

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ - Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 25.01.2022	<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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte finden zum Satzungsbeschluss Berücksichtigung:

- Anpassungen im Kapitel 5 - Immissionsschutz, Konkretisierung der Berechnung des Gewerbelärms sowie der textlichen Festsetzung bei Eintritt bestimmter Umstände,
- Verlegung der nördlichen Fußwegeverbindung, da diese zuvor vor einem Baum endete,
- Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen - Abfallentsorgung muss ein weiterer Baum gefällt werden, um den reibungslosen Ablauf der Entleerung der Abfallcontainer gewährleisten zu können,
- Überprüfung der DWA-Regeln für die Niederschlagsentwässerung, mit dem Ergebnis, dass die Zielsetzung der DWA-A/M 102 eingehalten werden kann,
- Konkretisierung der festgesetzten Einfriedungen an der Grenze zum Dorfpark, entsprechend der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde,
- Auswahl sowie verbindliche Reservierung der benötigten Ökokonten.

Die Gemeinde kann nun den Satzungsbeschluss fassen und die Begründung billigen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist vorzunehmen; mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienstzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

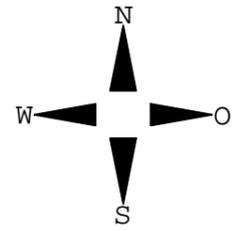
Finanzielle Auswirkungen

Keine

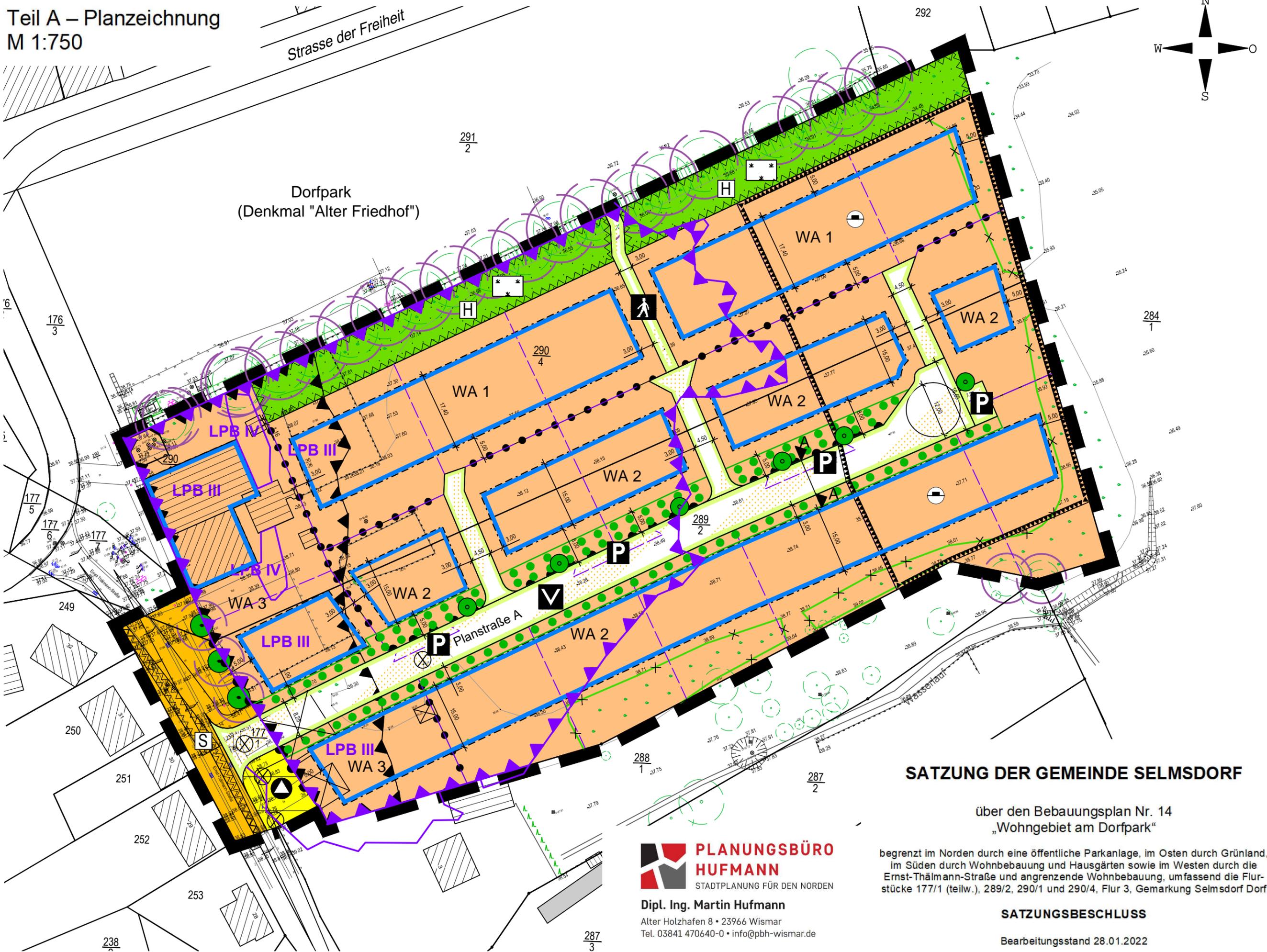
Anlage/n

1	Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" - Planzeichnung (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" - Planzeichenerklärung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" - Textteil (öffentlich)
4	Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark" - Begründung (öffentlich)

Strasse der Freiheit



Dorfpark
(Denkmal "Alter Friedhof")



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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 28.01.2022



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 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)

 Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV

 Bei 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) - siehe textl. Festsetzungen Nr. 9

 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

 Flurstücksnummern

 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

 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

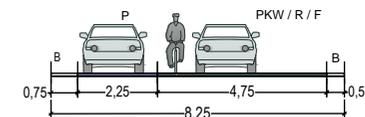
WA 1	II o
GRZ 0,3	FH _{min} 7,5 FH _{max} 9,0
	

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

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

Mögliche Straßenquerschnitte
Angaben in m

Schnitt A - A - Planstraße A



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

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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 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 und 14 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. Die Pflanzung dieser Sträucher hat, im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke, durch eine Fachfirma zu erfolgen. 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.
- 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 Vor der Beseitigung des Kellergewölbes ist eine fachgutachterliche Präsenzprüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.
- 8.10 Vor der Rodung der Feldhecke ist eine fachgutachterliche Präsenzprüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen

sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

8.11 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. Bei 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)

9.1 Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb der sich im nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 3 befindenden Bäckerei gesichert ist.

9.2 Der Lärmschutz ist gesichert, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass an der geplanten Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Beurteilungspegel für den Betrieb der Bäckerei, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschreitet.

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 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 Rollladenkästen 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, begrünten 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 Kombination 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). Die Maßnahme hat, im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke, durch eine Fachfirma zu erfolgen
- 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 Grundstücks-

grenzen 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 unbekannt 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 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 37 103 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Das Kompensationsdefizit von 10 824 m² EFÄ, das durch die Rodung der Feldhecke entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ behoben. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 26 279 m² EFÄ wird ebenfalls durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto „NWM-010 Neuanlage von Wald südlich von Selmsdorf“. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkokotoVO M-V).

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.

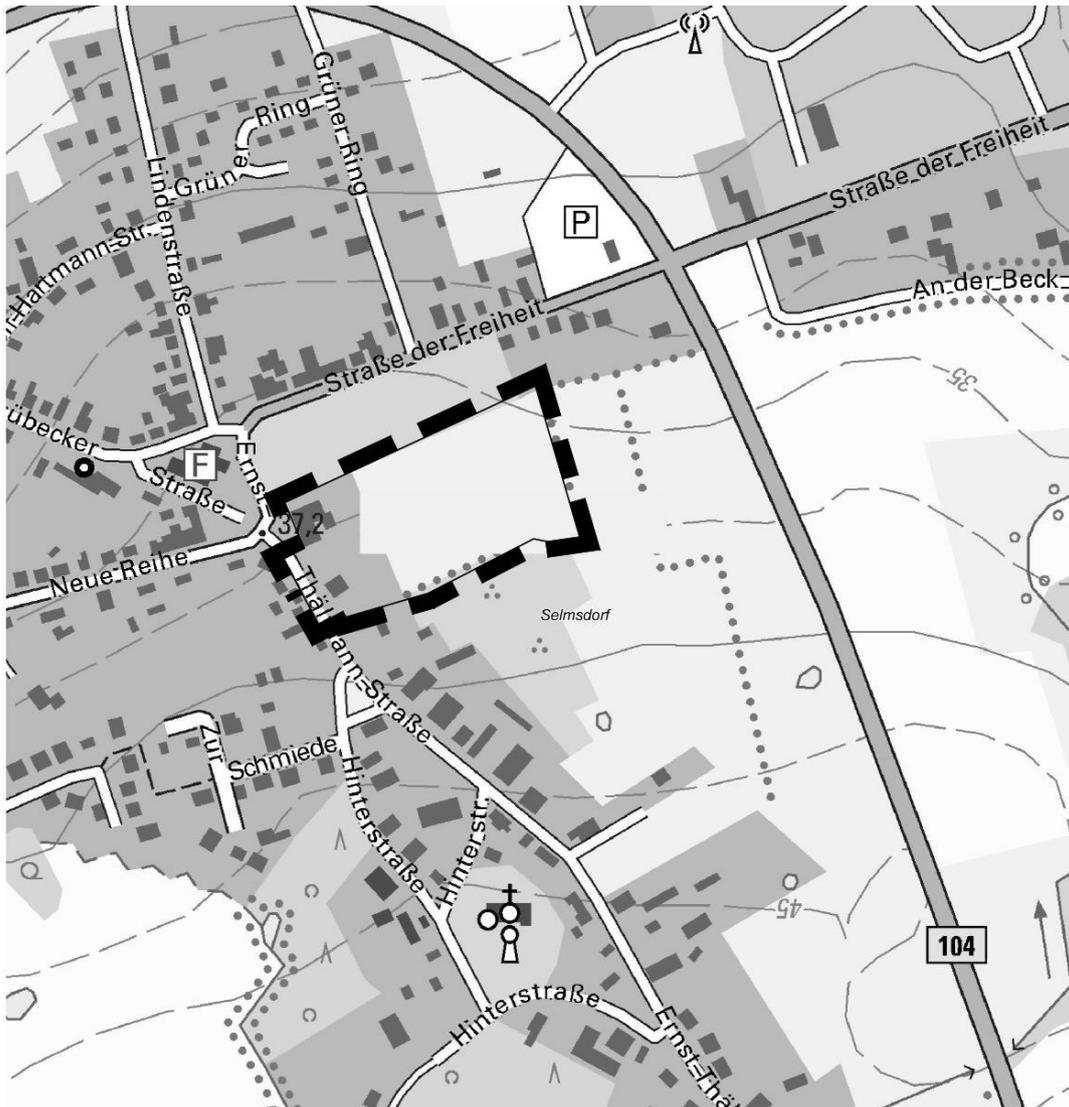
Für eine Einhaltung des Orientierungswertes für Gewerbe von nachts 40 dB(A) müssen die Beurteilungspegel der Bäckerei auf einen Wert von 37 vermindert werden. Dies kann mit folgenden technischen und baulichen Maßnahmen umgesetzt werden:

- 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.



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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 28.01.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

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

Begründung

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	6
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	6
2.2 Angaben zum Bestand.....	7
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	9
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	14
3.4 Flächenbilanz.....	15
4. Ver- und Entsorgung	16
5. Immissionsschutz	19
6. Durchführungsrelevante Hinweise	23
Teil 2 - Umweltbericht	24
1. Einleitung	24
1.1 Allgemeines	24
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	24
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	24
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	25
2.1 Fachgesetze	25
2.2 Fachplanungen	25
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	27

3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29
3.1	Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	29
3.2	Schutzgut Mensch	29
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	31
3.4	Schutzgut Boden.....	40
3.5	Schutzgut Wasser.....	41
3.6	Schutzgut Fläche	42
3.7	Schutzgut Luft und Klima	42
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
3.9	Schutzgut Landschaft	43
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	44
3.11	Störfälle.....	44
3.12	Zusammenfassung Umweltauswirkungen	45
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	45
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	45
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	46
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
5.	Eingriffsregelung	47
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	47
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	48
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	53
5.4	Kompensationsmaßnahmen	59
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	59
6.	Zusätzliche Angaben	63
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	63
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	63
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	66

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 wurden 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.

Die Gemeindevertretung hat am 31. August 2021 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen sowie der bereits verfügbaren Umweltinformationen erfolgte zwischen dem 04. Oktober 2021 und dem 12. November 2021 im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die den Wunsch nach einer Bebauung mit Bungalows äußert. Da die Gemeinde Selmsdorf seit Beginn der Planung ein Nebeneinander von eingeschossigen Bungalows und zweigeschossigen Stadtvillen innerhalb des Wohngebietes am Dorfpark ausgeschlossen hatte, findet die private Stellungnahme keine Berücksichtigung der Planung.

Zeitgleich wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Oktober 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

- Anpassungen im Kapitel 5 – Immissionsschutz, Konkretisierung der Berechnung des Gewerbelärms sowie der textlichen Festsetzung bei Eintritt bestimmter Umstände.
- Verlegung der nördlichen Fußwegeverbindung, da diese zuvor vor einem Baum endete.
- Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen – Abfallentsorgung muss ein weiterer Baum gefällt werden, um den reibungslosen Ablauf der Entleerung der Abfallcontainer gewährleisten zu können.
- Überprüfung der DWA-Regeln für die Niederschlagsentwässerung, mit dem Ergebnis, dass die Zielsetzung der DWA-A/M 102 eingehalten werden kann.
- Konkretisierung der festgesetzten Einfriedungen an der Grenze zum Dorfpark, entsprechend der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde.
- Auswahl sowie verbindliche Reservierung der benötigten Ökokonten.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen unberührt bleiben, kann die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. 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 angeschlossenem 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 Dorfparks 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 und befinden sich eigentumsrechtlich in einer Hand. 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. Diese sind somit nebeneinander anzuordnen, sodass jedes Fahrzeug jederzeit bewegt werden kann. 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 Siedlungszusammenhangs 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. Die Zäune sind aus Gründen des Wurzelschutzes ausschließlich durch

Punktfundamente durch fachgerechte Handschachtung (ggf. mit vorangestellten Suchschachtungen) zu errichten. Die Maßnahme hat im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke durch eine Fachfirma zu erfolgen.

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 RAST 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 nebeneinander unterzubringen. Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, 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

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

Schnitt A - A - Planstraße A

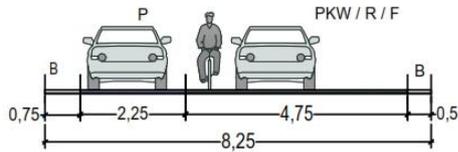


Abb. 7: Möglicher Straßenquerschnitt der Planstraße A in Metern.

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.

Zudem wurde im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung die Einhaltung des DWA-Regelwerks überprüft. Es ergeben sich, auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 14, Änderungen in der Wasserhaushaltsbilanz von – 2 % beim Abfluss, + 10 % bei der Versickerung und – 9 % bei der Verdunstung. Dies entspricht der Zielsetzung der DWA-A 102. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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 Dorfpark“ (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. Diese ist bereits vorhanden, muss aber erneuert werden. 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.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf der Planung, wurde vom Gutachter eine neue Berechnung bzgl. des Gewerbelärms im Nachtzeitraum vorgenommen. Diese berücksichtigt die Einhausung der Kälteanlage 1 nicht.

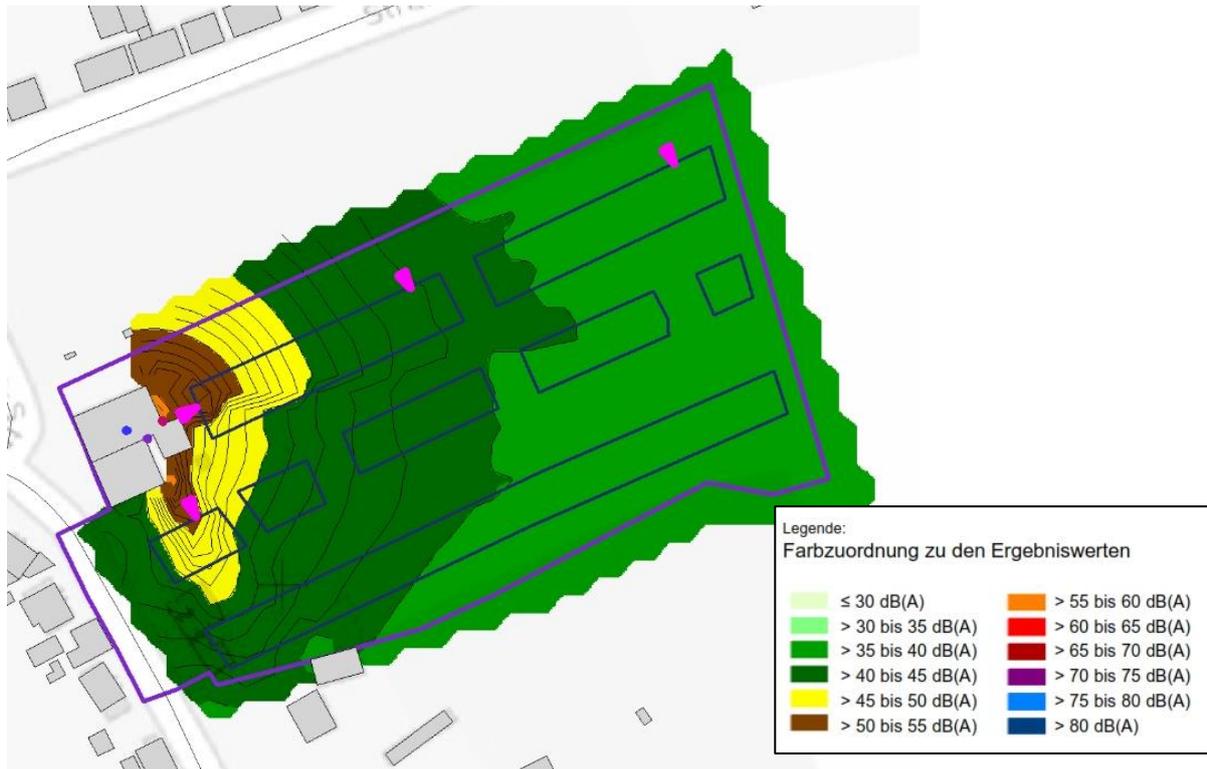


Abb. 9: Rasterlärmmarte Gewerbe, hier nachts, Quelle: LS Lärmschutz Seeburg 2021.

Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Selmsdorf den Bereich für eine zeitlich begrenzte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB trifft und den Bereich gegenüber dem Entwurf erweitern muss. Dieser umfasst nunmehr alle Flächen mit mehr als 40 dB (A) nachts. Innerhalb dieses Bereiches wird folgende Festsetzung getroffen:

9. **Bei 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)**
- 9.1 Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb der sich im nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 3 befindenden Bäckerei gesichert ist.
- 9.2 Der Lärmschutz ist gesichert, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass an der geplanten Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Beurteilungspegel für den Betrieb der Bäckerei, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschreitet.

Ergänzend wird 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 sowie im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer 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 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 unbekannt 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.

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),
- im Norden und Nordwesten 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.

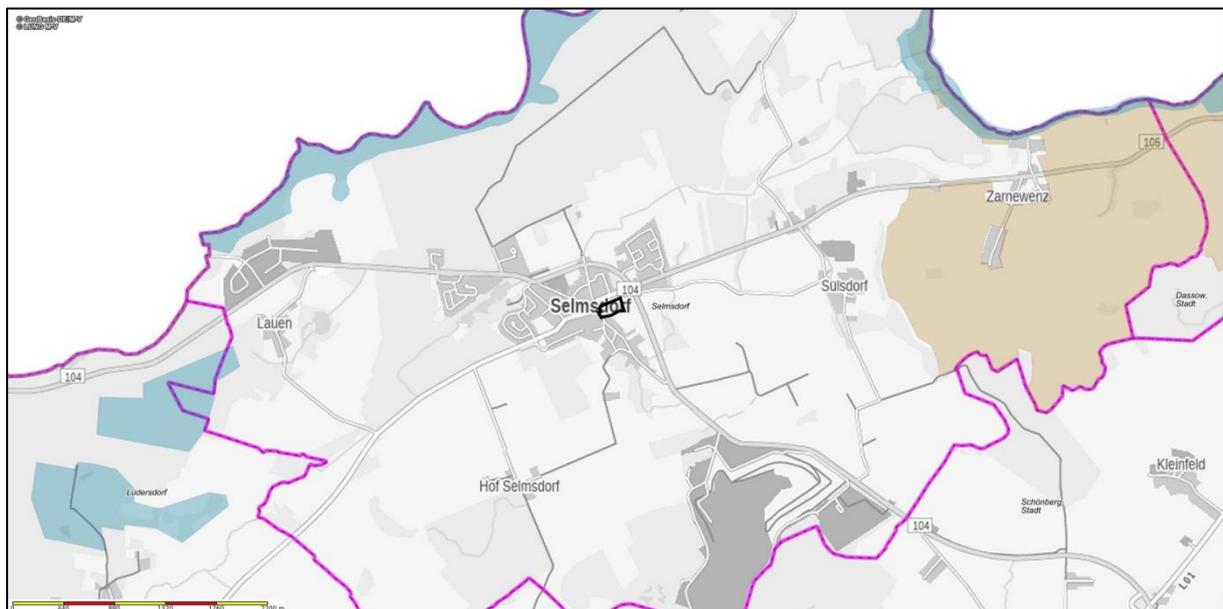


Abb. 1: Darstellung der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (blau) und des Vogelschutzgebietes (braun) im Bezug zum Planungsgebiet in Selmsdorf (schwarze Umrandung), Maßstab 1:25 000, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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 Heckenstruktur (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 mit dem Entwurf der Planung 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 Abs. 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 Abs. 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 denkmalgeschützte 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 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 nachtzeitlichen 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.

Zudem wurde eine erneute Berechnung der Gewerbeemissionen ohne die Einhausung der Kälteanlage 1 durchgeführt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte nachts etwa in der Hälfte des Plangebietes überschritten. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde Selmsdorf den Bereich für eine zeitlich begrenzte Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB trifft und den Bereich gegenüber dem Entwurf erweitern muss. Dieser umfasst nunmehr alle Flächen mit mehr als 40 dB (A) nachts.

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

Freizeitlärm

Die Nutzung des Dorfparcs 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 ermitteln.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Hausgartenbereich der Bäckerei und des angrenzenden Wohngebäudes 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. Drei der sechs Linden entlang der Straße können erhalten bleiben. Zwei Bäume müssen aufgrund des künftigen Containersammelplatzes weichen, ein dritter 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. An dieser Grenze wird ein Zaun von einer Fachfirma vor der Erschließung der Baugrundstücke errichtet. Dieser Zaun hat eine Mindesthöhe von 1,50 m und eine Maximalhöhe von 2,00 m. Außerdem darf nur ein Zaun mit grünem Farbton aufgestellt werden und er ist aus Gründen des Wurzelschutzes ausschließlich durch Punktfundamente durch fachgerechte Handschachtung (ggf. mit vorangestellten Suchschachtungen) zu errichten. Der beschriebene Zaun ist nur in der Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme zulässig. Die Pflanzung der heimischen Sträucher erfolgt ebenfalls durch eine Fachfirma vor Erschließung der Baugrundstücke. Für die Errichtung des Zaunes und die Pflanzung der Sträucher wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die Gemeinde sieht nach Herstellung dieser neuen Zäune die Entfernung des Zaunes auf der Seite des Dorfparks vor.

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. September 2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises 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 Siedlungszusammenhanges. 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. Da es dennoch potentiell zu einer Beseitigung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten kommen kann, durch den Abriss des Kellergewölbes, ist im Vorfeld des Abrisses eine fachgutachterliche Begutachtung des Kellergewölbes durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung der Beseitigung des Kellergewölbes wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

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.

Mit der Beseitigung des Kellers kommt es potentiell zum Verlust von Winterquartieren von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Für die angrenzende Feldhecke ist, vor ihrer Rodung, ebenfalls eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung der Beseitigung des Kellergewölbes und der Rodung der Feldhecke wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.



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 Dorfparks soll auf der 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 werden folgende Hinweise 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. Februar auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.
- Vor Beseitigung des Kellergewölbes und vor der Rodung der Feldhecke ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

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 Garten- nutzung 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. November 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 Trinkwasserschutzonen 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 (Schotterrasen, 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 vorhabensspezifische 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 entlang 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 bindet an die Ernst-Thälmann-Straße an.

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, signifikante 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. Der nördlich angrenzende denkmalgeschützte Dorfpark wird durch einen 10 m breiten Hausgartenbereich von der künftigen Wohnbebauung abgeschirmt.

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 Dorfpark“ 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 werden 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. Eine der Linden ist bereits abgängig.

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 Überschildung (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, die durch jungen (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 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 des 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 Biotoptyps 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 Biotoptyps 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 oder 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	8	0,75	1 524
ODF	632	1	0,75	474
Gesamt WA 1: 6 423				
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	8	0,75	1 092
WA 2				
GIM	6 760	1,5	0,75	7 547
BHS	1 368	8	0,75	8 208
ODF	397	1	0,75	298
PEU	135	1,5	0,75	152
OBD	410	1,5	0,75	461
Gesamt WA 2: 19 766				
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
				28 308

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 1 und 2 (WA 1 und 2) eine Grundflächenzahl von 0,3 und im WA 3 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.

Kies- bzw. Schottergärten sind bei der Berechnung der GRZ mit einzubeziehen 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
3	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,7	3
Ausgleichserfordernis Gesamt			4

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	28 308
Versiegelung	4 634
Wirkzonen	4 161
Minimierung	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	37 103 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 37 103 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Das Kompensationsdefizit von 10 824 m² EFÄ, das durch die Rodung der Feldhecke entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ behoben. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 26 279 m² EFÄ wird ebenfalls durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto „NWM-010 Neuanlage von Wald südlich von Selmsdorf“. Die Ökopunkte sind verbindlich reserviert.

Das Ökokonto „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ sieht in dem Hauptmaßnahmentyp die Anpflanzung von naturnahen Feldgehölzen vor. Ein Ausgleich der zu rodenden geschützten Feldhecke ist über ein Ökokonto möglich, das einen funktionsbezogenen Ausgleich herstellt. Dieser ist mit dem Ökokonto „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ und der Pflanzung von Feldgehölzen gegeben.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

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. Die Pflanzung dieser Sträucher hat, im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke, durch eine Fachfirma zu erfolgen. 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 Müllablagerungen 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.

Vor der Beseitigung des Kellergewölbes ist eine fachgutachterliche Präsenzprüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Beim Vorfinden von

Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Vor der Rodung der Feldhecke ist eine fachgutachterliche Präsenzprüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

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 37 103 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Das Kompensationsdefizit von 10 824 m² EFÄ, das durch die Rodung der Feldhecke entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ behoben. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 26 279 m² EFÄ wird ebenfalls durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto „NWM-010 Neuanlage von Wald südlich von Selmsdorf“. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

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. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange der zu entfernenden Gebäude und der zu rodenden Hecke erfolgte eine Kartierung dieser. Die weiteren artenschutzrechtlichen Belange erfolgten im Rahmen der Potentialabschätzung.

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 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 den denkmalgeschützten Dorfpark, 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 Dorfpark“ 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 bereits 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 M-V geschützte Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe, 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. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 37 103 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Das Kompensationsdefizit von 10 824 m² EFÄ, das durch die Rodung der Feldhecke entsteht, wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos „LUP-027 Zülow – Abriss einer Stallanlage“ behoben. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 26 279 m² EFÄ wird ebenfalls durch den Ankauf von Ökopunkten behoben, bei dem Ökokonto „NWM-010 Neuanlage von Wald südlich von Selmsdorf“. 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

FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010

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