

4/08/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Selmsdorf

Bebauungsplan Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ - Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 03.08.2022	<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)	11.08.2022	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

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

- ☐ Für die vorgebrachten Belange der Stellungnahme durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde eine immissionsschutzrechtliche Ergänzung durch den beauftragten Fachgutachter erstellt.
- ☐ Die Ausführungen zum Baum- und Alleenschutz wurden ergänzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 25 als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ 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.

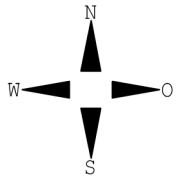
Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 25 "Neubau Feuerwehrgerätehaus" - Planzeichnung und Textteil (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 25 "Neubau Feuerwehrgerätehaus" -

	Planzeichenerklärung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 25 "Neubau Feuerwehrgerätehaus" - Textteil B (öffentlich)
4	Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 25 "Neubau Feuerwehrgerätehaus" - Begründung (öffentlich)



Nutzungsschablone

SO Feuerwehr	I a
GRZ 0,8	FH 8,0
DN 0°- 5°	

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 25
„Neubau Feuerwehrgerätehaus“

gelegen im Zentrum der Ortslage Selmsdorf,
begrenzt im Norden durch die B 104, im Osten durch eine Gaststätte, im Süden
durch die Straße der Freiheit sowie im Westen durch Wohnbebauung



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 03.08.2022

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, § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet - Feuerwehr (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

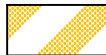
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



geschwindigkeitsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Stromversorgung, Niederspannung, unterirdisch



Stromversorgung, Mittelspannung, unterirdisch



Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Abschirmgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen nach § 18 NatSchAG

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Stellplätze, privat



Abstell- und Übungsfläche der Feuerwehr



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

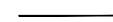


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



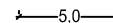
vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN



Bemaßung in m



Baum, künftig entfallend



Böschung



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

3. Nachrichtliche Übernahmen



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt - "Meilenstein"

Präambel

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“, gelegen im Zentrum der Ortslage Selmsdorf, begrenzt im Norden durch die B 104, im Osten durch eine Gaststätte, im Süden durch die Straße der Freiheit sowie im Westen durch Wohnbebauung, 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 (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).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16 und 18 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die dem Zweck „Feuerwehrgerätehaus“ dienen sowie Anlagen für Stellplätze und Übungsplätze.
- 1.2 Die zulässige Firsthöhe im SO „Feuerwehr“ wird auf maximal 8,0 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).
- 1.3 Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken um maximal +/- 2,0 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)

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Feuerwehr“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine maximale Länge von 60,0 m nicht überschreiten, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

5. 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)

- 5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Grünfläche mit Gehölzstrukturen zu belassen und zu erhalten.
- 5.2 Im Osten des Plangebietes sind an den beispielhaft dargestellten Standorten zweireihig insgesamt 11 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist.
- 5.4 Zur Gliederung der Park- und Stellplatzflächen sind an den beispielhaft dargestellten Standorten nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen 6 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 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.
- 5.6 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.
- 5.7 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- 5.8 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs dürfen die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausschließlich über die dargestellte „Alarmausfahrt“ aus dem Plangebiet ausfahren. Eine Zuwegung über die Straße der Freiheit im Süden ist für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nur im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist nur über die Alarmausfahrt einzufahren.

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

- 7.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO Feuerwehr beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0°-5°. Die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Blei ist generell unzulässig. Gründächer sind zulässig.
- 7.2 Fassaden sind als Klinkerfassaden, mit Sichtmauerwerk oder als keramische Vorhangfassaden auszuführen. Als Farben sind ausschließlich rotbunte Farbtöne zulässig. Untergeordnet sind auch Putz-, Blech- oder Holzfassaden zulässig. Eine Verscindelung von Fassadenteilen ist unzulässig.
- 7.3 Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 7.4 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahren, nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 15 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
- 7.5 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

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein technisches Denkmal „Meilenstein“. Dieses darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,

Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (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. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar 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.

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

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

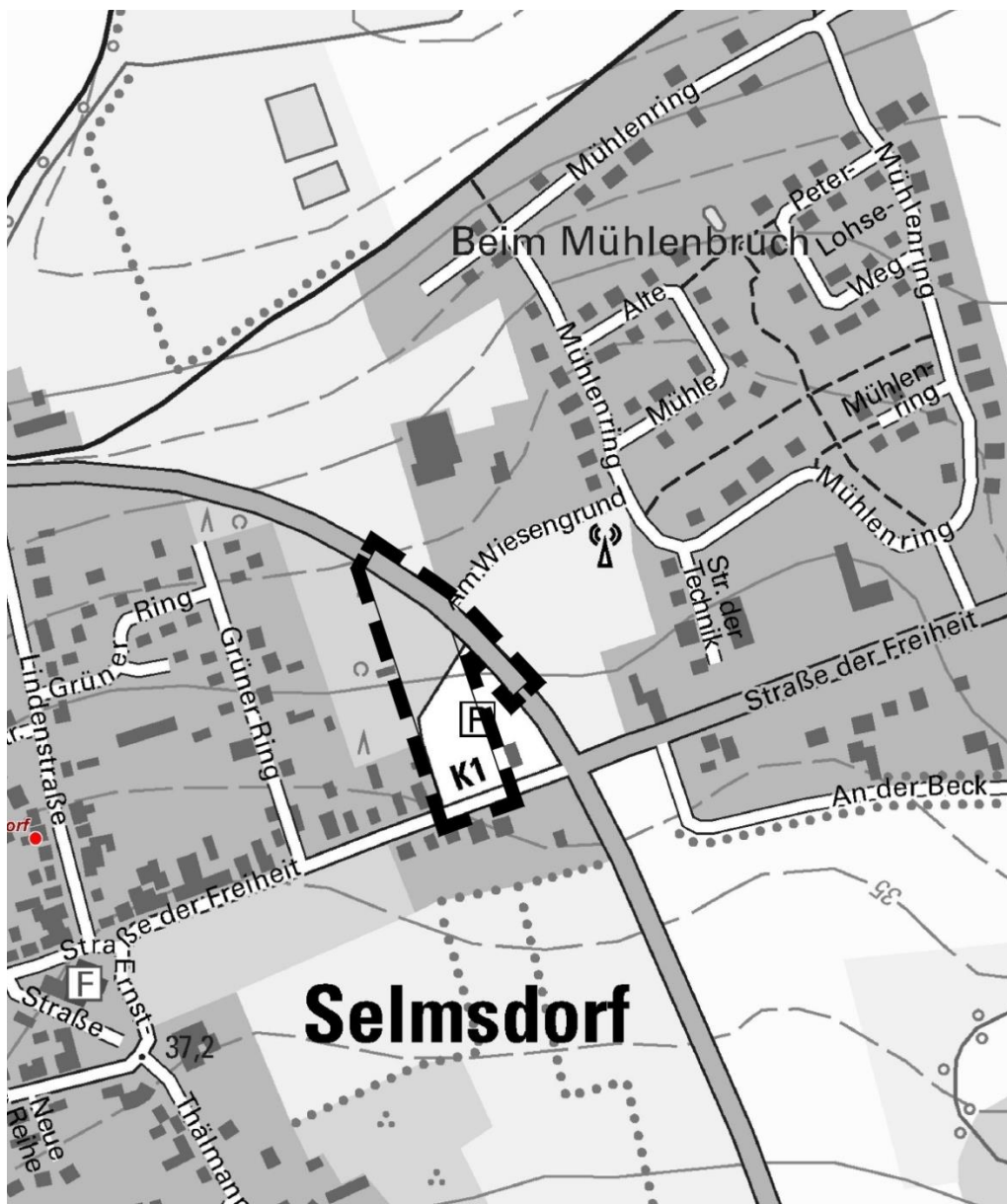
Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzel-

bereich, 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.

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.

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 2022

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“

gelegen im Zentrum der Ortslage Selmsdorf,
begrenzt im Norden durch die B 104, im Osten durch eine Gaststätte, im Süden
durch die Straße der Freiheit sowie im Westen durch Wohnbebauung

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 03.08.2022

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

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. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	4
2.2 Angaben zum Bestand.....	6
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	9
3.4 Flächenbilanz.....	10
4. Ver- und Entsorgung	10
5. Immissionsschutz.....	13
6. Umweltbelange.....	15
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	15
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	15
6.3 Erfassung des Baumbestandes	16
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	18
6.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	23
7. Durchführungsrelevante Hinweise	25

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

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 nahezu vollständig bebaut.

Damit einhergehend müssen auch die Notwendigkeiten der Daseinsvorsorge sowie die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde leistungsfähig ausgebaut werden. Die Freiwillige Feuerwehr Selmsdorf hat einen Brandschutzbedarfsplan (WW Brandschutz GmbH, Malchow, Stand: Mai 2021) erarbeiten lassen. Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) sind die Gemeinden, unter Beteiligung der Feuerwehren, verpflichtet, Brandschutzbedarfspläne aufzustellen und fortzuschreiben. Diese Untersuchung beinhaltet die Analyse der Gefahren und Risiken, eine Risikobewertung sowie einen Maßnahmenplan zu den in der Planung festgestellten Defiziten. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Gerätehaus der Feuerwehr nicht den Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften entspricht und dadurch unverzüglich Handlungsbedarf besteht. Außerdem entsprechen die aktuellen Torgrößen nicht dem Mindestmaß, es sind nicht ausreichend Pkw-Stellplätze vorhanden und die Zufahrt zum Gerätehaus ist nicht kreuzungsfrei, wodurch eine weitere Unfallquelle gegeben ist.

In Bezug auf die vorhandene Technik wird im Rahmen der Untersuchung die Anschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) für die Jugendfeuerwehrarbeit empfohlen, der ebenfalls als Kommandowagen eingesetzt werden könnte. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Gesamtlage im Amt Schönberger Land sinnvoll, da dieses Fahrzeug ebenfalls der Führungsgruppe Amt für überörtliche Einsätze dienen könnte. Somit wäre eine Erweiterung der vorhandenen Fahrzeuge folgerichtig.

Ziel der Planung ist es, der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Selmsdorf die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung im Zentrum des Hauptortes zu geben. Die vorhandene Feuerwehr kann aus unterschiedlichen Gründen am vorhandenen Standort nicht mehr erweitert werden. Zum einen steht auf dem Grundstück kein weiterer Platz zur Verfügung. Zum anderen kann das aktuelle Gebäude aufgrund von Denkmalschutzbestimmungen baulich nicht erweitert werden. Der neue Standort, direkt angrenzend an die Bundesstraße B 104, ermöglicht zudem ein schnelles Ausrücken der Einsatzwagen in das Gemeindegebiet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen.

Da der geplante Standort derzeit zum Teil als öffentlicher Parkplatz, vorwiegend für Pendler, genutzt wird, sieht die Gemeinde auch hierfür Handlungsbedarf. Auf dem Grundstück soll deshalb im südlichen Bereich wieder ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen werden.

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. 25 umfasst etwa 9 300 m². Im Norden wird er begrenzt durch die Bundesstraße B 104, im Osten durch eine Gaststätte, im Süden durch die Straße der Freiheit und im Westen durch Wohnbebauung.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 30. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist „im beschleunigten Verfahren [...] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet“. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung äußern kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. November 2021 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von drei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Die Gemeinde Selmsdorf begründet die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor allem damit, dass nur eine Fläche von rund 9 300 m² im Zentrum des Hauptortes für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Das hier betrachtete Grundstück befindet sich zentral in Selmsdorf und kann dadurch für die geplante Nutzung optimale Standortvorteile anbieten. Aufgrund der Lage zwischen der Bundesstraße B 104 im Norden und der Kreisstraße im Süden sowie der vorhandenen Bebauung angrenzend an das Grundstück, geht die Gemeinde Selmsdorf davon aus, dass es sich um eine Nachverdichtung handelt. Das Grundstück wird derzeit als ungeordnete Parkplatzfläche genutzt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Neuordnung widerfahren soll. Somit kann ebenfalls von einer Wiedernutzbarmachung der Fläche ausgegangen werden. Die Gemeinde Selmsdorf nutzt deshalb das beschleunigte Verfahren, um den Neubau des benötigten Feuerwehrgerätehauses als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat am 17. Mai 2022 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte zwischen dem 07. Juni 2022 und dem 11. Juli 2022 im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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 07. Juni 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

- In der Begründung wird die Wahl des Planverfahrens ausführlicher erläutert.
- Es wurden Festsetzungen und Hinweise zum Alleen- und Baumschutz ergänzt.
- Die Erschließungsplanung wurde abschließend konkretisiert.
- In Reaktion auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine immissionsschutzrechtliche Ergänzung durch den beauftragten Fachgutachter erstellt. Diese wurde im Rahmen der Abwägung behandelt.

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

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes entlang der Straße der Freiheit als gemischte Bauflächen sowie im nördlichen Bereich als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planungsziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes Feuerwehr stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf erforderlich. Dies ist nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenständiges Änderungsverfahren möglich.

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 647),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. 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 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek mit Sitz in Wismar mit Stand vom 18.01.2022, ergänzt im April 2022 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 (RREP WM) von 2011 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. Der vorliegende Bebauungsplan baut darauf auf und fasst die dazugehörige Daseinsvorsorge in Form einer funktionierenden Freiwilligen Feuerwehr ins Auge.

Die Gemeinde Selmsdorf liegt des Weiteren im Tourismusentwicklungsraum. Hier „sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden“ (RREP WM, S. 33). Aufgrund der Lage im Zentrum Selmsdorf und der Insellage zwischen vorhandener Wohnbebauung und der Bundesstraße B 104, sieht die Gemeinde eine Entwicklung von touristischen Nutzungen in diesem Bereich nicht gegeben. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote können bei Bedarf an anderer Stelle im Gemeindegebiet geprüft werden.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Selmsdorf und wird derzeit überwiegend als öffentlicher Parkplatz genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte. Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße B 104 im Norden sowie die Straße der Freiheit im Süden begrenzt. Östlich der Bundesstraße befindet sich der örtliche Netto-Markt sowie Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 16. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, sowie weiter südwestlich der Selmsdorfer Dorfpark.

Das Plangebiet selbst ist unversiegelt, kann durch die Nutzung als Parkplatz jedoch als stark verdichtet angenommen werden. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Grünfläche mit vorhandenen Gehölzstrukturen dar.

An der Straße der Freiheit befindet sich ein technisches Denkmal in Form eines Meilensteins. Dieser Halbmeilenstein von ca. 1847 stand ursprünglich in Zarnewenz und markierte die Entfernung von 5 ½ Meilen von Wismar. Grund und Zeitpunkt seiner Umsetzung an den jetzigen Standort sind nicht bekannt. Das Denkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplante Zufahrt zum Plangebiet wird so angeordnet, dass der Meilenstein an seinem Standort belassen werden kann.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Bundesstraße im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Selmsdorf.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Geplant ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes, das die spezifischen Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr erfüllt und ggf. Spielraum für künftige Erweiterungen zulässt. Die Brandschutzbedarfspläne sind regelmäßig fortzuschreiben, sodass bei wachsender Einwohnerzahl der Gemeinde Selmsdorf auch künftig eine leistungsfähige Feuerwehr vor Ort einsatzbereit sein muss.

Es ist vorgesehen, ein Feuerwehrgerätehaus mit sechs Toren und einem vorgelagerten Waschplatz zu errichten. Hinzu kommen Sozialräume, die einen Umkleidebereich für 55 Einsatzkräfte im aktiven Dienst und 35 Plätze für die Jugend- und Kinderabteilung sowie entsprechende Sanitäreinrichtungen umfassen. Ein Schulungsraum wird ebenfalls vorgesehen.

Im Außenbereich werden Flächen als Aufstell- und Übungsplatz benötigt, die dem Gebäude vorgelagert werden. Des Weiteren benötigen die Einsatzkräfte der Feuerwehr einen ausreichend dimensionierten Stellplatz für die privaten Pkw. Einige Einsatzkräfte kommen auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Zusätzlich zu dem privaten Stellplatz wird im Süden ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der die aktuelle Nutzung als Pendlerparkplatz übernehmen soll.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die dem Zweck „Feuerwehrgerätehaus“ dienen sowie Anlagen für Stellplätze und Übungsplätze. Wie bereits beschrieben zählen dazu ein Feuerwehrgebäude mit den zugehörigen Schulungs- und Sozialräumen sowie im Außenbereich den Pkw-Stellplätzen, entsprechende Zuwegungen und Aufstell- und Übungsplätze.

Für das Sonstige Sondergebiet „Feuerwehr“ wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe im SO „Feuerwehr“ wird auf maximal 8,0 m festgesetzt. Dadurch kann die Nutzung mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr gewährleistet werden und Tore entsprechend der benötigten Höhen realisierbar. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt, dass die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe ist. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken um maximal +/- 2,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN). Da das Gelände nach Norden abfällt, ist es für die Planung unerlässlich, dass die Geländehöhen im Zuge der Baufeldberäumung entsprechend der erschließungstechnischen Bedürfnisse angepasst werden können. Auch für die Realisierung einer Zufahrt zur Bundesstraße im Nordosten des Geltungsbereiches ist dies notwendig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO „Feuerwehr“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine maximale Länge von 60,0 m nicht überschreiten. Dadurch kann den Bedürfnissen der Freiwilligen Feuerwehr beim Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses entsprochen werden. Entsprechend des Bedarfes wäre die offene Bauweise für die geplante Erweiterung nicht ausreichend. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Diese dient dem Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses. Zusätzlich dazu werden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt, die für den Betrieb einer Feuerwehr unerlässlich sind. Dies sind zum einen die Stellplätze für die Pkw der Mitglieder der Feuerwehr inklusive der Zuwegung sowie zum anderen ein Aufstell- und Übungsplatz direkt angrenzend an das neue Feuerwehrgerätehaus.

Sonstiges

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese sind am geplanten Standort im Zentrum der Ortslage Selmsdorf auch aus gestalterischer Sicht unerwünscht. Private Funkantennen sind dagegen zulässig, um den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr nicht einzuschränken.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der im Gebiet angestrebten Nutzungen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen modernen Feuerwehrneubau zu ermöglichen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer hochwertigen Gestaltung in Verbindung mit zukunftsfähigen Technologien. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO Feuerwehr beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0°-5°.

Aufgrund der angestrebten Versickerung des Niederschlagswassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Blei generell unzulässig. Gründächer sind geeignet das Kleinklima positiv zu beeinflussen und daher generell zulässig.

Fassaden sind als Klinkerfassaden, mit Sichtmauerwerk oder als keramische Vorhangfassaden auszuführen. Als Farben sind ausschließlich rotbunte Farbtöne zulässig. Untergeordnet sind auch Putz-, Blech- oder Holzfassaden zulässig. Untergeordnet bedeutet dabei auf nicht mehr als einem Viertel der Fläche. Die Festsetzung ist ausreichend bestimmt, um am gewählten Standort im Zentrum der Ortslage Selmsdorf ein modernes und ansprechendes neues Feuerwehrgebäude zu errichten. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig, da dies für Norddeutschland eher untypisch ist und nicht in das Ortsbild passen würde.

Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahren, nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 15 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Damit möchte die Gemeinde Selmsdorf der Feuerwehr am neuen Standort eine gewisse Freiheit in Bezug auf Werbeanlagen überlassen. Fremdwerbung soll an diesem Standort im Zentrum der Ortslage jedoch nicht großflächig zulässig sein. Das Grundstück dient vornehmlich den Zwecken der Feuerwehr.

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.

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. Die Bundesstraße B 104 grenzt im Nordosten an das Feuerwehrgrundstück an. Die Kreuzung mit der B 105 liegt unmittelbar östlich des Plangebietes.

Der Anschluss des Feuerwehrgrundstückes erfolgt an zwei Anbindepunkten. Im Nordosten des Plangebietes wird die „Alarmausfahrt“ für die Einsatzwagen der Feuerwehr vorgesehen. Im Einsatzfall rücken die Lkw direkt über die Bundesstraße B 104 aus. Bei Rückkehr der Einsatzfahrzeuge dient die „Alarmausfahrt“ ebenfalls als Einfahrt für die Einsatzwagen der Feuerwehr, die so direkt zum Hauptgebäude fahren können, ohne durch externen Verkehr behindert zu werden. Im Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 ist auch die Einfahrt über die Straße der Freiheit im Süden zulässig. Zur Absicherung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 104 ist es derzeit geplant, im Bereich der „Alarmausfahrt“ eine Beschilderung mit Hinweis auf die Feuerwehr sowie eine Warnleuchte zu installieren.

Die Straße der Freiheit dient überwiegend als Anschluss des Plangebietes für den Pkw-Verkehr. Direkt angrenzend wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser dient als Ersatz für die aktuell vorhandene Stellplatzfläche. Erreichbar ist dieser Parkplatz über eine Zufahrt, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planung aufgenommen wird. In Verlängerung dieser Zufahrt erfolgt auch die Zuwegung zu den privaten Stellplatzflächen der Freiwilligen Feuerwehr.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt rund 9 300 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße des Bebauungsplanes Nr. 25, gerundete Werte.

Flächennutzung		Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“		5 080
Verkehrsflächen		3 580
davon	Bundesstraße B 104	2 360
	Straße der Freiheit	620
	Verkehrsberuhigter Bereich	110
	Stellplatz, öffentlich	490
Grünflächen		650
Plangebiet gesamt		9 310

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen entlang der Straße der Freiheit. 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 Straße der Freiheit 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. Gemäß Brandschutzkonzept der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden benötigt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind

drei Hydranten vorhanden, von denen einer die benötigte Menge an Löschwasser bereitstellen kann. Dieser befindet sich im Einmündungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 16 östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 190 m.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten gilt bereits für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25.

Im Rahmen der Erschließung soll auf dem Gelände der Feuerwehr ein „Übungshydrant“ vorgesehen werden. Dieser wird mit dem zuständigen Zweckverband Grevesmühlen im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

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

Schmutzwasserentsorgung

Es ist vorgesehen die häuslichen Abwässer zentral zu sammeln und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung entlang der Straße der Freiheit der Kläranlage in Dassow zuzuführen.

Zusätzlich dazu sind die Abwässer des geplanten Waschplatzes über eine Abscheideranlage vorzureinigen, bevor sie der Abwasserdruckrohrleitung zugeführt werden. Im Rahmen der Erschließung wird eine Konzeption erarbeitet, die es ermöglicht, die Abwässer in diesem Bereich vom anfallenden Niederschlagswasser zu trennen.

Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden durch den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen 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.

Regenwasserentsorgung

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 gefasstem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß des Geotechnischen Berichts, der durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH mit Sitz in Wittenförden (Stand: 31. März 2022) erarbeitet wurde, kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden sowie schwach schluffigen Sanden. Gemäß Gutachten ist eine Versickerung möglich und soll deshalb im Bereich des Plangebietes angewandt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden konkrete Berechnungen zu geplanten Versickerungsanlagen im Bereich der Stellplätze durchgeführt und dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Prüfung vorgelegt.

Energieversorgung und Telekommunikation

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

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.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, der Travenetz GmbH, ist die Versorgung des Sonstigen Sondergebietes abzustimmen.

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.

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 Müllbehälter müssen am Tag der Entleerung an der Straße der Freiheit bereitgestellt werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 sowie den ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Dazu wurde durch das Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Stand 28. Februar 2022). Gegenstand dieser Untersuchung sind zum einen die Geräuscheinwirkung durch das geplante Feuerwehrgerätehaus auf die umliegende Wohnbebauung und zum anderen die Verkehrsgeräuschemissionen der Bundesstraße B 104 im Nordosten sowie des geplanten öffentlichen Parkplatzes auf den Neubau des Feuerwehrgerätehauses. Eine Betrachtung der Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes auf die umliegende Wohnbebauung wurde nicht gesondert untersucht, da die Fläche aktuell bereits als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Gewerbelärm

Als Gewerbelärm wurde der Betrieb der Feuerwache im Regelbetrieb sowie im Sonderfall untersucht. Die Prüfung und Bewertung erfolgten entsprechend der TA Lärm. Der Regelbetrieb der Feuerwache umfasst die Wartung und Reinigung von Einsatzgeräten, Rückfahrt von Einsatzfahrzeugen von Notfalleinsätzen, die Zu- und Abfahrt von Feuerwehrleuten, sowie den wöchentlichen Übungsdienst der Jugendfeuerwehr und der Aktiven.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung nach TA Lärm zeigt sich, dass die prognostizierte Geräuscheinwirkung aus dem Betrieb der Feuerwehr tagsüber an allen Immissionsorten mindestens 6 dB unterhalb des entsprechenden Immissionsrichtwertes liegt. Damit wird die Relevanzschwelle durch die Geräuschemission der Feuerwehr tags an allen Immissionsorten nicht überschritten. Tags ist somit keine Vorbelastung benachbarter Betriebe zu berücksichtigen.

In der Nacht findet in den benachbarten Gewerbebetrieben kein Betrieb statt. Somit entspricht die Zusatzbelastung nachts der Gesamtbelastung. Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

In Rahmen nächtlicher Notfalleinsätze ist mit der Ankunft von ca. 16 Pkw zu rechnen. Im Einsatzfall ist mit dem Ausrücken von 2 Einsatzfahrzeugen (Lkw) zu rechnen. Das Zuschalten des Martinshornes erfolgt bereits auf dem Vorplatz innerhalb der Grundstücksgrenze. Für die benachbarte Wohnbebauung wird für die Nachtzeit das Einzelereignis „FWS-13, Einsatzhorn, Martinshorn“ berücksichtigt. Dieses Einzelereignis kann im Nordosten des Feuerwehrgrundstücks verortet werden und befindet sich dadurch in ausreichender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung. Es werden keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Das Schallgutachten schlägt jedoch folgende organisatorische Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs vor:

- Die nächtliche Rückkehr von Einsatzfahrzeugen nach einem Notfalleinsatz muss über die Bundesstraße B 104 erfolgen.

Diese Maßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hierdurch wird deutlich, dass die im Rahmen der Planung erarbeitete Lösung einer Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge direkt zur Bundesstraße B 104 bereits eine organisatorische Schallschutzmaßnahme zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen aus dem Feuerwehrbetrieb darstellt. Ursprünglich war es geplant, die Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge über die Hauptzufahrt zur „Straße der Freiheit“ zu organisieren. Für diesen Betriebslastfall war jedoch feststellbar, dass dabei deutlich nähergelegene schutzbedürftige Nachbarschaft wesentlich stärker betroffen sein würde. Eine Einhaltung der Zumutbarkeitsschwelle, oder auch der strengeren Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, wäre hier nicht darstellbar gewesen. Eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) wären an dieser Stelle nicht umsetzbar.

Mit der gewählten Lösung einer Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge über die B 104 wird durch eine Abstandvergrößerung zu den schutzbedürftigen Immissionsorten eine Minimierung der Geräuscheinwirkung durch den Feuerwehrbetrieb erreicht, die aus Sicht des Gutachters die Inbezugnahme der benannten Zumutbarkeitsschwelle im Rahmen der Abwägung rechtfertigt. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkung bei der Alarmausfahrt an der B 104 sind nicht sinnvoll umsetzbar.

Straßenverkehrslärm

Es wurde der für das Plangebiet relevante Straßenabschnitt der Bundesstraße B 104 hinsichtlich ihrer Straßenverkehrsgeräuscheinwirkung betrachtet. Dazu wurden vorhandene Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 ausgewertet und als Prognosehorizont für das Jahr 2030 herangezogen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Der öffentliche Teil des geplanten Parkplatzes wurde entsprechend eines P+R Parkplatzes prognostiziert.

Tags wird der Orientierungswert für ein Mischgebiet (entsprechend Flächennutzungsplan) von 60 dB(A) an allen Fassaden des Verwaltungsteil des Bauvorhabens eingehalten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) prognostiziert. Der Tages-Orientierungswert von 60 dB(A) wird um bis zu 1 dB unterschritten. Entsprechend der aktuellen Planung sind im Verwaltungsteil des Feuerwehrgerätehauses keine Ruheräume vorgesehen. Für die Nacht wird in Anlehnung an den Tages-Orientierungswert ein Mischgebiet mit 60 dB(A) herangezogen. An allen Fassaden des Verwaltungsteiles des Bauvorhabens wird der herangezogene Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Es werden nachts maximale Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) prognostiziert.

Sollten entgegen der aktuellen Planung doch Ruheräume im Verwaltungsteil des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen werden, wird an der Ost- und Nordfassade des Verwaltungsteiles der nächtliche Orientierungswert für Verkehrsgeräuschemissionen von 50 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Nacht zu berücksichtigen.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 25 umfasst eine Gesamtfläche von rund 9 300 m², daher wird auch der Schwellenwert von 20 000 m² überbaubarer Grundstücksfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ befindet sich im Zentrum der Ortslage Selmsdorf, zwischen Wohnbebauung und der Bundesstraße 104. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in verkehrsgünstiger Lage.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 wird eine stark verdichtete Fläche und ein Siedlungsgehölz innerhalb der Gemeinde Selmsdorf für die Feuerwehr der Gemeinde nutzbar gemacht, indem dort das neue Feuerwehrgerätehaus entsteht.

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Folgendes Schutzgebiet befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) 121 Palinger Heide und Halbinsel Teschow, nördlich des Plangebietes in ca. 125 m Entfernung

Aufgrund der Lage des Plangebietes, umgeben von Wohnbebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

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

- NWM01176 - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1997), nördlich des Plangebietes in ca. 140 m Entfernung
- NWM01177 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1997), südöstlich des Plangebietes in ca. 130 m Entfernung
- NWM01162 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997), südlich des Plangebietes in ca. 190 m Entfernung
- NWM01161 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997), südlich des Plangebietes in ca. 185 m Entfernung
- NWM01163 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1997), südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung

- NWM01155 - Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997), südlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung
- NWM01165 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997), nördlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch den Bebauungsplan Nr. 25 ausgegangen.

6.3 Erfassung des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt sechs gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung 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 bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich insgesamt 29 Bäume (Eichen und Birken). Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich, an der Straße der Freiheit, zwei weitere Bäume.

Mit der Umsetzung der Planung werden insgesamt 14 Bäume entfernt. Ein Baum davon fällt aufgrund seines Stammumfangs unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Im Süden des Plangebietes erfolgt die Schaffung der Parkplatzfläche bis in den Wurzelschutzbereich eines Straßenbaumes. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen, in diesem Bereich, werden alle Maßnahmen ergriffen (u. a. Such- bzw. Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen), um den Wurzelschutzbereich des vorhandenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes nicht zu beeinträchtigen bzw. zu beschädigen. Die verkehrlichen Anlagen werden so errichtet, dass von keiner Schädigung der Wurzeln auszugehen ist. Die Tiefbaufirmen werden explizit darauf hingewiesen die baulichen Anlagen ohne Wurzelbeschädigungen bzw. mit entsprechenden Schutzmaßnahmen herzustellen. Dabei wird auf den heutigen Stand der Technik zurückgegriffen.

Die Schaffung eines optimal funktionierenden Feuerwehrgeländes und damit die Sicherung der Daseinsvorsorge der wachsenden Gemeinde Selmsdorf steht in diesem Bereich vor dem Erhalt der Bäume. Die Gemeinde Selmsdorf wächst. Aus diesem Grund ist die Erweiterung der Feuerwehr Selmsdorf zwingend notwendig. Diese ist im derzeitigen Gebäude, das denkmalgeschützt ist und sich in der Ortslage zwischen Wohnbebauung befindet, nicht möglich. Innerhalb des Plangebietes ist ausreichend Platz für ein ausreichend großes Feuerwehrgebäude und genügend Raum für die benötigten Außenflächen. Zudem befindet sich der Geltungsbereich direkt an der Bundesstraße B 104 und ermöglicht damit eine optimale Verkehrsanbindung für die Einsätze der Feuerwehr. Aus den genannten Gründen ist es notwendig einige Bäume im Plangebiet zu entfernen.

Die Gemeinde sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 für die Fällung des einen geschützten Baumes gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung des Baumes bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

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 zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. 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 von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm 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. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 1: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	104	1
2	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	73	1
3	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	70	1
4	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	68	1
5	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	60	1
6	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	65	1
7	Birke (<i>Betula pendula</i>)	72	1
8	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	61	1
9	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	72	1
10	Birke (<i>Betula pendula</i>)	66	1
11	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	65	1
12	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	89	1
13	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	63	1
14	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	90	1
Gesamt:			14

Die Gemeinde Selmsdorf pflanzt die 14 Ausgleichsbäume innerhalb des Plangebietes.

6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande 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 Lebensraumansprüche 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 sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in verkehrsgünstiger Lage. Die Fläche für das neue Feuerwehrgerätehaus stellt sich als stark verdichtete, teilweise versiegelte Fläche und im nördlichen Bereich als Siedlungsgehölz dar. Derzeit wird ein Teil des Geltungsbereiches als Parkplatz genutzt. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an Wohnbebauung und direkt an der Bundesstraße 104.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die Nutzung als Parkplatz und die angrenzende Bundesstraße.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung eines Teils des Gehölzbestandes erforderlich. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung und der derzeitigen Nutzung des Plangebietes sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

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 potentiell 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.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen 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 Habitat-ausstattung ändert sich 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.

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

3. Störungstatbestände (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.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt auf der bereits anthropogen genutzten Fläche (Parkplatz, Nähe zur Bundesstraße) keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern.

Ein Brüten direkt neben bewohnten Gebäuden, auf Parkplatzflächen sowie angrenzend zur stark befahrenden Bundesstraße wird ausgeschlossen.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in näherer Umgebung eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage Selmsdorf und wird bereits teilweise als Parkplatzfläche genutzt. Aufgrund der genannten Argumente 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

Das Plangebiet stellt überwiegend eine verdichtete und teilversiegelte Fläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine vegetationsfreie, stark verdichtete und teilweise versiegelte Brachfläche, die derzeit als Parkplatzfläche genutzt wird. Der nördliche Bereich stellt sich als Siedlungsgehölz dar und ist durch die Verschattung durch die vorhandenen Gehölze nicht als Habitat für die Zauneidechse geeignet. Außerdem meidet die Zauneidechse Flächen mit Erschütterungen, wie sie im Plangebiet durch die Fahrzeuge erzeugt werden, die diese als Parkplatz nutzen. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine stark verdichtete Brachfläche und ein Siedlungsgehölz. 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 geschützten 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 geschützte 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 potentiell 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.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 25 aufgenommen:

Festsetzungen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Grünfläche mit Gehölzstrukturen zu belassen und zu erhalten.

Im Osten des Plangebietes sind an den beispielhaft dargestellten Standorten zweireihig insgesamt 11 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist.

Zur Gliederung der Park- und Stellplatzflächen sind an den beispielhaft dargestellten Standorten nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen 6 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar 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.

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

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

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

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein technisches Denkmal „Meilenstein“. Dieses darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 25 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister