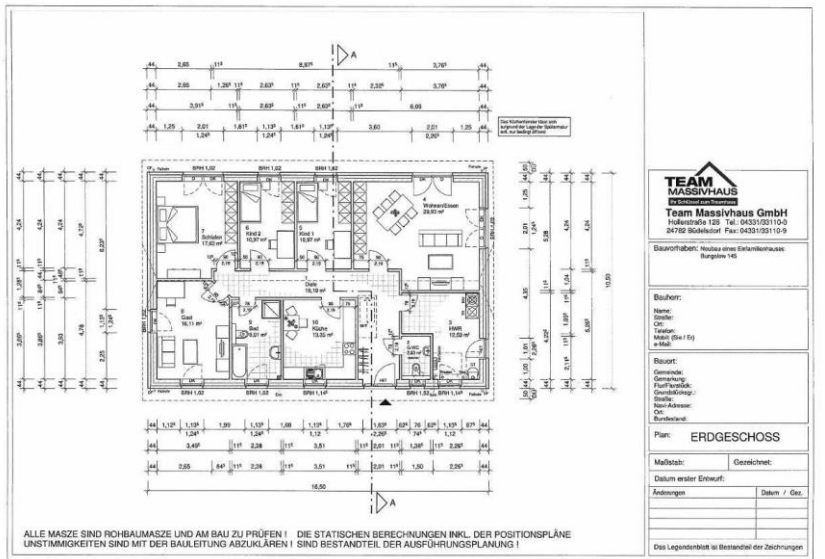


Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen möglich sind. Bei der eingeschossigen Bauweise sind Dachneigungen zwischen 35°-48° zulässig. Dies ermöglicht den Bau eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss und entspricht somit einem „klassischen“ Einfamilienhaus, wie es auch in der Ortslage Selmsdorf üblich ist. Da das ausgebauten Dachgeschoss durch die Dachschrägen geprägt ist, wird hierbei nicht von einem zweiten Vollgeschoss ausgegangen.

An diesem zentralen Standort in der Ortslage Selmsdorf, möchte die Gemeinde zudem keine Gebäude mit einem Vollgeschoss und flacher geneigtem Dach (Bungalow) zulassen, um die Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes positiv zu beeinflussen. Da auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind, könnten zwischen benachbarten Gebäuden zu große Höhenunterschiede entstehen, die sich negativ auf das Gesamtbild des relativ kleinen Wohngebietes auswirken.

Unabhängig von der Dachform, wird seitens der Gemeinde demnach keine Bebauung im Bungalow-Stil an diesem Standort gewünscht. Bei dem Wohngebiet am Mühlenbruch handelt es sich dagegen um ein größeres Wohngebiet, in dem dadurch auch mehr Spielraum für Festsetzungen vorhanden ist. Seitens der Gemeinde Selmsdorf besteht somit nicht die Notwendigkeit auch Walmdächer für zulässig zu erklären.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.



Original Message processed by david@

B-Plan Nr. 14 Selmsdorf 9. Mai 2021, 21:09 Uhr

Vo
n

An g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

auch wenn die Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 14 laut Bekanntmachung am 07.05.2021 abgelaufen ist (am Telefon sagte mir die Dame vom Planungsbüro 09.05.), möchte ich dennoch einzelne Aspekte aufgreifen und ein Überdenken anregen, auch wenn die Stellungnahme nicht in die Abwägung kommen sollte.

Ich hätte diese Stellungnahme gerne an das Planungsbüro direkt geschickt, weil ich weiß, dass dieses verantwortlich für die Inhalte ist und nicht Sie, habe aber keine direkte Mailadresse gefunden. Bitte sehen Sie daher die zuständigen Stadtplaner als Adressaten.
Ich möchte niemandem die Arbeit erschweren, sondern versuchen, einen Beitrag für einen möglichst rechtssicheren und sinnvollen Bebauungsplan für die Gemeinde Selmsdorf leisten.

Ich finde es gut, dass in zentraler Lage nachverdichtet wird und nicht eine weitere außenliegende Satelliten-Siedlung geschaffen wird.

1. Gebäudehöhe:
Die Bezugnahme auf die künftige Erschließungsstraße ist rechtswidrig und es wundert mich, dass das Planungsbüro diese Festsetzung noch praktiziert.
Bereits 2014 und nachfolgend auch 2017 gab es maßgebende Urteile zu diesem Aspekt in Bebauungsplänen.
Die Festsetzung erfüllt nicht das Kriterium der ausreichenden Konkretisierung und der Bestimmtheit und brachte bereits mehrer Bebauungspläne im Normenkontrollverfahren zu Recht zu Fall.
Ich empfehle z.B. das Urteil des OVG Münster vom 15.11.2017 (7 D 8/16.NE).
Es ist sehr wichtig, dass diese Festsetzung geändert wird, um einen rechtssicheren Plan zu haben.
2. Begrenzung der Wohneinheiten:
Zum Teil soll tatsächlich nur eine Wohneinheit zugelassen werden.
Das steht zum einen im Widerspruch des Planungsziels (Schaffung von Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage), ist nicht zeitgemäß und es sollte sich bewusst gemacht werden, dass z.B. keine Einliegerwohnung für Eltern, Großeltern oder Kinder geschaffen werden kann, obwohl ausgerechnet in diesem Gebiet bis zu 420 m² (!) Grundfläche möglich wären. Eine Vermeidung starker Verdichtung (Begründung) ist das nicht, sondern die Schaffung von viel Wohnfläche für tendenziell wenige Personen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das ebenfalls nicht und widerspricht daher dem BauGB und den aktuellen Zielen des Klimaschutzes.
3. Dachform:
Die auf S. 7/8 in der Begründung aufgeführte Erklärung, dass sich die Zulässigkeit von Flachdächern an den vorhandene Wohngebieten orientiert lässt vermuten, dass sich in Selmsdorf nicht ausreichend umgesehen wurde.
Außer im Plangebiet Mühlenring gibt es in Selmsdorf so gut wie kein Flachdach auf einem Wohngebäude, vor allem nicht auf einem EFH, dies widerspricht der Art der näheren Umgebung im harmonisch wirkenden Kernort und fügt sich nicht ein.
Ein stimmiges Gesamtbild würde aktiv verhindert anstatt gefördert werden.
Das Ziel sollte doch sein, dass sich die neuen Gebäude einfügen und nicht wie große Fremdkörper im gewachsenen Ort stehen.
Außerdem ist mir nicht klar, warum nicht, wenn schon Flachdächer zulässig sind, eine zwingende Dachbegrünung vorgegeben wird.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt. Das Planungsbüro handelt lediglich im Auftrag der Gemeinde.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Nachverdichtung in zentraler Lage als positiv erachtet wird.

zu 1.: Eine solche Festsetzung ist nicht Bestandteil der Planung. In Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen heißt es: „Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche nach den Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.“ Der Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße wird, aufgrund der von Ihnen genannten Urteile, seit einigen Jahren nicht mehr praktiziert.

zu 2.: Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinde Selmsdorf reagiert damit auf die anhaltend hohe Nachfrage nach dieser Form des Wohnens. Zudem soll dadurch eine ungewünschte Verdichtung innerhalb dieses relativ kleinen Wohngebietes vermieden werden. Nach Rechnungen der Gemeinde sind bei einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² und einer GRZ von 0,3 in den WA 1 und WA 2 etwa 210 m² Grundfläche für das Hauptgebäude möglich. Für Nebenanlagen weitere 105 m². Die in Aussicht genommenen Grundstücke haben Größen zwischen 707 m² und 800 m², lediglich ein Grundstück ist größer als 900 m². Im WA 3 ist aufgrund der maximal zwei Wohneinheiten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gemeinde Selmsdorf erachtet dies für das geplante Wohngebiet als angemessen und bleibt im größeren Teil des Gebietes unter der von der Baunutzungsverordnung maximalen GRZ in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4.
Auch aus raumordnerischer Sicht, wäre die Entwicklung von mehr Wohneinheiten momentan nicht vertretbar.

Selbst bei flach geneigten Dächern ist dies technisch kein Problem, es fördert das Mikroklima erheblich, vermeidet Hitzeentwicklungen und Reflexion, bindet Wasser und unterstützt nebenbei noch die Artenvielfalt.

Es gibt zahlreiche Informationen von Bund und Land zu diesem Thema und diese Dächer sehen schon lange nicht mehr ungepflegt aus.

Auch für entsprechende Garagen und Nebenanlagen ist diese Festsetzung in vielen Gemeinden mittlerweile üblich.

4. Baumpflanzungen:
Allgemein wäre von Anpflanzgeboten auf privaten Grundstücken abzuraten, da sich vielfach zeigt, dass diese nicht umgesetzt werden oder sehr schnell nicht mehr vorhanden sind.

Darüber hinaus verstehe ich nicht, warum im Straßenraum keine heimischen Bäume gepflanzt werden, die unser Ökosystem fördern und einen Nutzen haben würden.

Ich weiß natürlich, dass die vorgesehenen Kirschen in der Blütezeit schön aussehen, aber an dieser Stelle kann unserem Ökosystem etwas Erleichterung geschaffen werden und ein Rückzugsort für viele Arten geschaffen werden. Die Optik in den Tagen der Blütezeit kann diese Vorteile eines heimischen Baumes nicht aufwiegen.

5. Im Zusammenhang mit dem Klimaschutz bitte ich außerdem um ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wie sie ebenfalls in vielen Städten und Gemeinden nunmehr praktiziert wird.

Ich bitte darum, diese Punkte im Bebauungsplan zu überdenken und stehe für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

zu 3.: Die Gemeinde Selmsdorf hat sich aufgrund Ihrer Anmerkung Gedanken zu den Dachformen gemacht und kommt zu dem Ergebnis, dass im WA 3, also entlang der Ernst-Thälmann-Straße, keine Bebauung mit Flachdächern gewünscht ist. Hier werden die Festsetzungen zur Dachneigung entsprechend angepasst.

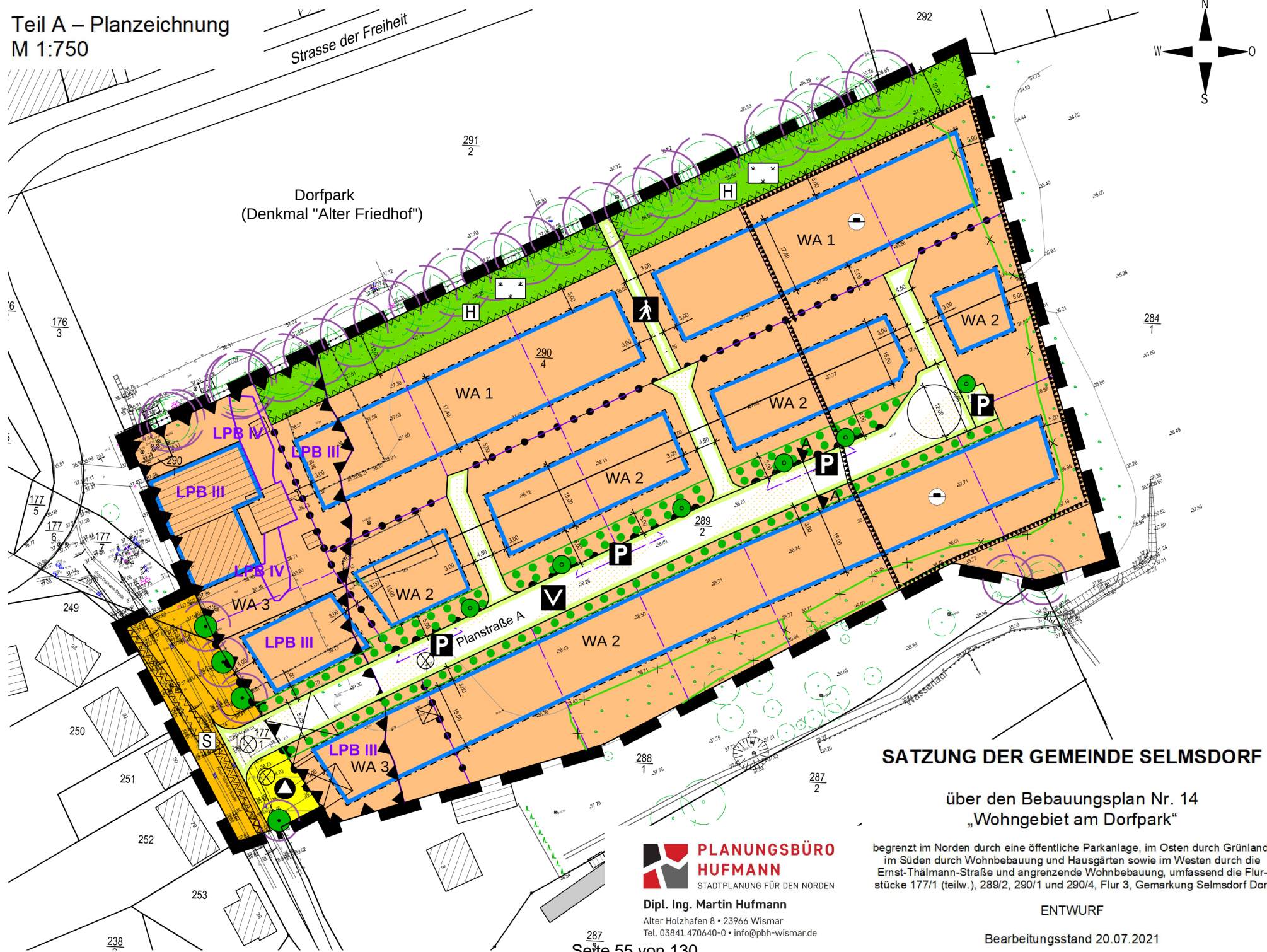
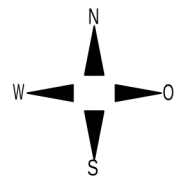
Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass Gründächer im Plangebiet grundsätzlich zulässig sind. Eine zwingende Festsetzung wird seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.

zu 4.: Die Gemeinde hält in diesem Plangebiet daran fest, dass die Bäume auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden sollen, da nur so gewährleistet werden kann, dass die Bäume auch genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Dies wäre im Bereich der Planstraße A nicht so.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine heimische Kirsche festgesetzt.

zu 5.: Unter Punkt 7.4 wird „die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten)“ bereits ausgeschlossen. Es darf eine maximale Fläche von 15 m² je Grundstück mit Kies gestaltet werden. Ggf. prüft die Gemeinde zum Entwurf der Planung eine andere Formulierung zum Ausschluss von Kiesgärten.

Strasse der Freiheit



SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 14
„Wohngebiet am Dorfpark“

begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.07.2021

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH_{min} Firsthöhe in m als Mindestmaß
- FH_{max} Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▼ geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- ▲ Fußweg
- P Parken
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe-
seitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

■ Flächen für Versorgungsanlagen - Abfallentsorgung

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Hausgarten, privat

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von
Bodenschätzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

■ Flächen für Aufschüttungen

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von
Bodenschätzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

■ Flächen für Aufschüttungen

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III
LPB IV Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -
Sichtdreieck

■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -
Hausgarten

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

●●●●● Vorgartenbereich

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{280}{4}$ Flurstücksnummern

37,60 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

←5,0→ Bemaßung in m

× künftig fortfallend

××××× Hecke gemäß § 20 NatSchAG M-V, künftig fortfallend

--- in Aussicht genommene Grundstücksteilung

○ Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

— Straßenquerschnitt

⊗ Baum, künftig fortfallend

Nutzungsschablonen

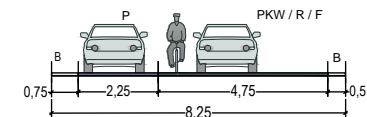
| | |
|-------------|--|
| WA 1 | II o |
| GRZ 0,3 | FH _{min} 7,5 FH _{max} 9,0 |
| | E |

| | |
|-------------|--|
| WA 2 | II o |
| GRZ 0,3 | FH _{min} 7,5 FH _{max} 9,0 |
| | E |

| | |
|-------------|--|
| WA 3 | II o |
| GRZ 0,4 | FH _{min} 7,5 FH _{max} 9,0 |
| | E |

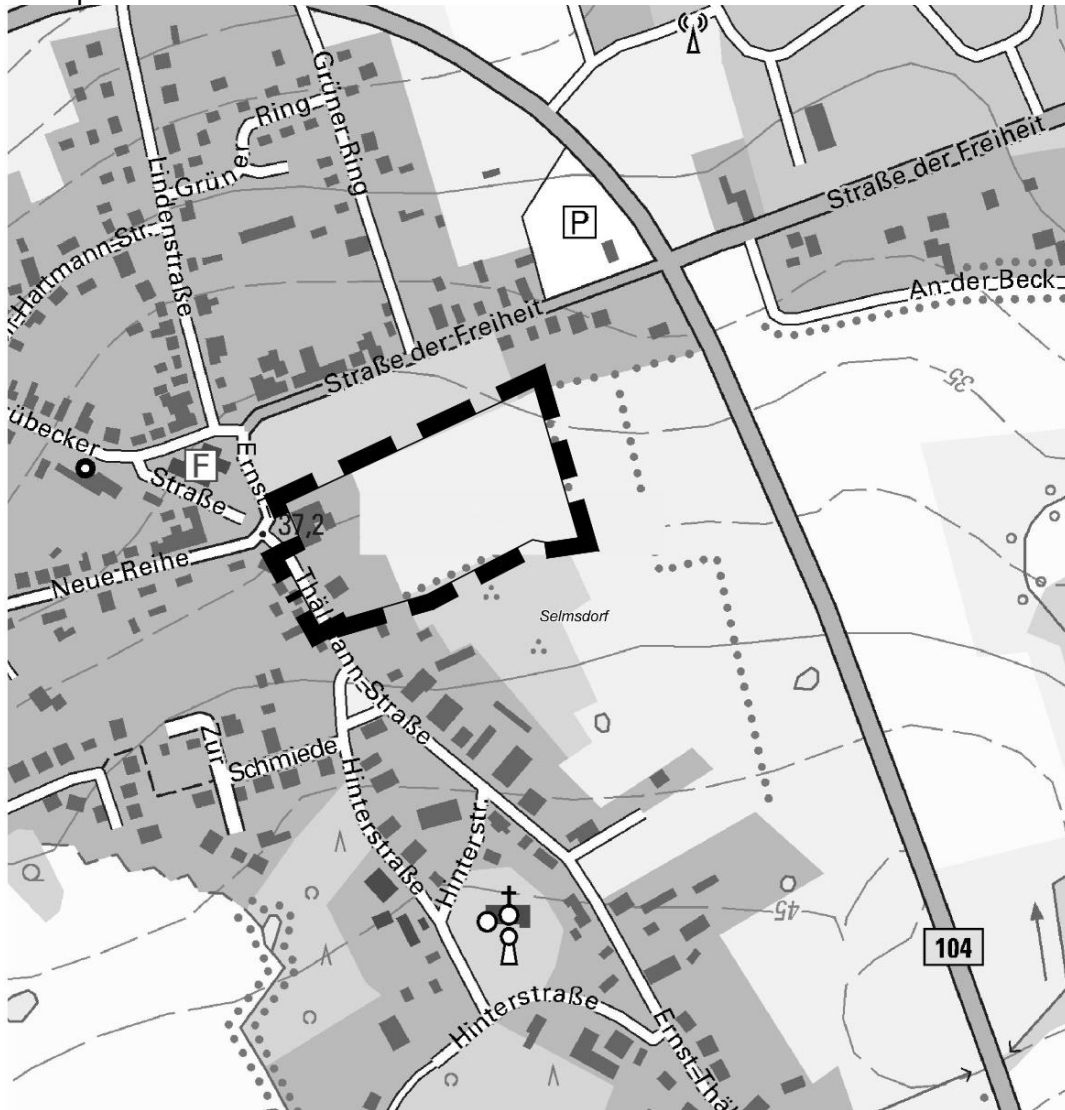
Mögliche Straßenquerschnitte
Angaben in m

Schnitt A - A - Planstraße A



PKW = Personenkraftwagen
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
B = Bankett

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.07.2021

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“, begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13a, 16 und 18 BauNVO)
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.3 Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 – WA 3 auf mindestens 7,50 m und höchstens 9,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist gleich Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO).
 - 1.4 Innerhalb der WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Innerhalb der WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - 1.5 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.6 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2. **Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)
In den WA 1 - WA 3 gilt die offene Bauweise. Weiterhin gilt für alle allgemeinen Wohngebiete, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.
3. **Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den WA 1 - WA 3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche entlang der Planstraße A ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.
 - 4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
5. **Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 5.1 In den WA 1 und WA 2 ist je Einzelhausgebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - 5.2 In den WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig
6. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
7. **Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.6 vorgenommenen Festsetzungen.
8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 - 8.1 Auf den privaten Grundstücken sind an den festgesetzten Standorten in einem Abstand von jeweils 1,5 m zur Grundstücksgrenze Gewöhnliche Traubenkirschen (*Prunus padus* `Tiefurt`) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden.
 - 8.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist

unzulässig. Entlang der nordwestlichen Grenze zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschritte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen, einschließlich eines Bereiches mit einer Tiefe von 3,00 m von dieser Grenze, mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen.

- 8.3 Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stu 16/18) oder Obstbaum (mind. Stu 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 8.5 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche ist die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.
- 8.6 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.8 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- 8.9 Pflanzlisten
Pflanzliste A – Sträucher (Qualität 2xv, 125/150):
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Knackweide (*Salix fragilis*)
Grau-Weide (*Salix cinera*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

9. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III nördlich der Planstraße A ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn durch den Eigentümer der Bäckerei nachgewiesen wurde, dass an den beiden nächstgelegenen Baugrenzen der Beurteilungspegel, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann

durch technische und/oder bauliche Maßnahmen für die Kälteanlagen und die Kamine erreicht werden.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- 10.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-02 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 10.3 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein anderer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

11. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 11.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig.
- 11.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0°-26°.
- 11.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Die Hauptdachflächen sind bei eingeschossiger Bauweise als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen im WA 2 0°-26° und im WA 3 15°-26°.
- 11.4 Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen.

- 11.5 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden.
- 11.6 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
- 11.7 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.
- 11.8 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 11.9 Die nur außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 11.10 Innerhalb der WA 1 - WA 3 sind je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen.
- 11.11 Garagen sind innerhalb der WA 1 - WA 3 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Garagen mit Flachdächern dürfen bei einer Dachneigung unter 5° auch mit Dachbahnen eingedeckt werden.
- 11.12 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden.
- 11.13 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind Garagen ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.
- 11.14 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Zeltdach sind Garagen ebenfalls mit einem Zeltdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.
- 11.15 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel- oder Krüppelwalm-dach sind Garagen mit einem symmetrischen Satteldach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.
- 11.16 Carports werden als überdachte Stellplätze mit oder ohne Seitenwände definiert und sind auch in abweichender Gestaltung vom Hauptgebäude zulässig.
- 11.17 Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als Natursteinmauer oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,20 m. Einfriedungen entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind nur in der o.g. Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 11.18 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Hausgarten“ ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an der Grenze zum Dorfpark unzulässig. Zäune sind an dieser Grenze nur in grünem Farbton mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m und nur in Kombi-

nation mit der gen. Pflanzmaßnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zulässig. Die Zäune sind aus Gründen des Wurzelschutzes ausschließlich durch Punktfundamente durch fachgerechte Handschachtung (ggf. mit vorangestellten Suchschachtungen) zu errichten (siehe Hinweise zu § 18 NatSchAG M-V).

- 11.19 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 11.20 In den allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 11.21 Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 11.22 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Norden grenzt an das Plangebiet der als Denkmal ausgewiesene „Alte Friedhof“ an. Dieser darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und

der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 36 745 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg“ genutzt. Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Ökokonto. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Selmsdorf.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Für eine Einhaltung des Orientierungswertes für Gewerbe von nachts 40 dB(A) müssen die Beurteilungspegel der Bäckerei auf einen Wert von 37 vermindert werden. Dies kann mit folgenden technischen und baulichen Maßnahmen umgesetzt werden:

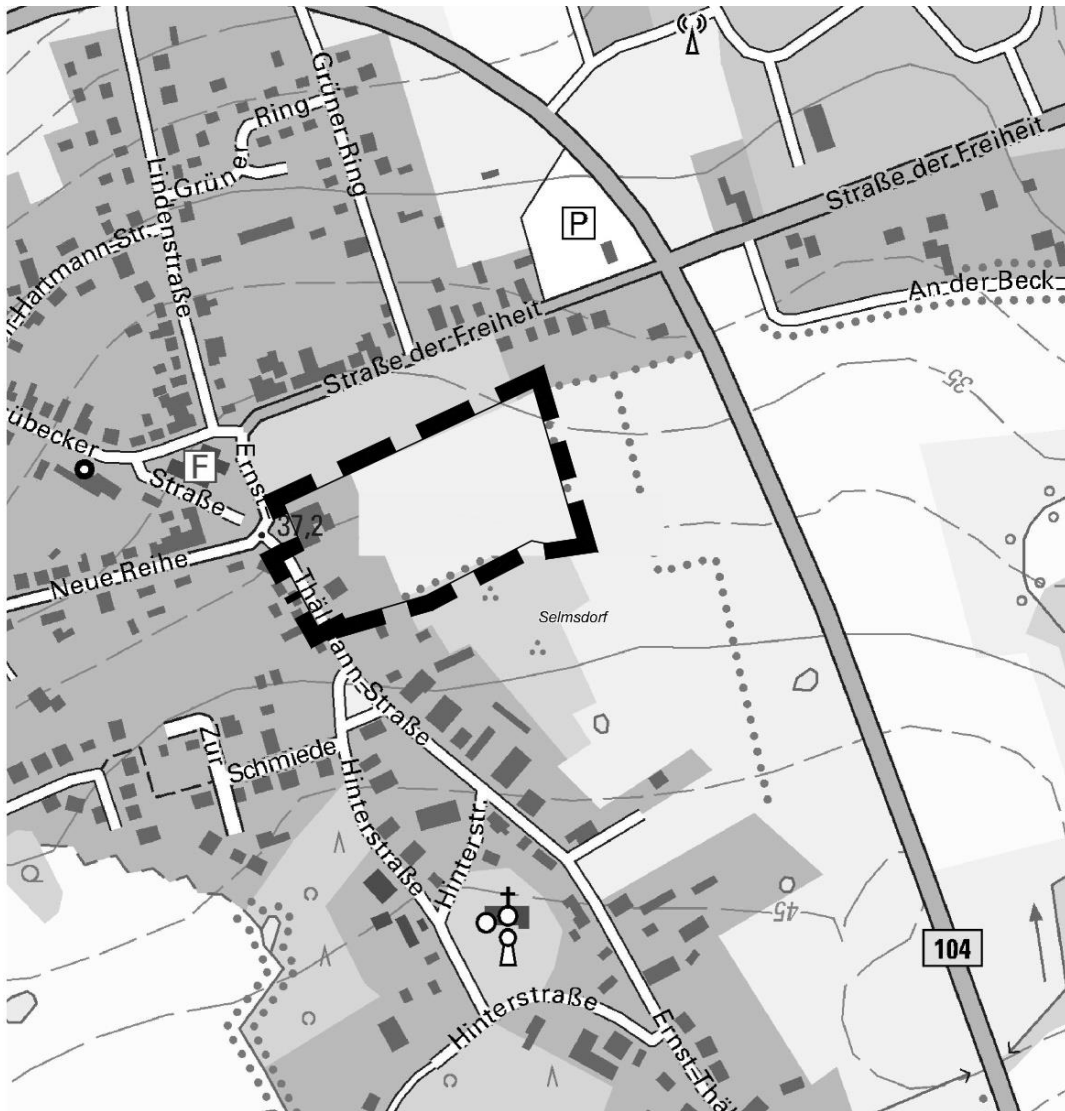
- Kältetechnik (Kälteanlagen und Rückkühler): Abschirmung und/oder Einhausung mit Gewährleistung der erforderlichen Luftzirkulation bzw. Verlegen der Kälteanlagen in das Gebäude
- Kamine: Einbau von Schalldämpfern bzw. Installieren von Abweisern für die Kaminöffnungen.

Die Planung der Schallschutzmaßnahmen sollte auf der Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Betrachtung durchgeführt werden, die auf einer genauen Vermessung des Ist-Zustandes basiert.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass Kies- bzw. Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit anzurechnen sind. Gemäß Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020.

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-StraÙe und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.07.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zum Entwurf

| Inhalt | Seite |
|--|-----------|
| Teil 1 - Begründung | 3 |
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung | 3 |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Planverfahren | 4 |
| 2. Planungsgrundlagen | 5 |
| 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen .. | 5 |
| 2.2 Angaben zum Bestand..... | 6 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | 8 |
| 3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen | 8 |
| 3.2 Örtliche Bauvorschriften..... | 10 |
| 3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze..... | 13 |
| 3.4 Flächenbilanz..... | 14 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 15 |
| 5. Immissionsschutz | 18 |
| 6. Durchführungsrelevante Hinweise | 21 |
| Teil 2 - Umweltbericht | 22 |
| 1. Einleitung | 22 |
| 1.1 Allgemeines | 22 |
| 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes..... | 22 |
| 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes | 22 |
| 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen | 23 |
| 2.1 Fachgesetze | 23 |
| 2.2 Fachplanungen | 23 |
| 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte..... | 25 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 27 |
| 3.1 | Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung | 27 |
| 3.2 | Schutzgut Mensch | 27 |
| 3.3 | Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt | 29 |
| 3.4 | Schutzgut Boden..... | 38 |
| 3.5 | Schutzgut Wasser..... | 39 |
| 3.6 | Schutzgut Fläche | 40 |
| 3.7 | Schutzgut Luft und Klima | 40 |
| 3.8 | Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 41 |
| 3.9 | Schutzgut Landschaft | 41 |
| 3.10 | Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter | 42 |
| 3.11 | Störfälle..... | 42 |
| 3.12 | Zusammenfassung Umweltauswirkungen | 43 |
| 4. | Entwicklungsprognose zum Umweltzustand | 43 |
| 4.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung | 43 |
| 4.2 | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.... | 44 |
| 4.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 45 |
| 5. | Eingriffsregelung | 45 |
| 5.1 | Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung..... | 45 |
| 5.2 | Bestandsbeschreibung und -bewertung..... | 46 |
| 5.3 | Eingriffsbilanzierung..... | 51 |
| 5.4 | Kompensationsmaßnahmen | 57 |
| 5.5 | Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise | 57 |
| 6. | Zusätzliche Angaben | 60 |
| 6.1 | Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten | 60 |
| 6.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 60 |
| 7. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 61 |
| 8. | Referenzliste der verwendeten Quellen | 63 |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin, das Gebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Gemeinde Selmsdorf weiterhin an. Besonders aufgrund der Nähe zur Hansestadt Lübeck sowie der Lage in der Metropolregion Hamburg ist Selmsdorf in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort geworden. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine Einbindung in die reizvolle Umgebung. Die Einwohnerzahl verdoppelte sich in den letzten 30 Jahren auf aktuell über 3 000 Einwohner. Die vorhandenen Baugebiete sind heute vollständig bebaut.

Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden. Das „Wohngebiet am Dorfpark“ kann in zentraler Lage Wohnraum schaffen, der sich in die vorhandene Umgebung in angemessener Weise einfügt.

Im Rahmen der Planung werden neben den naturschutzfachlichen Aspekten insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich zentral in Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von rund 2,1 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Bürgermeisterbüro der Gemeinde Selmsdorf.

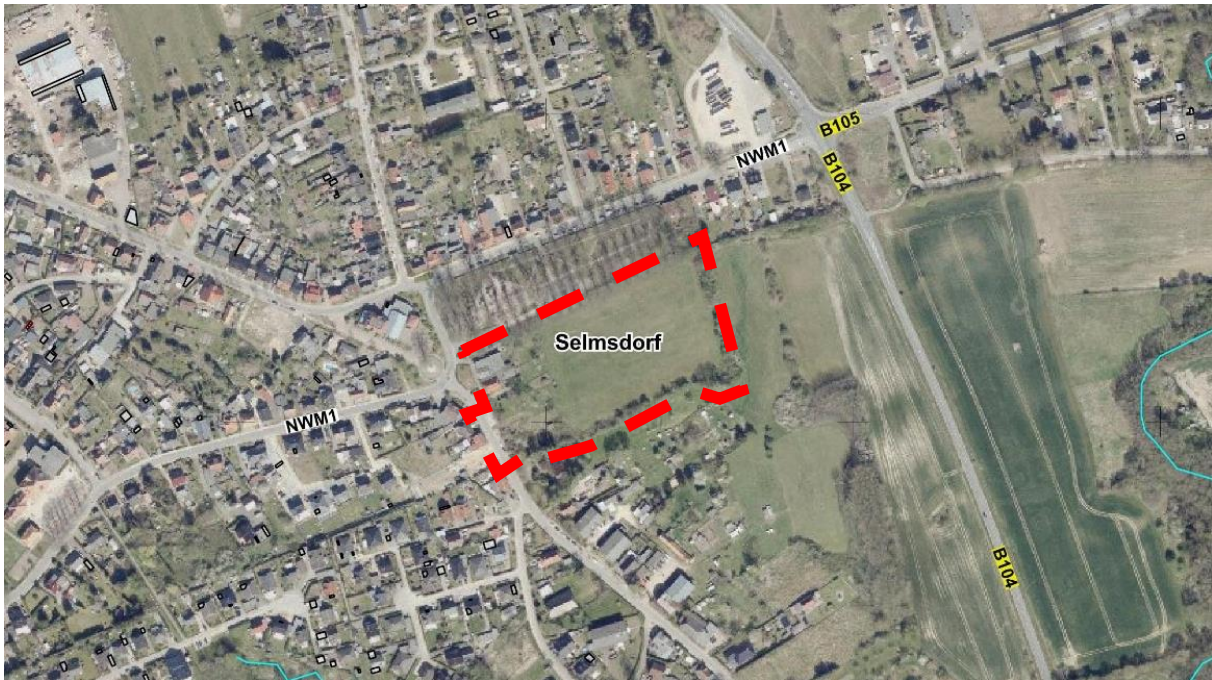


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V, 2020.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 16. März 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26. März 2021.

Der Vorentwurf der Planung wurde ebenfalls am 16. März 2021 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 06. April 2021 bis zum 07. Mai 2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29. März 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte werden im Entwurf der Planung berücksichtigt:

- Am Ende der Planstraße A wird ein Wendehammer entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Abbildung 59 in der Form „einseitig“ Richtung Norden geplant.
- Entlang der Planstraße A werden Vorgartenbereiche verbindlich festgesetzt.
- Die Dachneigung im WA 3 wird für zweigeschossige Gebäude auf 15°-26° festgesetzt, um das Straßenbild an der Ernst-Thälmann-Straße mit geneigten Dächern zu wahren.
- Die Angaben zur Ver- und Entsorgung werden, entsprechend der fortschreitenden Erschließungsplanung, konkretisiert.
- Ergänzungen der Begründung zum Baudenkmal „Alter Friedhof“.

- Der Punkt 5 der Begründung zum Immissionsschutz wird auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens angepasst.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, TÖBs und Nachbargemeinden durchgeführt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein Bodengutachten von der Baustoff- und Umweltlabor GmbH in Friedrichsmoor (Stand: 30. November 2020) angefertigt. Das Lärmgutachten wurde von LS Lärmschutz Seeburg aus Rostock erstellt und nach dem Vorentwurf überarbeitet. Das überarbeitete Gutachten (Stand: 21. Mai 2021) wird unter Punkt 5 der Begründung dargestellt und erläutert.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße als gemischte Baufläche und im größeren östlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die gemischte Baufläche nur einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, © Geobasis DE/M-V 2020, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, Stand 10. März 2020 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat knapp über 3 000 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger-Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3 610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar.

Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock) sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

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

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

Selmsdorf befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck. Ziel der Siedlungspolitik im Stadt-Umland-Raum Lübeck ist es, die nach dem 2. Weltkrieg vor allem in Hinblick auf die Besiedlungsdichte und die Wirtschaftskraft entstandenen Ungleichgewichte zwischen dem holsteinischen und dem mecklenburgischen Teilen des Stadt-Umland-Raumes auszugleichen und eine nachholende Siedlungsentwicklung in den mecklenburgischen Gemeinden zu sichern.

2.2 Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße bereits Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um eine Bäckerei mit angeschlossenen Wohngebäude und Hausgarten sowie zum anderen um eine Ruine, von der nur der Keller und Mauerreste sowie Nebengebäude erhalten sind. Die Bäckerei wird in den Bebauungsplan Nr. 14 aufgenommen und somit planungsrechtlich gesichert. Das Wohngebäude passt sich hinsichtlich der Größe und Gestaltung in die geplante Wohnbebauung ein. Die Ruine muss im Rahmen der Erschließungsarbeiten zurückgebaut werden.

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der öffentlichen Parkanlage im Norden und einer geschützten Hecke im Süden, diese liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich auf einem relativ einheitlichen Niveau, mit Geländehöhen zwischen 36 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Norden und 38,89 m ü. NHN im Süden. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Böschung an der Grenze zur Parkanlage. Diese steigt von etwa 50 cm auf 1,30 m im Osten des Plangebietes an.

Der nördlich gelegene Dorfpark wird als Baudenkmal 1376 „Alter Friedhof“ in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg gelistet. An der Verbindung zwischen der Straße der Freiheit und der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich dort der ehemalige Friedhof mit dem Grabstein des Predigers Christlieb sowie teils erhaltenen

Friedhofsmauern mit Initialen. Dieses Baudenkmal darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden. Dies will die Gemeinde durch einen Grünstreifen zwischen Dorfpark und Baugrundstücken erreichen. Da im Süden des Dorfparkes eine Reihe alter Linden steht, ist eine Abschirmwirkung bereits vorhanden. Der geplante Grünstreifen soll sich zudem als zehn Meter breiter Hausgartenbereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, positiv auf das Gesamtbild auswirken.



Abb. 2: Bäckerei mit angrenzendem Wohnhaus im Nordwesten des Plangebietes, eigene Aufnahme.



Abb. 3: Plangebiet mit nördlich angrenzendem Park, eigene Aufnahme.



Abb. 4: Ruine mit Keller im Südwesten des Plangebietes, eigene Aufnahme.



Abb. 5: Nördlich angrenzender Dorfpark mit Spielplatz sowie Bebauung entlang der Str. d. Freiheit im Hintergrund, eigene Aufnahme.

Im Südosten sowie Osten befindet sich derzeit eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke, die im Zuge des Bebauungsplanes zurückgenommen wird. Näheres dazu wird im Umweltbericht erläutert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich in privatem Besitz. Die Bäckerei sowie das neu zu planende Wohngebiet zählen zu diesen privaten Flächen. Der südwestliche Bereich der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich in gemeindlichem Besitz. Entlang der Straße befinden sich an dieser Stelle Parkplätze zum Kurzzeitparken.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 14 folgt im Wesentlichen der Bebauungsstruktur bereits vorhandener Wohngebiete in Selmsdorf. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt dabei über die öffentliche Planstraße A, die von Westen nach Osten verläuft. Am östlichen Ende der Planstraße A wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer entsprechend der RAST 06 Abbildung 59 vorgesehen, der in der Form „einseitig“ Richtung Norden ausgeführt werden soll. Um den Erschließungsaufwand möglichst gering und die entstehenden Grundstücke möglichst großzügig zu gestalten, sind die zurückliegenden Grundstücke über öffentliche Stichstraßen zu erreichen. Somit kann auch das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes gezielt gesteuert werden.



Abb. 6: Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich zum Großteil an bereits vorhandenen Wohngebieten in der Ortslage Selmsdorf. Damit will die Gemeinde sicherstellen, dass ein stimmiges Gesamtbild den Hauptort der Gemeinde prägt.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das

„Wohngebiet am Dorfpark“ soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Siedlungsbild Selmsdorfs integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund dessen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind zusätzlich dazu auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Da sich die WA 3 direkt an der Ernst-Thälmann-Straße befinden, kann so ein übermäßiger Verkehr innerhalb des Plangebietes vermieden werden. Aufgrund dessen gibt es seitens der Gemeinde Selmsdorf keine Bedenken diese Nutzung ausnahmsweise zu ermöglichen. Ferienwohnungen werden dagegen im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen, da mit dem Bebauungsplan Nr. 14 vor allem zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden sollen und es somit zu keinen Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes kommt.

Mit dem vorliegenden Baukonzept werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Baugrundstücke geschaffen, die bei Einzelhäusern eine Mindestgröße von 700 m² besitzen müssen. Damit verhindert die Gemeinde eine unerwünschte Verdichtung innerhalb des Plangebietes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt. Sie entspricht dem ortsüblichen Standard für Einfamilienhausgebiete. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung der Bäckerei mit Wohngebäude kann so ein abgestimmtes Ortsbild entlang der Ernst-Thälmann-Straße erreicht werden, ohne übermäßig Fläche in Anspruch zu nehmen.

Um ebenfalls eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 - WA 3 nur Einzelhäuser zulässig sind, es gilt die offene Bauweise. In den WA 1 und WA 2 ist dabei je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit und in den WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten gestattet. Somit können innerhalb des Plangebietes maximal 22 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Eine Festsetzung von mehr Wohneinheiten würden an diesem Standort zu einer ungewünschten Verdichtung innerhalb der Baufelder führen. Zusätzliche Wohneinheiten bedeuten dabei nicht nur eine Vergrößerung der Hauptgebäude, sondern ebenfalls einen enormen Mehrbedarf an Stellplatzflächen, welche wiederum zu einem erhöhten Versiegelungsgrad führen würden. In diesem relativ kleinen Wohngebiet im Zentrum der Ortslage, setzt die Gemeinde Selmsdorf daher eher auf einen aufgelockerten Charakter.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Die Gebäude innerhalb der WA 2 und WA 3 dürfen maximal in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Gemeinde möchte auch moderne Wohngebäude zulassen, die oft als zweigeschossige Gebäude konzipiert werden. Um den Höhenunterschied zwischen den einzelnen Gebäuden zu begrenzen, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 eine Mindestfirsthöhe von 7,50 und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

Um des Weiteren eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden, wird außerdem festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 0,50 m zulässig sind.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Im Zuge der fortschreitenden Erschließungsplanung ist für die Verlegung der Schmutzwasserleitungen eine Anhebung des Geländeniveaus um mindestens 0,70 m notwendig, um die geforderte Überdeckung des Schmutzwasserkanals garantieren zu können. Dies betrifft die Bereiche im Osten des Plangebietes.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaße wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche wird die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ausgeschlossen. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Außerdem ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser Teil des Grundstückes eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht durch Stellflächen versiegelt wird.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und privaten Funkantennen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese können störende Effekte auf Nachbargrundstücke ausüben. Um Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken, sind diese Anlagen daher nicht zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde schon in früheren Bebauungsplänen verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Errichtung und Ausprägung von Dächern, Fassaden, Sichtschutzanlagen, Carports und Garagen, Einfriedungen sowie die Nutzung von Vorgartenflächen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dem Wohngebiet bei aller gewollten Vielfältigkeit eine gestalterische Klammer zu geben, die einen erkennbaren Charakter des Wohngebietes erzeugen soll.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig. Mit

diesen Festsetzungen soll eine orts- und regionaltypische, einheitliche Dachlandschaft gesichert werden, die sich vor allem durch die verwendeten Materialien und Farben definiert.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0°-26°. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Die Hauptdachflächen sind in den WA 2 und WA 3 bei eingeschossiger Bauweise als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen im WA 2 0°-26° und im WA 3 15°-26°. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen. Die vorstehenden Festsetzungen sollen der Schaffung einer möglichst einheitlichen Dachlandschaft dienen. Neben den o.g. Festsetzungen zu den Dachmaterialien soll dadurch ein erlebbar zusammengehöriges Siedlungsgefüge geschaffen werden. Aus demselben Grund werden auch Dachaufbauten und Dachüberstände geregelt. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Neben der angesprochenen Dachlandschaft, trägt auch die Fassadengestaltung wesentlich zur Anmutung einer Siedlung bei. Auch hier wurden bei den Festsetzungen zu Material und Farbe orts- und regionaltypische Gestaltungsformen zugrunde gelegt, ohne den Gestaltungsspielraum der Eigentümer zu stark einzuschränken. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Die Gemeinde Selmsdorf setzt fest, dass je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen sind. Da Familien im Schnitt zwei Autos haben, sollen diese auch auf den privaten Grundstücken abgestellt werden und nicht entlang der Planstraßen stehen. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Planstraße A sollen Besuchern des Wohngebietes dienen.

Ergänzend zu der Gestaltung der Hauptgebäude werden auch Festsetzungen zu der gestalterischen Ausformung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) getroffen. Zielsetzungen der Festsetzungen sind eine einheitliche Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude sowie eine verträgliche Einbindung von Nebenanlagen in die Grundstücksgestaltung. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zulässigen

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pult- bzw. Zeltdach sind Garagen ebenfalls mit einem Pult- bzw. Zeltdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die Vorschriften zur Gestaltung der Seitenflächen gelten analog. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach sind Garagen mit einem symmetrischen Satteldach oder einem Flachdach zu versehen.

Carports werden als überdachte Stellplätze mit oder ohne Seitenwände definiert und sind auch in abweichender Gestaltung vom Hauptgebäude zulässig.

Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als Natursteinmauer oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,20 m. Einfriedungen entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind ebenfalls nur in der o.g. Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Die hochwertige Gestaltung von Einfriedungen trägt dazu bei, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Neben den Festsetzungen zum Vorgartenbereich wird durch das Erscheinungsbild der Einfriedungen ein großzügiger und fließender Übergang von Straßenraum zu den privaten Freiflächen gewährleistet. Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es wird damit eine einheitliche, hochwertige Gestaltung des zukünftigen Siedlungszusammenhanges angestrebt.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Hausgarten“ ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an der Grenze zum Dorfpark unzulässig. Zäune sind an dieser Grenze nur in grünem Farbton mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m und nur in Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zulässig. Diese besagt, dass entlang der nordwestlichen Grenze zur öffentlichen Parkanlage ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Pflegeschnitte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen, einschließlich eines Bereiches mit einer Tiefe von 3,00 m von dieser Grenze, mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Damit will die Gemeinde Selmsdorf in Abgrenzung zum denkmalgeschützten Dorfpark einen hochwertigen Abschluss der künftigen Wohngrundstücke schaffen, um das Gesamtbild des Dorfparks nicht zu beeinträchtigen.

Übermäßig dimensionierte Werbeanlagen sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter werden im Allgemeinen als stark ortsbildstörend wahrgenommen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist daher nicht zulässig. Darüber hinaus gilt in den Allgemeinen Wohngebieten: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss des Wohngebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die im Westen befindliche Ernst-Thälmann-Straße.

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die öffentliche Planstraße A. Diese erhält eine Ausbaubreite von 8,25 m. Von der Planstraße A führen drei Stichstraßen zu den nördlich liegenden Grundstücken des Plangebietes. Am östlichen Ende der Planstraße A wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer entsprechend der RAS 06 Abbildung 59 vorgesehen, der in der Form „einseitig“ Richtung Norden ausgeführt werden soll. Die drei Stichstraßen erhalten ebenfalls eine Breite von 4,50 m.

Die Gemeinde Selmsdorf setzt zudem fest, dass im öffentlichen Raum für jeweils zwei Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen ist. Da im Wohngebiet etwa 22 Wohneinheiten möglich sind, bedeutet dies, dass 11 Parkplätze notwendig wären. Am östlichen Ende der Planstraße A können drei Parkplätze geschaffen werden, ohne den notwendigen Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beeinträchtigen. Entlang der Planstraße A können acht weitere Parkplätze vorgehalten werden. Im Bereich dieser Parkplätze werden entlang der Baugrundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden ebenso für die beiden südlichen Grundstücke des WA 3 festgesetzt, um den Kreuzungsbereich der Planstraße A und der Ernst-Thälmann-Straße von weiteren Zufahrten frei zu halten.

Zusätzlich dazu sollen auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachgewiesen werden. Diese privaten Stellplätze sind auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Mögliche Straßenquerschnitte
 Angaben in m

Schnitt A - A - Planstraße A

PKW = Personenkraftwagen
 R = Radfahrer
 F = Fußgänger
 P = Parken
 B = Bankett

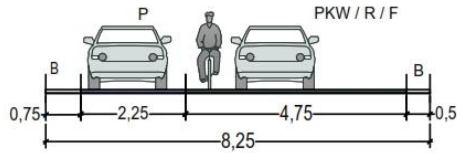


Abb. 7: Möglicher Straßenquerschnitt der Planstraße A in Metern.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die Planstraßen sowie die Stichstraßen als gemischte Verkehrsflächen konzipiert. Durch die entlang der Planstraße A geplanten Parkflächen kann gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Ein wichtiges städtebauliches Element ist auch der Erhalt, die Schaffung und die Vernetzung von Fuß- und Radwegen. Daher wird im nördlichen Plangebiet eine Fußwegeverbindung zur nördlich angrenzenden Parkanlage mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 2,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

| Flächennutzung | Flächengröße in m ² |
|---|--------------------------------|
| Allgemeine Wohngebiet | 16 550 |
| davon WA 1 | 4 660 |
| WA 2 | 9 060 |
| WA 3 | 2 830 |
| Verkehrsflächen | 2 840 |
| davon Ernst-Thälmann-Straße | 690 |
| Planstraße A | 1 600 |
| Stichstraßen | 400 |
| Fußweg | 110 |
| Parkplatz | 40 |
| Grünflächen - Hausgarten | 1 700 |
| Fläche für Versorgungsanlagen - Abfall | 175 |
| Plangebiet - Gesamt | 21 265 |

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen entlang der Ernst-Thälmann-Straße. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden, an die ein Anschluss grundsätzlich möglich ist. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 zu erweitern. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Schaffung eines zusätzlichen Hydranten im Rahmen der Erschließung sichergestellt. Dieser muss eine Löschwasserkapazität von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung stellen und wird unterirdisch im Bereich des Wendehammers vorgesehen.

Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung entlang der Ernst-Thälmann-Straße der Kläranlage in Dassow zuzuführen.

Innerhalb des Gebietes werden die Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle verlegt. Hierfür muss das geplante Straßenniveau im Bereich des geplanten Wendeplatzes und der östlichen Stichstraße um mindestens 0,70 m gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau angehoben werden, um die Mindestüberdeckung des geplanten

Schmutzwasserkanals zu erreichen. Dies betrifft somit auch die Grundstücke im äußersten Nordosten. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Aufschüttungen zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig sind.

Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,00 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlussschächte sind in Eigenleistung durch die jeweiligen Bauherren zu setzen. Es wird empfohlen, eine Anlage gegen rückstauendes Schmutzwasser vorzusehen.

Regenwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß des Baugrundgutachtens, das durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH in Friedrichsmoor erarbeitet wurde, kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden sowie schwach schluffigen Sanden. Laut der Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist eine Versickerung grundsätzlich möglich und soll deshalb für die privaten Flächen angewandt werden.

Zusätzlich dazu wird seitens des Labors eine Notableitung für Extremfälle als unerlässlich angesehen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass nach längeren Trockenperioden Starkregen nicht sofort vom Boden aufgenommen werden kann.

Nach Absprachen mit dem Zweckverband Grevesmühlen und dem beauftragten Erschließungsplaner soll das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in einer unterirdischen Versickerungsanlage im Bereich des Wendeplatzes zur Versickerung gebracht werden. Die Anlage wird mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen bemessen auf das 10-jährige Regenereignis gemäß der Koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungsauswertungen (KOSTRA) des Deutschen Wetterdienstes dimensioniert, sodass entsprechend der Berechnungen auf einen Notüberlauf verzichtet werden kann.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der e-on/e.dis AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum der Ernst-Thälmann-Straße verlegt sind.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der Travenetz GmbH, ist die Versorgung des neuen Baugebietes abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig sind.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Für die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation werden derzeit Abstimmungen mit den beiden möglichen Anbietern geführt. Dabei handelt es sich um die Deutsche Telekom bzw. um die WEMAG Netz GmbH. An Ausbau ist durch beide Unternehmen grundsätzlich möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau sind abschließende Vertragsgespräche zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Eigentümer der geplanten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 müssen ihre Müllbehälter am Tag der Entleerung an der Planstraße A bereitstellen. Am östlichen Ende der Planstraße A wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge angelegt.

Stellplätze für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung festgesetzt. In diesem Bereich sollen Unterflurcontainer installiert werden, die einen künftig fortfallenden Containerstandort in etwa 80 m Entfernung vom Plangebiet ersetzen. Die Gemeinde sieht hier Unterflurcontainer vor, da diese optisch weniger störend wirken und auch die Geräuschemissionen geringer sind. Der zum Erhalt festgesetzte Baum sowie der dazugehörige Wurzelschutzbereich wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung kritisch geprüft. Die Gemeinde Selmsdorf kommt zu dem Schluss, dass auch mit diesem Baum eine ausreichend große Fläche für den Bau von Unterflurcontainern zur Verfügung steht, sodass dem Erhalt des Baumes weiterhin eine hohe Priorität eingeräumt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Dazu wurde vom Gutachterbüro Lärmschutz Seeburg, Rostock, eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Park“ (Entwurf vom 30.11.2020) erarbeitet. Die Schalltechnische Untersuchung wurde zum Entwurf der Planung im Hinblick auf die Gewerbeimmissionen überarbeitet (Stand: 21. Mai 2021). Gegenstand dieser Untersuchung sind die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B104 im Osten, der Straße der Freiheit im Norden und der Ernst-Thälmann-Straße im Westen, die Gewerbegeräusche der Bäckerei und der Windenergieanlagen nordöstlich des Plangebietes sowie die Freizeitaktivitäten im angrenzenden Dorfpark.

Straßenverkehrslärm

Die Emissionen des Straßenverkehrs ändern sich durch den aus dem Plangebiet erzeugten Verkehr um maximal 0,1 dB. Diese können daher für die Betrachtung der Straßenverkehrsgeräusche vernachlässigt werden. Am Tage werden für den Straßenverkehr Beurteilungspegel zwischen 54 und 59 dB(A) berechnet, vor allem entlang der Ernst-Thälmann-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 4 dB überschritten. Gemäß den Berechnungen kann der Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) von 59 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete am Tage eingehalten werden. Im überwiegenden Rest des Plangebietes wird der Wert unterschritten.

Auch nachts werden die Orientierungswerte im Plangebiet größtenteils eingehalten bzw. unterschritten. Im Westen im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen gemäß DIN 18005 von bis zu 4 dB werden passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Festsetzung 1 in die Planung aufgenommen.

Gewerbelärm

Neben der im Plangebiet befindlichen Bäckerei wurden bezüglich des Gewerbelärms auch die in der Gemeinde vorhandenen Windenergieanlagen betrachtet. Diese befinden sich in ca. 1 000 bis 3 000 m Entfernung zum Plangebiet.

Am Tage werden durch das Gewerbe insgesamt Beurteilungspegel von 43 bis 49 dB(A) errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um 6 bis 12 dB unterschritten. Es ergeben sich somit tagsüber keine Nutzungskonflikte.

In der Nacht berechnen sich durch das Gewerbe Beurteilungspegel zwischen 39 und 51 dB(A). Vor allem im Süden und Südwesten werden durch den Betrieb der Kälteanlagen der Bäckerei die Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 bis 11 dB überschritten. Im Norden und Nordosten ergeben sich durch die Windenergieanlagen keine nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

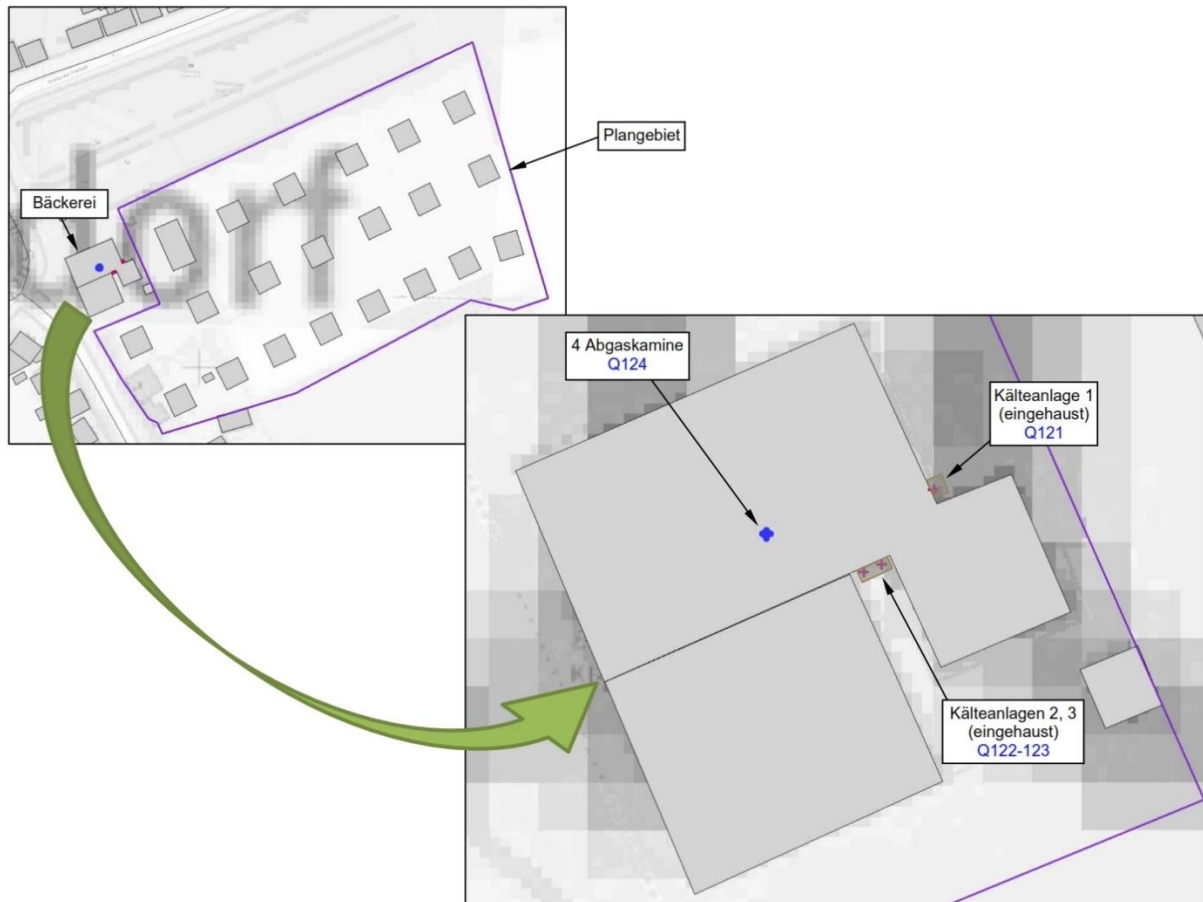


Abb. 8: Schallquellen Gewerbe, hier Bäckerei, Quelle: LS Lärmschutz Seeburg 2021.

Zur Reduzierung der Schallemissionen der Bäckerei wird als eine Schallschutzmaßnahme die Einhausung der Kälteanlage 1 vorgesehen. Dadurch sinkt der Gesamtbeurteilungspegel für das Gewerbe auf 47 dB(A).

Mit der aktiven Schallschutzmaßnahme verbleiben an den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken Überschreitungen des nachtzeitlichen Orientierungswertes um bis zu 10 dB. In Abstimmung mit dem Betreiber können weitere realisierbare Schallschutzmaßnahmen für die Kälteanlagen untersucht werden. Es verbleiben die Geräuschmissionen durch die Kamine der Backöfen.

Bezüglich des Gewerbelärmes trifft die Gemeinde Selmsdorf deshalb zeitlich begrenzte Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Es wird festgesetzt, innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III nördlich der Planstraße A eine Bebauung erst dann zulässig ist, wenn durch den Eigentümer der Bäckerei nachgewiesen wurde, dass an den beiden nächstgelegenen Baugrenzen der Beurteilungspegel, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann durch technische und/oder bauliche Maßnahmen für die Kälteanlagen und die Kamine erreicht werden.

Es wird weiterhin folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

„Für eine Einhaltung des Orientierungswertes für Gewerbe von nachts 40 dB(A) müssen die Beurteilungspegel der Bäckerei auf einen Wert von 37 vermindert werden. Dies kann mit folgenden technischen und baulichen Maßnahmen umgesetzt werden:

- Kältetechnik (Kälteanlagen und Rückkühler): Abschirmung und/oder Einhausung mit Gewährleistung der erforderlichen Luftzirkulation bzw. Verlegen der Kälteanlagen in das Gebäude
- Kamine: Einbau von Schalldämpfern bzw. Installieren von Abweisern für die Kaminöffnungen.

Die Planung der Schallschutzmaßnahmen sollte auf der Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Betrachtung durchgeführt werden, die auf einer genauen Vermessung des Ist-Zustandes basiert“.

Dies kann durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

Freizeitlärm

Die Nutzung des Dorfparks findet ebenfalls Beachtung in der schalltechnischen Untersuchung, da hier mehrere Veranstaltungen im Jahr durchgeführt werden. Dazu zählen unter anderem das Osterfeuer, ein sommerliches Dorffest sowie einmal jährlich eine Freilichtkino-Veranstaltung.

Für die Beurteilung des Dorffestes werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach Punkt 5.4 der Freizeitlärmrichtlinie M-V herangezogen. Laut Berechnungen werden die Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet unterschritten. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bühne kann die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts um 1dB unterschritten werden. Das gleiche gilt entsprechend für weitere Freiluftveranstaltungen im Bereich des Dorfparks. Eine Gefährdung der Gesundheit kann ausgeschlossen werden.

Schalltechnische Festsetzungen

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
2. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-02 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
3. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein anderer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

6. Durchführungrelevante Hinweise

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

Im Norden grenzt an das Plangebiet der als Denkmal ausgewiesene „Alte Friedhof“ an. Dieser darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass Kies- bzw. Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit anzurechnen sind. Gemäß Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

Die dem Bebauungsplan Nr. 14 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ der Gemeinde Selmsdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Selmsdorf, an der Ecke Straße der Freiheit und Ernst-Thälmann-Straße und westlich der Umgehungsstraße (B 104). Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 2,1 ha. Im Westen und Süden sind Wohnbebauungen teilweise mit gewerblicher Nutzung entlang der Ernst-Thälmann-Straße vorhanden. Des Weiteren schließen sich im Süden hinter einer Hecke gelegene Hausgärten an. Zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der Bundesstraße 104 befinden sich ebenfalls eine Heckenstruktur und eine als Grünland genutzte Fläche. Zwischen der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze und der Straße der Freiheit befindet sich der denkmalgeschützte Dorfpark, der mit alten Linden und Eichen bestückt ist. In der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Bäckerei mit angeschlossenem Wohngebäude und eine Ruine eines ehemaligen Wohnhauses von der nur der Keller und Mauerreste sowie Nebengebäude erhalten sind. Dazwischen erfolgt die Zuwegung zum Plangebiet. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin das Gebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten.

Die Gemeinde möchte vorrangig bereits baulich genutzte bzw. als innerörtliche Brachflächen bewertete Flächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen in Anspruch nehmen. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung einer zentralen Fläche für Wohnzwecke, die sich in angemessener Weise in die vorhandene Umgebung einfügt.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

| Schutzgut | Fachgesetzliche Vorgaben |
|------------------------------|--|
| Mensch | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV) |
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL) |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) |
| Fläche | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) |
| Klima/Luft | <ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V |

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich:

- im Stadt-Umland-Raum von Lübeck (siehe Karte 3),
- nicht im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4),
- nicht im Landschaftsschutzgebiet (siehe Karte 5).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Der planungsrelevante Bereich befindet sich in folgender naturräumlicher Gliederung gemäß Karte 1 im GLRP WM:

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Landschaftszone:</i> | Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4) |
| <i>Großlandschaft:</i> | Westmecklenburgische Seenlandschaft (40) |
| <i>Landschaftseinheit:</i> | Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401) |

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- Der Boden ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (siehe Karte 4).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist gering bis mittel eingestuft (siehe Karte 6).
- Selmsdorf liegt in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet (siehe Karte 7).
- Das Landschaftsbild weist im Bereich Selmsdorf eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit, in Richtung der Ostseeküste eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8).
- Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1 - gering bewertet (siehe Karte 9).
- Der Siedlungsbereich grenzt im Norden und Westen an ein Landschaftsschutzgebiet (L 121) an (siehe Karte 11).
- Es besteht eine besondere regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (siehe Karte 13).

Generell besteht für das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegen ein Bodengutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, 30. November 2020) und eine Schalltechnische Untersuchung (LS Lärmschutz Seeburg, 15. Dezember 2020), die zum Entwurf der Planung überarbeitet wurde (Stand: 21. Mai 2021), vor.

Ebenso liegen ein Artenschutz-Präsenzprotokoll für die Kellieranlage und eine Brutvogelkartierung für die Hecke im südöstlichen Plangebiet vor (Ralf Koch, 01. März 2021, 26. Mai 2021 und 17. Juni 2021).

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße als gemischte Baufläche und im größeren östlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die gemischte Baufläche nur einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Selmsdorf besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Juni 2013). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000

Selmsdorf grenzt an kein Natura-2000-Gebiet an. Die nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA) bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet) sind im Bezug zum Planungsgebiet nachfolgend aufgeführt:

- GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (nördlich des Plangebietes, in ca. 1 800 m Entfernung)
- SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (östlich des Plangebietes, in ca. 2 300 m Entfernung)
- GGB DE 2130-303 „Moore in der Paligner Heide“ (westlich des Plangebietes, in ca. 3 200 m Entfernung)

Aufgrund der großen Entfernungen und der geringfügig geplanten Bebauung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

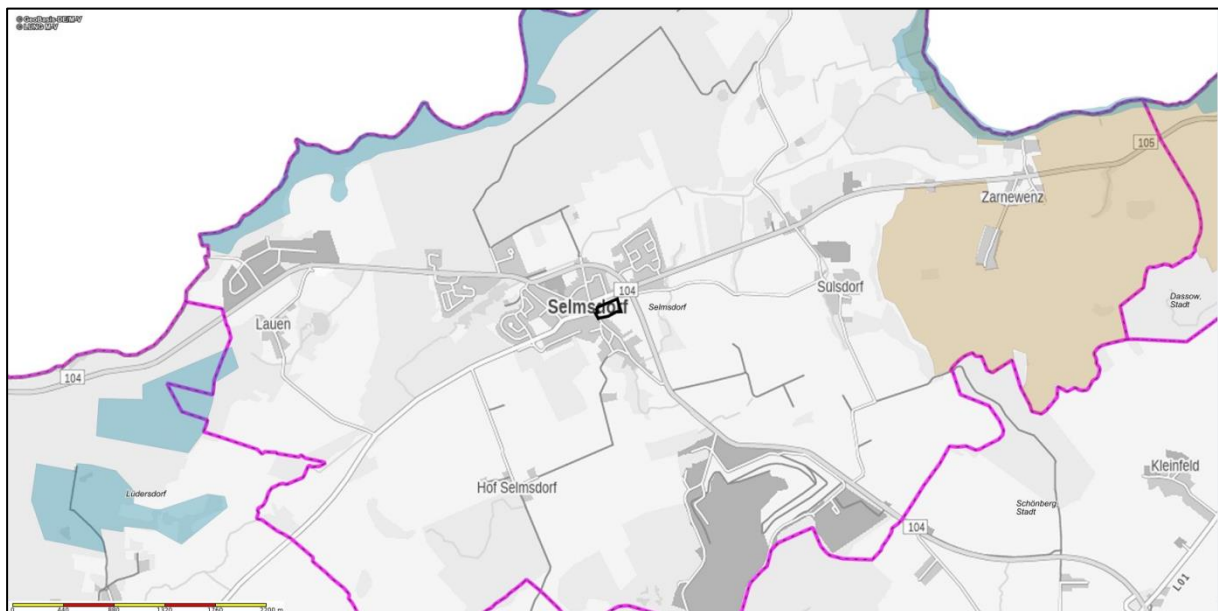


Abb. 1: Darstellung der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (blau) und des Vogelschutzgebietes (braun) im Bezug zum Planungsgebiet in Selmsdorf (schwarze Umrandung), Maßstab 1:25 000, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Naturschutzgebiet

Nördlich von Selmsdorf erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“ (N242). Aufgrund der ca. 1.800 m Entfernung zum Planungsgebiet und der geringfügig geplanten Bebauung ist eine Auswirkung auf das Schutzgebiet ausgeschlossen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Paligner Heide und Halbinsel Teschow“ (L 121) grenzt unmittelbar an den nördlichen Teil von Selmsdorf an. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 350 m südlich dieses Schutzgebietes. Aufgrund der dazwischen befindlichen bereits bestehenden Siedlungsbebauung wird es keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet geben.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden:

- NWM01155 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997).

Das Biotop umgrenzt das Plangebiet im Osten und Südosten.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM01163 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1997) – nordöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 33 m, wobei die Hecke anthropogen beeinflusst und daher fast zur Hälfte bereits aufgelöst ist, die intakte Hecke befindet sich in einer Entfernung von ca. 65 m und ist noch ca. 50 m lang
- NWM01158 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr: 1997) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 45 m
- NWM01154 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr: 1997) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 70 m.

Ergänzend stellt sich die östlich des Plangebietes befindliche Feldhecke (in Nord-Süd-Ausrichtung, blaue Umrandung) als nach § 20 NatSchAG M-V geschützt dar (südlicher Abschnitt; Entfernung: ca. 45 m).



Abb. 2: Darstellung der geschützten Biotope (Stand: 1997) im Umfeld (200 m) des Planungsgebietes (schwarz gestrichelt), Maßstab: 1:1 500, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 wird in die geschützte Heckenstrukturen (NWM01155) eingegriffen. An der südöstlichen Ecke ist das Biotop durch eine große Laubablagerung anthropogen beeinflusst. Der südliche Abschnitt der Hecke besteht zu einem großen Teil aus abgestorbenen Überhältern (Pflaumen).

Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird im weiteren Planverfahren gestellt.

Durch die Ortsranderweiterung ist von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auf die umliegenden Biotope auszugehen. Allerdings besteht eine solche Vorbelastung bereits südlich und östlich des Plangebietes durch die vorhandene Siedlungsstruktur, die näher an die geschützten Biotope heranreicht als das Plangebiet. Insbesondere die nordöstlich befindliche geschützte Feldhecke (NWM01163) ist durch abgelagerte Gartenabfälle, massive Heckenrückschnitte und Pfade innerhalb der Hecke stark anthropogen gestört bzw. als Hecke fast zur Hälfte kaum noch vorhanden. Des Weiteren wirken von Osten Verkehrsimmissionen der nahegelegenen Bundesstraße B 104 auf die Biotope ein. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf, bis auf die Heckenstruktur innerhalb des Plangebietes und der anthropogen stark gestörten Feldhecke im Nordosten, die Wirkzone II bzw. der Wirkfaktor 0,15 herangezogen.

Eine detaillierte Betrachtung der potentiell auftretenden mittelbaren Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope erfolgt in Kapitel 5.3 „Wirkzonen“.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage Selmsdorf auf einer vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Die nördlich der geplanten Bebauung befindliche Parkanlage dient der Naherholung sowie sportlichen Betätigung und wird auch als Festplatz genutzt.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In ca. 140 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 104 parallel zur bestehenden Bebauung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Erholungs- und Freizeitnutzung

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Änderungsbereiches nicht zu rechnen. Das zu überplanende Grünland hat keine Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung des angrenzenden Grünlandes sowie Veranstaltungen im Park sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung wird nicht zunehmen.

Lärmschutz

Straßenverkehrslärm

Die Emissionen des Straßenverkehrs ändern sich durch den aus dem Plangebiet erzeugten Verkehr um maximal 0,1 dB. Diese können daher für die Betrachtung der Straßenverkehrsgeräusche vernachlässigt werden. Auch nachts werden die Orientierungswerte im Plangebiet größtenteils eingehalten bzw. unterschritten.

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Gewerbelärm

Neben der im Plangebiet befindlichen Bäckerei wurden bezüglich des Gewerbelärms auch die in der Gemeinde vorhandenen Windenergieanlagen betrachtet. Diese befinden sich in ca. 1 000 bis 3 000 m Entfernung zum Plangebiet. Am Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzgl. der Bäckerei unterschritten, in der Nacht geringfügig überschritten. Zur Reduzierung der Schallemissionen der Bäckerei wird als Schallschutzmaßnahme die Einhausung der Kälteanlage 1 vorgesehen. Dadurch sinkt der Gesamtbeurteilungspegel für das Gewerbe auf 47 dB(A).

Mit der aktiven Schallschutzmaßnahme verbleiben an den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken Überschreitungen des nachzeitlichen Orientierungswertes um bis zu 10 dB. In Abstimmung mit dem Betreiber können weitere realisierbare Schallschutzmaßnahmen für die Kälteanlagen untersucht werden. Es verbleiben die Geräuschimmissionen durch die Kamine der Backöfen.

Bezüglich des Gewerbelärmes trifft die Gemeinde Selmsdorf deshalb zeitlich begrenzte Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Es wird festgesetzt, innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III nördlich der Planstraße A eine Bebauung erst dann zulässig ist, wenn durch den Eigentümer der Bäckerei nachgewiesen wurde, dass an den beiden nächstgelegenen Baugrenzen der Beurteilungspegel, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann durch technische und/oder bauliche Maßnahmen für die Kälteanlagen und die Kamine erreicht werden.

Durch die Windenergieanlagen ergeben sich im Norden und Nordosten keine nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Freizeitlärm

Die Nutzung des Dorfparks findet ebenfalls Beachtung in der schalltechnischen Untersuchung, da hier mehrere Veranstaltungen im Jahr durchgeführt werden. Dazu zählen

unter anderem das Osterfeuer, ein sommerliches Dorffest sowie einmal jährlich eine Freilichtkino-Veranstaltung.

Für die Beurteilung des Dorffestes werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach Punkt 5.4 der Freizeitlärmrichtlinie M-V herangezogen. Laut Berechnungen werden die Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet unterschritten. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bühne kann die Schwelle der Gesundheitsgefährdung unterschritten werden. Das gleiche gilt entsprechend für weitere Freiluftveranstaltungen im Bereich des Dorfparks. Eine Gefährdung der Gesundheit kann ausgeschlossen werden.

Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Kapitel 5 sowie dem Textteil B zu entnehmen, wo schalltechnische Festsetzungen benannt worden sind.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Selmsdorf kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben. Zusätzlich zum Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist auch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Selmsdorf (vom 10. Mai 2002) zu beachten.

Gemäß § 2 der gemeindlichen Baumschutzsatzung sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Auch mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen, fallen unter den Schutzstatus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Selmsdorf“. Eine Ausnahme für Bäume in Hausgärten ist dort nicht festgelegt. Die Satzung gilt jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, sodass auf die landesweit festgelegten Regelungen des NatSchAG M-V zurückgegriffen werden muss.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Hausgartenbereich der Bäckerei und angrenzendem Wohngebäude typische Gartenstrukturen wie großflächige Rasenbereiche, Sträucher, Koniferen und kleinere (Obst-)Gehölze.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße stehen, innerhalb des Plangebietes, sechs Linden. Diese fallen aufgrund ihres Stammumfanges nicht unter den Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Vier der sechs Linden entlang der Straße können erhalten bleiben. Ein Baum muss aufgrund des künftigen Containersammelplatzes weichen, ein zweiter Baum im Bereich der künftigen Zufahrt zum Wohngebiet ist bereits abgängig, wird jedoch trotzdem im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Im Plan ist auf den einzuhaltenden Wurzelschutz der vier Linden verwiesen, die im Zuge der Planung erhalten bleiben können. Der Wurzelschutzbereich ist der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m.

Innerhalb der Brachfläche steht eine mehrstämmige Esche, die im Zuge der Erschließung nicht sinnvoll zu erhalten ist. Diese sowie die Linden entlang der Straße werden gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

Innerhalb der im Südosten und Osten des Geltungsbereiches befindlichen Heckenstruktur befinden sich neben der Strauchschicht (u.a. Brombeere, Hundsrose, Hasel, Brennessel und Gewöhnlicher Spindelstrauch) viele alte Obstbäume (vor allem Pflaume) sowie Weißdorn, Eschen und vereinzelt junge Eichen als Überhälter. Im Zuge der Planung ist die nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Hecke nicht sinnvoll zu erhalten. Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird zum Entwurf gestellt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich der Dorfpark bestehend aus vier Baumreihen (Linde und Eiche; Stammumfänge > 1,5 m) in West-Ost-Ausrichtung, Rasenflächen und vereinzelt Rhododendren. Eine mit Efeu bewachsene Steinmauer sowie eine Hainbuchenhecke und eine Lindenreihe (Altbäume) grenzen den Park vom Plangebiet ab. Die Baumreihen im Park sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Eingriffe in die Baumreihen ist nicht vorgesehen bzw. kann ausgeschlossen werden. Im nördlichen Geltungsbereich, direkt angrenzend zur Parkanlage soll, auch zum Schutz der Bäume, ein 10 m breiter Hausgarten entstehen, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Entlang der nordwestlichen Grenze zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich heimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen, einschließlich eines Bereiches mit einer Tiefe von 3,00 m von dieser Grenze, mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an der Grenze zum Dorfpark ist unzulässig. Zäune sind an dieser Grenze nur in grünem Farbton mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m und nur in Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme zulässig. Die Zäune sind aus Gründen des Wurzelschutzes ausschließlich durch Punktfundamente durch fachgerechte Handschachtung (ggf. mit vorangestellten Suchschachtungen) zu errichten.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig

ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich aus Wohn- und Gartennutzung bzw. einer intensiv genutzten Grünfläche handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Selmsdorf an der Ecke Straße der Freiheit und Ernst-Thälmann-Straße und westlich der Umgehungsstraße (B 104) und schließt an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Daher handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich eine bestehende Wohn- und Gewerbebebauung (Bäcker) mit Gartennutzung und ein brach liegendes Grundstück mit Ruine, das dem Wohnzweck mit Gartennutzung diente. In Fortführung der angrenzenden dörflichen Struktur sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes im Plangebiet zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für folgende bauliche Veränderungen innerhalb der Ortslage Selmsdorf geschaffen:

- Neubebauung von maximal 20 Wohngebäuden auf derzeit intensiv genutztem Grünland
- Verlust von Heckenstrukturen im Südosten und Osten des Geltungsbereiches

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Für die Bestimmung der Brutvögel im Plangebiet erfolgten zwei Kartierungen (Ralf Koch, 26. Mai und 17. Juni 2021). Bei den Kartierungen wurden folgende Arten als Brutvögel festgestellt: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Gartengrasmücke, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Ringeltaube, Schwanzmeise und Zilpzalp.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Teils des Gehölzbestandes erforderlich. Zudem wird eine Hausruine mit Nebengebäude (Garage, Schuppen) zurückgebaut. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung der Siedlungsfläche im zentralen Bereich der Ortslage Selmsdorf auf zurzeit überwiegend intensiv genutzter Grünlandfläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten, Abrissarbeiten sowie das Bäumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen, Gebäuden und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die

Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich, bis auf den Wegfall der Feldhecke im Südosten und Osten des Geltungsbereiches, auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld, vor allem in östliche Richtung ausreichend Flächen bzw. gleichwertige Strukturen vorhanden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Schädigungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Nach Artenschutz-Präsenzprotokoll befinden sich keine Gebäudebrüter, die ihre Nistplätze und Reviere nicht jährlich neu bilden, in der zurückzubauenden Hausruine.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt ca. 2 300 m von dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“) entfernt. Durch die große Entfernung ist die zentrale Nachverdichtung in der Ortslage Selmsdorf nicht geeignet, das Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das Plangebiet hat keine Rastgebietsfunktion

Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume innerhalb von Schutzgebieten, so dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten sowie der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen die mittelbaren Beeinträchtigungen als sehr gering eingestuft werden.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Die Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen kann bei dem Rückbau der Hausruine mit Überresten eines Kellers und der Nebengebäude nicht ausgeschlossen werden. Auch in der südöstlich bzw. östlich angrenzenden Feldhecke kann aufgrund des alten Baumbestandes (Totholz, Astlöcher, aufgeplatzte Rinde) ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude wurden im Rahmen des Artenschutz-Präsenzprotokolls auf Spuren und Hinweise von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden bei der Erfassung vor Ort keine Hinweise oder Spuren von Fledermäusen gefunden.

Werden die Gebäude zwischen Mitte April und Mitte August (Zeitraum mit den geringsten artenschutzrechtlichen Problemen) entfernt, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.



Abb. 3: Ruine mit Überresten eines Kellers.



Abb. 4: Altholz mit aufgeplatzter Rinde und Astlöchern, eigene Aufnahmen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder

Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist eine Gebäuderuine mit Überresten eines Kellers sowie Nebengebäuden (Garage, Schuppen) vorhanden. Ein Rückbau der Ruine bzw. Gebäudeabbruch ist vorgesehen. Die Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern kann laut Artenschutz-Präsenzprotokoll ausgeschlossen werden.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Eschen, Linde, Feldhecke) vorhanden, die im Zuge der Nachverdichtung im zentralen Siedlungsraum entfernt werden müssen. Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Südlich des Selmsdorfer Dorfparkes soll auf die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche eine Nachverdichtung der zentralen Ortslage Selmsdorf erfolgen. Die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Schaffung von Dauerwohnnutzungen sowie zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage genutzt.

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

➤ **Lärm**

Durch die Nachverdichtung der zentralen Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter) ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und außerhalb der Nutzung potentieller Sommerquartiere, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28./29. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

- Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen (Kap. 5.2).

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche und daneben vorhandene Bebauung mit Hausgarten und ein brach liegendes Wohngrundstück. Diese besitzen eine sehr geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Selmsdorf folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/Tieflehm-Pseudogley (Staugley) /Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird für das Plangebiet die Schutzwürdigkeit des Bodens als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ sowie des Grund- und Oberflächenwassers als „Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die bereits bestehende Bebauung und Gartenutzung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen. Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Laut Bodengutachten (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, 30.11.2020) stand an zwei Messstellen das Grundwasser bei 3,9 m bzw. 4,0 m unter Geländeoberkante an. In diesem Gutachten heißt es: "Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und das Niederschlagsdefizit des Jahres 2019 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen, Schichtenwasser kann auftreten."

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Südöstlich des Plangebietes verläuft ein offener, intensiv gepflegter Graben, der auf dem angrenzenden Flurstück 287/2 verrohrt ist.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist vorgesehen alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen.

Innerhalb des Gebietes werden die Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle verlegt. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,00 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt.

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke)

herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Schaffung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf. Dabei kommt es zu einer Neubebauung von maximal 20 Wohngebäuden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Nachverdichtung der Ortslage kommt es zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch. Diese Abrundung der Ortslage zieht überwiegend Intensivgrünlandflächen mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden dörflichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst und wird dem Binnenplanarklima zugeordnet. Selmsdorf liegt in einem niederschlagsbegünstigten Gebiet. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagshöhe liegt über 600 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung durch das Grünland. Auf der anderen Seite sorgen geplante (gut bewässerte) Grünflächen wiederum für eine Kaltluftproduktion (z.B. Rasenflächen, Hausgärten). Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt. Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal 1376 „Alter Friedhof“ mit dem Grabstein des Predigers Christlieb sowie teils erhaltenen Friedhofsmauern mit Initialen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Um das Baudenkmal in seinem Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen ist zwischen diesem und der Bebauung im Plangebiet ein 10 m breiter Hausgarten geplant, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Zudem befindet sich an der Grenze zwischen dem Baudenkmal und dem Geltungsbereich bereits eine Baumreihe aus Linden, die als Abschirmung dient. Des Weiteren ist im Umfeld schon weitere Wohnbebauung vorhanden. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

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

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche und befindet sich in der zentralen Ortslage von Selmsdorf. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch Bebauung und Grünlandnutzung geprägt. Die im Südosten und Osten gelegenen Hecken schirmen das Plangebiet zur Bundesstraße B 104 sowie zur südlichen angrenzenden Bebauung ab und stellen einen Übergang zur freien Landschaft dar.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung in der Ortslage Selmsdorf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Beispielsweise ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten, siehe Beispiele 1 und 2) innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche unzulässig. Generell sind Kies- und Schottergärten bei der GRZ mit anzurechnen.



Abb. 5: Beispiel 1 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://wildemoehre.wordpress.com/2016/06/30/vorgaerten-des-grauens/> (abgerufen: 06.06.2019)



Abb. 6: Beispiel 2 - Unzulässige Gestaltung des Vorgartenbereiches, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/trends-service/trends/23829.html> (abgerufen: 06.06.2019)

Ein positiver Beitrag zum Landschaftsbild ist, dass innerhalb der Planstraße A zur Gestaltung der Parkflächen sechs Laubgehölze der gleichen Art anzupflanzen sind. Ebenfalls ist innerhalb der Wohngrundstücke mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der zentralen Ortslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird hauptsächlich ein intensiv genutztes Grünland nebst einem Hausgarten und einer Brachfläche des Siedlungsbereiches überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Lebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten und die Grundstücksausweisungen kommt es zu Verlusten von Intensivgrünland mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz. Durch die Rodung weniger Bäume und einer Feldhecke sowie der Rückbau einer Ruine (Keller) gehen potentielle Lebensräume verloren.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 ist eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der zentralen Ortslage mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine Hausruine mit Nebengebäude ist zurückzubauen. Ein baulicher Missstand innerhalb des Dorfes wird somit behoben. Die Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche, neben einem Hausgarten und ein überwuchertes, nicht mehr genutztes Grundstück mit Ruine überplant. Auf einem Grünstreifen im Abstand von 10 Metern zur bestehenden Parkanlage sind keine baulichen Anlagen erlaubt. In diesem Bereich soll auf jedem Grundstück eine Hecke aus heimischen Sträuchern als Abschirmung zum Park angepflanzt und erhalten werden. Zudem ist auf jedem der geplanten Grundstücke ein heimischer Laubbaum zum Erhalt anzupflanzen. Entlang der Planstraße A werden sechs Straßenbäume gepflanzt.

Die innerhalb des Plangebietes befindliche Feldhecke kann aufgrund der heranrückenden Wohnnutzung nicht erhalten werden, weil anthropogene Eingriffe nicht ausgeschlossen werden können und somit ein funktionaler Verlust des Biotopes zu erwarten ist.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 14 sind nicht geeignet, signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um eine Nachverdichtung in zentraler Ortslage handelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Selmsdorf bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Es wird überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche überplant. Grünland hat eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion, wenn dieses ausreichend mit Wasser versorgt ist. Durch die Anlage von gut bewässerten privaten Grünflächen und durch den Schattenwurf der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird die Kaltluftproduktion positiv beeinflusst. Zudem sind großflächige Kiesgärten, die eine lokale Klimaerwärmung begünstigen, verboten. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die für die Nachverdichtung der zentralen Ortslage Selmsdorf überplant wird.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen. Die Feldhecke, die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzt würde bestehen bleiben und vermutlich weiterhin anthropogen durch die Ablage von Gartenabfällen beeinflusst. Die Ruine sowie das dazugehörige Grundstück würden weiterverfallen und überwuchern und ein baulicher Missstand innerhalb des Dorfes bleiben. Sie könnte eine potentielle Gefahrenquelle für spielende Kinder darstellen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Selmsdorf nutzt die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung in zentraler Ortslage. Diese Möglichkeit ist der Ausweisung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand vorzuziehen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Gemeinde Selmsdorf weiterhin an. Besonders aufgrund der Nähe zur Hansestadt Lübeck sowie der Lage in der Metropolregion Hamburg ist Selmsdorf in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort geworden. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine Einbindung in die reizvolle Umgebung. Die Einwohnerzahl verdoppelte sich in den letzten 30 Jahren auf aktuell über 3 000 Einwohner. Die vorhandenen Baugebiete sind heute vollständig bebaut.

Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden. Das „Wohngebiet am Park“ kann in zentraler Lage Wohnraum schaffen, der sich in die vorhandene Umgebung in angemessener Weise einfügt.

Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung

von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich zentral in Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von rund 2,1 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohnbebauung ist ein Wirkungsbereich I von 50 m und ein Wirkungsbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung (200 m).

| Nr. Biototyp | | Biototyp M-V | Wertstufe | Kompensations- erfordernis |
|--------------|------------|--|-----------|-------------------------------|
| 2.1.2 | BLM | Mesophiles Laubgebüsch | 2 | 3 |
| 2.3.2 | BHS | Strauchhecke mit Überschirmung | 3 | 6 |
| 2.4.1 | BWW | Windschutzpflanzung | 1 | 1,5 |
| 2.7.1 | BBA | Älterer Einzelbaum | * | * |
| 2.7.2 | BBJ | Jüngerer Einzelbaum | * | * |
| 4.5.4 | FGY | Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung | 1 | 1,5 |
| 9.3.3 | GIM | Intensivgrünland auf Mineralstandorten | 1 | 1,5 |
| 10.1.3 | RHU | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | 2 | 3 |
| 10.1.6 | RHN | Neophyten-Staudenflur | 1 | 1,5 |
| 13.3.4 | PEU | Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation | 1 | 1,5 |
| 13.4.2 | PPA | Strukturarme, ältere Parkanlage | 2 | 3 |
| 13.10.2 | PSJ | Sonstige Grünanlage ohne Altbäume | 1 | 1,5 |
| 14.4.2 | OEL | Lockeres Einzelhausgebiet | 0 | 0 |
| 14.5.1 | ODF | Ländlich geprägtes Dorfgebiet | 0 | 0 |
| 14.7.5 | OVL | Straße | 0 | 0 |
| 14.7.6 | OVB | Bundesstraße | 0 | 0 |
| 14.7.8 | OVP | Parkplatz, versiegelte Freifläche | 0 | 0 |
| 14.11.2 | OBD | Brachfläche der Dorfgebiete | 1 | 1,5 |

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass M-V.

Biototypen innerhalb des Plangebietes

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Innerhalb der im Süden des Plangebietes befindlichen Brachfläche steht eine mehrstämmige Esche. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße stehen, im Westen des Plangebietes, sechs junge Linden.

2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Das Plangebiet wird im Osten und Süden von einer nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke umgrenzt. Der südliche Abschnitt weist als Überhälter Weißdorn und überalterte, teilweise abgestorbene Pflaumenbäume auf. Die Strauchschicht besteht u.a. aus Brombeeren, Hasel, Hundsrose und vereinzelt sehr jungen Eichen. Die Überhälter des östlichen Abschnitts sind vorwiegend Eiche und Weißdorn. Die Strauchschicht ist ähnlich dem südlichen Abschnitt strukturiert, zusätzlich kommen hier Gewöhnlicher Spindelstrauch, Brennnesseln und Disteln vor. Eine schmale Durchfahrt

(ca. 5 m) teilt die östliche Heckenstruktur. Der südöstliche Abschnitt der Hecke ist anthropogen beeinflusst (Laubablagerung).
Eine Ausnahme vom Biotopschutz wird beantragt.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Das Plangebiet umfasst fast vollständig eine intensiv genutzte Grünfläche. Charakteristische Pflanzenarten sind neben dem Dauergrünland u.a. Klee, Spitz- und Breitwegerich und Löwenzahn.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Ein ruderales, anthropogen beeinflusstes Gebüsch aus Brombeeren und Brennnesseln erstreckt sich hinter dem Grundstück der Ernst-Thälmann-Straße 1 und reicht bis an die Steinmauer der Parkanlage heran. Bei der Ortsbegehung im Dezember 2020 fanden sich an dem Gebüsch mehrere Ablagerungen von verbranntem Material (u.a. Papierrückstände) und Asche (vermutlich aus einer Feuerschale) sowie ein großer Laubhaufen sowie Gehölzrückschnitte.

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Im Westen des Plangebietes, zwischen Ernst-Thälmann-Straße 1 und 2, befindet sich eine sporadisch genutzte Zuwegung zum dahinter gelegenen Grünland. Zum Zeitpunkt der Kartierung im Dezember 2020 war dieser Weg mit einem Bauzaun von der Straße abgegrenzt und stellte sich als Fläche mit grasartiger Spontanvegetation und deutlich sichtbarer Fahrspur dar.

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Vor der Ruine und Garage der Ernst-Thälmann-Straße 2 und dem straßenseitigen Garten der Ernst-Thälmann-Straße 1 ist eine strukturarme, gepflegte Begrünung (Rasen, vereinzelt oder in Gruppen gepflanzte immergrüne Siedlungs- und Dornensträucher) straßenbegleitend angelegt.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Bäckerei mit angrenzendem Wohnhaus und Garten sowie Nebenanlagen in der Ernst-Thälmann-Straße 1 ist Bestandteil des Plangebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Hausgartenbereich der Bäckerei und angrenzendem Wohngebäude typische Gartenstrukturen wie großflächige Rasenbereiche, Sträucher und (Obst-)bäume.

14.7.5 Straße (OVL)

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Ernst-Thälmann-Straße an. Sie verläuft von Nord nach Süd. Ein Teil der Straße ist Bestandteil des Plangebietes. Von hieraus erfolgt die Erschließung des geplanten Wohngebietes.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Neben der geplanten Zuwegung zum Plangebiet (in Richtung Norden) befindet sich ein kleiner Parkplatz mit sieben Stellplätzen direkt an der Ernst-Thälmann-Straße. Geparkt wird im rechten Winkel zur Straße.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Die Ernst-Thälmann-Straße 2 liegt im Süden des Plangebietes. Dieses Grundstück weist ein verfallenes Wohnhaus, von dem nur noch Überreste des Kellers vorhanden sind, auf. Die Ruine war zum Zeitpunkt der Begehung im Dezember 2020 mit einem

Bauzaun gesichert. Straßenseitig rechts daneben ist eine augenscheinlich intakte Garage in Massivbauweise mit unversiegelter Zuwegung vorhanden, die mit einem Vorhängeschloss gesichert ist. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes steht ein ungenutzter, baufälliger Schuppen aus Holz und Wellblech. In älteren Luftbildaufnahmen sind weitere schuppenähnliche Anlagen zu sehen, diese – wie auch das gesamte Grundstück – sind inzwischen durch die Nutzungsaufgabe mit Brombeersträuchern, jungen Bäumen (u.a. Birke, Hainbuche), Gräsern und Unkräutern (z.B. Beifuß, Brennessel) überwuchert. Darüber hinaus wächst dort eine mehrstämmige Esche

Biototypen außerhalb des Plangebietes

2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)

Eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Strauchgruppe wächst auf dem Grünland südöstlich des Planungsgebietes. Das Biotop stellt sich inzwischen etwas großflächiger dar, als es zur landesweiten Biotopkartierung aus dem Jahr 1997 der Fall war.

2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Östlich des Plangebietes befinden sich auf dem Grünland drei Feldhecken mit Überhältern.

Die nördlichste Hecke, bestehend u.a. aus Haselnuss, Esche, Weide, Brombeere und Hundsrose, erstreckt sich parallel zur vorhandenen Dorfbauung von West nach Ost. Sie weist noch einen Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V auf, obwohl im Laufe der Jahre fast die Hälfte der ursprünglichen Hecke durch anthropogene Beeinflussung inzwischen aufgelöst ist (abgelagerte Gartenabfälle, massive Heckenrückschnitte und Pfade innerhalb der Hecke). Die restliche Länge der intakten Hecke beträgt ca. 50 m. Südlich dieses Biotops erstreckt sich von Nord nach Süd eine weniger als 50 m lange Feldhecke aus Eiche, Hundsrose, Weißdorn und Brombeere.

Diese Hecke setzt sich nach einer 15 m langen Lücke (Durchfahrt zur Bewirtschaftung des Grünlandes) fort. Hier ist die Feldhecke ca. 55 m lang und daher nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Neben den vorgenannten Sträuchern und Überhältern wächst hier zusätzlich Gewöhnlicher Spindelstrauch. Die Hecke reicht bis an die geschützte Strauchgruppe (s. Biotop 2.1.2, BLM) heran.

2.4.1 Windschutzpflanzung (BWW)

Auf dem Grünland südöstlich des Planungsgebietes befindet sich östlich angrenzend an die geschützte Strauchgruppe eine monotone, strukturarme Windschutzpflanzung, das durch junge (Hybrid)Pappelaufwuchs dominiert wird. Im „Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope“ (LUNG) weist dieses Biotop im Kern eine § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke aus. Das Biotop verläuft von überwiegend gerade von Nord nach Süd.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Auf dem Grünland östlich des Plangebietes befinden sich in Verlängerung einer nord-südlich ausgerichteten Hecke drei Eichen in einer Reihe, von der eine mit einem Stammumfang > 0,5 m nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Auf dem Grünland östlich des Plangebietes befinden sich in Verlängerung einer nord-südlich ausgerichteten Hecke drei Eichen in einer Reihe, von der zwei als Jungbäume mit einem Stammumfang < 0,5 m kartiert wurden.

4.5.4 Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung (FGY)

Ein kurzer offener Grabenabschnitt erstreckt sich von West nach Ost nahe der südöstlich Plangebietsgrenze. Bei der Begehung im Dezember 2020 war der Graben intensiv instandgehalten und nicht wasserführend. Der Graben entspringt der Gartenanlage auf dem Flurstück 287/2 und ist an dessen Grenze mit einer Steinschüttung befestigt. Auf dem genannten Flurstück ist der Graben verrohrt. Er mündet nach einem fast rechtwinkligen Knick in Richtung Norden ebenerdig in das Grünland.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Östlich sowie südöstlich des Plangebietes schließt sich Grünland mit intensiver Bewirtschaftung an. Die Zuwegung der Fläche scheint bisher über das Plangebiet zu erfolgen.

10.1.6 Neophyten-Staudenflur (RHN)

Im Nordosten grenzt an das Planungsgebiet im Eckbereich zur dort befindlichen Wohnbebauung eine kleinflächige Staudenflur aus überwiegend nichtheimischem Japanischen Knöterich und vereinzelter Brombeere an.

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich der Dorfpark bestehend aus vier Baumreihen (Linde und Eiche; Stammumfänge > 1,5 m) in West-Ost-Ausrichtung, Rasenflächen und vereinzelt Rhododendren. Die Parkanlage wird intensiv gepflegt. Eine mit Efeu bewachsene Steinmauer sowie eine Hainbuchenhecke und eine Lindenreihe (Altbäume) grenzen den Park vom Planungsgebiet ab. Die Baumreihen im Park sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Vor der Bäckerei in der Ernst-Thälmann-Straße 1 ist außerhalb der Planungsgebietes eine strukturarme, gepflegte Begrünung (Rasen, vereinzelt oder in Gruppen gepflanzte immergrüne Siedlungs- und Dornensträucher, junger Ahorn) straßenbegleitend angelegt.

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Südlich schließt sich an das Planungsgebiet eine lockere Einzelhausbebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße an. Hinter den Häusern erstrecken sich langgezogene Flurstücke von West nach Ost (parallel zur südlichen Plangebietsgrenze), die als Gärten genutzt werden.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Nördlich des Plangebietes befindet sich in mittelbarer und westlich bzw. südlich in unmittelbarer Nähe dörfliche Bebauung.

14.7.5 Straße (OVL)

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Ernst-Thälmann-Straße an. Sie verläuft von Nord nach Süd. Nördlich befindet sich die Straße der Freiheit parallel zum Plangebiet. Es besteht keine direkte Verbindung zum geplanten Wohngebiet.

14.7.6 Bundesstraße (OVB)

Östlich des Grünlandes, außerhalb des Plangebietes erstreckt sich die Bundesstraße, die von Norden nach Süden verläuft.



Abb. 7: Biotopkartierung für das B-Plangebiet Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle. Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland und grenzt an den vorhandenen Siedlungsbereich von Selmsdorf an. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Siedlungsfläche im zentralen Bereich der Ortslage Selmsdorf, westlich der Bundesstraße B 104 unter Berücksichtigung der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Selmsdorf.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und
 - die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biototyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über die Zu- und Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt.

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland und grenzt an den vorhandenen Siedlungsbereich von Selmsdorf an. Die angrenzenden Bereiche sind entweder durch Grünland, durch Bebauung sowie durch den Selmsdorfer Dorfpark geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

| | | | | | | |
|--|---|--|---|------------|---|---|
| Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps | X | Biotopwert des betroffenen Biotoptyps | X | Lagefaktor | = | Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] |
|--|---|--|---|------------|---|---|

Südlich des Selmsdorfer Dorfparks soll auf die derzeit als Intensivgrünland (GIM) genutzte Fläche eine Nachverdichtung der zentralen Ortslage Selmsdorf erfolgen. Die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen wird zur Schaffung von Dauerwohnnutzungen sowie zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage genutzt.

Mit Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt ein fast vollständiger Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein 10 m breiter Streifen als Hausgarten festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist. Der Biotopverlust dieser Hausgärten ist gesondert in der Bilanzierung aufgeführt.

Im Bereich des WA 3 erfolgt kein vollständiger Biotopverlust. Hier bleiben Gebäude und Strukturen teilweise erhalten. Berechnet wird lediglich die Fläche, welche nach Abzug der bestehenden Bebauung (604 m²) noch versiegelt und damit verändert werden darf (GRZ für WA 3 sind 0,4 mit zulässigen Nebenanlagen von 50%).

Die Strauchhecke im Süden und Osten des Plangebietes kann nicht sinnvoll erhalten bleiben.

Tab. 3: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

| Biotoptyp M-V | Fläche | Biotopwert | Lagefaktor | m² EFÄ |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|
| WA 1 | | | | |
| GIM | 3 745 | 1,5 | 0,75 | 4 193 |
| RHU | 103 | 3 | 0,75 | 232 |
| BHS | 254 | 6 | 0,75 | 1 143 |
| ODF | 632 | 1 | 0,75 | 474 |
| Gesamt WA 1: 4 734 | | | | |
| Verkehrsfläche | | | | |
| GIM | 113 | | | 127 |
| Hausgärten | | | | |
| GIM | 1 087 | 1,5 | 0,75 | 1 223 |
| RHU | 224 | 3 | 0,75 | 504 |
| ODF | 205 | 1 | 0,75 | 154 |
| BHS | 182 | 6 | 0,75 | 819 |
| WA 2 | | | | |
| GIM | 6 760 | 1,5 | 0,75 | 7 547 |
| BHS | 1 368 | 6 | 0,75 | 6 156 |
| ODF | 397 | 1 | 0,75 | 298 |
| PEU | 135 | 1,5 | 0,75 | 152 |
| OBD | 410 | 1,5 | 0,75 | 461 |
| Gesamt WA 2: 9 070 | | | | |
| Verkehrsfläche | | | | |
| GIM | 1 531 | | | 1 722 |
| WA 3 | | | | |
| OBD | 891 | 1,5 | 0,75 | 1 002 |
| PEU | 232 | 1,5 | 0,75 | 261 |
| ODF | 480 | 1 | 0,75 | 902 |
| Gesamt WA 3: 1 603 | | | | |
| Verkehrsfläche | | | | |
| OBD | 442 | | | 497 |
| Versorgungsfläche | | | | |
| OBD | 74 | | | 83 |
| | | | | 27 950 |

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²] | X | Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 | = | Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] |
|--|---|---|---|---|

Für den Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden spezifische Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt, die den Grad der maximal möglichen Versiegelung

definieren. Dabei ist in den Allgemeinen Wohngebieten I und II (WA I und II) eine Grundflächenzahl von 0,3 und im WA III eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei ist die Überschreitung für Nebenanlagen von 50% zulässig. Die Erschließungsstraßen (vollversiegelt), Planstraße A und B sowie der Fußweg (teilversiegelt) werden ebenfalls in der Bilanzierung berücksichtigt.

Kiesgärten fließen in die GRZ mit ein und werden somit bei der Eingriffsberechnung berücksichtigt.

Ebenfalls ist innerhalb der Wohngrundstücke mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch Versiegelung.

| | Fläche | GRZ (+ 50% Nebenanlagen) | Zu- schlag | m ² EFÄ |
|--|--------|-----------------------------|---------------|--------------------|
| WA 1 | 4 734 | 0,3 + 0,15 = 0,45 | 0,5 | 1 065 |
| WA 2 | 9 070 | 0,3 + 0,15 = 0,45 | 0,5 | 2 041 |
| WA 3 | 1 603 | 0,4 + 0,2 = 0,60 | 0,5 | 481 |
| Verkehrsfläche (teilversiegelt) | 113 | - | 0,2 | 23 |
| Verkehrsfläche (vollversiegelt) | 1 973 | | 0,5 | 987 |
| Versorgungs- fläche | 74 | - | 0,5 | 37 |
| | | | | 4 634 |

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt.

Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume vorgesehen. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt.

Tab. 5: Funktionsverlust durch Baumrodungen.

| Anzahl | Zu rodende Bäume | Stammumfang in cm | Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen) |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---|
| 1 | Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | < 0,5 cm, mehrstämmig (4) | 1 |
| 2 | Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) | 0,7 | 2 |
| Ausgleichserfordernis Gesamt | | | 3 |

Das Ausgleichserfordernis von drei Bäumen kann innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Entlang der Planstraße A müssen auf den privaten Grundstücken sechs Bäume angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Diese werden in der Planzeichnung dargestellt.

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbaugebiete sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen kommen kann, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierungen wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich einerseits am südlichen und östlichen Planungsrand der Biotoptyp „Strauchhecke mit Überschildung“ mit der Wertstufe 3 sowie andererseits mehrere nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope im Osten des Plangebietes.

Das Eingriffsäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) wird wie folgt berechnet:

| | | | | | | |
|--|---|---|---|------------|---|--|
| Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps [m ²] | x | Biotopwert des beeinträchtigten Biotops | x | Wirkfaktor | = | Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] |
|--|---|---|---|------------|---|--|

Die Strauchhecke wird im südöstlichen Bereich durch eine große Laubablagerung anthropogen beeinflusst. Außerdem besteht der südliche Abschnitt der Hecke zu einem großen Teil aus abgestorbenen Überhältern (Pflaumen).

Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird parallel zum Entwurf bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Auch die nordöstlich des Plangebietes befindliche geschützte Feldhecke (NWM01163) ist durch abgelagerte Gartenabfälle, massive Heckenrückschnitte und Pfade innerhalb

der Hecke stark anthropogen gestört bzw. als Hecke fast kaum noch vorhanden, so dass bei diesem gesetzlich geschützten Biotop auf die Ausweisung und Berechnung der Wirkzone verzichtet wird.



Abb. 8: Pfade innerhalb des Biotops, eigene Aufnahme.



Abb. 9: Abgelagerte Gartenabfälle innerhalb des Biotops, eigene Aufnahme.

Des Weiteren wirken von Osten Verkehrsimmissionen der nahegelegenen Bundesstraße B 104 auf die östlich des Plangebietes befindlichen Biotope ein.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf, bis auf die Heckenstruktur innerhalb des Plangebietes und der anthropogen stark gestörten Feldhecke im Nordosten, die Wirkzone II bzw. der Wirkfaktor 0,15 herangezogen.

Ergänzend zu den bereits in den Umweltkarten dargestellten Biotopen, stellt sich die östlich des Plangebietes befindliche Feldhecke (in Nord-Süd-Ausrichtung) als nach § 20 NatSchAG M-V geschützt dar.

Tab. 6: Mittelbare Beeinträchtigungen – Wirkzonen.

| Biotoptyp M-V | Fläche | Biotopwert | Zuschlag | m² EFÄ |
|---|---------------|-------------------|-----------------|--------------------------|
| Wirkzone I | | | | |
| Naturnahe Feldgehölze (NWM01155) | 2 657 | 2 | 0,5 | 2 657 |
| Wirkzone II | | | | |
| Naturnahes Feldgehölz (NWM01158) | 294 | 2 | 0,15 | 88 |
| Naturnahe Feldhecke (NWM01154) | 2 842 | 3 | 0,15 | 1 279 |
| Naturnahe Feldhecke (Nord-Süd-Ausrichtung) | 305 | 3 | 0,15 | 137 |
| Ergebnis mittelbare Beeinträchtigung | | | | 4 161 |

Minimierung

Kompensationsmindernde Maßnahmen erfolgen im Rahmen des hier betrachteten Vorhabens nicht.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf:

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

| | |
|--|---------------------------------|
| Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung | 27 950 |
| Versiegelung | 4 634 |
| Wirkzonen | 4 161 |
| Minimierung | - |
| Multifunktionaler Gesamteingriff | 36 745 m² EFÄ |

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 36 745 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des gemeindeeigenen Ökokontos „Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg“ behoben. Auf den Flurstücken 9, 10/2, 11/3, 12/3 und 12/4, Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf wurden 2015 nördlich der B 104 eine Komplexmaßnahme umgesetzt. Ziel der Ökokontomaßnahme ist die Wiederherstellung gleichwertiger bzw. höherwertiger Biotopstrukturen innerhalb desselben Naturraumes und langfristige Entwicklung einer landschaftsökologisch wirksamen Lebens- und Teillebensraumes für Flora und Fauna. Dazu wurden Offenlandbereiche durch mehrjährige Mahd bzw. Beweidung auf eine Eigenentwicklung vorbereitet sowie Hecken gepflanzt, Flächen entsiegelt und Gebäude rückgebaut, Fließgewässerabschnitte entrohrt sowie je ein Temporärgewässer und eine nasse Senke angelegt (LBP BHF 2017). Im Maßnahmenpool stehen nach Kenntnisstand der Gemeinde 115 933 m² KFÄ zur Verfügung. Die für das Vorhaben benötigten 36 745 m² KFÄ sollen bevorzugt durch Ökokonten der Gemeinde Selmsdorf ausgeglichen werden. Die Ökopunkte sind bereits reserviert.

Durch das Ökokonto sind Ausgleichslebensräume für die Brutvögel, durch die Heckenpflanzungen, geschaffen worden. Da sich das Ökokonto ebenso wie das Plangebiet in der Gemeinde Selmsdorf befindet, stehen beide Gebiete in räumlichem Zusammenhang und ein Ausgleich der Lebensräume ist somit gegeben.

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Auf den privaten Grundstücken sind an den festgesetzten Standorten in einem Abstand von jeweils 1,5 m zur Grundstücksgrenze Gewöhnliche Traubenkirschen (*Prunus padus* 'Tiefurt') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung

der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Entlang der nordwestlichen Grenze zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen, einschließlich eines Bereiches mit einer Tiefe von 3,00 m von dieser Grenze, mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen.

Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stu 16/18) oder Obstbaum (mind. Stu 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Pflanzliste A – Sträucher (Qualität 2xv, 125/150):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Knackweide (*Salix fragilis*)
Grau-Weide (*Salix cinera*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 36 745 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg“ genutzt. Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Ökokonto. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Selmsdorf.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt und erfolgten im Rahmen der Potentialabschätzung. Eine vertiefendere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im fortschreitenden Planverfahren.

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs zu betreuen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 hat eine Größe von rund 2,1 ha und befindet sich zentral in Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Er umfasst überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die sich angrenzend an die Siedlungslage befindet. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Selmsdorf erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden. Das „Wohngebiet am Park“ kann in zentraler Lage Wohnraum schaffen, der sich in die vorhandene Umgebung in angemessener Weise einfügt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die angrenzenden sowie das innerhalb des Geltungsbereiches liegende gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotop.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Das nächst gelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nördlich des Plangebietes, in ca. 1 800 m Entfernung. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wird auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Innerhalb des Plangebietes ist wie oben beschrieben ein gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden, welches im Zuge der Planung nicht sinnvoll erhalten werden kann. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich sind weitere nach § 20 NatSchAG MV geschützte Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe und Planungsziele und der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung sowie der anthropogen entstandenen (Laub-)Ablagerungen genauer betrachtet und berechnet worden.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird für die Hecke innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Entwurfes gestellt.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Siedlungsfläche im zentralen Bereich der Gemeinde Selmsdorf. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und werden im weiteren Planverfahren bewertet. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, werden im weiteren Planverfahren die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen werden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde zunächst eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 14 umfasst im Wesentlichen Grünlandflächen, die sich angrenzend an den Siedlungsbereich befinden. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde zunächst ausgeschlossen. Mit den vertiefenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen, ein Artenschutz-Präsenzprotokoll zu Fledermäusen und Gebäudebrütern und zwei Kartierungen zu Brutvögeln, können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Literatur

HEYER, E. 1972: Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-Teubner

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister