

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0666/2012	- Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich			
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland			
	Datum:	22.11.2012			
	Telefon:	038828/330-157			
	E-Mail:	G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de			
Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch"- hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge				Abstimmung:	
03.12.2012	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf		Ja	Nein	Enth.
13.12.2012	Gemeindevertretung Selmsdorf				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 17.06.2010 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch" - beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.08.2011 bis zum 09.09.2011 statt. Der Entwurf der Satzung wurde von der Gemeindevertretung am 16.08.2012 gebilligt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben ordnungsgemäß stattgefunden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf den Bebauungsplan Nr. 16 als Satzung.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wird gebilligt.
5. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 ist nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Anlage:

Abwägungstabelle

B-Plan Nr. 16 bestehend aus Planzeichnung Teil A, Textteil B, Straßenquerschnitte, Begründung

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

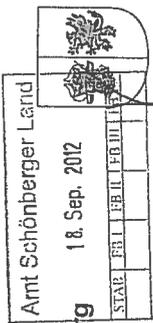
GEMEINDE SELMSDORF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "WOHNGEBIET AM MÜHLENBRUCH"

Anlage zum

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.11.2012



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

Amt Schönberger Land
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 11 52

18. Sep. 2012

STAR: FB I, FB II, FB III, FB IV

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 80 190
E-Mail: doerte.ecks@afirm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-36/11
Datum: 14.09.2012

23921 Schönberg

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 06.09.2012 (Posteingang 07.09.2012)
Ihr Zeichen: 61.27

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2012) und Begründung vorgelegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Selmsdorf die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern schaffen.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Selmsdorf befindet im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2011 konnten im Gemeindegebiet 2 745 Einwohner registriert werden.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wiemarsche Str. 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afirm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 16 "Am Mühlenbruch" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Zur vorliegenden Planung sind mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bereits mehrere Beratungen durchgeführt worden. Im Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) wird dargestellt, dass die Gemeinde Selmsdorf im Stadt-Umland-Raum Lübeck Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen soll (vgl. Pkt. 3.2.2 (3) RREP WM). Demzufolge wird der Gemeinde Selmsdorf ein besonderer Eigenbedarf zugestanden (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM). Mit Blick auf die derzeitige Einwohnerzahl kann der Eigenbedarf auf 70-80 WE bis zum Jahr 2020 prognostiziert werden.

Für die Fläche nördlich der B 105 und östlich der B 104 hat die Gemeinde Selmsdorf ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Mit der Umsetzung der drei Bauabschnitte (vgl. städtebauliches Gesamtkonzept) könnte die Gemeinde Bauflächen für ca. 150 WE vorbereiten. Mit Blick auf den derzeitigen Bedarf unter Einbeziehung der Kosten für die Beräumung der Flächen möchte die Gemeinde Selmsdorf zunächst einen Bauabschnitt (ca. 70 WE) und mittelfristig einen weiteren mit ca. 30 WE realisieren.

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde Selmsdorf weiterhin kritisch mit den vorhandenen Wohnbauflächen sowohl auf verbindlicher, als auch auf vorbereitender Bauleitplanungsebene auseinandergesetzt. Die noch freien Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Gemeinde Selmsdorf beinhalten ein Potenzial von ca. 40 WE. Um die Belange hinsichtlich des Eigenbedarfs zu berücksichtigen, wird die Gemeinde Selmsdorf in der nächsten Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche westlich der B 104 zurücknehmen. Diese Vorgehensweise ist aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 werden Flächen im Hauptort der Gemeinde Selmsdorf in Anspruch genommen, auf denen teilweise ehemals gewerblich genutzte Gebäude vorhanden waren. Somit können durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM) und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 16 nicht entgegen.

Abschließende Hinweise

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

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden.

Im Auftrag


Rainer Pochstein

Verteiler
Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Der Hinweis auf das städtebauliche Gesamtkonzept wird zur Kenntnis genommen. Dieses Gesamtkonzept besteht weiterhin. In einem ersten Abschnitt werden ca. 70 WE in Einfamilienhäusern realisiert, in einem zweiten Schritt werden zu einem späteren Zeitpunkt ca. 30 weitere WE geschaffen.

Der Hinweis auf die Änderungen in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Entwurf der 9. Änderung wurde von der Gemeindevertretung am 08.11.2012 gebilligt. Dieser sieht die Rücknahme einer Wohnbaufläche westlich der B 104 vor.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine raumordnerischen Belange entgegen stehen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Pudisch 1135 • 39711 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
für die Gem. Selmsdorf
Postfach 1152
23921 Schönberg



Auskunft erteilt Ihnen
Helke Gielow
Dienstgebäude:
Bürower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer Telefon Fax
ZL-Nr. 2.225 03881722-416 -9416
E-mail
h.gielow@nordwestmecklenburg.de
Aktenzzeichen

Ort, Datum
GVM, den 2012-10-11

B-Plan Nr. 16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWMe auf Grund des Anschreibens vom 6. September 2012, hier eingegangen am 10. September 2012

Sehr geehrte Frau Kortas-Heizerland,
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum B-Plan nr.16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1250, Planungsstand 17.08.2012 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und beim Abteilwirtschaftsbetrieb des Landkreises:

FD Umwelt	FD Bauordnung und Planung
Untere Naturschutzbehörde	· Bauordnung
Untere Wasserbehörde	· Brandschutz
Untere Abfallbehörde	· Bauleitplanung
Untere Immissionsschutzbehörde	· Rad-, Rel- und Wanderwege
	· Untere Denkmalschutzbehörde
Bereich Kommunalaufsicht	FD Ordnung und Sicherheit/Strassenverkehr
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst	· Untere Straßenverkehrsbehörde
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Bau und Gebäudemanagement
	· SG Hoch- und Straßenbau

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Helke Gielow
Helke Gielow
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Sitz Wismar, Pflanzschrift
23936 Grevesmühlen • Bürower Weg 3
☎ (03881) 722-0 Fax: (03881) 722-340
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de
Bankverbindung:
Konto der Kreiskasse NWMe bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00 Kontonr. 1 000 034 349
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC: NOLADE31NWS
Homepage: <http://www.nordwestmecklenburg.de>

Anlage
Fachdienst Umwelt
Untere Wasserbehörde: Frau Hüls

als Träger öffentlicher Belange ausgehend vom § 4 Abs. 2 BauGB wird seitens der unteren Wasserbehörde auf die Stellungnahme vom Juli 2011 verwiesen und nachfolgend ergänzt:

Der geplanten Regelung zur Besetzung des unbelasteten Niederschlagswassers im B-Plangebiet wird unter Hinweis auf die Beratung am 28.09.2011 nicht zugestimmt. Im Rahmen eines Generalentwässerungsplanes sind folgende Punkte nachzuweisen:

1. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist mit den gegebenen Bedingungen (verfügbare Grundstücksfläche für die Versickerung, k_f -Wert, Grundwasserflurabstand) für das Grundstück mit den ungünstigsten Bedingungen (kleinstes Grundstück) gem. DWA-A 138 nachzuweisen, ggf. sind die sich daraus ergebenden technischen Lösungen in die Satzung mit aufzunehmen.
2. Grundstücke und auch Verkehrsflächen, deren anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert sondern in das Gewässer abgeleitet wird, sind nach Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen aus der Satzung zur Niederschlagswasserversickerung herauszunehmen.
3. Für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, also in das Gewässer II. Ordnung ist hydraulisch nachzuweisen, dass mit der geplanten Einleitung keine höhere hydraulische Belastung in das Gewässer erfolgt, als derzeit aus dem Einzugsgebiet in den Gräben 1/3 abgeleitet wird. Gegebenfalls sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei ist auch die Rechtsträgerschaft der geplanten Entwässerungsleitungen zu klären.
4. Die gefassten und abgeleiteten Oberflächenabflüsse, die dem geplanten Teich zugeführt werden und bei Starkregenereignissen in die Grünflächen zur Versickerung gelangen sollen, sind mengenmäßig zu erfassen und die schadfreie Versickerung nachzuweisen.
5. Ist die Übernahme von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 in das Entwässerungssystem des B-Planes Nr. 16 geplant, ist dieses in das Entwässerungskonzept mit aufzunehmen.
6. Die Entnahme von Grundwasser zur Sicherung der ständigen Wasserführung des Teiches ist erlaubnispflichtig. Dazu wurde bereits in der Beratung vom 28.09.2011 ein Gutachten gefordert.

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
2. Hinweis auf Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. 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.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom Juli 2011 wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In dieser Stellungnahme zum Vorentwurf wird festgestellt, dass die Planung keine Trinkwasserschutzzonen berührt, dass die Versorgungspflicht mit Trinkwasser dem Zweckverband Grevesmühlen obliegt, dass dieser auch die Abwasserbeseitigungspflicht besitzt und dass das anfallende Regenwasser als gering verschmutzt eingestuft wird und ohne vorherige Behandlung versickern darf. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung eines Gewässers einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Abschließend werden in der genannten Stellungnahme allgemeine Hinweise zum Gewässerschutz gegeben.

Für die Errichtung des geplanten Teiches im Norden des Plangebietes wird die Gemeinde eine wasserrechtliche Genehmigung beantragen.

zu 1:

Hinsichtlich der geplanten Versickerung des anfallenden Regenwassers verweist die Gemeinde auf das Baugrundgutachten P141/11 des Ingenieurbüros für Baugrund & Grundbau Palasis. Diesem Gutachten kann entnommen werden, dass dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit mit $k_f=1 \times 10^{-4}$ bis $k_f=1-5 \times 10^{-5}$ zugeordnet werden kann. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Mittel- bis Feinsanden mit grobsandigen bis kiesigen Beimengungen, wodurch sich eine Versickerung als optimal erweist. Die Begründung wird diesbezüglich um die Kernaussagen des Gutachtens erweitert.

zu 2:

Die Versickerung ist gewährleistet. Der Hinweis wird trotzdem berücksichtigt. Das beauftragte Tiefbaubüro wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband ins Benehmen setzen.

zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das o.g. Regenwasserkonzept der Gemeinde führt zu keiner höheren hydraulischen Belastung. Darüber hinaus ist auch geplant, zu einem späteren Zeitpunkt dem Teich im nördlichen Plangebiet einen Überlauf zu geben. Dieser offene Überlauf soll mit dem Selmsdorfer Graben verbunden werden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, einen größeren Bereich zwischen Wohngebiet und Selmsdorfer Graben ökologisch aufzuwerten.

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die schadlose Versickerung ist durch die gegebenen Bodenverhältnisse gewährleistet. Als Nachweis wird das Bodengutachten der Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Des Weiteren werden die diesbezüglichen Kernaussagen in die Begründung aufgenommen. Das gefasste Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen soll über Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2.000 Kfz am Tag als gering verschmutzt eingestuft.

Das in den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über die an den Fahrbahnrandern vorgesehenen Straßenabläufe erfasst und in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geführt. Die Rigolen bieten ausreichend Stauraum für entsprechende Starkregenereignisse und bringen das gefasste Regenwasser zeitnah zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Rigolen in der Lage die ankommenden Wassermengen aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten.

zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist nicht geplant, Regenwasser aus den privaten Bereichen des B-Planes Nr. 20 in den Bereich des B-Planes Nr. 16 zu leiten. Das auf der öffentlichen Straße anfallende Regenwasser wird aufgrund der sehr kurzen Distanzen in den B-Plan 16 überführt und dort in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geleitet.

zu 6:

Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Erlaubnis und eines Gutachtens bei einer dauerhaften Entnahme von Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Derzeit ist noch nicht absehbar, ob es zu einer dauerhaften Grundwasserentnahme kommt. Sofern diese zur Sicherung des gestalterischen Konzeptes erforderlich sein sollte, wird der gutachterliche Nachweis geführt sowie die erforderliche Erlaubnis eingeholt.

Untere Abfallbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

Die rechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung sowie in der Begründung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei unvermuteten Altlastenfunden regelt.

Untere Immissionschutzbehörde: Frau Gruhn

zur weiteren Bearbeitung übergebe ich hiermit meine Immissionschutzrechtliche Stellungnahme.

Zwischen Vorentwurf und Entwurf des o.g. B-Planes hat das städtebauliche Konzept erhebliche Änderungen erfahren. Der B-Plan umfasst nunmehr die Flächen, die im ersten Bauabschnitt realisiert werden sollen. Ein zweiter Bauabschnitt soll mittelfristig ca. 30 weitere Bauplätze schaffen. Somit hat sich die Anzahl der geplanten Bauabschnitte von vier auf zwei verringert. Um die erforderlichen Flächen für ein barrierefreies Wohnen sowie für ein Pflegeheim zur Verfügung stellen zu können, musste der Geltungsbereich erweitert werden. Dies geschah im Wesentlichen durch eine Erweiterung in nördliche Richtung. Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde darüber hinaus auch in westliche Richtung erweitert. Mit dieser Erweiterung erreichte die Gemeinde den Lückenschluss zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und 20.

Durch das Institut Jäntsch GmbH, Am Feldrain 121 in 18059 Rostock wurde mit Datum vom 12.06.2010, eine Schalltechnische Untersuchung für den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 16 erstellt. Nach den konzeptionellen Änderungen im Entwurf wurde die schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 29.06.2012 aktualisiert. Ziel der Untersuchung war es, die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrserläute der Bundesstraßen „B104“ und „B105“ hervorgerufen werden, zu ermitteln. Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschimmissionen durch die Bundesstraßen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005¹ um bis zu 13 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts an den relevanten Immissionsorten führen.

Der Gutachter empfiehlt passiven Schallschutz (Festsetzung der Lärmpegelbereiche II bis IV, Errichtung eines intensiv begrünten Lärmschutzwalles mit 3,00 m Höhe über der Straßenebene parallel zur Bundesstraße B 105, innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV, Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen in den Fenstern, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, Nutzung der Eigenabschirmung des Gebäudes).

Die vorgelegte Schallimmissionsprognose wird von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde als schlüssig und plausibel beurteilt. Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der anzuwendenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften (RLS 90 und TA Lärm). Die vom Gutachter empfohlenen Vorschläge (Schallschutzmaßnahmen) für die textlichen Festsetzungen zum B-Plan der Schalltechnischen Untersuchung wurden unter dem Pkt 10, im Textteil B der o.g. Satzung richtigerweise festgesetzt.

Nicht eindeutig ist die Gebietsausweisung im WA 3, in welchem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, jedoch eine Pflegeeinrichtung lt. Begründung S.2 etabliert werden soll. Des Weiteren ist auf S. 11 der Begründung vom „Bauen mit Pflegeangeboten“ die Rede. Diese Bezeichnungen sind näher zu definieren, um die Schutzwürdigkeit des Gebietes festlegen zu können. Da sich das WA 2 im Lärmpegelbereich II befindet, würden sich bei einer höheren Schutzwürdigkeit des Gebietes auch die Anforderungen an den Schallschutz (erf. R'w, res, schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erhöhen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Alleenschutz

Im Umweltbericht unter Punkt 3.2.4 wird zur beabsichtigten Alleebaumfällung an der B 105 ausgeführt, das eine Ausnahme zu erlauben ist, sofern ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Diese Ausnahmemöglichkeit besteht nach § 18 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und gilt ausschließlich für gesetzlich geschützte Einzelbäume. Die Ausnahmebestände nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V sowie die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen sind für die Fällung eines nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Alleebaumes nicht anwendbar.

In meiner Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 nach § 4 Abs. 1 BauGB habe ich schon darauf hingewiesen, dass nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V für die Fällung eines Alleebaumes ausschließlich eine Befreiung unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beantragt werden kann. Im Befreiungsverfahren sind nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen, so dass der Antrag in 6-facher Ausfertigung bei der unteren

¹ DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ergebnisse der von ihr vorgelegten Schallimmissionsprognose als schlüssig und plausibel beurteilt werden. Die Gemeinde nimmt weiter zur Kenntnis, dass die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz unter Punkt 10 des Teil B Text richtigerweise erfolgt sind.

Hinsichtlich der vorgenommenen Gebietsausweisung im WA 3 als Allgemeines Wohngebiet führt die Gemeinde aus, dass in diesem WA 3 das Wohnen als Nutzung eindeutig im Vordergrund steht. Es ist von der Gemeinde beabsichtigt, im Wesentlichen altengerechtes, also barrierefreies, Wohnen anzubieten. Sofern Pflegeleistungen von den Mietern dazu gebucht werden, ändert dies nichts an dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Es ist zudem vorgesehen, keine Wohnungen in Richtung Bundesstraße 104 anzuordnen. Vor diesem Hintergrund bleibt es in diesem Bereich bei der Ausweisung eines WA-Gebietes. Auch sind im dem Gebiet des WA 2 keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

zum Alleenschutz:

Die Angaben im Umweltbericht unter 3.2.4 werden auf die gültigen Rechtsvorgaben (hier §19 NatSchAG M-V) abgestellt. Ein entsprechender Befreiungsantrag für die Fällung eines Alleebaumes wurde bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit möglichen Minimierungsmaßnahmen erfolgte durchgehend während der Planungsphase. Ein Verschieben der Zufahrt ist jedoch aus bautechnischer Sicht nicht möglich. Im zu stellenden Antrag erfolgt durch das Straßenplanungsbüro eine fachlich fundierte Begründung. Darüber ist auch die Maßgabe des Straßenbauamtes zu beachten, das der Anbindung an die B 105 nur an diesem definierten Punkt zustimmt.

zum Hinweis:
Die Einzahlung in Höhe von 864,20 Euro soll in den Alleenfond erfolgen.

zur Eingriffsregelung:

Der Hinweis zur externen Kompensationsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt aber im Ergebnis ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass die gewählte Vorgehensweise korrekt ist.

Begründung: Die Gemeinde weist darauf hin, dass der verbindliche Geltungsbereich der Satzung in der Präambel definiert wird. Wenn aus der Präambel eindeutig hervorgeht, dass das Flurstück, auf dem der Ausgleich erfolgen soll, Teil der Satzung ist, kann die Gemeinde für dieses Flurstück Festsetzungen treffen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Festsetzungen nicht in Teil A und in Teil B erfolgen. Die Teile A Planzeichnung und B Text besitzen die gleiche Verbindlichkeit innerhalb einer Satzung. Was innerhalb eines Teils eindeutig geregelt werden kann, muss nicht zwingend im anderen Teil erneut dargestellt werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Teil B für das Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, verbindliche Festsetzungen treffen kann, da dieses Flurstück Teil der Satzung ist. Die zeichnerische Darstellung im Teil A ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Lage des Ausgleichsflurstücks 230/41 eindeutig und ausführlich in der Begründung in Text und Karte dargestellt und beschrieben. Das Flurstück ist darüber hinaus Eigentum der Gemeinde. Ein Dritter kann also durch eine Nichtdarstellung im Teil A keine Nachteile erfahren. Die Vorgehensweise der Gemeinde ist somit korrekt. Dies wurde der Gemeinde auch vom zuständigen Ministerium bestätigt.

Der Hinweis zur Differenz bei dem Kompensationsbedarf wird beachtet. Die Festsetzung im Punkt 9.18 ist mit 14.932 m² korrekt. Der redaktionelle Fehler befindet sich im Umweltbericht. Die hier angegebene Zahl von 19.312 m² wird korrigiert. Die festgesetzten Gehölzarten werden im Teil B -Text- aktualisiert.
Der Hinweis zur Bilanz wird ebenfalls beachtet. Diese wird aktualisiert, so dass die Differenz von 205 m² entfällt. Der Schreibfehler wird behoben.

Der Hinweis zu einem Ausführungszeitraum wird beachtet. Der Punkt 9.18 wird dergestalt erweitert, dass festgesetzt wird, dass die Ausgleichsmaßnahme in der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahme auszuführen ist.

Naturschutzbehörde einzureichen ist. Die Verbandsbeteiligung wird im Verfahren durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt.

Offensichtlich erfolgte zum Entwurf des B-Planes Nr. 16 keine weitere Auseinandersetzung mit möglichen Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Alleebaumbestand an der B 105. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Verschiebung der Zufahrt zum Baugebiet in östliche Richtung unter Reduzierung der ausgewiesenen Grünfläche „Gehölzplantzung“ möglich. Dabei gehen keine Wohngebietsflächen verloren. Des Weiteren ist eine Reduzierung der großzügig geplanten Zufahrtsbreite zu prüfen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann eine Befreiung zur Fällung des Alleebaumes an der B 105 weiterhin nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis:
Ich habe bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass eine Wahlmöglichkeit nach dem Alleenerlass² für die Gemeinde zwischen einer Alleebaumpflanzung und einer Zählung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht besteht. Punkt 4.3 des Alleenerlasses sieht zwingend die teilweise Einzahlung in den Alleenfond vor. Ermessen wurde hier nicht eingeräumt. Die Höhe des Ausgleichsgeldes beläuft sich auf 864,20 €, da neben der Pflanzkostenpauschale auch immer die Mehrwertsteuer von 19% zu entrichten ist.

Eingriffsregelung

Die externen Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Waldfläche auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16. Die Übernahme und rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme durch textliche Festsetzungen in der Satzung ist daher nicht möglich. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) rechtl. zu sichern.

Laut der Eingriffsbewertung im Umweltbericht ist als Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung von 19.312 m² Wald erforderlich. Im Entwurf der Satzung im Textteil B Punkt 9.18 werden aber nur 14.932 m² Waldanpflanzung auf der externen Kompensationsfläche festgesetzt. Auch wurden die zu verwendenden Gehölzarten im Textteil des Satzungsentwurfes nicht dem aktuellen Stand des Umweltberichtes angepasst. Laut Umweltbericht sollen die Esche und der wollige Schneeball nicht mehr in der Ausgleichsplantzung verwendet werden. Die textlichen Festsetzungen der Satzung wurden daraufhin nicht überarbeitet. Die Angaben im Satzungsentwurf sind dem tatsächlichen Kompensationsbedarf und in Bezug auf die zu verwendenden Arten im Umweltbericht in Übereinstimmung zu bringen.

Nach Punkt 3.2.3 des Umweltberichtes werden laut Zusammenstellung 14.410 m² versiegelt (einschließlich des Funktionsverlustes) und auf 28.652 m² entsteht ein Funktionsverlust. Die beeinträchtigte Fläche beträgt damit insgesamt 43062 m². In der darauf folgenden Kompensationsberechnung bewertet der Gutachter die vollständige beeinträchtigte Fläche und addiert anschließend (unabhängig vom Biotoptyp) den Versiegelungszuschlag. Dabei geht der Gutachter von einer gesamten beeinträchtigten Fläche von 42.857 m² aus. Die Flächendifferenz von 205 m² wird nicht näher erläutert. Die Bilanz sollte daraufhin überarbeitet werden.

In der Bewertungstabelle der Kompensationsmaßnahme Wald ist in der Spalte Kompensationsflächenäquivalent offensichtlich ein Schreibfehler bei der berechneten Fläche aufgetreten.

Für die Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausführungszeitraum zeitlich zu den Eingriffen festzulegen. Der Ausführungszeitraum sollte nachrichtlich in die Satzung übernommen werden.

Beteiligung der TÖB nach § 4 (2) BauGB
Stellungnahme unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Vogelschutzrichtlinie
Biotopschutz

Es ist geplant, im südöstlichen Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser zum Teil über ein Fließgewässer abzutreten, das unter der Biotoptyp-Nr. NWM01182 in das Verzeichnis der gesetzlich ge-

²Waldanpflanzung von Allen und geeigneten Baumarten in Mecklenburg-Vorpommern. Gemeinsamer Erläuterung des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums vom 19.04.2002 - V 540/556-07 - X 2006/5323 1 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2002 Nr. 21 S. 510 ff.

zum Biotopschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Sofern die geplante Einleitung in das Fließgewässer umgesetzt wird, wird die Gemeinde sicherstellen, dass das Biotop nicht erheblich beeinträchtigt wird.

zum Vogelschutzgebiet:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Planung kein Vogelschutzgebiet betroffen ist.

zum Artenschutz:

Der Hinweis wird beachtet. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass den inhaltlichen Darstellungen der artenschutzrechtlichen Erörterung gefolgt wird. Aus diesem Grund werden die Maßnahmen als Indikativ formuliert.

Der Hinweis zu den vereinbarten CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures, Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) wird zur Kenntnis genommen. Alle Maßnahmen, die im Umweltbericht vom 15.04.2011 aufgeführt wurden (Umweltbericht zum Abriss der Gebäude und Hallen im Bereich des B-Planes Nr. 16) wurden vollständig umgesetzt. Dies wird der UNB durch die Gemeinde übermitteln.

zu Landschaftsschutz und Landschaftsplanung:

Der Hinweis auf die bereits erfolgte Herauslösung aus dem LSG wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die jetzige Ausgleichsmaßnahme M 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Vermutung, dass eine erkennbare Auseinandersetzung mit früheren Einwänden nicht stattgefunden hat, weist die Gemeinde zurück.

Eine Auseinandersetzung mit den von der UNB favorisierten möglichen Ersatzmaßnahmen am Selmsdorfer Bach hat seit der Stellungnahme zum Vorentwurf permanent stattgefunden.

Maßnahmen in diesem Bereich lassen sich jedoch vorerst nicht umsetzen, da sich die weit überwiegenden Flächenanteile nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Zur Umsetzung der Maßnahmen wird jedoch eine verbindliche Flächensicherung erforderlich. Von der Gemeinde werden diese Maßnahmen am Selmsdorfer Bach aber derzeit vorbereitet und zukünftig in Angriff genommen (siehe dazu Entwurf des Landschaftsplans sowie die Ausführungen zum in Aufstellung befindlichen Ökokoonto der Gemeinde).

schützen Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg (LUNG 2000)³ eingetragen wurde und den Vorschriften des § 20 Abs. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatschAG) unterliegt. Es ist sicherzustellen, dass das Fließgewässer nicht durch die Einleitung von Schadstoffen und Sedimenten erheblich beeinträchtigt wird. Die Einleitmenge ist dem derzeitigen Abflussgeschehen anzupassen, damit in der Folge kein Ausbau des Fließgewässers erforderlich wird

Vogelschutzgebiete (SPA)

Ein SPA ist nicht betroffen.

Artenschutz

Angepasst an die geltende Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes (vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012, BGBl. I S. 148) ist in der Begründung (Umweltbericht) S. 37 ff. Bezug auf die geänderten Artenschutzparagrafen-Nummern 44 Abs. 1 u.s.w. zu nehmen (nicht mehr § 42).

Seit 01.07.2012 ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises für artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zuständig.

Den inhaltlichen Darstellungen der artenschutzrechtlichen Erörterung (S. 37 – 40) wird gefolgt. Entsprechend sind die vorgesehenen Maßnahmen als Indikativ und nicht als Möglichkeitsform zu formulieren.

Der untere Naturschutzbehörde ist bis zum 28.12.2012 eine Darstellung zu übermitteln, wieweit die im Erläuterungsbericht zum 15. April 2011 vorgesehenen CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden.

Alle zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen sind dauerhaft funktional und rechtlich zu sichern. Insbesondere Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind, sind auch rechtlich, z.B. durch Vertrag, zu sichern.

Landschaftsschutz und Landschaftsplanung

Stellungnahme unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes und der Landschaftsplanung

Die bisher im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pälinger Heide und Halbinsel Teschow“⁴ liegenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 16 wurden bereits rechtskräftig aus dem Schutzgebiet herausgelöst.

In der Stellungnahme der UNB zum Vorentwurf des B-Planes wurde der Ausgleichsmaßnahme M3 (jetzt M1) unter Hinweis auf das Gebot der sachgerechten Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zugestimmt, was ausführlich begründet wurde.

Mit diesen Einwänden hat keine erkennbare Auseinandersetzung stattgefunden.

Es wird deshalb erneut darauf hingewiesen, dass bei raumbedeutsamen Vorhaben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig in den gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP) 5 ausgewiesenen Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen bzw. in Entwicklungsbereichen mit der Zielzuweisung der vorrangigen Regeneration erfolgen sollen (GLRP S. III-73 ff). Diese Anforderungen werden durch das vorgesehene Areal nicht erfüllt.

Hingegen würde der an das Baugebiet angrenzende Bereich der Selmsdorfer Bachniederung diese Kriterien erfüllen, wie bereits in der o. g. Stellungnahme ausgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der bereits dargelegten beabsichtigten zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung weitere Flächen im LSG „Pälinger Heide und Halbinsel Teschow“ überplant werden, wofür erneut ein Antrag auf Herauslösung dieser Flächen aus dem LSG zu stellen sein wird.

³ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a, Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg, 364 S.

⁴ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pälinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, beknst.zeitsch. im „Nordwestblatt“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011

⁵ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung September 2008, Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Zudem sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan 16 außerhalb des Plangebietes so gering, dass die Entwicklung komplexer Maßnahmen eine erhebliche Überkompensation zur Folge hätte. Eine Refinanzierung über die Grundstücksvermarktung im B-Plan Nr. 16 wäre zudem nicht möglich. Daher werden Maßnahmen im Bereich des Selmsdorfer Baches in einem eigenständigen Projekt zusammengefasst. Im Umweltbericht erfolgt dazu ein textlicher Hinweis.

Der Hinweis auf künftige LSG-Herauslösungen wird zur Kenntnis genommen. Auf die Notwendigkeit künftiger LSG-Herauslösungen wurde die UNB von der Gemeinde bereits vor der Festsetzung der LSG-Grenzen hingewiesen. Die UNB hat der Gemeinde auch die künftig notwendigen Herauslösungen bereits in Aussicht gestellt.

Aufgrund der größeren Nähe zum Landschaftsraum der Selmsdorfer Bachniederung wird der Lage der Ausgleichsflächen zur Gewährleistung der Schutzziele des LSG's (auch der des Landschaftsbildes) hier ein besonderes Gewicht zukommen.

Bereich Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Bereich Kommunalaufsicht:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken oder Vorbehalte vorgebracht werden. Die Gemeinde hat einen Treuhänder mit der Planung und Umsetzung der Planung beauftragt. Die bei dem Gesamtvorhaben entstehenden Kosten werden über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen. Die technischen und rechtlichen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmefähigkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweis zum Punkt Verkehrserschließung: Die Haupterschließung erfolgt von der B 105 aus. Die Planungsabstimmung mit Beteiligung des Straßenbauamtes Schwerin, hier Ausbau der B 105 am Einmündungsbereich zum B-Plangebiet mit Errichtung von Abbiegestreifen vom Osten und Westen kommend, wird bestätigt. Die Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches bedarf einer entsprechenden Bauweise, hier die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Ebene (ohne sichtbare Bordabtrennung Fahrrad, Gehweg).

Die rechtsverbindliche Festsetzung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleitvorrichtungen, erfolgt im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens nach § 45, Abs. 3 Straßenverkehrsordnung.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahren und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten, Maste der Straßenbeleuchtung, Schallschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Diese notwendigen Flächen müssen ausgewiesen werden.
2. Die Fahrbahnbreiten der Planstraßen „B“, „C“ und „D“ sind mit 4,75 m im Bereich der Mindestwerte für zweistreifige Erschließungsstraßen angedeutet. Diese Breite gewährleistet z.B. nicht einmal mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen den Begegnungsal dreiachsige Müllfahrzeug/PKW, der eine Fahrbahnbreite von 5,00 m erfordert. Im Hinblick auf die geplante Gesamtzahl von 100 Einfamilienhausstandorten, zusätzlich altengerechten Wohnungen und einer Pflegeeinrichtung sollte eine größere Fahrbahnbreite geprüft werden, um eine verkehrsgerechte Erschließung des Wohngebietes zu gewährleisten. Besonders die geplante Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 3,50 m im hinteren Bereich der Planstraßen „B“ und „D“ sollte besonders auch in Hinblick der geplanten Verbindung zu einer Ringstraße vermieden werden. Diese Breite ist nach RAST 06 einer schmalen Zweirichtungsfahrbahn bei weniger als 70 Kfz/h zugeordnet und soll auf eine Abschnittslänge von ca. 50 m beschränkt bleiben. Weiterhin sind bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen die erforderlichen Kurvenverbreiterungen der Planstraßen zu berücksichtigen.
3. Die Planstraßen „A“, „C“ und „D“ münden jeweils in einen Kreisverkehr. Eine Beurteilung der Kreisverkehre ist nicht möglich, da Angaben zu Durchmesser, Kreisring, Kreisfahrbahn, Innerring und Fahrhilfen fehlen. Schleppkurvenachse für das Bemessungsfahrzeug sollten geführt werden. Die Entwurfsgrundsätze und Parameter der RAST 06 sind einzuhalten. Die Anlage von

zu Straßenaufsichtsbehörde:

zu 1:

Der Hinweis auf die Beachtung der RAST 06 wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des B-Planes wurden bei der Festlegung und Gestaltung der Straßenräume die Empfehlungen der RAST 06 beachtet.

zu 2:

Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass der Begegnungsfall dreiachsige Müllfahrzeug/PKW turnusbedingt nur alle 2 Wochen auftreten kann. Sollte es zu diesem Begegnungsfall kommen, kann der überfahrbare Gehweg mit einer Breite von mindestens 1,50 m mit genutzt werden. Dieser wird extra für diese Fälle überfahrbar ausgebildet. Es bleibt daher bei den Planstraßen B, C und D bei der Ausbaubreite von 4,75 m. Die geplanten Fahrradverengungen an definierten Stellen der Planstraßen B und D bleiben weiterhin erhalten. Diese Verengungen dienen der Verkehrsberuhigung, der Geschwindigkeitsreduzierung sowie der Gestaltung der Verkehrsräume. Die stellenweise Verengung auf 3,50 m ist mit der RAST 06 vereinbar. Die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist dauerhaft gesichert.

zu 3:

Die Kreisverkehre innerhalb des B-Plangebietes entsprechen den Empfehlungen der RAST 06. Die Maße können der Planzeichnung leicht durch einen Maßstab entnommen werden. Es ist aber zu erwähnen, dass der B-Plan keine Ausführungsplanung darstellt und bereits durch den gewählten Maßstab keine cm-genaue Darstellung erfolgen kann. Die Schleppkurvenachse wurde geführt. Die Mittelinsel des Kreisverkehrs von der Zufahrt B 104 (aus Richtung des B-Planes Nr. 20) wird gepflastert. So wird sichergestellt, dass auch dreiachsige Müllfahrzeuge aus allen Richtungen den Kreisverkehr befahren können. Der kleinere Kreisverkehr im westlichen Plangebiet hat einen Gesamtdurchmesser von 18,0 m, eine Fahrbahnbreite von 4,5 m und einen überfahrbaren Innenkreis von 9,0 m. Der Kreisverkehr im östlichen Planbereich hat einen Gesamtdurchmesser von 26,0 m, eine Fahrbahnbreite von 7,5 m, einen befahrbaren Innenring von 2,0 m und eine Grüninsel von 7,0 m.

Fahrbahnräumen ist bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Die sichere Führung der Fußgänger mit Anschluss an die weiterführenden Gehwege ist zu gewährleisten.

4. Bei Anordnung einer Bushaltestelle unmittelbar hinter dem Kreisverkehr ist in Abhängigkeit von der Bustaktfrequenz in der Regel eine Busbucht erforderlich, um den Kreisverkehr nicht zuzustauen.
5. Im Bereich der Planstraßen „E“ ist der Begegnungsfall PKW/PKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen nur bei einer Mindestfahrbahnbreite von 4,10 m zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit mit dem dreilachsigen Müllfahrzeug ist zu gewährleisten. Kurvenverbreiterungen sind zu beachten.
6. Am Ende der Planstraße „B“ und „D“ fehlt bis zur Realisierung des 2. Bauabschnittes als Übergangslösung eine Wendemöglichkeit für das 3-achsige Müllfahrzeug. Es sind deshalb Stellflächen für Müllbehälter auszuweisen.
7. Die Planstraße „F“ und sonstigen Stichstraßen sind nicht mit dem dreilachsigen Müllfahrzeug befahrbar. Es sind deshalb Standorte für Müllbehälter im Bereich der Planstraße „C“ vorzusehen. Die Parameter der sonstigen Stichstraßen sind nicht dargestellt und können somit nicht beurteilt werden. Weiterhin fehlen dort Wendeanlagen. So muss dort sichergestellt werden, dass private Flächen für Wendevorgänge mitbenutzt werden können.
8. Für straßenbegleitende Gehwege sind nach RAST 06 Seitenraumbreiten von 2,50 m erforderlich. Befestigt müssen davon mindestens 2,30 m werden (1,80 m Verkehrsraum Gehweg zuzüglich 0,50 m Sicherheitsstreifen zum Bord). Die restlichen 0,20 m können im Bankett vorgesehen werden. Ausnahmen nach RAST 06 sind zu begründen.
9. Es ist sicherzustellen, dass an der Anbindung an die B 105 das Sichtdreieck nicht durch den geplanten Lärmschutzwall beeinträchtigt wird.

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

Straßenbauträger

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Durch das Institut Jänisch GmbH wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis das die Orientierungswerte nach TA-Lärm überschritten werden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach §50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser TA-Lärm sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Daher sind wie in der schallschutztechnischen Untersuchung des Instituts Jänisch GmbH aufgeführte, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, welche eine Einhaltung der Orientierungswerte nach TA-Lärm ermöglichen.

Auf das geplante Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ möglicherweise einwirkende Immissionen, die durch Schattenschwurf des vorhandenen Windparks Selmsdorf/Sulsdorf entstehen, wurden in der Begründung des B- Plan Nr. 16 Selmsdorf nicht berücksichtigt.

Überschreitet eine Windenergieanlage die zulässigen Immissionsrichtwerte, (astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Kalenderjahr), so ist eine Immissionsminderung durchzuführen, die die überprüfbare Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum Ziel hat. Diese Minderung kann durch die gezielte Anlagenabschaltung für Zeiten real auftretenden oder astronomisch möglichen Schattenschwurfs an den betreffenden Immissionsorten erfolgen.

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bushaltestelle wird ausschließlich von dem Schulbus angefahren. Die Taktfrequenz ist dabei so gering, dass ein Rückstau in dem Kreisverkehr äußerst unwahrscheinlich ist. Dennoch wurde bereits im Entwurf des B-Planes eine Busbucht vorgesehen. Es ist geplant, dass der Schulbus von der B 105 in das Gebiet hinein fährt, den Kreisverkehr befährt und dann die Busbucht auf der westlichen Seite der Planstraße A benutzt.

zu 5:

Der Hinweis zur Ausbaubreite der Planstraße E wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich eingehend mit der Dimensionierung auseinandergesetzt. Im Ergebnis bleibt es bei der geplanten Ausbaubreite von 4,0 m. Dies vor dem Hintergrund, dass die Planstraße von einem beidseitigen Bankett von 0,5 m und einem einseitigen, überfahrbaren Gehweg von 1,5 m begrenzt wird. Im Falle des Begegnungsverkehrs soll der überfahrbare Gehweg mit genutzt werden. Aus diesem Grund kann auch auf eine Innenrandverbreiterung verzichtet werden.

zu 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Im Bereich der Planstraße B kann das Müllfahrzeug alle am Tag der Abholung unmittelbar vor den Gebäuden abgestellten Müllbehälter erreichen. Im Bereich der Planstraße D muss lediglich bei einem Gebäude der Müllbehälter um ca. 20 m in Richtung der platzartigen Aufweitung gefahren werden. Da dies immer nur am Tage der Abholung erforderlich ist und diese Abholung 14-tägig erfolgt, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Errichtung einer gesonderten Stellfläche für Müllbehälter nicht erforderlich ist. Das Müllfahrzeug kann darüber hinaus über die jeweilige Planstraße E wenden.

zu 7:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Einmündungsbereich der Planstraßen C und F wird eine Stellfläche für Müllbehälter ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt außerhalb der Verkehrsflächen im Bereich der Grünfläche zwischen Planstraße F und der platzartigen Aufweitung der Planstraße C. Die Müllbehälter sind von den Anliegern der Planstraße F am Tage der Abholung an die Stellfläche zu stellen. Sonstige Stichstraßen oder –wege sind entweder nur fußläufig zu nutzen oder so kurz, dass gesonderte Stellflächen für Müllbehälter nicht erforderlich sind.

zu 8:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit der geplanten Gehwegbreite eingehend auseinandergesetzt. Die von der RAST 06 vorgeschlagene Gehwegbreite von 2,50 m (2,30 m befestigt, 0,20 m Bankett) wird im Bereich des B-Planes Nr. 16 auf 2,0 m befestigt und 0,5 m Bankett (Planstraße E) reduziert. Diese Reduzierung ist zulässig, da es sich bei allen Straßen um geschwindigkeitsreduzierte Bereiche handelt.

zu 9:

Der Hinweis wird beachtet. Eine Beeinträchtigung der Sichtdreiecke durch den Lärmschutzwall wird ausgeschlossen. Die Planzeichnung wird angepasst.

Die Ausführungsunterlagen werden in dreifacher Ausfertigung der Behörde zur Fachgenehmigung vorgelegt.

zu Straßenbaulastträger:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung die Belange des Straßenbaulastträgers nicht berührt werden.

zu öffentlicher Gesundheitsdienst:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Empfehlungen des Instituts Jäntsch GmbH wurden bei der Erstellung des B-Planes beachtet. Alle Festsetzungen, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind, wurden in den Teil B Text unter Punkt 10 aufgenommen. Dies wird auch von der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises bestätigt. Diese bescheinigt der Gemeinde, dass die Aussagen des Gutachtens plausibel und nachvollziehbar sind und dass die Festsetzungen des B-Planes richtig formuliert wurden.

Die Lärm- und Schatten-Immissionen, die durch den Windpark auf das Wohngebiet einwirken können, wurden selbstverständlich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 berücksichtigt. Der Gemeinde liegen die gutachterlichen Untersuchungen zu den Lärm- und Schattenimmissionen vor. Diese waren Bestandteil der erteilten Baugenehmigungen für die Windkraftanlagen. In diesem Gutachten wurden eine Vielzahl von Immissionsorten definiert, an denen die eintreffenden Immissionen untersucht wurden. Ein Immissionsort befand sich im Bereich der Wohnbebauung, unmittelbar südlich des B-Planes Nr. 16 (südlich der B 104). Es konnte festgestellt werden, dass an diesem Immissionsort keine unzulässigen Überschreitungen vorkommen. Da das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 weiter von den Windkraftanlagen entfernt ist als der genannte Immissionsort, kann festgestellt werden, dass es auch innerhalb des B-Planes 16 zu keinen unzulässigen Überschreitungen kommen kann. Diese Erläuterungen befinden sich ebenfalls in der Begründung.

zu FD Bauordnung und Planung:

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung
Rad, Reit- und Wanderwege
zu oben genanntem B-Plan gibt es meinerseits keine Einwände oder Hinweise.

Brandschutz

Brandschutztechnische Stellungnahme

Zur Feststellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für den Brandschutz ist das DVGW- Arbeitsblatt W405 als Planungsgrundlage heranzuziehen.
(Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung – Ausgabe Februar 2008)
In Abhängigkeit der Nutzungsart, der festgesetzten GFZ, der maximal zulässigen Geschosszahl sowie der überwiegenden Gefahr der Brandausbreitung ist die Mindest-Löschwasseremenge für den Brandschutz zu ermitteln.

Durch die Feuerwehr muss die erforderliche Löschwasseremenge über ein Zeitraum von mindestens zwei Stunden, in einem Umkreis der Bebauung von maximal 300 m aus geeigneten Löschwasserentnahmestellen entnommen werden können.
Dabei sollte keine Löschwasserentnahmestelle weiter als 150 m von einer Bebauung entfernt sein.
(Verweis auf: DVGW-Arbeitsblatt W331 und W400)

Hinweis:

In Bezug zu den Planungsvorgaben hinsichtlich der Bauungsmöglichkeit, insbesondere für das Teilgebiet WA3, wird darauf hingewiesen, dass nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. (§ 33 Abs. 3 LBauO M-V)

Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung hat mit den vorliegenden Entwurfsunterlagen ihr bisheriges Planungskonzept dem aktuellen Bedarf angepasst und neu überarbeitet. Die vorliegende Planung sieht nunmehr in der ersten Stufe die Errichtung von ca. 70 Wohneinheiten und auf einer Fläche von ca. 10.000 m² die Errichtung von altersgerechten Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen, eingebettet in großzügige parkähnliche Grünzüge vor.

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Belange geltend gemacht, welche in die Abwägung der Gemeindevertretung einzustellen bzw. in die Planunterlagen einzuarbeiten sind.

I. Allgemeines

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung entwickelt sich gegenwärtig nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Um Übereinstimmung herzustellen wurde eine 9. Änderung in Aufstellung gebracht, die gegenwärtig zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorliegt. Die Gemeinde ist daher angehalten das Verfahren zügig weiterzuführen, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Dabei ist zu beachten, dass die Planung gem. § 1 Abs.4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Auf die raumordnerische Stellungnahme wird hingewiesen (Rücknahme von nicht anderen Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan). Vor diesem Hintergrund ist auch die Durchsetzung der geplanten Erweiterungsmöglichkeit wie sie in nördlicher Richtung schon vorbereitet wird zu überprüfen.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichnung

Im Bebauungsplan wurden teilweise Baulinien festgesetzt. Das heißt, gem. § 23 Abs.2 BauNVO muss auf dieser Linie gebaut werden. Um das zu realisieren, muss die Lage der Linie eindeutig und unmissverständlich sein. Ebenso muss eine Einordnung des Bauvorhabens innerhalb der Baugrenzen

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Sachgebietes Rad, Reit- und Wanderwege keine Einwände oder Hinweise vorgebracht werden.

zu Brandschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Löschwasserkonzept sieht vor, das benötigte Löschwasser aus dem öffentlichen Hydrantennetz zu nehmen. Dazu existiert eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen. Die heute bereits vorhandenen Hydranten verfügen über eine Leistungsfähigkeit von über 48 m³/h. Durch den konsequenten Ausbau des Hydrantennetzes wird sichergestellt, dass keine Löschwasserentnahmestelle mehr als 150 m von der Bebauung entfernt ist.

Der Hinweis, insbesondere für das Teilgebiet WA 3, wird bei der Ausführungsplanung beachtet.

zu SG Bauleitplanung:

Die nachfolgend formulierten Belange werden von der Gemeinde ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.

zu I. Allgemeines:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Entwurf der 9. Änderung des F-Planes wurde von der Gemeinde am 08.11.2012 gebilligt. Dieser Entwurf wurde aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung um einen weiteren Änderungsbereich ergänzt. Dieser umfasst nun eine Fläche südwestlich der B 104, auf der die bestehende Wohnbauflächenausweisung zurück genommen wurde. Die Gemeinde kommt damit einer Maßgabe der Landesplanung nach. Diese Maßgabe wurde explizit auch vor dem Hintergrund der möglichen Erweiterung des B-Planes Nr. 16 formuliert. Insofern ist die Erweiterung des B-Planes Nr. 16 in nördlicher Richtung landesplanerisch abgestimmt. Die Erweiterung ist auch bedeutender Bestandteil der gemeindlichen Kostenkalkulation.

zweifelsfrei aus der Planzeichnung abzulesen sein. Die Planzeichnung ist dahingehend zu prüfen, eventuell durch textliche Festsetzungen zu ergänzen. Auf die Bemalung der Verkehrsflächen wird nochmals hingewiesen.

Planzeichenerklärung

In der Planzeichenerklärung ist eine Umgrenzung von Flächen für eine Carportanlage aufgeführt, diese kann ich auf der Planzeichnung nicht erkennen, es ist Übereinstimmung herzustellen.

Textliche Festsetzungen

Mit dem Erlass der Satzung werden Festsetzungsinhalte getroffen, die die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen bilden und damit zur Verbindlichkeitsgrundlage für Bauherren und Eigentümer werden. Dies kann jedoch nur durch satzungsrechtlich eindeutige, auf Rechtsgrundlagen basierbare Festsetzungsinhalte gesichert werden. In den Überschriften werden die konkreten Rechtsbezüge zuzuordnen, d. h. mit Absatz, Nummer und ggf. Satz des entsprechenden Paragraphen. Die Festsetzungen sind dahingehend zu ergänzen.

Zu 1.1.2.

Das betreute Wohnen oder Altenpflegeeinrichtungen sind als Wohnformen bzw. ggf. als Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Sie können daher auch in allen anderen WA Gebieten ermöglicht werden. Das Pflegewohnen ist zu definieren. Mit der getroffenen Festsetzung können alle im WA zulässigen und nicht ausgeschlossenen Nutzungen entstehen. Aus der Begründung geht jedoch hervor, dass speziell das WA 3 nur für betreutes altersgerechtes Wohnen und Pflegeeinrichtungen vorgesehen werden soll. Will die Gemeinde die Nutzung dahingehend einschränken, kann sie dies unter Bezug auf § 1 Abs. 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO. Ich weise jedoch darauf hin, dass das betreute Wohnen die verschiedensten Formen annehmen kann und bauordnungsrechtlich nicht definiert ist. Die Gemeinde sollte daher über städtebaulichen Vertrag die Modalitäten des betreuten Wohnens sichern (Barrierefreiheit, Betreuungsvertrag u. ä.). Es ist Übereinstimmung zwischen Festsetzung und Begründung herzustellen.

Zu 1.3

Auch hier ist die allgemeine Zulässigkeit eines Kindergartens oder Hortes als soziale Einrichtung unter Verwendung des § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO auf das WA 4 zu beschränken, wenn diese Einrichtungen nur hier entstehen sollen. In der Abwägung sind die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Zu 1.6 Bezugspunkt Erschließungsstraße

Eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist unbestimmt, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10 NE). Die Festsetzung ist dahingehend zu prüfen.

Zu 1.7 Satz. 3 und 4

Hier handelt es sich um gestalterische Festsetzungen, die unter den örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen sind.

Zu 2.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise (nicht zu verwechseln mit der „Bauart“ der Gebäude) ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die Bauweise ist demnach die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaurechts. Die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundes allein reichen zur Regelung der Bauweise nicht aus; sie bedürfen der Ergänzung durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder (§ 6 LBAUO - MV). Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Die Gebäudehöhe kann daher nicht über die Bauweise festgesetzt werden. Will die Gemeinde darauf Einfluss nehmen, ist dies über die Eingrenzung der überbaubaren Grundfläche oder städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Zu 5.

Die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 erfüllen. Die Festsetzung über die Anzahl der zulässigen Wohnungen in EH bzw. Doppelhäusern müssen dem Gleichheitsgrundsatz entsprechen, da sie bodenrechtlichen Bezug ausüben. Die Einschränkung in den Doppelhaushälften Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB müssen sich auf Wohngebäude beziehen. Unter Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Zu Grunde zu legen ist stets das einzelne Wohngebäude. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen handelt es sich im Sinne der Festsetzung nach Nr. 6 um mehrere Wohngebäude, d. h. die Festsetzung beziehen sich jeweils auf die Doppelhaushälfte bzw. das einzelne Haus (Siehe auch Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn- Bienenberg § 9 Abs. 1 Rn 69). In der Begründung

zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Der Hinweis zu den definierten Baulinien wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Um die Lage der Baulinien eindeutig zu bestimmen, wird der Abstand von der Verkehrsfläche durchgehend vermaßt.

zu Planzeichenerklärung:

Das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für eine Carportanlage" wird ersatzlos aus der Planzeichenerklärung entfernt.

zu Textliche Festsetzungen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass alle Rechtsgrundlagen, die auf das BauGB abstellen, bereits jetzt eindeutig sind. In den Fällen, in denen auf die BauNVO abgestellt wird, werden die konkreten Rechtsbezüge hinzugefügt.

zu 1.2:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde verfolgt innerhalb des WA 3 das Ziel, barrierefreies (altengerechtes) und betreutes Wohnen zu etablieren. Die Errichtung eines klassischen Pflegeheimes wird von der Gemeinde nicht verfolgt. Innerhalb des WA 3 sollen auch ein Kindergarten und angegliederte Spielflächen umgesetzt werden. Denkbar sind auch Einrichtungen und Gebäude, die sowohl den älteren Menschen als auch den Kindern zur Verfügung stehen und gemeinsam genutzt werden. Die Angebote für das betreute Wohnen können auch Pflegedienstleistungen umfassen. Jedoch steht die Wohnnutzung stets im Vordergrund. Das Konzept sieht vor, älteren Menschen ein individuelles Angebot für das Wohnen zu unterbreiten. Die Mieter sollen auch dann nicht aus dem Haus ausziehen müssen, wenn sich der Gesundheitszustand verschlechtert und Pflegedienstleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Dieses Angebot soll dann bis zur Vollpflege reichen. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Grundrisse der Wohnungen flexibel gehalten, um auf geänderte Lebenssituationen reagieren zu können. Die Gemeinde versteht dieses Konzept als nachhaltiges Wohnprojekt. Aus diesem Grund erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und nicht als Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Der Teil B -Text- wird unter Punkt 1.2 dahingehend ergänzt, dass das in Klammern stehende Beispiel "Pflegehöfen mit barrierefreiem Wohnen" durch die Nennung von "Pflegehöfen mit Vollpflegeplätzen" ergänzt wird. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche und wird ihr Konzept über einen städtebaulichen Vertrag absichern. Die Begründung wird so präzisiert, dass das Ziel der Gemeinde deutlich wird.

zu 1.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, im WA 4 ausschließlich einen Kindergarten oder einen Hort zuzulassen. Vielmehr möchte die Gemeinde den Zulässigkeitskanon so erweitern, dass neben den allgemeinen Nutzungen eines WA auch ein Kindergarten oder ein Hort zulässig ist.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass beide Nutzungen innerhalb eines WA allgemein zulässig sind. Jedoch soll im Rahmen des B-Planes auf diese Nutzungen pointiert hingewiesen werden.

zu 1.6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Definition einer noch nicht hergestellten Straße als Höhenbezugspunkt Ungenauigkeiten nach sich zieht. Diese graduellen Ungenauigkeiten werden jedoch von der Gemeinde akzeptiert, da mit der Definition des Bezugspunktes städtebauliche und keine juristischen Ziele verfolgt werden. Innerhalb eines Wohngebietes stellt die Höhenlage einer Straße ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. Für das Erscheinungsbild eines Wohngebietes ist es von besonderer Bedeutung, in welchem Höhenbezugsverhältnis die Häuser zur Straße stehen. Aus diesem Grund ist dieses Höhenbezugsverhältnis wichtiger als eine definierte Höhenlage über HN. Es verbleibt daher bei dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

zu 1.7, Satz 3 und 4

Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzungen der Sätze 3 und 4 werden in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt aber im Ergebnis einer erneuten Prüfung zu dem Resultat, die Festsetzung beizubehalten. Die Gemeinde begründet dies wie folgt: Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 16 ist das Ergebnis einer lang anhaltenden Diskussion innerhalb der Gemeinde. Die Bereitstellung von Wohnbauland soll mit dem B-Plan gebündelt und gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand behoben werden. Die Umsetzung einer gewünschten Qualität war für die Gemeinde ebenfalls stets von Bedeutung. Innerhalb des B-Planes wurden kleine Quartiere ausgebildet, Verkehrs- und Grünflächen wurden aufwendig gestaltet. Durch regelmäßige Aufweitungen in den Verkehrsflächen wurden Räume geschaffen, die den Anwohnern als halböffentliche Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen sollen. Diese Absicht wird auch durch die geplante Möblierung dieser Räume unteretzt. Der Schaffung der gewünschten städtebaulichen Qualität dienen auch die festgesetzten Baulinien, die entweder Sichtachsen schaffen oder diese brechen sollen. Es geht dabei um die Schaffung von übergeordneten Gestaltungsmerkmalen und gleichzeitig um eine erforderliche Kleinteiligkeit, die die Identifikation der Anwohner mit ihrem Wohnbereich ermöglicht.

Diesem Ziel dient auch die Absicht der Gemeinde, die theoretisch mögliche Gebäudelänge innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 4 von 50 Metern zu reduzieren. Das Ziel der Kleinteiligkeit soll auch in den zulässigen Gebäudehöhen erkennbar werden. Die allgemeine Festsetzung der offenen Bauweise erlaubt diese unangepassten Längen von bis zu 50 m je Gebäude.

Die Gemeinde kommt nun aus ausschließlich städtebaulichen Gründen zu dem Ergebnis, die Möglichkeiten des § 22 Abs. 4 BauNVO zu nutzen und abweichend von der "normalen" offenen oder geschlossenen Bauweise eine "abweichende" Bauweise zu definieren. Dabei legt sie fest, dass die abweichende Bauweise darin besteht, dass Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, verbunden mit der Festsetzung, dass Einzelgebäude nur über eine maximale Länge von 15,0 m und Doppelhäuser über eine maximale Länge von 18,0m verfügen dürfen.

zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung wird im Ergebnis neu formuliert ohne die Festsetzung zu verändern. Der Formulierung lautet nun: In den WA 1, 2 und 4 sind je Einzelhausgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Gemeinde begründet das Festhalten an dieser Festsetzung mit den inhaltlichen Ausführungen, die zu Punkt 2 formuliert wurden (s. vorherige Seite) und erweitert diese Begründung wie folgt:

Unter Punkt 3 des Teil B Text- trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke. Diese werden mit mindestens 700 m² je Einzelhaus und mindestens 500 m² je Doppelhaushälfte definiert. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Vermeidung einer unangemessenen Verdichtung innerhalb der Quartiere, die bereits erwähnte Kleinteiligkeit bei gleichzeitig intensiver Durchgrünung sowie die Reduzierung des ruhenden Verkehrs. Die Erhöhung der Anzahl der WE innerhalb eines Gebäudes führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der PKW-Anzahl, die innerhalb des Wohngebietes Stellflächen benötigen. Diese Fahrzeuge beanspruchen entweder Flächen auf den Privatgrundstücken, die dann dem Hausgarten nicht mehr zur Verfügung stehen. Oder sie beanspruchen Stellflächen innerhalb der Verkehrsflächen. Diese sind dann von der Gemeinde zu errichten und zu finanzieren. Beide Entwicklungen entsprechen nicht dem gemeindlichen Ziel.

Weiterhin berücksichtigt die Gemeinde mit der Beschränkung der Wohneinheiten in den Gebäuden die landesplanerischen Zielstellungen. So soll die Entwicklung der Wohneinheiten auf einen erweiterten Eigenbedarf reduziert werden.

Abschließend berücksichtigt die Gemeinde mit der Festsetzung auch das Prinzip der Gleichbehandlung. Ein Bauherr, der mindestens 700 m² erwirbt, kann zwei Wohnungen errichten. Mit dieser Grundstücksgröße ist er in der Lage, die PKW unterzubringen sowie die Durchgrünung und Kleinteiligkeit zu gewährleisten. Der Bauherr einer Doppelhaushälfte verfügt i.d.R. über ein deutlich kleineres Grundstück. Hier würden bei einem Doppelhaus je 1000 m² Grundstück 4 WE entstehen. Bei dieser Größe ist die Umsetzung der gemeindlichen Ziele nicht mehr gewährleistet.

zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes erforderlich ist, weil damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohngebäude zum Teil nicht unerheblich beeinträchtigt werden kann. (Siehe auch Kommentar BauGB Ernst-Zirkahn-Bielenberg § 9 Abs. 1 Rn 71).

Zu 4
Der Carportbegriff ist zu definieren, insbesondere im Zusammenhang mit der Durchsetzung der gestalterischen Festsetzung unter 11.8.

ZU 6.2 letzter Satz
Ich empfehle „sowie“ durch einschließlich zu ersetzen, da auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bauliche Anlagen sind.

Zu 9
Die vorgesehene Nutzungen auf den unterschiedlichsten Grünflächen empfehle ich zusammengefasst unter Bezug auf § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzungen dem Bestimmtheitsgebot entsprechen müssen. Sie sind dahingehend zu prüfen. Nach Nr.20 und 25 sind nur Flächen oder Maßnahmen, aber keine Nutzungen festsetzbar. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB dürfen nur bodenrechtlicher Natur sein, d.h. Festsetzungen zur Bewirtschaftung können darüber nicht getroffen werden, sie können als Hinweise aufgenommen und ggf. über städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Zu 9.18
Werden Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, also außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1 a Satz 2 HS 2 (auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) getroffen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stattfinden, können für diese deshalb auch keine Festsetzungen getroffen werden. Dafür sind aber die Maßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Zuordnungsfestsetzungen) getroffen. Aufschluss an die Textfestsetzungen aufzuführen und in der Begründung zum Bebauungsplan genau zu bezeichnen. Nur dadurch werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen auf von ihnen bereitgestellten oder bereitzustellenden Flächen durchführen und nach Maßgabe § 135 a und c BauGB die Kostenersatzung durchzusetzen kann.
Die hier getroffene Festsetzung setzt einen anderen, vom „Eingriffsbebauungsplan“ unabhängig aufgestellten Bebauungsplan („Ausgleichsbebauungsplan“) voraus.
Das bedeutet, einen Bebauungsplan mit eigenem Geltungsbereich und entsprechenden Festsetzungen (textlicher oder zeichnerischer Art) für den erforderlichen Eingriff in Natur und Landschaft an anderer Stelle als im „Eingriffsbebauungsplan“. Es besteht jedoch die Möglichkeit diesen auf dem Planwerk mit aufzunehmen.

Zu 11.1
„Ungläsigt“ hat sich in der Praxis als unbestimmt herausgestellt. Nach dieser Festsetzung sind edelengliederte Dachziegel zulässig, von denen jedoch die gleichen Wirkungen wie von glasierten Dachziegeln ausgehen. Aus der Begründung geht zudem der Grund der Festsetzung nicht hervor.

Zu 11.3
Ich kann keinen Unterschied zwischen Zwerchgiebel und Zwerchdach erkennen. Die Gemeinde sollte Erläuterungen dazu geben, oder die unterschiedlichen Formen zeichnerisch darstellen.

Zu 11.5
Gebrochene Forblöcke... sind zu unbestimmt und zu definieren.

Zu 11.13
Soll sich hier eine Verpflichtung zur Bepflanzung ergeben, so empfehle ich eine diesbezüglich deutlichere Formulierung.

III. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Insbesondere die gestalterischen Festsetzungen sollen eine festsetzungsbezogene Erläuterung erfahren. Die erforderliche Herauslösung aus dem LSG muss mit Satzungsbeschluss vorliegen.

Abfallwirtschaftsbetrieb des LK

zum o.g. B-Plan gibt es folgende Anmerkungen:

zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter einem Carport wird ein überdachter Stellplatz verstanden. Hat dieses Carport Wände (teilweise oder ganz geschlossene Seitenwände) so sind diese gestalterisch an das Haupthaus anzupassen. Dies gilt regelmäßig für die Dachkonstruktion.

zu 6.2

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Wort "sowie" wird durch das Wort "einschließlich" ersetzt.

zu 9:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde erweitert die Überschrift des Punktes 9 der textlichen Festsetzungen um die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie um den Rechtsbezug des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Nunmehr werden unter dem Punkt 9 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB getroffen.

zu 9.18

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt aber im Ergebnis ihrer Abwägung zu einem Ergebnis, das von der Empfehlung des Landkreises abweicht. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der verbindliche Geltungsbereich der Satzung in der Präambel definiert wird. Wenn aus der Präambel eindeutig hervorgeht, dass das Flurstück, auf dem der Ausgleich erfolgen soll, Teil der Satzung ist, kann die Gemeinde für dieses Flurstück Festsetzungen treffen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Festsetzungen nicht in Teil A und in Teil B erfolgen. Die Teile A Planzeichnung und B Text besitzen die gleiche Verbindlichkeit innerhalb einer Satzung. Was innerhalb eines Teils eindeutig geregelt werden kann, muss nicht zwingend im anderen Teil erneut dargestellt werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Teil B für das Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, verbindliche Festsetzungen treffen kann, da dieses Flurstück Teil der Satzung ist. Die zeichnerische Darstellung im Teil A ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Lage des Ausgleichsflurstücks 230/41 eindeutig und ausführlich in der Begründung in Text und Karte dargestellt und beschrieben. Das Flurstück ist darüber hinaus Eigentum der Gemeinde. Ein Dritter kann also durch eine Nichtdarstellung im Teil A keine Nachteile erfahren. Die Vorgehensweise der Gemeinde ist somit korrekt. Dies wurde der Gemeinde auch vom zuständigen Ministerium bestätigt.

zu 11.1

Der Hinweis wird beachtet. Die Bezeichnung "ungläsigt" wird durch "nicht glänzend" ersetzt. In der Begründung wird der Grund der Festsetzung erläutert. Es handelt sich um eine Festsetzung, die dem Schutz des Ortsbildes dient.

zu 11.3

Der Hinweis wird beachtet. Die Nennung der Zwerchdächer wird ersatzlos gestrichen. Nunmehr heißt die Festsetzung "Dachgauben und Zwerchgiebel ..."

zu

11.5

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Praxis ist die Definition von gebrochenen Farben eindeutig. Es handelt sich dabei um Farbtöne, die nicht ausschließlich reine Farben wiedergeben. Reine Farben z.B. reine Rot- oder Gelbtöne werden oft als zu intensiv oder als unnatürlich wahrgenommen. Ziel der Gemeinde ist es, warme Farben in die Fassadengestaltung zu integrieren. Aufgrund der unüberschaubaren Vielzahl von Farbvarianten ist es der Gemeinde unmöglich, die Bezeichnung "gebrochene Farbtöne" technisch eindeutig zu definieren. Dies umso mehr, da die Ausführung von bestimmten RAL-Farben oder anderer Normen in der Bauleitplanung als unzulässig gilt. Diese Industrienormen unterliegen einer ständigen Veränderung, daher sind sie als dauerhafte Definition von Farben ungeeignet. Gleichwohl ist es das Ziel der Gemeinde, die Fassadengestaltung auch farblich zu steuern. Die Verwendung der Bezeichnung "gebrochene Farbtöne" erscheint praktikabel, da sie auf den allgemeinen Sprachgebrauch abstellt. Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.

zu 11.13

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Pflanzverpflichtung. Dies geht aus der Formulierung "... sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten" hervor. Um die Verpflichtung noch eindeutiger zu machen wird die Festsetzung um den Umsetzungszeitpunkt ergänzt. In die Festsetzung wird eingefügt: "Die Pflanzverpflichtung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Erstbezug des Wohngebäudes durchzuführen".

zur Begründung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird, soweit erforderlich, um das Abwägungsergebnis ergänzt.

Die Herauslösung aus dem LSG liegt bereits vor. Damit wird die Verpflichtung, diese vor dem Satzungsbeschluss zu erwirken, beachtet.

11

1. Bis zur Fertigstellung der angekünndigten Ringstraße zwischen den Planstraße B und D müssen die Abfallbehälter im WA2 jeweils zu den Abzweigen Planstraße B/E bzw. Planstraßen D/E gebracht werden.
2. Ohne Fertigstellung der Anbindung an die B 104 ist der Stellplatz links vom Mobilfunkmast nicht erreichbar.
3. Die Fahrbahnbreite in den Planstraßen B, C und E im Schnitt B-B ist mit 3,50 m zu schmal. Sie muss mindestens 3,55 m und bei zu erwartendem Gegenverkehr 4,76 m betragen.
4. Die Planstraße F ist im gegenwärtigen Planungszustand nicht befahrbar. Auf Punkt 3 wird verwiesen. Zusätzlich ist die Wendeanlage zu klein (Schleppkurven) geplant. Sofern eine Anbindung an die B 105 möglich ist, könnte die Wendeanlage entfallen.
5. Es muss sicher gestellt werden, dass durch die anzupflanzenden Bäume auch längerfristig das Lichttraumprofil der Straße nicht beeinträchtigt wird. Die Straßenverfügbarkeit darf auch nicht durch Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung etc. eingeschränkt werden.

Auf die Stellungnahme vom 20.07.2011 wird verwiesen.

zu Abfallwirtschaftsbetrieb:

zu 1:

Der Hinweis wird beachtet. Von dieser Maßnahme ist an den Kreuzungen jeweils nur ein Grundstück betroffen.

zu 2:

Der Hinweis wird beachtet. Die Anbindung an die B 104 wird zeitgleich zur Anbindung an die B 105 hergestellt. Die Anbindung an die B 104 ist auch für die Errichtung des Lebensmittelmarktes erforderlich. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes für Müllbehälter (unterirdisch) wird daher von der Gemeinde sichergestellt.

zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planstraßen B, C und D werden im Schnitt B-B um 0,05 m verbreitert. Die Grüninseln werden entsprechend verkleinert. Die Gesamtausbaubreite bleibt unverändert.

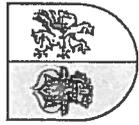
zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Ausbaubreite der Planstraße F beträgt 5,0 m. Zusätzlich wird beidseitig ein 0,5 m breiter Bankettstreifen errichtet. Damit trägt die Fahrbahn einem möglichen Gegenverkehr Rechnung (vgl. Punkt 3, 4,75 m.). Die Grüninseln werden so angelegt, dass die Fahrbahn nicht schmaler als 3,55 m wird. Die Wendeanlage dient i.d.R. dem Wenden von PKW. Das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Im Kreuzungsbereich der Planstraßen C und F wurde eine Fläche für das Aufstellen von Müllbehältern am Tage der Abholung vorgesehen.

zu 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde wird das Monitoring in diesem Zusammenhang sicherstellen.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



SIALU Westmecklenburg
Bleichener 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
z. H. Frau Kortas-Holzgerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Sik@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Sik
AZ: SIALU WM-12c-325-12-5122-58098/
74076
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Schwerin, 4. Oktober 2012



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“

Ihr Schreiben vom 6. September 2012

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Als Verwalter landeseigener Liegenschaften in M.V
(Bearbeiterin: Frau Brandt, Durchwahl: -121)

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Selmsdorf Dorf sind landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser und Boden sowie Naturschutz, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, nicht betroffen.

2. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten
(Bearbeiterin: Frau Lütgens, Durchwahl: -207)

Die Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

3. Integrierte ländliche Entwicklung
(Bearbeiter: Herr Beese, Durchwahl: -352)

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschafts Anpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet, auf das sich die Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet am Mühlenbruch bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleichener 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@sialuwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser, Boden und Naturschutz von der Planung nicht berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt wird und dass daher keine Bedenken oder Anregungen formuliert werden.

2

4. Naturschutz, Wasser und Boden

(Bearbeiterin: Frau Schmidt, Durchwahl: 501)

4.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

4.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

4.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

(Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 402)

Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die meine Zuständigkeit betreffen.

Im Auftrag

 Thomas Fräbel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des StALU, Bereich Naturschutz, Wasser und Boden, von der Planung nicht berührt werden. Die anderen Naturschutzbehörden wurden an der Aufstellung des Planes beteiligt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das LUNG wurde an der Planaufstellung beteiligt. Das Plangebiet wurde bereits baufrei gemacht. Während der Planaufstellung wurden der Gemeinde keine Hinweise auf Altlasten zur Verfügung gestellt. Verunreinigungen, die während der Baufreimachung bekannt wurden, wurden ordnungsgemäß entsorgt.

Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei unvermuteten Altlastenfunden regelt.

Die Hinweise zum Immissionsschutz und zum Abfallrecht werden zur Kenntnis genommen.

Zum Vorabend

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

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 36, 18263 Güstrow



Ihr Zeichen: 61.27
Ihre Nachricht vom: 05.07.2011

Bearbeiter: Kathrin Fleisch
Az.: LUNG_S11676-200a

Tel.: 03843 777-207
Fax: 03843 777-9207
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, den 10.08.2011

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
15. Aug. 2011

STAR	I	BB	I	EB	II	EB	III	EB	IV
------	---	----	---	----	----	----	-----	----	----

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Vorhaben:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der
Gemeinde Selmsdorf**

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Anlage: - Prüfprotokoll

in der Anlage erhalten Sie das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
Das Prüfergebnis, sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 3, 4 und 5 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

 Ch. Minke

Das Prüfprotokoll des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kontaktstelle:
 Amt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
 Postfach 13 36
 18263 Güstrow
 Telefon: 03843 777-207
 Telefax: 03843 777-9207
 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Kontaktstelle:
 Amt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
 Postfach 13 36
 18263 Güstrow
 Telefon: 03843 777-207
 Telefax: 03843 777-9207
 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Prüfprotokoll (Bauleitplannungen)
 Bearbeiter LUNG: von Goerne
 Az (LUNG): S11676-200a

Planung: „Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet
 „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf“

Planungsträger: Gemeinde Selmsdorf
 Verfasser: Artenschutzbeitrag: A & S Neubrandenburg

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung vom: 25.05.2011

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung	Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ...	Artengruppe	Zureifendes enkreuzen	Relevanzprüfung	Potentialab-schätzung	Erfassung/Kartierung	Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen	... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu tatsächlichen Vorkommen		... wegen der Behörde vorliegenden Erkenntnissen zu potentiellen Vorkommen	
		Vögel	X								
		Säugetiere	X								
		(Fledermäuse)		X							
		Reptilien	X								
		Amphibien	X								
		Fische	X								
		Schmetterlinge	X								
		Käfer	X								
		Libellen	X								
		Welchtiere	X								
		Pflanzen	X								

Die vorgelegte Auseinandersetzung war prüffähig. (weiter mit 2.) Die vorgelegte Auseinandersetzung war nicht prüffähig. (weiter mit 3.1. oder 3.5.)

2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand

Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt: Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CFF- und Vermeidungsmaßnahmen		Lfd. Nr.	BNatSchG, Nr.:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Auseinandersetzung prüffähig war.

3.5. (nur bei Planungen, deren Vorhaben weitere Planungs- oder Genehmigungs-schritte mit obligatorischer artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung erforderlich) Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung unter Beachtung dieses Prüfergebnisses im Rahmen anschließender Verfahrensschritte, z.B. Bebauungsplan, Vortrabergenehmigung (gemeine Prüfung der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung)

Hinweis zu den Möglichkeiten des Planungsträgers:
Soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potenzialabschätzung beruht, besteht zwar artenschutzrechtlich die Möglichkeit, vor Durchführung der konfliktualigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuziehen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtmäßigkeit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erfassungspunkt jedoch nicht gegeben.

4. **Vertähensfolgen**
- 4.1. Die Vollzugsfähigkeit der Planung kann angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden.
- 4.2. keine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung
- 4.3. Aufnahme folgender Festsetzungen in die Bauleitplanung:
 Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung
 Festsetzung der ergänzend zur artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls
 Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)
 Festsetzung der Ebene der Planung über das Vorliegen der Voraussetzungen und Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene der Planung durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Lfd.Nr. gemäß Nr. 2	Aufgabe	Begründung

6. **Hinweise**
 Die in den Planunterlagen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Angaben in der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung umzusetzen. Die Maßnahmen und Zeiträume zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind einzuhalten.

Güstrow, den 09.08.2011
 Bearbeiter: gez. von Goeme

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Prüfung ergeben hat, dass der Planung zugestimmt wird. Die Maßgabe, dass Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung in den B-Plan zu übernehmen sind, wird beachtet. Die Gemeinde verweist dazu auf die Festsetzungen unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege**

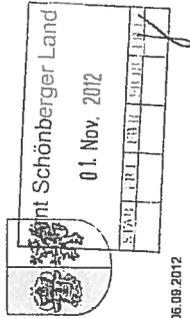
-- Archäologie und Denkmalpflege --

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 33, 39011 Schwern

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher

Postfach 1152

23921 Schönberg



Ihr Schreiben: 06.09.2012

Ihr Zeichen: 61.27

Bearbeitet von: Bauleitplanung
0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
Telefon: 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack

Main Zeichen: D1-2-NWM/Selmsdorf-16-02

Schwerin, den 30.10.2012

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch", hier: Beteiligung der Behörden mit Umweltbericht
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DschG M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege

Verwaltung
Domtor 4/5
19055 Schwern
Tel.: 0385 589 3144
Fax: 0385 589 73 344
eMail: poststelle@kulturreis-mv.de

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwern
Tel.: 0385 589 6110
Fax: 0385 589 73 344

Landesarchiv

Archiv Schwerin
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwern
Tel.: 0385 589 6110
Fax: 0385 589 73 344

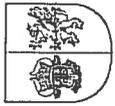
Archiv Grellswald

Martin-Anderson-Neub-Platz 1
17469 Grellswald
Tel.: 03834 9553-0
Fax: 03834 9553-60

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Planung keine Bau- oder Kunst-
denkmale berührt werden.

Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei unvermuteten
Bodendenkmalfunden regelt.

Straßenbauamt Schwerin



Strassenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 1152

23921 Schönberg

Bearbeiter: Frau Pinnow
Telefon: 0385/511-4219
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

17. Sep. 2012

13.09.2012
Geschäftsz. 2220-512-00
Stellenleiter
Stellenleiter

Datum: 13.09.2012

Stellungnahme
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der
Gemeinde Selmsdorf

Meine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde
Selmsdorf vom 02.08.2011 behält auch für den vorgelegten Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 16 ihre Gültigkeit.

Im Auftrag


Schubert

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 02.08.12 wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass gegen den Vorentwurf aus verkehrlicher und straßenbauartlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Jedoch sind folgende Forderungen zu berücksichtigen.

- der Knotenpunkt an der B 105 ist mit einer Linksabbiegerspur auszubauen,
- Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen,
- Alle Detailunterlagen des Straßenbaus sind von einem fachkompetenten Büro zu erstellen und mit dem Straßenbauamt abzustimmen,
- Das Baugebiet ist ausreichend vor Immissionen zu schützen.

Die Gemeinde nimmt diese Forderungen zur Kenntnis und beachtet sie.

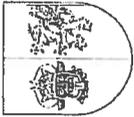
Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Heusanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 88
19091 Schwerin

Telefon 0385) 511-40
Telefax 0385) 511-4150
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1530 - 18401 Stralsund
Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Beauftragter: Herr Blietz
Telefon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
E-Mail: O.Blietz@baa.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

19. Sep. 2012

Reg.-Nr. 3419/12
Vz. 512/13074/442-12

In Zeichen / vom 9/02012 61:27
Item Zeichen / vom 61 21 41
Telefon 91772012
Datum 9/17/2012

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme
**Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet
"Am Mühlenbruch"**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder
Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wählenden Belange werden keine Einwände
oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Hausanschrift Bergamt Stralsund
18403 Stralsund
Fax 03831 / 61 21 -0
Telefon 03831 / 61 21 -1
E-Mail info@baa.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung keine bergbaurechtlichen Belange berührt.



Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung, Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19019 Schwerin

Amt Schönberger Land

Postfach 1152

D-23921 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 598-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@lav-mv.de
Internet: http://www.lverm-mv.de
AZ: 341 - TÖEB201200648

Schwerin, den 11.09.2012

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.16 Plangebiet für Wohngebiet Am Mühlenbruch

Ihr Zeichen: 61.27 Am Mühlenbruch Selmsdorf

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze befinden. Die Gemeinde macht darauf aufmerksam, dass ihr die angesprochenen Anlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden. Soweit sich aber die vorhandenen Festpunkte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, werden diese mit der gebotenen Sorgfalt und unter Beachtung der gesetzlichen Schutzansprüche behandelt.

Vermessung (0385) 598-56268 Hausanschrift LAV Adolphsberg
Telefon (0385) 4773004-05 Postfach 12 01 35
Internet www.verm-mv.de 19019 Schwerin
E-Mail: raumbezug@lav-mv.de
http://www.lverm-mv.de

Einigungsstellen-Geodatenzentrum
LAV-Geoinf. 9 00 12 00 04
Fr. 9 00 12 00 04

Banquiersitzung
Kontokonto: 44 01 01 01
BLZ: 130 000 00
IBAN: DE28 1300 0000 0014 0115 19
BIC: JAMDEF333

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

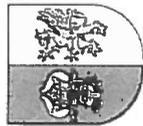
Frank Tonagei

Sofern Festpunkte von der Umsetzung der Planung berührt werden, wird die Gemeinde das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen frühzeitig einschalten.

Seite 2 von 2

Versandung	(0351) 888 50356	Hausanschrift	LAV Abteilung 3	Offizierscasernen Geodätisches Zentrum	Bienhartenburg	Ordnungs-Büro/Postfach
Telefax	(0351) 1773057 05	Liebesauer Straße 288	Akt.-D8	8.00 - 12.30 Uhr	F. Koll. Postfach	F. Koll. Postfach
Internet	www.twinnet.mv.de	15258 Euthren	F.	9.00 - 12.00 Uhr	Kurier-Hr	140 015 18
					BLZ	130 000 00
					IBAN	DE44 2512 0510 0014 0015 10
					BIC	MARKDEF333

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwain

Amr Schönberger Land
Dassower Straße 4

23923 Schönberg

bearbeitet von:

Frau Schlenker

Telefon: (0385) 2070-2832

Telefax: (0385) 2070-2198

E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de

Aktenzeichen: LPBK-Ab3-TÖB-7894/12

Schwerin, 2. Oktober 2012

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet
„Am Mühlenbruch“
Ihre Anfrage vom 06.09.2012; Ihr Zeichen: 61.27

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenslos beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwain

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 8
19061 Schwain

Telefon: +49 385 2070-0
Telefax: +49 385 2070-2108
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.katastrophenschutz-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Bereich von Brandschutz und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Von der Planung berührte kommunale Behörden wurden an der Aufstellung der Planung beteiligt.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird beachtet. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei Munitionsfunden regelt.

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Die Rechtshinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rahmen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Christiane Schlenker
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)



Wehrbereichsverwaltung Nord
- Außenstelle Kiel -

Wehrverwaltung

ASL 3 - Az 45-00/4903
(bei Antworten: Aktenzeichen anhängen)

Wehrbereichsverwaltung Nord - Postfach 1161 - 24106 Kiel

Amt Schönberger Land

Postfach 11 52
23921 Schönberg

Kiel, 14.09.2012

HAUPTANSCHRIFT
POSTANSCHRIFT
TEL
RW FERNWAHL
FAX
EMAIL
WEBSEITE
AN FISKER

Feldstraße 234, 24106 Kiel

Postfach 1161, 24106 Kiel

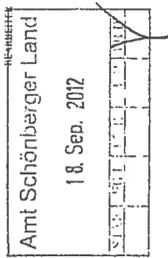
+49 (0)431-384-5448

90-7400

+49 (0)431-384-5346

WEHRBESCHÜTZER@BUNDDESWEHR.DE

AN FISKER



Bauleitplanung: Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Uffr: Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenteich"

Ort: Selmsdorf, Landkreis: Nordwestmecklenburg

UzVz: Amt Schönberger Land, Schönberg - Az 61.27 vom 06.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,
durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.
Das Plangebiet des o. a. Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.
Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fisker

Dienstschluß: Hans-Bücker-Allee 16, 20773 Hammer
Außenstelle Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel
Dienststunden (Kernzeit):
Montags bis Donnerstags 8:45 - 15:00 Uhr,
Freitags 6:30 - 14:00 Uhr

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar

Petentinspektion Wismar, Rosdöcker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Schönberger Land
Der Amisvorsteher
z.Hd. Frau Kortas-Holzerland
Dassower Str. 4

23923 Schönberg



POLIZEI

bearbeitet von: Winfried Hehn
Telefon: 03841/ 203230
Telefax: 03841/203300
E-Mail: Winfried.Hehn@polmv.de
Aktienzeichen:

Wismar, 11.09.2012

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“
(Entwurf)
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen o.g. Unterlagen wurden geprüft. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken bzw. werden keine Einwände erhoben.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Winfried Hehn
Polizeihauptkommissar
(gültig ohne Unterschrift)

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken bestehen.

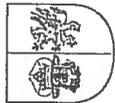
Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rosdöcker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rosdöcker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 200
E-Mail: pl.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de



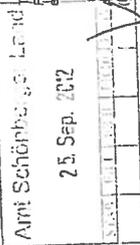
Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Schönberg

Forstamt Schönberg · An der B. 105 · 23936 Gestorf

Bearbeitet von: Frau Handschak
Telefon 0 3 88 17 7599-0
Fax 0 3 88 17 7599 17
E-mail: schoenberg@lfoa-mv.de



Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Postfach 1152
23921 Schönberg

Aktenzeichen: 7444.382
(Bitte bei Schriftverkehr angeben)
Gestorf, den 19.09.2012

Satzung der Gemeinde Seimdsdorf über den B- Plan Nr. 16

„Am Mühlenbruch“
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Satzung über den B- Plan Nr. 16 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind in öffentlichen Planungen darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,5 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der oben genannten Satzung zum B-Plan Nr.16 wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Begründung:

Städtebaulich im B-Planbereich befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz. Angrenzend war hier eine Gehölzpflanzung auf 50 % der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, so dass sich der zukünftige Waldabstand für die beiden südlichsten der im Osten des Plangebietes liegenden und für das westlich angrenzende Baufenster auf unter 30 m verringern würde.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Planungsbüro ist der Punkt 9.2 des Textteils derart geändert worden, dass lediglich auf 40 % der Fläche Pflanzungen von Waldbaum- bzw. Straucharten erfolgen sollen. Zwischen den Pflanzen sind dauerhafte Freiflächen zu erhalten. Das Entstehen eines Waldcharakters soll vermieden werden.



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Rauher-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Malin)
Konto: 150 010300
für Mecklenburg-Vorpommern
IBAN: DE91 1500000000 15001550

Telefon: 0 39 94 / 2 35-0
Telefax: 0 39 94 / 2 35-1 99
E-mail: zenitale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Zustimmung der Forstbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Reduzierung der Gehölzpflanzung auf 40% wird von Seiten der Gemeinde bestätigt. Die Waldabstandslinie wird ergänzt.

Es fehlt noch die Darstellung der Waldabstandslinie bei 30 m. Ich bitte um Ergänzung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mückenberg-Vorpommern
– Anhalt des öffentlichen Rechts –
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Kont: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE87 15000000015001530

Telefon: 0 39 94/2 35-0
Telefax: 0 39 94/2 35-1 99
E-mail: zentrale@for-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Betrieb für Bau und Liegenschaften
 Mecklenburg-Vorpommern
 Geschäftsbereich Schwerin

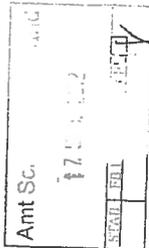


Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
 18055 Schwerin, Wandersstraße 4

Amt
 Schönberger Land
 Postfach 1152
 23921 Schönberg

Bearbeiter: Herr Michaelis
 Tel.: 0385 50987251
 AZ: SN-BI-028-TÖB-05-21_05/2012

Schwerin, 13.09.2012



Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europa
 rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am
 Mühlenbruch"

Ihr Schreiben vom 06.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand
 im Maßnahmegebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes
 Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant
 sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser- oder
 landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen berührt werden. Für
 eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisie-
 rung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom
 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen
 Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Betei-
 lungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
 Leiter des Geschäftsbereichs

Betrieb für Bau und Liegenschaften
 Mecklenburg-Vorpommern
 18055 Schwerin
 Wandersstraße 4

Bundesbank Filiale Postbank
 130 000 000
 Kontonummer: 11 0102
 Steuernummer: 079/14402039

Telefon: 0385 509-87201
 Telefax: 0385 509-87204
 E-Mail: info@bbl-mv.de
 www.bbl-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Betriebs für Bau und Lie-
 genschaften MV von der Planung nicht berührt werden.

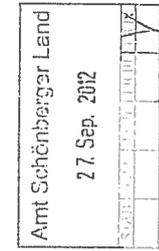
Der Hinweis zur Beteiligung anderer Fachverwaltungen wird zur Kenntnis genommen.
 Alle Fachverwaltungen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden
 an der Planaufstellung beteiligt.

Im Auftrag der



GDMcom mbH | Mühlenbruch 4 | 01221 Leipzig

Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



Ansprechpartner:
Frank Löbner

Teil: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leilungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Az. 61.27
06.09.2012
GEN / Loe
10282/1100

25.09.2012

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigenläufer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an dem Geschäftsgebiet „Netz zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH und ihr Eigentum an dem Geschäftsgebiet „Speicher zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gaspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch" (Erweiterung)
Unsere Registriernummer: 10282/1100

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS – VNG Gastransport GmbH, Leipzig (VGS) und der VNG Gaspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt in diesem Namen und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflager: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Dieser Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigenläufer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

i. A. F. Fuchs
i. A. Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

GDMcom mbH | Mühlenbruch 4 | 01221 Leipzig | Telefon: (0341) 3504-422 | Telefax: (0341) 3504-100
E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de | Geschäftsführung: Frank Löbner, Geschäftsbereich: Anlagenentwicklung/Planung/Service
Bankverbindung: Sparkasse Leipzig, BIC: 23050330 | BLZ: 23050330 | Bank für Energieversorgungsunternehmen AG, BIC: 23050330 |
USt-Id.Nr.: DE 23050330 | Handelsregister: HRB 100000 | Amtsgericht Leipzig | HRB 100000 | USt-Id.Nr.: DE 23050330

GDMcom mbH | www.gdmcom.de | Seite 6 von 8



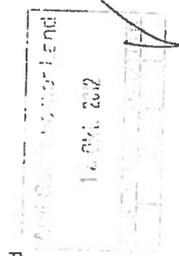
Zweckverband Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 119 - 23935 Grevesmühlen

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Amt Schönberger Land
FB IV
Am Markt 15
23923 Schönberg



Abschließung

11/ck

Sprechstunde

Cornelia Kumbemuss

Datum

7.57.712

05.10.2012

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Reg.-Nr. 1195/10-34

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 06.09.2012 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf für das Wohngebiet „Am Mühlenbruch“.

Die Stellungnahme des ZVG vom 14.07.2011 zum Vorentwurf vom 06.07.2011 ist in die Begründung zum Entwurf der Satzung nicht umfassend eingeflossen.
Deshalb wird nochmals auf Folgendes hingewiesen:

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

Für alle Anlagen des Zweckverbandes, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen u. dgl. vorgenommen wurden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem Zweckverband in digitaler Form zu übergeben.
Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden.

Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.

Telefon (0385) 17 57-0 (0385) 17 57-11
e-mail info@zweckverband-gym.de
Internet www.zweckverband-gym.de

Bankverbindungen
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 004 200
BLZ 140 510 00

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 335 18 16
BLZ 130 400 00
DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00



USt-Ident-Nr. DE137441833

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsvereinbarung wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die technischen Hinweise werden beachtet.

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

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) sind konzeptionell und technisch für das gesamte Gebiet (B-Plan 16 und 20) zu betrachten, auch wenn die Umsetzung in Bauabschnitten erfolgt.

2. Wasserversorgung

In der Begründung ist nur darauf eingegangen worden, dass die Erschließung des Plangebietes durch Erweiterung des Leitungsbestandes von der „Straße der Freiheit“ möglich ist. Ich wiese nochmals darauf hin, dass dafür investive Voraussetzungen notwendig sind (z.B. Einbau von zwei Druckmindererschächten, IDM + Überdruckventil), die finanziell berücksichtigt werden müssen.

Die technische Planung für das Gebiet ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3. Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Vorhandene Hydrantenstandorte sind lt. Begründung bereits bekannt. Neue Hydrantenstandorte sind in Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist.

4. Schmutzwasserentsorgung

In der Begründung zum B-Plan ist die Schmutzwasserentsorgung über ein Pumpwerk nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. Wer diese Festlegung getroffen hat, kann nicht nachvollzogen werden. Bereits mit unserer Stellungnahme zum Vorentwurf ist darauf hingewiesen worden, dass die Erschließung des Plangebietes durch Erweiterung des Leitungsbestandes von der B 104 möglich ist. Das gesamte Gebiet ist über einen Freigefällekanal zu entwässern. Die Einbindung erfolgt in den vorhandenen Schmutzwasserkanal STZ 200 an der B 104. Den Bestandsplan mit der Aussage zum Anschlusspunkt ist in der Anlage nochmals beigefügt. Wie bereits in den ersten Gesprächen zur Erschließungsplanung besprochen, verweise ich nochmals auf die notwendige Erweiterung der Pumpstation durch Errichtung eines Speichers.

Das vorhandene Pumpwerk an der „Straße der Freiheit“ befindet sich im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Sollte ein Rückbau erforderlich sein, ist die vorhandene Schmutzwasserleitung STZ 200 an der „Straße der Freiheit“ in das zu planende Leitungssystem des B-Plangebietes einzubinden.

Die technische Planung für das Gebiet ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5. Regenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegenden Baugrundgutachten möglich ist. Die öffentlichen Flächen sollen über eine Ableitung in geplante Teiche und Wasserläufe einleiten. Das Gesamtkonzept zum Nachweis der Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im gesamten Plangebiet ist dem ZVG vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Da das Niederschlagswasser der Straßenseiten in die Wasserläufe eingeleitet wird ist zu berücksichtigen, dass diese als abwassertechnische Anlage (Regenrückhaltebecken) betrachtet werden könnten. Bei der Planung sind insbesondere Böschungserdigungen und Zugänglichkeit der Anlage für Unterhaltung zu berücksichtigen.

Bei einem gedrosselten Ablauf aus den Wasserläufen in die Vorflut ist der Einstaunachweis

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das von der Gemeinde beauftragte Tiefbaubüro hat für die konzeptionelle und technische Planung das Gesamtgebiet betrachtet. Die Gesamtplanung wurde zwischenzeitlich einvernehmlich abgestimmt.

Die Hinweise wurden beachtet. Die Abstimmung ist erfolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist Teil des abgestimmten Konzeptes.

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgangssituation für die Schmutzwasserentsorgung hat sich nach der Entwurfsarbeitung geändert. Nunmehr ist vorgesehen, alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der Anschlusspunkt befindet sich westlich des Wohngebietes im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 104 und der Straße „Am Kanal“ außerhalb des Bebauungsplanes. Im Bereich des Abwasserpumpwerkes in der Straße „Am Kanal“ muss ein Stauraum für das anfallende Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet geschaffen werden. Durch die Schaffung zusätzlicher Stauräume besteht für die vorhandenen Pumpen keine Notwendigkeit die Pumpenleistung zu erhöhen.

Das Leitungssystem für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes wird über ein Gemeindegrundstück nordwestlich aus dem Bebauungsgebiet geführt und hier an den Schacht „D3001S1080“ der Sammeltransportleitung zum Stauraum angeschlossen.

Innerhalb des Gebietes werden die Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle verlegt. Alle Schmutzwasserhausanschlüsse 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.

Bei einem gedrosselten Ablauf aus den Wasserläufen in die Vorflut ist der Einstaunachweis zu führen. Wenn die RW-Anlagen der Straße an den ZVG zur Unterhaltung übergeben werden sollen, ist eine Regelung für die Pflege der Wasserläufe erforderlich.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG 11

Anlagen:

- Bestandspläne und Einleitstelle Schmutzwasser 2 x A4

Regenwasserentsorgung:

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach §3(1) die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müsse alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des B-Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß dem Baugrundgutachten P141/11 durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit mit $k=1 \times 10^{-4}$ bis $k=1-5 \times 10^{-5}$ zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Mittel- bis Feinsanden mit grobsandigen bis kiesigen Beimengungen, wodurch sich eine Versickerung als optimal erweist.

Für die Behandlung gefassten Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen, soll über Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2.000 Kfz am Tag ebenfalls gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft. Das in den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über die an den Fahrbahnrändern vorgesehenen Straßenabläufe erfasst und in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geführt. Die Rigolen bieten ausreichend Stauraum für entsprechende Starkregenereignisse und bringen das gefasste Regenwasser zeitnah zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Rigolen in der Lage die aufkommenden Wassermengen aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten.

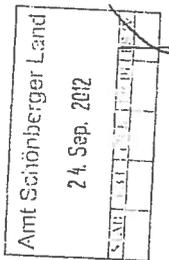
Das Gesamtkonzept der Regenwasserentsorgung wurde vor dem Satzungsbeschluss mit dem Zweckverband vereinbart.

Sofern die Planung Änderungen erfährt, werden diese dem Zweckverband erneut vorgestellt.



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Lüdersdorf
Dassower Straße 4
23921 Schönberg



E.ON edis AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste

Standort
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 03 82 94-75-282
F 03 82 94-75-206
norbert.lange@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-0/La

Neubukow, 19. September 2012

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16
Wohngebiet „Am Mühlenbruch“
Bitte stets angeben: Up/12/37

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsersichs keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben für den Änderungsbereich aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DJN 1998 angewiesen. Für die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Wohngebietes ist uns in Abstimmung eine geeignete Fläche von ca. 14m² im öffentlichen Bauraum zu reservieren.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;

1 | 2

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Bedenken entstehen.

Die technischen Hinweise in der Stellungnahme werden beachtet.

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dübberstein
(Vorsitzender)
Manfred Pasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 345 315
BLZ 120 700 00



- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Planmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baustandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

Norbert Lange

Raik Bessert
Raik Bessert

Anlage:
Lageplan



Leitungsmuskunft

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 11 52
23921 Schönberg

E.ON Hanse AG
NIC Mecklenburg-Vorpommern
Jägerweg 2
10246 Bützow
netzanschluss_nc_mv@e-on-hanse.com
F 038461512134
Reiner Klukas
T 038461512127
10.09.2012

Reg.-Nr.: 102224 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 16 – Wohngebiet Am
Mühlenbruch–, hier: TöB
Ort: Gemeinde Selmsdorf, nördl. der B 104/13 105

E.ON Hanse AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0180 - 16 166 16
139 ct/Min, aus dem Fernnetz, max. 42 ct/Min, für
Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße
Reiner Klukas

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

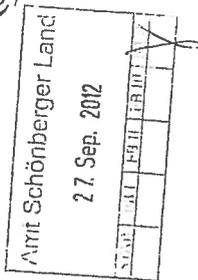
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Hans-Jakob Tieszen
(Vorsitzender)
Udo Böttländer
Andreas Fricke
Matthias Bockberger

Sitz Quickborn
Am Markt 1
HR83802 FI

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der e.on Hanse von der Planung nicht berührt werden.

Anmerkungen:
Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler
Versorger.



50hertz Transmission GmbH - Eichensstraße 3A - 12435 Berlin

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

50Hertz Transmission GmbH

TG
Neubetrieb
Eichensstraße 3A
12435 Berlin

Datum
25.09.2012

Unsero Zeichen
Fr.
20110814-1

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5160-2088

Fax-Durchwahl
030-5160-2707

E-Mail
sylvia.friedrich
@50hertz.com

Ihre Zeichen
81.27

Ihre Nachricht vom
08.09.2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbert

Geschäftsführer
Boris Späthel, Vorsitz
Ludo Gigerich
Hans-Jörg Dürry
Dr. Frank Gieritz
Dr. Dirk Blumhain

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84440

Bankverbindung
BNP Paribas NL FFM
BLZ 612 105 00
Konto-Nr. 0223 7410 19
DE75 6121 0600 0223 7410 19
BNP/DEFF

USI-Id.-Nr. DE013473551

Satzung über den BPL Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch"
der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung
- Begründung

Nach Prüfung Ihrer Materialien können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Bitte geben Sie bei künftigen Schriftverkehr unsere Struktureinheit „Netzbetrieb“ an.

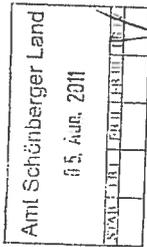
Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

I. A. M
David

i. A. Friedrich
Friedrich

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der 50Hertz Transmission GmbH von der Planung nicht berührt werden.



Stadtwerke Lübeck GmbH • Möslinger Allee 9 • 23547 Lübeck

Amt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 Schönberg



Ihr Ansprechpartner:
Ingo Jakubeit
ingo.jakubeit@sw-luebeck.de
Telefon: (04 51) 8 88 - 26 13
Telefax: (04 51) 8 88 - 25 08

3. August 2011
Unsere Zeichen: ja/
Ihre Nachricht vom:
05. Juli 2011

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch" in der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

nach Kenntnisnahme des o.g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Lübeck GmbH keine Bedenken bestehen.

Ergänzung zur Begründung unter 3.4:

Wir weisen darauf hin, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmewärmeoption.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.a. Telefonnummer zur Verfügung.

Sollten Sie Fragen haben, die direkt den Netzanschluss betreffen, können Sie sich gern an das Netzanschlussbüro der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH unter der Telefonnummer 0451/ 888-2491 wenden.

Sofern Sie Fragen zu Wärme-Konzepten oder zur Grundversorgung mit Gas oder Strom haben, wenden Sie sich bitte an das Vertriebsbüro der Stadtwerke Lübeck GmbH unter der Telefonnummer 0451/888-1144."

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Lübeck GmbH
Planung und Projektierung
8833 Zentrale Planungsdienste

i. d. f. j. p. j. a. k. w.

Stadtwerke Lübeck GmbH
Möslinger Allee 9
23547 Lübeck
Telefon: (04 51) 8 88-0
Telefax: (04 51) 8 88-17
www.sw-luebeck.de

Aufsichtsratsvorsitzender:
Claus Möller
Geschäftsbüro:
Stefan Fritz (Spracher der GF)
Annie Lykke Gregersen

Ambereich Lübeck, HIB 4901
St.Nr. 222 910 4211 - St.-Ident.-Nr. DE 812 907 568
Spärrasse zu Lübeck
BLZ 2350 501 01 - Rto.Nr. 1 011 337
IBAN DE52 2505 0101 0001 0113 37
BIC NOLAD333

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Stadtwerke Lübeck keine Bedenken erhoben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird unter dem Punkt "Erschließung" um den Hinweis auf das EEWG ergänzt.



Industrie- und Handelskammer zu Schwinin



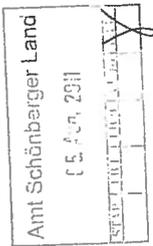
Industrie- und Handelskammer in Schwinin, PF 11 10-01, 19010 Schwinin

Ihre Zeichen/Nachricht von

Amt Schönberger Land
Gemeinde Selmsdorf
Frau
Gesä Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Ihr Ansprechpartner
Ulf Dreißler
E-Mail
dressler@schwinin.ihk.de

tel. 0385 5103-208
fax 0385 5103-9208



04.08.2011

Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich gegenwärtig aus unserer Sicht keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen.

Den Planzielen stimmen wir zu.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreißler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen oder Hinweise gegeben werden.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land • Postfach 1152 • 23821 Schönberg

Im Haus

Frau Kortas - Holzerland

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23023 Schönberg
Auskunft erteilt: Herr Hillbrecht
Durchwahl: 0386828330-131
Fax: 03868283302131
E-Mail: j.hillbrecht@schoenberger-land.de
Aktuelle Zeichen: 37.30.02
Datum: 15. Juli 2011

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes in der Gemeinde Selmsdorf ergeben sich zu dem o.g. Bebauungsplan folgende Hinweise.

1. Die Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzung gekennzeichnet sein.
2. Die Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen freigehalten werden (im Winter Schnee und Eis frei)
3. Straßenbreite entsprechend für die Anfahrt und Abfahrt von Feuerwehrezugfahrzeugen von mindestens 3,50 m breit (bei Kurven mindestens 5 m) und einer möglichen Gesamtbelastung von 200 kN, einer Achslast von 100 kN und ein Aufgedruck von mindestens 80 Ncm²
4. Ein Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m
5. Ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus:
 1. Einem ausreichenden Hydrantenetz mindestens 48 m³/h oder/und
 2. Eine Löschwasserventnahme Stelle aus einem Feuerlöschtisch nach DIN

Für Auskünfte und Rückfragen siehe ich Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

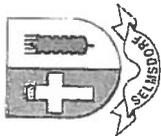
Hillbrecht

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und stellt diese wie folgt in die Abwägung ein:

Mit einem B-Plan können aus planungsrechtlichen Gründen nur Dinge geregelt werden, die einen bodenrechtlichen Bezug haben. Dazu gehört z.B. die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge. Die Gemeinde hat daher in Verhandlungen mit dem Zweckverband sichergestellt, dass ausreichende Löschwassermengen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden in dem B-Plan auch Wendekreisdurchmesser ausgewiesen, die das Befahren mit Einsatzfahrzeugen ermöglichen. Gleiches gilt für die Straßenausbaubreiten. Alle Straßen wurden so dimensioniert, dass das Befahren mit Einsatzfahrzeugen möglich ist.

Die Kennzeichnung von Feuerwehrezufahrten und das Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr ist jedoch keine planungsrechtliche Aufgabe. Hier greift das Ordnungsrecht. Festsetzungen dieser Art entziehen sich den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes.

Postanschrift: Am Markt 15, 23823 Schönberg, Telefon: 038629330-0 (Zentrale), Fax: 038629330-175, Internet: www.schoenberger-land.de
Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag-Donnerstag 14.00-16.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung
Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Stenz, Lüdewisch, Lütendorf, Merzdorf, Nindorf, Pappentuen, Roduchelsdorf, Selmsdorf,
Stoll Daaow, Storf Schönberg
Bankverw.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 440 540 00, Kto.Nr.: 1 000 038 196 SWIFT/BIC: NYLADEN33W IBAN: DE57 1405 0000 1000 0381 06
UND Schwerin BLZ 230 300 00, Kto.Nr.: 100 070 SWIFT/BIC: BYLADE33HAN IBAN: DE08 1203 0000 0000 1000 78



Gemeindefeuerwehr

Selmsdorf

Der Gemeindefeuerwehrführer

FFW Selmsdorf
Lübecker Straße 35
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel. 5398-22
ELW-Handy: 0163 7068140
www.feuerwehr-selmsdorf.de

Daniel Zabel
Ernst-Thielmann-Straße 18
23923 Selmsdorf
Tel.: 038823 170562
Handy: 0162 9422573
E-Mail: daniel-zabel@arcor.de

Amt Schönberger Land
Frau Korias-Holzerland
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Selmsdorf, 03.10.2012

Nur per E-Mail

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Selmsdorf zum Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Sehr geehrte Frau Korias-Holzerland,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch" habe ich am 02.10.2012 erhalten. Die einsatz relevanten Dinge wie Löschwasserversorgung und Verkehrswege / Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden ja bereits berücksichtigt. Für die Feuerwehr wäre es von Vorteil, wenn das geplante Regenrückhaltebecken (Oberflächenwasser) als zwei Löschwasserversorgung im Einsatzfall nutzbar wäre.

Folgende Dinge sind hierzu aber zu beachten:

1. - es muss umzäumt sein und ein Tor (Schlüssel) für die Feuerwehr) für Löschfahrzeuge (Lkw bis 16 t) haben, um zu verhindern, dass dort spielende Kinder ertrinken oder das Betreten der Eisfläche im Winter verhindert wird.
 2. - befestigte Zufahrt muss vorhanden sein (Lkw bis 16 t)
 3. - eine entsprechende Saugstelle ist dann einzurichten
 4. - die Pflege ist zu klären, innen wie außen (Ansaugtiefe)
- Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Zabel

Oberbrandmeister

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, weist jedoch darauf hin, dass das Löschwasserkonzept keine Wasserentnahme aus Oberflächengewässern vorsieht. Erforderliches Löschwasser kann den örtlichen Hydranten entnommen werden. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist ausreichend dimensioniert.

2

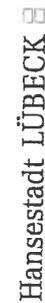
Verteiler:

Amt Schönberger Land, Herrn Hillbrecht
Bürgermeister



Diese Firmen wurden für besondere Verdienste vom
Deutschen Feuerwehrverband ausgezeichnet als:
Partner der Feuerwehr!





Hansestadt Lübeck Bereich 5 10 - 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

Amt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 Schonberg

Bereich Stadtplanung
Gebäude Mühlendamm 12
Auskunft Christian Stolte
1.2.18
Zimmer 122-61 12
Tel. (0451) 122-61 12
Fax (0451) 122-61 90
e-mail christian.stolte@luebeck.de



Ihr Zeichen -
Mein Zeichen chs
Datum: 09.10.2012

Gemeinde Selmsdorf: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ hier: Beteiligung nach § 3 (1) bzw. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Lübeck hat gegen die o.a. Bauleitplanungen der Gemeinde Selmsdorf erhebliche Bedenken vorzubringen.

1 Aufgrund der Vielzahl an parallelen Bauleitplanverfahren sowie Planänderungen, die den Bereich nordöstlich des Kreuzungspunktes B 104 / B 105 in Selmsdorf betreffen, ist es aus Sicht der Hansestadt Lübeck kaum noch nachvollziehbar, welches Ziel mit den Planungen verfolgt wird. Offenkundig wird die ursprünglich angeordnete und von der Hansestadt Lübeck bereits als unangemessen bewertete Planung von rd. 150 Einfamilienhäusern nun noch einmal durch die Erhöhung des Nettobaulandes und Verdichtung mit Geschosswohnungsbau erweitert.

2 Trotz der Tatsache, dass im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung Teile eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes überplant werden, wird das Vorhaben weiterhin mit der Reaktivierung „innerörtlicher Brachflächen“ begründet. Dies ist nachweislich nicht der Fall. Damit widerspricht das Vorhaben den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg, welches einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Fokussierung auf die Innenentwicklung vorschreibt.

3 Das Regionale Raumentwicklungsprogramm weist zudem in Folge der abgeschlossenen Bedarfsdeckung seit der Wiedervereinigung auf die Notwendigkeit einer Begrenzung der Siedlungsentwicklung der Gemeinden, die nicht als zentraler Ort eingestuft sind, auf ihren Eigenbedarf hin. Um eine Wohnbauflächenentwicklung auf Kosten benachbarter Zentralorte auszu-schließen, wird eine Erweiterung des Wohnungsbestandes bis 2020 von bis zu 3 %, bzw. 6 % innerhalb von Stadt-Umland-Räumen festgesetzt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck treffen diese Vorgaben auf die Gemeinde Selmsdorf zu. Ein höherer Eigenbedarf ist nicht plausibel nach-

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die erheblichen Bedenken zur Kenntnis. Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zum Anlass, die unterschiedlichen Argumente einzeln zu betrachten und jeweils darzulegen, dass die Vorgehensweise planungsrechtlich korrekt ist und im Einklang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung steht.

zu 1:

Im Bereich nordöstlich des Kreuzungspunktes von B 104 und B 105 verfolgt die Gemeinde nur zwei verbindliche Bauleitplanungen. Die Planungsziele der Bebauungspläne 16 und 20 wurden von der Gemeinde unmissverständlich in Beschlüssen sowie in der jeweiligen Begründung dargelegt. Mit dem B-Plan 20 wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorbereitet. Der B-Plan Nr. 16 dient der Schaffung eines Wohngebietes mit ca. 75 Standorten für Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus wird innerhalb des WA 3 eine Fläche von ca. 1 ha für altengerechtes und barrierefreies Wohnen vorbereitet. Innerhalb dieser Fläche werden auch Angebote für pflegemäßiges Wohnen vorbereitet.

Die Errichtung eines klassischen Pflegeheimes wird von der Gemeinde nicht verfolgt. Innerhalb des WA 3 sollen auch ein Kindergarten und angegliederte Spielflächen umgesetzt werden. Denkbar sind auch Einrichtungen und Gebäude, die sowohl den älteren Menschen als auch den Kindern zur Verfügung stehen und gemeinsam genutzt werden. Die Angebote für das betreute Wohnen können jedoch auch Pflegedienstleistungen umfassen. Jedoch steht die Wohnnutzung stets im Vordergrund. Das Konzept sieht vor, älteren Menschen ein individuelles Angebot für das Wohnen zu unterbreiten. Die Mieter sollen auch dann nicht aus dem Haus ausziehen müssen, wenn sich der Gesundheitszustand verschlechtert und Pflegedienstleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Dieses Angebot soll dann bis zur Vollpflege reichen. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Grundrisse der Wohnungen flexibel gehalten, um auf geänderte Lebenssituationen reagieren zu können. Die Gemeinde versteht dieses Konzept als nachhaltiges Wohnprojekt. Aus diesem Grund erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und nicht als Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Die Gesamtfläche des städtebaulichen Projektes, dem in ersten Näherungen und Schätzungen die unverbindliche die Zahl von ca. 150 Einfamilienhäusern zugeordnet wurde, hat sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht geändert. Diese Anzahl wird jedoch nicht mehr erreicht, da die ca. 1 ha große Fläche, die heute für das barrierefreie Wohnen genutzt werden soll, nicht mehr für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung steht. Der B-Plan Nr. 16 umfasst nur einen Teil des Gesamtprojektes. Mit dem zweiten und abschließenden Bauabschnitt (ein Umsetzungszeitpunkt ist derzeit nicht absehbar) werden weitere 30 bis 40 Standorte für Einfamilienhäuser vorbereitet, so dass im Endausbau ca. 110 bis 120 Standorte geschaffen werden können.

Telefonanlage (0451) 122-0
Lüneburg-Straßenbahn
Montags 8.00 bis 14.00 Uhr
Dienstags 8.00 bis 18.00 Uhr
Mittwochs 8.00 bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten der Sparkasse
Kto-Nr. 8 000 056
BLZ 210 500 00
HSN Nordbank
Postbank Hbg. Kto-Nr. 7 052 000 475
Sparkasse z. L. Kto-Nr. 10 400 201
Sparkasse z. L. Kto-Nr. 4 011 359
Sparkasse z. L. Kto-Nr. 4 011 351
Scheck: nur an Sparkasse Lübeck, 23539 Lübeck

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.

Bunahändlung:
Hansestraße 4, 6, 7, 9, 15, 19, 24, 30Bf
Hansestraße

pulse im Bereich des Wohnens (vgl. RREP Westmecklenburg, S. 42 f.). Darüber hinaus möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass Lübeck und Selmsdorf (mit dem Kreis NWM) zur Metropolregion Hamburg gehören. Ziel dieses Projektes ist es, durch die Stärkung der Partner die gesamte Region zu stärken. Daher wirkt die isolierte Betrachtung von Projektwirkungen für die Gemeinde Selmsdorf befremdlich. Lübeck und Selmsdorf sind durch die direkte Benachbarung und durch die Überlagerung von unterschiedlichen Funktionen so miteinander verbunden, dass sich hier besonders eine regionale Betrachtung der Entwicklung anbietet.

zu 2:

Die Gemeinde Selmsdorf macht darauf aufmerksam, dass das Entwicklungsprojekt in Selmsdorf bereits diskutiert wurde, bevor die neuen LSG-Grenzen festgesetzt wurden. Der Landkreis NWM wurde mehrfach darauf hingewiesen. Das LSG –Gebiet umfasst ursprünglich auch die Flächen, die von der Gemeinde fachlich zutreffend als innerörtliche Brachfläche und städtebaulicher Missstand definiert wurden. Die Fläche des B-Planes Nr. 16 wurde bereits wirksam auch dem LSG herausgelöst.

Die Auffassung, dass das Vorhaben der Gemeinde dem RREP widerspricht, ist inhaltlich nicht haltbar. Mit dem B-Plan werden nachweislich gerade überwiegend solche Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, die zuvor bereits baulich genutzt wurden und die darüber hinaus mit erheblichen Bodenverunreinigungen belastet waren. Im Zuge der Baufreimachung des Plangebietes wurden über 50.000 m³ Abbruchmaterial und Altlasten von der Fläche entfernt. Die Bereinigung eines städtebaulichen Missstandes ist offensichtlich.

zu 3:

Die Gemeinde Selmsdorf teilt die Auffassung der Stadt Lübeck nicht. Durch die frühere Teilung Deutschlands sind am östlichen Stadtrand Disparitäten entstanden, die nicht mit einer homogenen Siedlungsentwicklung erklärt werden können. Vielmehr sind sie die Folge von Rahmenbedingungen, die eine in sich geschlossene Siedlungsentwicklung verhindert haben. Eine siedlungstechnische Entwicklung am östlichen Stadtrand der Hansestadt Lübeck ist immanenter Teil einer erwarteten Arrondierung des Stadt-Umland-Raumes. Diese Arrondierung betrifft die Grundzentren Schönberg, Dassow und Lüdersdorf sowie die Gemeinde Selmsdorf. Diese Orte sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Aus diesen Gründen stimmt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg der Planung zu.

Die Gemeinde teilt die Auffassung der Stadt Lübeck nicht, dass das städtebauliche Projekt ungemessen ist. Vielmehr nimmt die Gemeinde mit dem B-Plan Nr. 16 die ihr zugeordnete landesplanerische Funktion wahr setzt damit besondere Entwicklungsim-

- 2 -

zuweisen. Das Vorhaben widerspricht somit den quantitativen Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg.

- 4 Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, was mit den ursprünglich angedachten 3. und 4. Bauabschnitten geschieht. Die im Bebauungsplan Nr. 16 vorgesehenen Planstraßen ermöglichen jedoch eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes Richtung Norden. Weiterhin sieht die Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung der Wohnbauflächen westlich des Nahversorgungsstandortes von geschätzt 1,2 ha vor, die zukünftig wiederum Wohnbaufläche in relevantem Umfang ermöglichen. Die tatsächlich vorgesehene Wohnbauentwicklung ist somit anhand der hier vorliegenden Informationen nicht ermittelbar.

- 5 Es bestehen darüber hinaus nach wie vor jene Bedenken, die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 8. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf aufgeführt wurden. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die angestrebte Wohnbaulandentwicklung in diesem Maße sowohl regional abgestimmten Planungen wie dem ERL widerspricht, als auch im Sinne einer Eigenentwicklung bzw. nachholenden Siedlungsentwicklung der Gemeinde als unangemessen und fragwürdig zu bezeichnen ist. Daher wird das Vorhaben durch die Hansestadt Lübeck entschieden abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen



Anne-Katrin Lorenzen
(stellvertretende Bereichsleiterin)

Durchschrift an:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bau- und Planungsamt
Postfach 12 72
23932 Grevesmühlen

Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung 3 - Landesplanung
Düsterbrookweg 104
24105 Kiel

zu 4:
vgl. hierzu die Ausführungen zu Punkt 1 dieser Stellungnahme

zu 5:

Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verweist auf die vorliegende Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.09.2012. Darin wird der Gemeinde mitgeteilt, dass die Ziele des B-Planes Nr. 16 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Weiterhin verweist die Gemeinde auf ihre Ausführungen zum Punkt 3 dieser Stellungnahme.

Des Weiteren macht die Gemeinde auf die im Parallelverfahren zum B-Plan 16 erstellte 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufmerksam. In der 9. Änderung des F-Planes kommt die Gemeinde einer Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nach und reduziert an anderer Stelle in der Ortslage Selmsdorf Dorf Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 2,6 ha. Eine ca. 2,6 ha große Wohnbaufläche besitzt das Potential für die Errichtung von ca. 25 bis 30 Einfamilienhäusern. Somit wird dieses vorhandene Potential lediglich in den Bereich des Planes Nr. 16 verschoben.

Der Gemeinde wird von der Landesplanung ein besonderer Eigenbedarf von ca. 80 WE bis zum Jahre 2020 zuerkannt. Das Wohnbaugebiet nordöstlich der Kreuzung besitzt ein Gesamtpotential (B-Plan Nr. 16 zzgl. der geplanten Erweiterung) von ca. 110 WE. Abzüglich der ca. 30 WE, die die Gemeinde mit der 9. Änderung des F-Planes zurückgenommen hat, werden die landesplanerischen Auflagen erfüllt.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ☛ Postfach 1152 ☛ 23921 Schönberg

Amt Schönberger Land

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
 Frau Regina Möller
 03822830-175
 03822830-157
 g.kontak-holzland@schoenberger-land.de
 61 27
 06.09.2011

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf „Wohngebiet am Mühlenbruch“ Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Frau Regina Möller, wohnhaft in Selmsdorf, Straße der Freiheit 34, ist heute am 06.09.2011 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg persönlich erschienen und möchte zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum o. g. Vorentwurf folgendes zur Niederschrift bringen:

Die Bundesstraße 105 soll im Zuge der Erweiterung durch Abblegespuren etc. nicht in südliche Richtung, sondern in nördliche Richtung erfolgen.
 Hinweis: Anderenfalls bedeutet dies für die angrenzenden Anwohner eine höhere Lärmbelästigung und Erschütterungen.

Regina Möller

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die mit der notwendigen Errichtung von Links- und Rechtsabbiegespuren verbundene Erweiterung der B 105 erfolgt ausschließlich in nördliche Richtung. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in südliche Richtung und damit eine Annäherung an bestehende Gebäude unterbleibt.

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 03822830-0 (Zentrale), Fax: 03822830-175, Internet: www.schoenberger-land.de
 Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag-Donnerstag 14.00-16.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung
 Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Crieban, Groß Siemz, Lockwisch, Ludensdorf, Munsendorf, Nindorf, Popenhuan, Roduchelsdorf, Selmsdorf
 Stadt Dassow, Stadt Schönberg
 Bankverf.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 039 186 SWIFT/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0391 86
 BIC: 2512030000 Kto.Nr.: 100 078 SWIFT/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1006 78
 DKB Schwerin

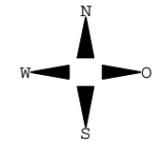
SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Teil A – Planzeichnung
M 1:2000



Nutzungsschablonen

WA 1	II a
FH min. 7,5 m	GRZ 0,3
FH max. 9,0 m	
WA 2	I - II a
FH min. 6,5 m	GRZ 0,25
FH max. 8,5 m	
WA 3	II - III o
FH min. 8,5 m	GRZ 0,4
FH max. 10,5 m	
WA 4	I - II a
FH min. 6,5 m	GRZ 0,25
FH max. 8,5 m	



Lage des B-Planes Nr. 20
mit Darstellung verkehrlichen
Anbindung an die B104

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch" -

mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 13,2 ha, gelegen nördlich der Bundesstraße 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, umfassend die Flurstücke 302/4 (teilw.), 67/1, 67/2, 68/1, 68/3, 69, 70/1, 71, 72/A, 72/B, 73/1, 73/2, 68/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/4, 75/6, 75/8, 75/9 sowie 230/41 (Ausgleichsfläche außerhalb der Planzeichnung) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 19.11.2012

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH	Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich
	Fußweg, öffentlich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Fläche für Entsorgungsanlagen - Abfall
	Flächen für Versorgungsanlagen - Mobilfunkmast, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Gehölzpflanzung, öffentlich
	Parkanlage, öffentlich
	Lärmschutzwall, öffentlich
	Zentrale Parkfläche, öffentlich

	Parkerweiterung, öffentlich
	Parkanlage mit Bachlauf, öffentlich
	Parkanlage mit Wasserbecken, öffentlich
	Hausgarten, privat
	Straßenbegleitgrün, öffentlich
	Verkehrsrün, öffentlich
	Platzbegrenzung, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Wald
--	------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche LPB II-IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Heckenschutzbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
--	-----------------------------

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
	künftig fortfallend
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Böschung
	Bemaßung in Meter
	Straßenquerschnitte
	Straßenaufpflasterung
	Nummerierung der in Aussicht genommene Baugrundstücke

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 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.
 - 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 gelten die unter Punkt 1.1 definierten Zulässigkeiten. Darüber hinaus ist auch das pflegemäßige Wohnen sowohl als Einzelnutzung als auch in kombinierten Nutzungsformen (z.B. Pflegewohnen mit barrierefreien Wohnen, Pflegewohnen mit Vollpflegeplätzen) zulässig.
 - 1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 gelten die unter Punkt 1.1 definierten Zulässigkeiten. Darüber hinaus ist auch die Errichtung und der Betrieb eines Kindergartens sowie eines Hortes zulässig.
 - 1.4 Die zulässige Firsthöhe wird im WA 1 auf mindestens 7,50 m und höchstens 9,00 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird im WA 2 auf mindestens 6,50 m und höchstens 8,50 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe im WA 3 beträgt mindestens 8,50 m und maximal 10,50 m. Die zulässige Firsthöhe im WA 4 wird auf mindestens 6,50 m und höchstens 8,50 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)
 - 1.5 Innerhalb der WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Innerhalb der WA 2 und des WA 4 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Innerhalb des WA 3 ist die Errichtung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - 1.6 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Sockel- und Firsthöhen anzurechnen. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über HN. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)**

In den WA 1 und 2 sowie im WA 4 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern eine straßenseitige Länge von 15,0 m und bei Doppelhäusern eine straßenseitige Länge von 18,0 m nicht überschritten werden darf. In dem WA 3 gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig. Weiterhin gilt für die WA 1, 3 und 4, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. In den WA 2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- 3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den WA 1, 2 und 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m² und für Doppelhaushälften 500 m².
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)**
 - 4.1 Innerhalb der WA 1, 2 und 4 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. 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)**

In den WA 1, 2 und 4 sind je Einzelhausgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - 6.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.
 - 6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 ist entlang der östlichen Planzeilengrenze ein 5,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art einschließlich von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist unzulässig.

- 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Innerhalb der als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzten Planstraßen B, C und D sind auf der Straßenseite, die der durchgehenden Baumreihe gegenüberliegt, alle 30 m durch Bauminseln trapezförmige Fahrbahneinengungen vorzunehmen. Die Bauminseln sind so zu gestalten, dass die Breite der Fahrbahn auf 3,55 m reduziert wird. Die Bauminseln sind des Weiteren so zu errichten, dass die innerhalb dieser Fläche stehenden Bäume jeweils gegenüber eines Baumes der durchgehenden Baumreihe gepflanzt werden können. Die Standorte der Bauminseln können gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Baum unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrten sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse geringfügig verschoben werden.
- 8. 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.
- 9. Öffentliche und private Grünflächen und 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)**
- 9.1 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 Stellplätze und Grundstückszufahrten ist unzulässig.
- 9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ge hölzpflanzung" sind auf maximal. 40% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass je 30 Sträucher jeweils ein Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen den Pflanzen sind dauerhaft Freiflächen zu erhalten. Insgesamt ist das Entstehen eines Waldcharakters zu vermeiden. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. Die Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Kleinflächig (max. 10 % der Fläche) kann der Rasen als Wegeverbindung auch mehrfach gemäht werden. Zulässig ist weiterhin das Anlegen einer Böschungsabtreppung zum Graben mit naturnahen Materialien. Der Einsatz von Beton o.ä. ist untersagt.

Pflanzenliste A

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)
Heckenrose (<i>Rosa corymbifera</i>)	

Pflanzenliste B

Als Baumarten sind zu verwenden (Qualität Heister 2xv, 200-250):

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)

- 9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind auf mind. 25 % der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende Hecken als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. 30 % der Sträucher können blühende Ziersträucher oder Stauden sein, die nicht in Pflanzliste A enthalten sind. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Gebrauchsrasen (Rasensaatmischung 2.3, Spielrasen) anzulegen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Zulässig ist weiterhin die Aufstellung von Spielgeräten sowie damit im Zusammenhang die Errichtung eines Zaunes sowie Flächen aus Sand als Fallschutz.
- 9.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall) ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende Hecken als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A zu pflanzen. 50 % der Sträucher können blühende Ziersträucher oder Stauden sein, die nicht in Pflanzliste A enthalten sind. Zulässig ist weiterhin die Errichtung einer auf den Lärmschutzwall aufgesetzten Gabionenmauer.
- 9.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zentrale Parkfläche" ist die Pflanzung einer im Formschnitt zu pflegenden Hecke vorzunehmen Die Hecke ist nur aus einer Art zu bilden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*). Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrassen (Rasensaatmischung 7.1.2) einzusäen. Weiterhin ist die Errichtung eines Windrades bis zu einer Nabenhöhe von 4,0 m und eines Tiefbrunnens zum Schöpfen von Wasser incl. aller notwendigen Nebenanlagen zulässig. Das Windrad ist ausschließlich als Pumpenantrieb zulässig. Wege- und Platzflächen sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Zulässig ist das Aufstellen von Freiraum-Möbiliar, von Spielgeräten, von Kunstobjekten sowie die Errichtung von Wasserläufen.

9.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkerweiterung" sind auf mind. 50% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. 50% der Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. 50 % der Fläche kann auch mehrfach gemäht werden. Wege- und Platzflächen können mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden. Zulässig ist das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar, von Spielgeräten sowie von Kunstobjekten.

9.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Bachlauf" sind auf mind. 50% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und D sowie Bäume der Pflanzenlisten B und C zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. 50% der Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Max. 10 % der Fläche kann als Wegeverbindung oder Aufstellfläche von Freiraummöbeln auch mehrfach gemäht werden. Zulässig ist das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar, von Spielgeräten sowie von hölzernen Stegen. Zulässig ist die Anlage von Hügeln auf bis zu 50 % der Fläche und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m. Weiterhin zulässig ist die Anlage von feuchten Grün- und Staudenflächen sowie eines Bachlaufes mit seitlichen Tümpeln. Die Tiefe der Gewässer darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Gewässer können mit technischen Dichtungen versehen werden. Ein Trockenfallen der Wasserläufe ist auszuschließen. Wegeverbindungen dürfen bis zu einer Breite von 1,50 m mit wassergebundener Decke befestigt werden.

Pflanzliste - C - Bäume

Als Baumarten sind zu verwenden (Qualität Heister 2xv, 200-250):

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippoc.</i>)	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus interm.</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)

Pflanzenliste – D- Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Pfaffenhütchen (<i>Euyonymus europaea</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Korbweide (<i>Salix viminalis</i>)
Knackweide (<i>Salix fragilis</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)

- 9.8 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Wasserbecken" sind auf mind. 50% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und E sowie Bäume der Pflanzenlisten B und C zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. 50% der Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Max. 10 % der Fläche kann auch mehrfach als Wegeverbindung gemäht werden. Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Wasserbeckens mit Abflussgraben. Das Becken sowie der Abflussgraben können eine technische Dichtung erhalten. Ein Trockenfallen des Beckens ist durch eine geeignete Abdichtung auszuschließen. Die Ufer des Wasserbeckens sind so zu gestalten, dass bis zu einer Entfernung von 2 m zum Ufer eine Wassertiefe von 50 cm nicht überschritten wird. Die größte Gewässertiefe darf 1,50 m nicht überschreiten. Das Einzäunen des Wasserbeckens ist unzulässig.
- 9.9 Innerhalb der Planstraße A sind beidseitig insgesamt 8 Platanen (*Platanus x hispanica*), (Hochstamm, StU 18/20, 3xv.m.DB.) alleeartig zu pflanzen.
- 9.10 Innerhalb der Planstraße B ist an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Zierkirsche (*Prunus serrulata* "Kanzan"), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) alleeartig zu pflanzen.
- 9.11 Innerhalb der Planstraße C sind an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata"), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) alleeartig zu pflanzen. An exponierten Stellen sind markante Einzelbäume der Pflanzlisten B und C möglich (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.).

- 9.12 Innerhalb der Planstraße D ist an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils ein Zierapfel (*Malus Red Jewel*), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) zu pflanzen. An exponierten Stellen sind markante Einzelbäume der Pflanzlisten B und C möglich (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.).
- 9.13 Innerhalb der Planstraßen E sind an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Japanische Kirsche (*Prunus serrulata*), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) zu pflanzen.
- 9.14 Für alle Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen und Wegeverbindungen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden können. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten.
- 9.15 Auf den platzartigen Aufweitungen innerhalb der Planstraßen B, C und D ist die Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzlisten B und C (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) vorzusehen. Je Flächenaufweitung ist jedoch nur eine Baumart zulässig. Auf den Flächen ist außerhalb des notwendigen Verkehrsraumes das Anlegen von Pflanzflächen in Form von Ziersträuchern und Stauden zulässig. Zulässig ist weiterhin das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar.
- 9.16 Innerhalb der am Verbindungsweg zwischen den Straßenräumen der Planstraßen E ausgewiesenen Flächenaufweitungen ist die Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzlisten B und C (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv. m.DB.) möglich. Es ist jedoch nur die Verwendung einer Baumart zulässig. Zulässig ist weiterhin das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar. Die Flächenaufweitung kann als Holzdeck mit Überdachung erfolgen. Auf der Überdachung ist die Errichtung einer Fotovoltaikanlage, die ausschließlich der Förderung und Umwälzung von Wasser aus dem Graben- und Beckensystem der Grünflächen "Parkanlage mit Bachlauf" und "Parkanlage mit Wasserbecken" dienen darf sowie der zugehörigen Infrastruktur möglich.
- 9.17 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind im Bereich der Planstraßen B je Fläche zwei Baumgruppen mit mindestens je drei Bäumen der Art *Prunus cerasifera* (Zierpflaume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Planstraße C sind je Fläche zwei Baumgruppen mit mindestens drei Bäumen der Art *Malus 'Red Jewel'* (Zierapfel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: 3 xv, StU 14 – 16 cm.

- 9.18 Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf, im Anschluss an bestehende Pflanzmaßnahmen eine 14.932 m² große Fläche als naturnaher Laubwald auszubilden. Die Pflanzmaßnahme ist aus 40 % Sträuchern, 2 xv, 60 -100 cm, 55 % verpflanzten Sämlingen, 5-jährig und 5 % Heistern, 2 xv, 150-200 cm, gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Pflanzung hat in einem Pflanzverband von 1,0 x 1,5 m zu erfolgen. Hierbei beträgt der Reihenabstand 1,5 m und der Abstand innerhalb der Reihe 1,0 m. Im Kernbereich der Pflanzung sind die Heister in einer Mindestgröße von 150-200 cm zu pflanzen. Bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Pflanzung gegen Tierverbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Innerhalb der Entwicklungspflege sind die Pflanzzwischenräume bedarfsmäßig zu mähen und zu wässern. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahme umzusetzen.
- Pflanzliste Sämlinge: Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche).
- Pflanzliste Sträucher: Corylus avellana (Gemeine Hasel), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum).
- Pflanzliste Heister: Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).
- 9.19 Innerhalb des WA 2 ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 3,0 m breite und mindestens 2-reihige Hecke pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zu mindestens 75 % aus Arten der Pflanzlisten A und D herzustellen. Die übrigen Anteile können aus blühenden Ziergehölzen bestehen. Je lfd. m Grundstückslänge ist 1 Strauch zu pflanzen. Pflanzungen nur mit einer Art sowie die Anbringung von Formschnitten sind nicht zulässig.
- 9.20 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Platzbegrenzung" ist zur Ausbildung einer Raumkante parallel zur gesamten Länge des westlich angrenzenden Fußweges eine 1,20 m bis 1,40 m hohe Gabionenwand zu errichten. Eine Begrünung ist zulässig. Die restliche Grundfläche ist mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2) anzulegen.
- 9.21 Für alle Pflanzungen gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten sind. Für alle Pflegemaßnahmen der Wiesen gilt: der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni, die anfallende Biomasse ist von den Flächen zu entfernen.
- 9.22 Die Maßnahmen unter den Punkten 9.2 bis 9.13 und 9.15 bis 9.20 werden der Gemeinde Selmsdorf zugeordnet.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesstraße 105 zu errichten.

- 10.2 Die errechneten Mittelungspegel für das Plangebiet begründen entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II – IV. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

- 10.3 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
- 10.4 Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches II, III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

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 Schiefer zulässig. Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sind auch verglaste Dachflächen zulässig.
- 11.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. 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.

- 11.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Friesengiebel sind generell unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.
- 11.4 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.
- 11.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden 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.
- 11.6 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.
- 11.7 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 11.8 Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1, 2 und 4 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen, in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 11.9 Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind unzulässig.
- 11.10 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) 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 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 11.11 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

- 11.12 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.
- 11.13 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 11.14 Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzlisten A und D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen je Grundstück mit nur einer Art und jegliche Formschnitte sind unzulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen.
Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der gen. Pflanzmaßnahme zulässig.
- 11.15 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.

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

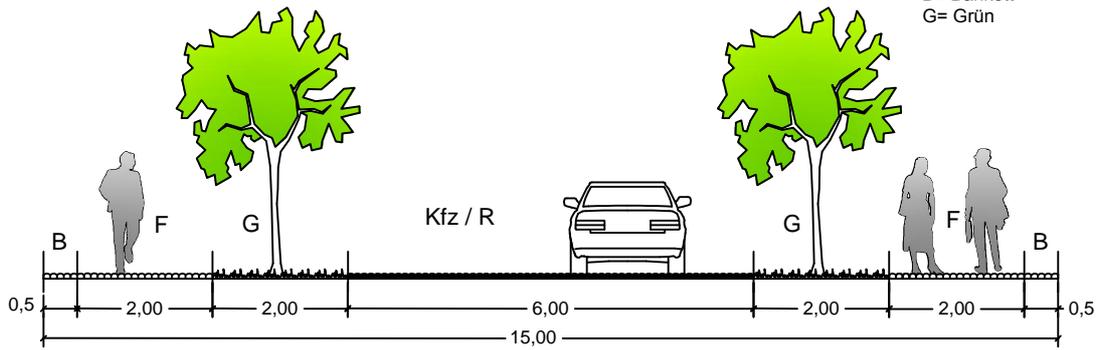
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen hergestellt werden.

Empfohlene Straßenquerschnitte

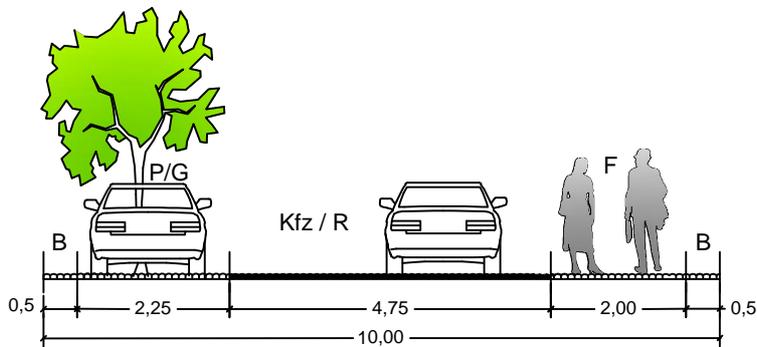
Angaben in m

- Kfz= Kraftfahrzeuge
- R= Radfahrer
- F= Fußgänger
- P= Parken
- B= Bankett
- G= Grün

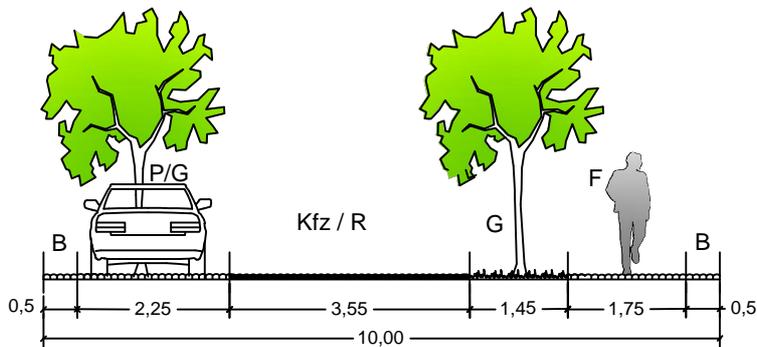
Planstraße A



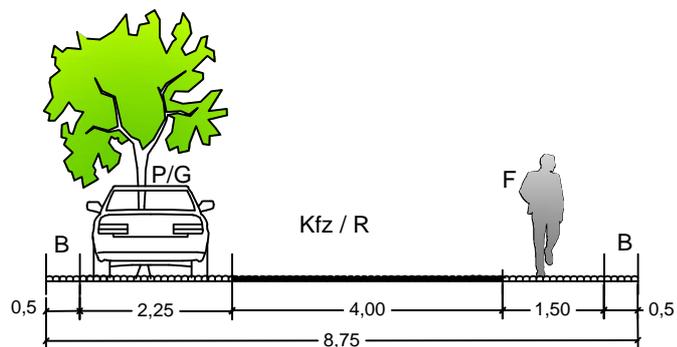
Planstraße B/ C/ D - Schnitt A-A



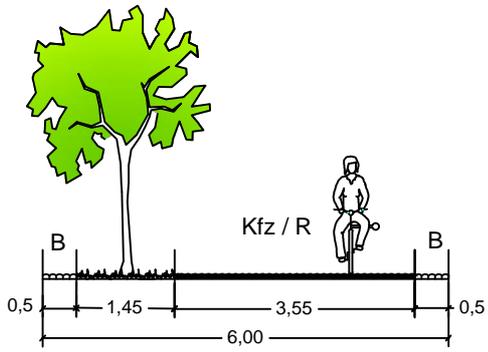
Planstraße B/ C/ D - Schnitt B-B



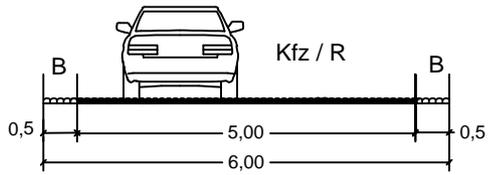
Planstraße E - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt B-B





Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch" -

mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 13,2 ha, gelegen nördlich der Bundesstraße 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, umfassend die Flurstücke 302/4 (teilw.), 67/1, 67/2, 68/1, 68/3, 69, 70/1, 71, 72/A, 72/B, 73/1, 73/2, 68/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/4, 75/6, 75/8, 75/9 und 230/41 der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf

Begründung

Satzungsbeschluss

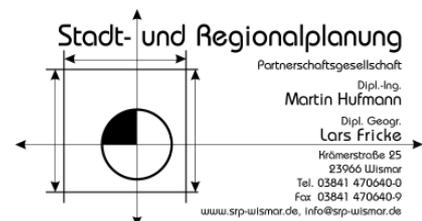
Bearbeitungsstand 19.11.2012

Teil 1 Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens	3
1.3 Lage und Geltungsbereich	7
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	7
2. Planungskonzept	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	16
2.5 Flächenbilanz	19
3. Ver- und Entsorgung	20
3.1 Trinkwasserversorgung	20
3.2 Löschwasserversorgung	20
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	22
4. Immissionsschutz	23
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	24
6. Sonstiges	24

Teil 2 Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

(mit eigenem Inhaltsverzeichnis) 26



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 30.06.2011 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.08. bis zum 09.09.2011 statt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Nordosten von Selmsdorf, östlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine Einbindung in die reizvolle Umgebung. In Verbindung damit stellt Selmsdorf einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Einwohnerzahl wuchs von ca. 1.500 im Jahre 1990 auf ca. 2.750 Ende 2010. 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 innerörtlich Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde entschieden, am östlichen Ortseingang von Selmsdorf ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept zu entwickeln und dieses in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Der Ortseingangsbereich wird hierdurch eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren. Es werden Flächen für eine Einfamilienhausbebauung überplant, die bisher eine intensive gewerbliche Nutzung erfahren haben. Mit der Umsetzung der beiden Bauabschnitte werden ca. 100 bis 120 neue Standorte für Einfamilienhäuser in der Ortslage geschaffen.

Parallel zur Entwicklung des Wohn- und Gewerbebestandes Selmsdorf wuchs auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen sowie an Einrichtungen, die ein pflegeorientiertes Wohnen ermöglichen. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den bisherigen Vorentwurf in einem Punkt nachhaltig zu ändern. Westlich der Zufahrt von der Bundesstraße B 105 wurde eine ca. 10.000 m² große Fläche (WA 3) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die ausschließlich für die Errichtung von altengerechten Wohnungen sowie für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen ist. Damit kommt die Gemeinde dem aktuellen Bedarf nach und sorgt gleichzeitig dafür, dass im Gemeindegebiet Infrastrukturangebote für alle Generationen vorhanden sind.

Die Gemeinde verfolgt innerhalb des WA 3 das Ziel, barrierefreies (altengerechtes) und betreutes Wohnen zu etablieren. Die Errichtung eines klassischen Pflegeheimes wird von der Gemeinde nicht verfolgt. Innerhalb des WA 3 sollen auch ein Kindergarten und angegliederte Spielflächen umgesetzt werden. Denkbar sind auch Einrichtungen und Gebäude, die sowohl den älteren Menschen als auch den Kindern zur Verfügung stehen und gemeinsam genutzt werden. Die Angebote für das betreute Wohnen können auch Pflegedienstleistungen umfassen. Jedoch steht die Wohnnutzung stets im Vordergrund. Das Konzept sieht vor, älteren Menschen ein individuelles Angebot für das Wohnen zu unterbreiten. Die Mieter sollen auch dann nicht aus dem Haus ausziehen müssen, wenn sich der Gesundheitszustand verschlechtert und Pflegedienstleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Dieses Angebot soll dann bis zur Vollpflege reichen. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Grundrisse der Wohnungen flexibel gehalten, um auf geänderte Lebenssituationen reagieren zu können. Die Gemeinde versteht dieses Konzept als nachhaltiges Wohnprojekt. Aus diesem Grund erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und nicht als Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

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

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens

Die Gemeinde Selmsdorf hat am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen und am 30.06.2011 den Vorentwurf gebilligt. Der Erarbeitung des Vorentwurfes gingen intensive Diskussionen in den gemeindlichen Gremien über städtebauliche Ziele, Ansprüche an das künftige Wohngebiet und Möglichkeiten zur Einbindung des Wohngebietes in die Ortslage Selmsdorf voraus.

Diese Überlegungen mündeten in dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Gesamtkonzept. Die vier Wohnbereiche wurden zu drei Bauabschnitten (BA) zusammengefasst. Die beiden südlichen Bereiche bildeten den BA 1, der nordwestliche Bereich den BA 2. Der BA 3 wurde durch den nordöstlichen Wohnbereich gebildet.



Städtebauliches Gesamtkonzept zum Zeitpunkt der Billigung des Vorentwurfs

Auf der Grundlage des von der Gemeinde gebilligten Konzeptes wurde der nachfolgend abgebildete Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über den Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Teil A – Planzeichnung
M 1:2000



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, Bearbeitungsstand 25.05.2011

Dieser Vorentwurf wurde von der Gemeinde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt, zeitgleich wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planaufstellung beteiligt.

Im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungen konnte festgestellt werden, dass von den Beteiligten keine Bedenken oder Hinweise formuliert wurden, die geeignet gewesen wären, die Umsetzung der Planung prinzipiell zu gefährden.

Im Zuge der nachfolgenden Entwurfserarbeitung haben insbesondere vier Faktoren eine vollständige Überarbeitung des bisherigen Konzeptes erforderlich gemacht.

Dies waren:

- die Entscheidung der Gemeinde, einen Bereich von ca. 10.000 m² für das altengerechte Wohnen und weitere Pflegeangebote vorzuhalten,
- die Notwendigkeit, erhebliche und vorher nicht bekannte Altlasten entsorgen zu müssen,
- die Ergebnisse von Kostenschätzungen hinsichtlich des geplanten Grün- und Wasserkonzeptes sowie
- die Entscheidung der Gemeinde, westlich des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 20 mit der Zielsetzung, einen Lebensmittelmarkt zu errichten, aufzustellen.

Um die erforderlichen Flächen für das barrierefreie Wohnen sowie für das Pflegeheim zur Verfügung stellen zu können, musste der Geltungsbereich erweitert werden. Dies geschah im Wesentlichen durch eine Erweiterung in nördliche Richtung.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde darüber hinaus auch in westliche Richtung erweitert. Mit dieser Erweiterung erreichte die Gemeinde den Lückenschluss zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und 20.

Letztlich führte auch das Auffinden von bislang unbekanntem Altlasten (insbesondere erhebliche Bitumenreste) und die Entsorgung von ungenehmigten Baustoffablagerungen zu deutlich erhöhten Kosten. Zur Refinanzierung dieser Kosten wurde die Größe des Nettobaulandes angehoben.

Insgesamt vergrößerte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 durch diese Umstände um ca. 3,1 ha von 10,1 ha auf 13,2 ha. Gleichzeitig änderte sich die städtebauliche Konzeption erheblich. Die vermarktbare Nettobaufläche erhöhte sich jedoch nur um ca. 12.000 m². Die übrigen Flächen entfallen auf die Verkehrsflächen, auf die Flächen des Lückenschlusses zwischen Bebauungsplan Nr. 16 und Bebauungsplan Nr. 20 sowie auf die Aufnahme von bereits bebauten Wohnbauflächen in den Bebauungsplan.



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, Bearbeitungsstand 17.08.2012

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nunmehr vor, in einer ersten Ausbaustufe ca. 70 Standorte für Einfamilienhäuser auszuweisen und darüber hinaus ca. 10.000 m² für barrierefreies Wohnen sowie für pflegemäßiges Wohnen vorzuhalten. In einer zweiten Ausbaustufe (im Rahmen einer Erweiterung und Änderung des

Bebauungsplanes) sollen nach derzeitigen Plänen weitere 30 -40 Einfamilienhausstandorte ausgewiesen werden.

Durch die Erweiterung des Plangebietes und die Änderung der städtebaulichen Konzeption haben sich des Weiteren auch Änderungen bei den erforderlichen externen Ausgleichsflächen ergeben. Die für die Anpflanzung eines naturnahen Laubwaldes vorgesehene Fläche (Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf) im Bereich des Sportplatzes der Gemeinde hat sich von rd. 7.000 m² auf rd. 15.000 m² vergrößert. Damit wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme kompensiert.

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Plan keine Änderungen erfahren, die wesentliche Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept bedeuten.

Im Wesentlichen wurden folgende Präzisierungen, insbesondere als Ergebnis der Abwägung, vorgenommen:

- Baulinien wurden durchgehend vermaßt,
- Im Kreuzungsbereich der Planstraßen C und F wurde ein Standort für Müllsammelbehälter ausgewiesen,
- die empfohlenen Straßenquerschnitte wurden so geändert, dass die geringste Straßenbreite jetzt 3,55 m beträgt (bisher: 3,50 m),
- das Flurstück der nicht in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsfläche wurde in die Präambel aufgenommen. Dieses ist somit unmissverständlich Teil der Satzung,
- innerhalb des B-Plangebietes wurden Kleinwindkraftanlagen allgemein als unzulässig definiert,
- die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden weiter präzisiert. So wurde die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise von 35° bis 45° auf 35° bis 48° erhöht. Bei zweigeschossiger Bauweise wurde die maximale Dachneigung von 20° auf 26° erhöht.
- Für die erforderliche Aufforstungsmaßnahme wurde ein verbindlicher Ausführungsstermin festgesetzt.

1.3 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 im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, der rund 13,2 ha groß ist, befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wurden die überplanten Flächen mit dem Instrument der 8. Ände-

zung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen umgewidmet. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile wirksam.

Unter Punkt 1.2 wurde erläutert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 im Zuge der Entwurfserarbeitung deutlich in nördliche Richtung erweitert wurde. Damit reichen die darin festgesetzten Flächen für Allgemeine Wohngebiete über die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus und beanspruchen auch Flächen, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Diese Unterschiede in der Flächenwidmung werden im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung behandelt. Das Ziel der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erstellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht u.a. darin, den Bebauungsplan Nr. 16 vollständig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dazu werden die beanspruchten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewidmet.

An dieser Stelle soll der Vollständigkeit halber auch erwähnt werden, dass mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" geschaffen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Stand 12.11.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V 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 ca. 2.750 Einwohner (Stand 2010) 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 Südosten die Stadt Schönberg, im Süden die Gemeinde Lockwisch, 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. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 90'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung diverser neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ein neues Wohngebiet schaffen. Hierbei setzt sie vor allem auf die Wiedernutzbarmachung baulich vorgeprägter Flächen. Auch die stark nachgefragten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13, dessen Bauflächen vor wenigen Monaten erschlossen wurden, werden nach dem gleichen Prinzip städtebaulich aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt. Wenige Monate nach dem Beginn der Vermarktung waren die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 verkauft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 schließt sich im Osten der Ortslage an die bebauten Flächen an. Es war bis zum Beginn der Baufreimachung von einer intensiven gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung geprägt und stellte einen erheblichen städtebaulichen und gestalterischen Missstand am östlichen Ortseingang von Selmsdorf dar.

Bis zum Verkauf an die Gemeinde wurden die Flächen im nordöstlichen Bereich der B 105 als Betriebsgelände einer Spedition genutzt. Hier befinden sich große Hallen und Gebäude sowie beträchtliche versiegelte Flächen. Der hintere Teil wurde als Deponie bzw. Lagerfläche für enorme Erdmassen genutzt, die nun wieder auf das natürliche Geländenniveau abgetragen werden müssen.



Das ehemalige Speditionsgelände

Westlich hieran grenzen die Flächen eines ehemaligen Abbruchunternehmens mit entsprechendem Gebäudebestand an. In dem der B 105 zugewandtem Gebäude befindet sich eine Wohnung. Der rückwärtige Bereich wurde

hier ebenfalls als Deponie für Abbruchmaterialien, Bitumen, Asphalt und andere Materialien genutzt, die mittlerweile von der Gemeinde vollständig abgetragen wurden. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde zwischenzeitlich von allen baulichen Anlagen befreit.

Im Westen dieser Fläche grenzt ein Wohngrundstück an, das durch eine Vielzahl von Nebengebäuden geprägt ist. Die private Wohnbaufläche wird in das städtebauliche Entwicklungskonzept einbezogen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Funkmast der Telekom. Trotz intensiver Verhandlungen mit dem Eigentümer des Mastes konnte keine Vereinbarung bezüglich einer Standortänderung getroffen werden. Aus diesem Grund wird auch in diesem Punkt die Konzeption der Gemeinde geändert. Der Funkmast und das dazugehörige Grundstück werden im Bebauungsplan dargestellt und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Mobilfunkmast" definiert. Die Gemeinde hat die überplanten Flächen im Wesentlichen bereits erworben. Sie ist somit in der Lage, die Umsetzung des Planvorhabens garantieren zu können und den erheblichen Missstand nachhaltig zu beseitigen.

Das Gelände im Plangebiet ist bis zur nördlichen Grenze relativ eben und von der Bundesstraße B 105 aus betrachtet nur leicht abschüssig. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine sanfte Senke in Richtung Selmsdorfer Bach.

Im Südwesten wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 105 und der gegenüberliegenden Bebauung begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die von Bächen durchzogen sind.



Blick in Richtung Selmsdorfer Bach

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Selmsdorf stellt wie bereits eingangs erläutert einen attraktiven Wohnstandort im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck dar, auch zahlreiche Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt. Die vorhandenen Wohnbaugebiete sind heute vollständig bebaut. Aufgrund der starken Nachfrage hat sich die Gemeinde nun entschieden ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept zu entwickeln und dieses abschnittsweise umzusetzen.

In der Bearbeitungsphase zwischen Vorentwurf und Entwurf hat das städtebauliche Konzept erhebliche Änderungen erfahren. Das Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu errichten, gilt zwar weiterhin, jedoch hat sich das Erschließungs- und Grünflächenkonzept grundlegend geändert. Der Bebauungsplan Nr. 16 umfasst nunmehr die Flächen, die im ersten Bauabschnitt realisiert werden sollen. Ein zweiter Bauabschnitt soll mittelfristig ca. 30 weitere Bauplätze schaffen. Somit hat sich die Anzahl der geplanten Bauabschnitte von vier auf zwei verringert. Die Gemeinde reagiert damit auf die unter Punkt 1.2 dargestellten planerischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Mit der Überplanung des Gebietes wird ein innerörtlicher städtebaulicher Missstand behoben und die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche vorbereitet.

Mit der Umsetzung des Konzeptes kommt die Gemeinde den ihr laut aktuellem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg zugeordneten Aufgaben nach. Hier heißt es unter Punkt 3.2.2 Grundzentren: „Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren.....sowie die Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.“

Im Vorfeld der Baukonzeptarbeit wurden diverse Konzepte für das Baugebiet erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien diskutiert. Der vorliegende Entwurf wird den Anforderungen an die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes gerecht. Es soll eine attraktive, städtebaulich hochwertig gestaltete, aufgelockerte und begrünte Bebauung erfolgen. Festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen, enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung sowie eine strukturierende Begrünung tragen zu einer qualitativ hochwertigen Wohnsituation bei.

Das künftige Baugebiet wird über zwei Zufahrten verfügen, über die die Wohnbauflächen von den übergeordneten Straßen erreicht werden können. Eine Zufahrt erfolgt durch einen direkten Anschluss an die B 105. Die zweite Zufahrt erfolgt von der B 104. Hier führt die Planstraße erst durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Von dort aus wird die Straße in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 verlängert.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über zwei Hauptachsen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die westliche Achse wird von den Planstraßen C und D gebildet. Die Planstraße B bildet die östliche Hauptachse. In die Planstraßen B und D werden zwei Ringstraßen (Planstraße E) eingehängt. Ein flächenmäßig untergeordneter Bereich westlich der Fläche für barrierefreies Wohnen wird über die Planstraße F erschlossen. Die Planstraßen werden in Abhängigkeit von ihrer Lage und Funktion unterschiedlich breit ausgebaut.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wurde so gewählt, dass jeweils kurze Sichtachsen entstehen und eine linienförmige Erschließung verhindert wird. Damit werden Raumkanten geschaffen, die jeweils kleinteilige Wohnbereiche innerhalb des gesamten Wohngebietes definieren. Es entstehen so Räume, mit denen sich die künftigen Bewohner identifizieren können. Dieses Ziel wird maßgeblich durch platzartige Fahrbahnerweiterungen, durch Fahrbahnverschwenkungen sowie durch die Verwendung von Baulinien erreicht. Insbesondere die Baulinien sorgen dafür, dass immer wieder der gewünschte Sichtachsenbruch erreicht wird.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, auf den Verkehrsflächen nicht nur den fahrenden und ruhenden Verkehr abwickeln zu wollen. Es sollen darüber hinaus halböffentliche Räume entstehen, die gestalterische und soziale Funktionen übernehmen.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin voneinander durch großzügige Grünstreifen und Wasserflächen getrennte Wohnbereiche vor. Auch wenn insgesamt ein großes Wohnbaugebiet entsteht, wird durch die innere Gliederung eine Kleinteiligkeit erreicht, die gemeinsam mit den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Qualität erzeugt.

Der breiten Grünstreifen, die sich sowohl in Nord-Südrichtung als auch in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet ziehen, gliedern die neuen Wohnquartiere. Die Grünflächen werden von Fußwegen durchzogen, die die einzelnen Quartiere sowie die inneren und äußeren Grünflächen verbinden.

Die randlichen Grünflächen dienen als Abstandsgrün zu vorhandenen Nutzungen und Verkehrsflächen (Lärmschutzwahl) sowie im Norden und Westen als breite Grünzüge in Richtung der noch geplanten weiteren Bauabschnitte. Hier ist unter anderem die Schaffung einer Parkanlage mit naturnaher Wasserfläche geplant.

Das Grünflächenkonzept sieht vor, unterschiedlich gestaltete Parkanlagen zu entwickeln. Die Grünflächen sollen öffentlich nutzbar sein. Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen geben den Grünflächen neben gliedernde auch verbindende Eigenschaften.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen verbleiben auch nach der Erschließung des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde. Die Anlage eines eigenständigen Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen innerhalb der rd. 2.400 m² großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" unterschiedliche Spielgeräte aufgebaut werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der noch vorhandenen Nutzung und der städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Dorfbild integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund dessen ausgeschlossen. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dem vorliegenden Baukonzept werden innerhalb der Gebiete WA 1 und 2 Baugrundstücke geschaffen die bei Einzelhäusern eine Mindestgröße von 700 m² und bei Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 500 m² besitzen. Damit verhindert die Gemeinde eine unerwünschte Verdichtung innerhalb des Plangebietes.

Die in den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung festgesetzt. In dem Gebiet WA 1, das der Errichtung von zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden dient, verfolgt die Gemeinde das Ziel, hier stadtvillenartige Gebäude errichten zu lassen. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese auch der räumlichen Fassung der nördlich liegenden Wohnbereiche dienen. Es ist also beabsichtigt, im WA 1 größere Gebäude zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. In den umliegenden Gebieten WA 2 und WA 4 beträgt die GRZ 0,25, verbunden mit der Festsetzung, dass ein- oder zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Somit wird die gewünschte bauliche Hierarchie zwischen den Gebieten WA 1 und 2 bzw. 4 deutlich. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die den Ansprüchen des Bauens in der Ortslage gerecht wird und der Bauweise am Ortsrand entspricht.

In dem Baugebiet WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Hier wird deutlich, dass die Gemeinde in diesen Wohngebieten eine Verdichtung beabsichtigt, die den Ansprüchen des Geschosswohnungsbaus bzw. des Bauens mit Pflegeangeboten genügt. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist in diesen Gebieten nicht beabsichtigt.

Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 nur Einzelhäuser und in den Gebieten WA 2 und WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit gestattet sind.

In den festgesetzten Gebieten WA 1, 2 und 4 gilt ausschließlich die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass Einzelhäuser eine straßenseitige Länge von 15,0 m und Doppelhäuser eine straßenseitige Länge von 18,0 m nicht überschreiten dürfen. Im Gebiet WA 3 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Gebiete WA 2 und 4 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, werden im Gebiet WA 1 eine Mindestfirshöhe von 7,50 und eine maximale Firshöhe von 9,00 m festgesetzt.

In den Gebieten WA 2 und 4 gilt eine Mindestfirshöhe von 6,50 m und eine maximale Firshöhe von 8,50 m. Bedingt durch die intensivere Nutzung in dem Gebiet WA 3 wird hier maximale Firshöhe von 10,50 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 0,5 m zulässig sind.

Innerhalb der WA 1 und 2 wird die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbe-

hälter im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Als Vorgartenbereich gilt hierbei der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser Teil des Grundstückes eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht durch Stellflächen versiegelt wird.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze grundsätzlich unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde 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.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Abweichend davon gilt für Dächer mit einer Dachneigung unter 5°: Zulässig ist nur die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Flachdächern unzulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sind auch verglaste Dachflächen zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. 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.
- Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw.

Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

- 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.
- Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden 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.
- Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1, 2 und 4 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen, in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.
- Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) 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 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 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.
- Die Vorgärten 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.
- Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzlisten A und D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen je Grundstück mit nur einer Art und jegliche

Formschnitte sind unzulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der gen. Pflanzmaßnahme zulässig.

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.

2.4 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.

Bezüglich der Erschließung des Plangebietes liegt eine mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmte Planung vor. Die Hupterschließung des neuen Wohngebietes erfolgt demnach von der Bundesstraße B 105 aus. Die B 105 wird hierzu im Einmündungsbereich zum Plangebiet ausgebaut und erhält von Osten sowie von Westen kommend jeweils einen Abbiegestreifen. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.



B 105 im Süden des Plangebietes

Von der B 105 aus zweigt die sehr großzügig angelegte Planstraße A in das Wohngebiet ab. Das geplante Ausbauprofil von insgesamt 15,0 m setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 0,5 m, einem beidseitigem Fußweg von 2,0 m, einem beidseitigem Grünstreifen von 2,0 m sowie einer Fahrbahn von 6,0 m zusammen. Innerhalb des beidseitigen Grünstreifens ist die Anpflanzung einer beidseitigen Baumreihe aus Hochstämmen der Art *Platanus hispanica* (Platane) vorgesehen, wobei hier gegenüberliegende Baumstandorte einzuhalten sind. Diese Planstraße erhält auf der westlichen Seite eine Erweiterung, die als Haltestelle, insbesondere für den Schulbus, ausgebaut werden wird. Die Planstraße A mündet in einem Kreisverkehr, der nach den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) hergestellt wird. Dieser Kreisverkehr dient der Erschließung innerhalb des Wohngebietes und gleichzeitig dem Busverkehr als Wendeanlage.

Von der Bundesstraße B 104 wird das künftige Wohngebiet über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 erschlossen. Dieser wird von der Gemeinde parallel zum Bebauungsplan Nr. 16 erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 20 legt fest, dass von der B 104 eine Planstraße mit einer Ausbaubreite von 10 m zur Erschließung des Lebensmittelmarktes in östliche Richtung abzweigt. Diese Straße wird bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 verlängert und mündet in einer Kreis-

verkehrsanlage. Diese Anlage entspricht ebenfalls den Anforderungen der RAS 06, ist jedoch insgesamt kleiner, da die Befahrung mit Bussen nicht vorgesehen ist.

Zwischen den beiden Kreisverkehrsanlagen verläuft die Planstraße C mit einer Ausbaubreite von 10,0 m. Diese Planstraße dient der unmittelbaren Erschließung von Einfamilienhausstandorten sowie der Erschließung der Flächen, die für das barrierefreie Wohnen vorgesehen sind. Darüber hinaus werden über die Planstraße C, von der B 105 kommend, die Planstraßen D, E und F erreicht. Diese dienen ausschließlich der Erschließung von Einfamilienhausstandorten. Die Planstraße D erhält eine Ausbaubreite von 10,0 m, die Planstraße E wird in einer Breite von 8,75 m ausgebaut.

Über den Kreisverkehr am Ende der Planstraße A wird auch die Planstraße B entlang des östlichen Plangebietsrandes erreicht. Diese ebenfalls 10,0 m breite Planstraße endet wie die Planstraße D im Norden an der Plangebietsgrenze. Hier wird deutlich, dass nach dem überwiegenden Verkauf der Grundstücke der 2. Bauabschnitt umgesetzt werden soll. Es ist geplant, die Planstraßen B und D nach Norden zu verlängern und dann zu einer Ringstraße zusammenzuführen.

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes werden innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Fußwege mit einer Breite von 2,50 m geschaffen. Die fußläufigen Wegeverbindungen werden auch an die vorhandenen Fußwege an der B 104 bzw. B 105 angebunden.

Mit Ausnahme der Planstraßen A und F werden entlang aller übrigen Planstraßen Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück 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.

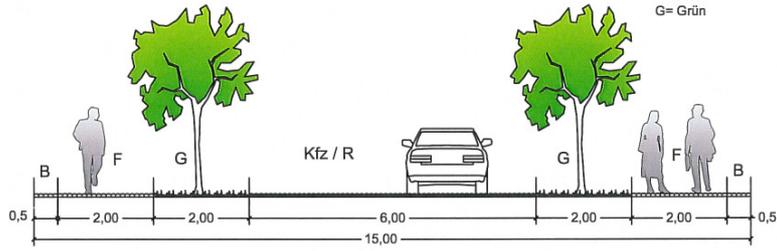
Im Folgenden werden die Planstraßen des Bebauungsplanes Nr. 16 hinsichtlich Ausbaubreite und hinsichtlich der Gestaltung des Verkehrsraumes dargestellt:

Empfohlene Straßenquerschnitte

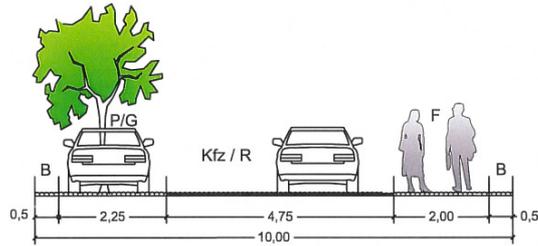
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
 R= Radfahrer
 F= Fußgänger
 P= Parken
 B= Bankett
 G= Grün

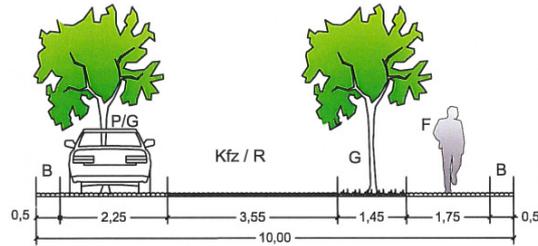
Planstraße A



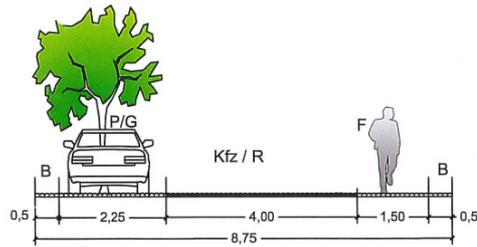
Planstraße B/ C/ D - Schnitt A-A



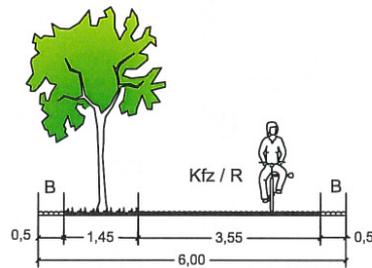
Planstraße B/ C/ D - Schnitt B-B



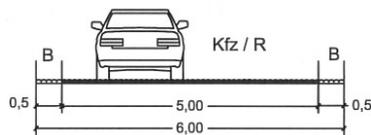
Planstraße E - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt B-B



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 13,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²	
WA gesamt		72.674
davon		
<i>WA (baulicher Bestand, ohne planerische Änderung)</i>	<i>8.820</i>	
<i>WA allg.</i>	<i>53.703</i>	
<i>WA Pflege</i>	<i>10.154</i>	
Straßenfläche gesamt		20.660
davon		
<i>Straßen (Bundesstraßen)</i>	<i>2.789</i>	
<i>Planstraßen</i>	<i>16.613</i>	
<i>Fußweg</i>	<i>1.258</i>	
Grünflächen gesamt		34.765
davon:		
<i>Hausgarten</i>	<i>10.487</i>	
<i>Gehölzpflanzung</i>	<i>2.860</i>	
<i>Parkanlage</i>	<i>2.429</i>	
<i>Lärmschutzwall</i>	<i>1.891</i>	
<i>Zentrale Parkfläche</i>	<i>1.153</i>	
<i>Parkerweiterung</i>	<i>3.595</i>	
<i>Parkerweiterung mit Bachlauf</i>	<i>2.336</i>	
<i>Parkanlage mit Wasserbecken</i>	<i>8.117</i>	
<i>Straßenbegleitgrün</i>	<i>684</i>	
<i>Verkehrsgrün</i>	<i>1.213</i>	
Wald		575
Wasser		1.516
Flächen für die Ver- und Entsorgung		134
Telekom		1.200
Gesamt		131.524

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Straße der Freiheit“. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. 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.

Die gesamte Ver- und Entsorgungskonzeption erfolgt für das gesamte künftige Wohngebiet. D.h., auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 nur der erste Bauabschnitt behandelt wird, werden auch die Erfordernisse des gesamten Baugebietes berücksichtigt.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der „Straße der Freiheit“ (B 105). Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

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

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden, wodurch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet durch zwei vorhandene Hydranten an der B 105 (südliche Plangeltungsbereichsgrenze) bereits zum jetzigen Zeitpunkt gesichert ist. Die Leistung der Hydranten liegt einmal bei über 48 m³ je Stunde und einmal unter 48 m³ je Stunde. Darüber hinaus sollen künftig weitere Hydranten im Plangebiet errichtet werden.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erweitern.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der Anschlusspunkt befindet sich westlich des Wohngebietes im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 104 und der Straße „Am Kanal“ außerhalb des Bebauungsplanes. Im Bereich des Abwasserpumpwerkes in der Straße „Am Kanal“ muss ein Stauraum für das anfallende Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet geschaffen werden. Durch die Schaffung zusätzlichen Stauraumes besteht für die vorhandenen Pumpen keine Notwendigkeit die Pumpenleistung zu erhöhen.

Das Leitungssystem für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes wird über ein Gemeindegrundstück nordwestlich aus dem Bebauungsgebiet geführt und hier an den Schacht „D3001S1080“ der Sammeltransportleitung zum Stauraum angeschlossen.

Innerhalb des Gebietes werden die Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle verlegt. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,00 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlusschächte 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 Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach §3(1) die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müsse alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des B-Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß dem Baugrundgutachten P141/11 durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit mit $k_f=1 \times 10^{-4}$ bis $k_f=1-5 \times 10^{-5}$ zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Mittel- bis Feinsanden mit grobsandigen bis kiesigen Beimengungen, wodurch sich eine Versickerung als optimal erweist.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen, wird über Rigolen zur Versickerung gebracht. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2.000 Kfz am Tag ebenfalls gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft. Das in den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über die an den Fahrbahnrandern vorgesehenen Straßenabläufe erfasst und in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geführt. Die Rigolen bieten ausreichend Stauraum für entsprechende Starkregenereignisse und bringen das gefasste Regenwasser zeitnah zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Rigolen in der Lage die aufkommenden Verkehrslasten aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten.

3.4 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 „Straße zur Freiheit“ (B 105) verlegt sind.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, den Stadtwerken Lübeck, 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 mehr 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.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Planstraßen B und D werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Mögliche Belastungen, die sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes ergeben könnten, wurden durch einen Gutachter geprüft und konnten nicht festgestellt werden.

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.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle

auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. 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.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führt.

Bezüglich der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, wurde zum Bebauungsplan Nr. 16 eine Schallschutztechnische Untersuchung durch die Institut Jäntsch GmbH, mit Datum vom 06.12.2010 erarbeitet. Nach den konzeptionellen Änderungen im Entwurf wurde die schallschutztechnische Untersuchung aktualisiert. Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine entsprechende prognostische Ermittlung.

Grundlage der Untersuchungen bildeten die Planzeichnung zum Bebauungsplan, Katasterpläne, ein Luftbild sowie eine Ortsbesichtigung.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschetypabhängig nach der RLS 90 und der TA Lärm.

Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschemissionen durch die Bundesstraßen B 104 und B 105 zu Überschreitungen des Beurteilungspegels im Plangebiet an den direkt zu den Bundesstraßen liegenden Baufeldern führen.

Die vorhandene Überschreitung der Orientierungswerte kann im südlichen Plangebiet, parallel zur Bundesstraße B 105, durch passive Schallschutzmaßnahmen z.B. eines intensiv begrünten Lärmschutzwalles mit 3,00 m Höhe über der Straßenoberfläche, auf den öffentlichen Flächen verhindert werden. Da das Gelände in Teilbereichen des Plangebietes 2,00 m unter der Straßenoberfläche der Bundesstraßen liegt, ist der mögliche Lärmschuttwall soweit aufzufüllen, dass die erforderliche Höhe von 3,00 m über der Straßenoberfläche sichergestellt wird.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes kann die Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. der vorhandenen Bestandsgebäude in Folge der dichten Straßenbebauung durch keinen Lärmschuttwall verhindert werden. Hier kann Schalldämmung nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen. Die erforderliche Schalldämmung wurde entsprechend der Lärmpegelbereiche zugeordnet und in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Beurteilungspegel im Plangebiet durch Geräuschemissionen der Bundesstraßen B 104 und B 105 an den direkt zu den Straßen liegenden Baufeldern durch die beschriebenen und die im Teil B –Text festgesetzten Maßnahmen reduziert und größtenteils behoben werden.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind darüber hinaus folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (ehem. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg) genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft (Deponie, Blockheizkraftwerk, Anlage zum Wertstoffumschlag),
- RABA Ihlenberg GmbH (Restabfallbehandlungsanlage) sowie
- Windpark Selmsdorf/Sülsdorf.

Der Deponiekörper im Süden der Ortslage Selmsdorf befindet sich in einer Entfernung von rund 2 Kilometern Luftlinie und außerhalb der Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Die Anlagen genießen Bestandschutz. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht anzunehmen.

Im Rahmen des Planvorhabens Windpark Selmsdorf/Sülsdorf wurde ein Schallschutzgutachten mit Datum vom 25.06.2006 erarbeitet. Dieses besagt, dass die der Ortslage Selmsdorf nahestehende Windkraftanlage, die in einer Entfernung von rund 650 m liegt, zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16, befindet sich mit einer Entfernung von rund 900 m zur nächstgelegenen Windkraftanlage, in einem deutlich größeren Abstand.

Die Gemeinde plant momentan die Errichtung weiterer vier Windkraftanlagen im entsprechenden Windpark, die sich in einem Mindestabstand von rund 2 Kilometern zum Plangebiet befinden werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits der Hauptwindrichtung. Insgesamt ist daher keine Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. der Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten, die von den Windkraftanlagen verursacht werden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Nutzern bzw. Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die auch alle Planungskosten trägt.

Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Sonstiges

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 Vertre-

ters 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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn, dass 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.

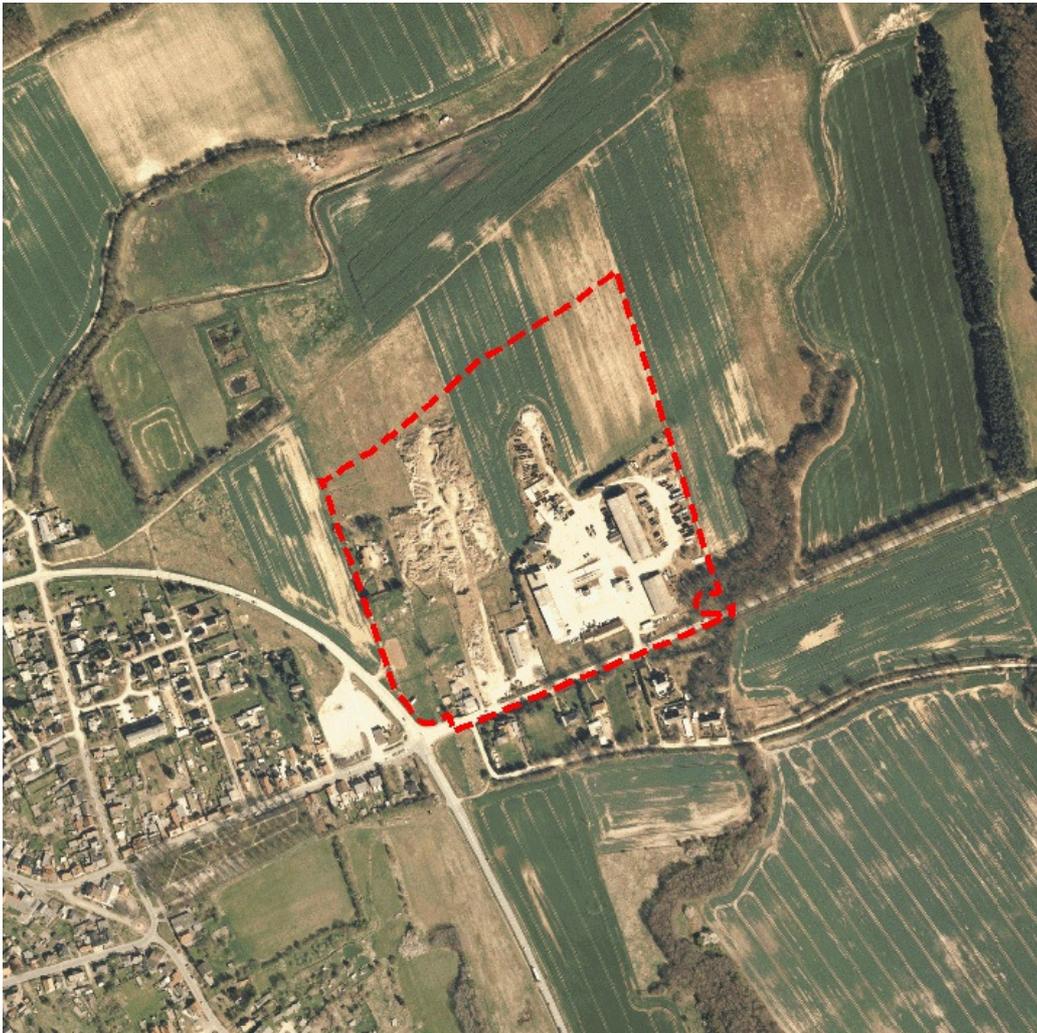
Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister

Teil 2 - Umweltbericht

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“



Auftraggeber: Stadt- und Regionalplanung Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Krämerstraße 25
23966 Wismar

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Uhle
Kirchstraße 28
23936 Grevesmühlen

Bearbeitungsstand: 19.11.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	28
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	29
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	31
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	31
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	35
2.1.1	Schutzgut Boden.....	35
2.1.2	Schutzgut Wasser.....	35
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	35
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	42
2.1.5	Schutzgut Menschen	42
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	42
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
2.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter.....	43
2.1.9	Wirkfaktoren.....	43
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	44
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	44
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	44
3.2	Eingriffsermittlung	45
3.2.1	Festlegung von Wirkzonen und des Wirkungsbereiches	45
3.2.2	Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	47
3.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotop.....	49
3.2.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung des Alleebaumes....	50
3.3	Ausgleich	52
4	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)	56
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	56
6.	Zusätzliche Angaben	56
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	56
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....	57
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	57
7.	Literatur.....	58
8.	Anlagen.....	58

1. Einleitung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit), Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) in dem die Belange der Umweltprüfung dargelegt werden (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Er enthält im Wesentlichen eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich der Nullvariante.

Ebenfalls enthält der Umweltbericht die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Monitoring). Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf „Am Mühlenbruch“.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Die Umweltprüfung dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Untersuchungsumfang und -tiefe werden dabei auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, ist von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Integration von Eingriffsregelung und FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung

Da sie integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung, soweit für den Plan relevant, im Umweltbericht erforderlich (§ 1a i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB). Außerdem sollen Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen einbezogen werden.

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung),
- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und EU-Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
- Darstellungen in Fachplanungen wie z. B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Auf eine SPA(FFH)-Verträglichkeits(vor)prüfung konnte aufgrund der großen Entfernung (>2km) zu vorhandenen NATURA 2000-Gebieten verzichtet werden. Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume können ausgeschlossen werden.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, neue Wohnbauflächen im Bereich des jetzigen „Kobarg“-Geländes zu schaffen. Aufgrund des wachsenden Bedarfes an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde am nordöstlichen Ortsrand Wohnflächen ausweisen. In diesem Bereich sind kleinteilig schon Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen dienen, vorhanden. Der übrige baulich genutzte Teil wird von Gewerbeflächen beansprucht, welche jedoch kurz- bis mittelfristig nicht mehr in dieser Form genutzt werden. Die Gemeinde möchte diesen Bereich städtebaulich ordnen und die Flächen ausschließlich für Wohnzwecke verfügbar machen. Großen Wert wird dabei auf eine umfassende Begrünung gelegt.

Für das Gebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Festsetzung	Fläche m²
WA gesamt	72.674
WA (baulicher Bestand, ohne planerische Änderung)	8.820
WA allg.	53.703
WA Pflege	10.154
Straßenfläche	20.660
Straßen (Bundesstraßen)	2.789
Planstraßen	16.613
Fußweg	1.258
Grünflächen gesamt	34.765
Hausgarten	4.647
Gehölzpflanzung	2.860
Parkanlage	2.429
Lärmschutzwall	1.891
Zentrale Parkfläche	1.153
Parkerweiterung	3.595
Parkerweiterung mit Bachlauf	2.336

Festsetzung	Fläche m²
Parkanlage mit Wasserbecken	8.117
Streuobstwiese	5.840
Straßenbegleitgrün	684
Verkehrsgrün	1.213
Wald	575
Wasser	1.516
Flächen für die Ver- und Entsorgung	134
Telekom	1.200
Gesamt	131.524 m²



Abbildung 2: Übersicht über geplante Flächennutzungen gemäß B-Plan

Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Spurverbreiterung der Bundesstraße erforderlich. Bestehende Nutzungen, wie die im westlichen Teil vorhandene Wohn- und Gartennutzung, wurden bestandsorientiert festgesetzt. Gleiches gilt für die vorhandene Bundesstraße 105 an der Südgrenze des Gebietes sowie den Gehölzbestand am südöstlichen Rand.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Selmsdorf. Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf. Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der Eingriffsfolgen der zusätzlich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Aufgrund der Lage und geringer naturräumlicher Ausstattung im Nahbereich wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst lediglich das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Umgebungsbereich mit wertgebenden Elementen.

Für die konkrete flächenmäßige Eingriffsbilanzierung reicht aufgrund der Vornutzung und Grünabschirmung zur offenen Landschaft (hier auch nur Ackerflächen mit Wertstufe <2) der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum aus.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

Nach der letzten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf wird das Plangebiet nicht mehr als Gewerbefläche sondern vollständig als Wohngebiet ausgewiesen.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg ist der Bereich des Bebauungsplans als Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

GLRP – Westmecklenburg / LINFOS

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (Sept. 2008) und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (Naturraumnummer 401) zuordnen.

Boden

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte Sande. Diese sind mit Bewertungsstufe 1 (gering - mittel) bewertet.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt größtenteils bei >10m. Nur im nördliche Teil des geplanten Wohngebietes werden Grundwasserflurabstände >2 – 5m angegeben.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem mit „gering bis mittel“ (für Bereiche mit einem Grundwasserflurabstand > 10m) und „hoch bis sehr hoch“ für Bereiche mit einem geringeren Grundwasserflurabstand eingestuft.

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet „Am Mühlenbruch“ (Landschaftsbildraum „Selmsdorfer Forst“) wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzt dieser Änderungsbereich aber nur eine geringe Bedeutung. (Freiraum der Stufe 2 - mittel).

Maßnahmen

Nördlich des geplanten Wohngebietes sind Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen. Diese orientieren sich an die den Selmsdorfer Bach begleitenden Flächen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Mit der neuen Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. 04.2011 befinden sich nördliche Plangebietsbereiche innerhalb der Grenzen des Schutzgebietes.

Schutzzweck des LSG ist auszugsweise insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles sowie die Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes. Auszugsweise werden nachfolgend konkretere Schutzzwecke dargestellt:

1. Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch
 - Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse
 - die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck

- die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie
 - die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche
 - die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschilderten Feldhecken
 - die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils
 - die Erhaltung und Förderung der Biodiversität
 - die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes
 - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“
2. Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit
 3. Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und natur- verträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen
 4. Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Für die Umsetzung des Planvorhabens sind somit geringfügige Arrondieren der LSG-Grenze erforderlich. Ein entsprechender Antrag zur Herauslösung von Flächen an diesem Ortsrandbereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

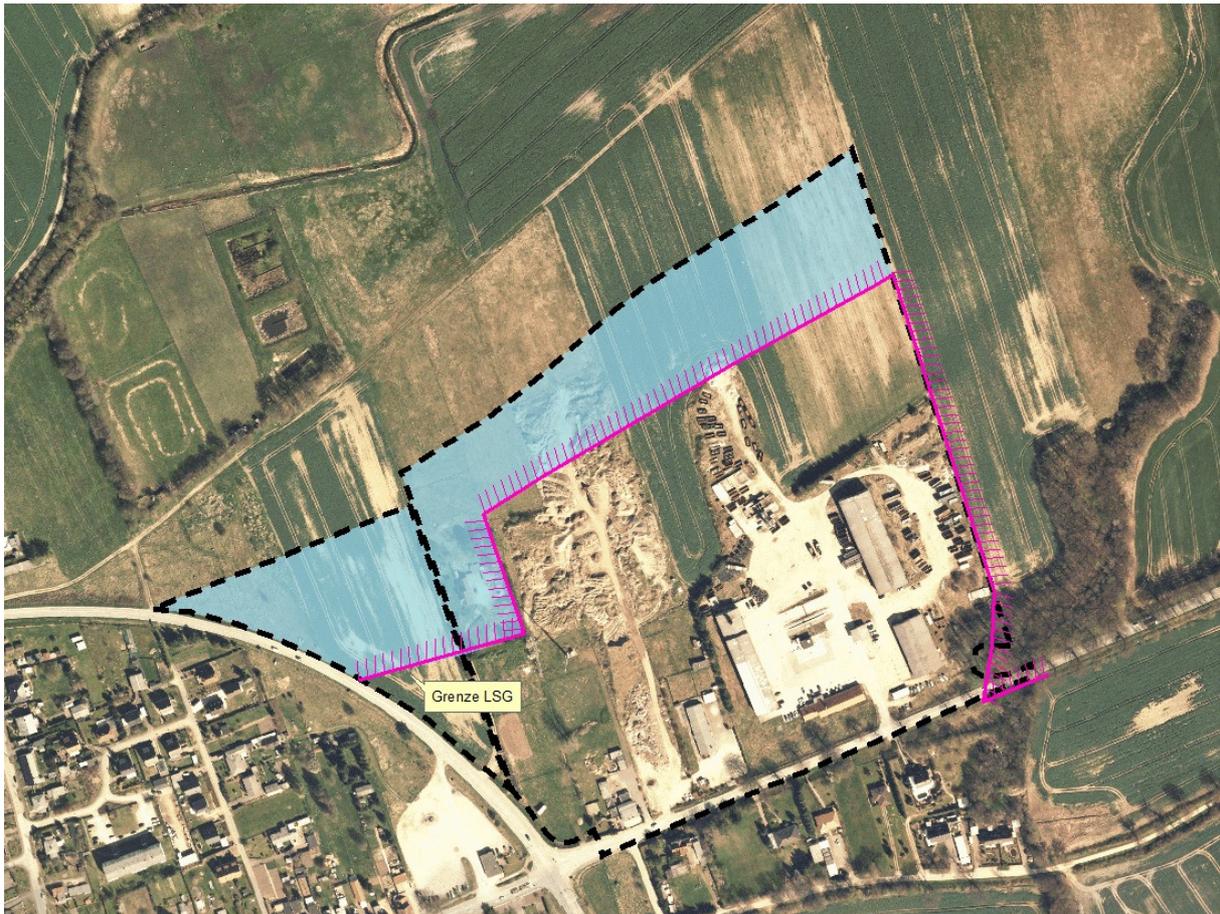


Abbildung 3: Grenze des LSG „Palinger Heide“ im Bereich des Plangebietes

Geschützte Biotop nach §20 NatSchAG MV

Im Gebiet befinden sich nach der LINFOS-Datenbank keine geschützten Biotop. Der südöstlich angrenzende Gehölzbestand am vorhandenen und hier sehr natürlich verlaufenden Bachfragment muss aber den geschützten Biotop zugeordnet werden. Vom Charakter handelt es sich um einen relativ naturnahen Hangwald in einem Kerbtal. Von Baumaßnahmen ist der Bereich aber nicht betroffen, vielmehr ist ein weiteres Abrücken mit zusätzlichem Puffer zu diesem Gebiet beabsichtigt.

Geschützte Biotop nach §19 NatSchAG MV

Als geschützter Biotop nach § 19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) ist die Allee entlang der Bundesstraße zu beurteilen. Im Gebiet handelt es sich dabei um eine Allee mit gemischtem Baumbestand. Dieser besteht im Gebiet aus einer Kirsche (*Prunus avium*), einer Linde (*Tilia spec.*), einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2).

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasseränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein kleines Bachfragment mit begleitendem Hangwald. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Teil 2-5m und im südlichen Teil mehr als 10m. Durch vorhandene Geländeänderungen ist die Grundwassersituation nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Der Neuversiegelungsgrad ist insgesamt als gering einzuschätzen, da großflächige Entsiegelungen auf der vorhandenen Gewerbefläche vorgenommen werden. Auf den geplanten und großzügig anzulegenden öffentlichen Grünflächen besteht ausreichend Möglichkeit zu Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die GRZ wird mit 0,25 niedrig gehalten, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering bleiben.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

Biotopbestand

Trotz der großen Flächen des Gebietes sind nur relativ wenige Biotopstrukturen vorhanden. Der südliche Teil wird von den Gewerbestandorten eingenommen, die durch große gewerbliche Bauten gekennzeichnet sind. Kleinteilig ist Wohnbebauung vor-

handen. Innerhalb der Flächen sind auch kleinflächig Siedlungsgehölze, überwiegend aus nichtheimischen Arten ausgebildet.

Der nördliche Teil des Gebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Entlang der B 105 (südliche Begrenzung des Gebietes) befinden sich noch Fragmente einer Allee. Innerhalb des Plangebietes sind als Alleebäume eine Kirsche, ein Berg-Ahorn, eine Linde und eine Rosskastanie vorhanden.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung MV. Ein Großteil dieser Biotoptypen befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird aufgrund der „Nichtbetroffenheit“ bei der Bilanzierung nicht mehr berücksichtigt. Gleiches gilt für Biotoptypen, welche im Plangebiet unverändert erhalten bleiben (z.B. Gehölzbestand am südöstlichen Rand). Eine Karte der Biotoptypen ist dem Anhang (Karte 1) beigelegt.

Nr.	Code MV	Biotoptypname	Status	Lage
02.01.02	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	(§20)	Außerhalb Plangebiet
02.01.04	BLR	Ruderalgebüsch	(§20)	Außerhalb Plangebiet
02.02.01	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§20	Außerhalb Plangebiet
02.03.02	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	§20	Außerhalb Plangebiet
02.05.02	BAA	Allee	§19	Gebietsrand
02.06.06	BRN	Baumreihe, nicht verkehrswegbegleitend		Außerhalb Plangebiet
02.07.02	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	(§18)	Plangebiet
02.07.03	BBG	Baumgruppe	(§18)	Plangebiet / Privatgrundstück - unverändert
04.03.02	FBB	Beeinträchtigter Bach		Plangebiet / unverändert
05.06.02	SYK	Klärteich		Außerhalb Plangebiet
06.05.01	VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	(§20)	Außerhalb Plangebiet
06.06.05	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	§20	Plangebiet / unverändert
09.02	GM	Frischgrünland auf Mineralstandorten		Plangebiet
09.02.03	GMA	Artenarmes Frischgrünland		Außerhalb Plangebiet
09.02.04	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland		Außerhalb Plangebiet h
09.03.02	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		Plangebiet (Bestandteil Hausgarten)- unverändert
10.01.03	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		Plangebiet
10.01.04	RHK/OSM	Ruderales Kriechrasen		Plangebiet
10.01.04	RHK	Ruderales Kriechrasen		Plangebiet
11.06.02	XAS	Sonstiger Offenbodenbereich		Plangebiet
11.06.02	XAS/OSM	Sonstiger Offenbodenbereich		Plangebiet
12.01.01	ACS	Sandacker		Plangebiet
12.01.02	ACL	Lehmacker		Außerhalb Plangebiet
12.03.01	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern		Außerhalb Plangebiet
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		Plangebiet
13.01.02	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten		Plangebiet
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		Plangebiet
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen		Plangebiet
13.03.04	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontan-		Außerhalb Plangebiet

Nr.	Code MV	Biotopname	Status	Lage
		vegetation		
13.08	PG	Hausgarten		Plangebiet / unverändert
13.10.02	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		Plangebiet
14	O	Gebäude		Plangebiet
14.05.01	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet		Außerhalb Plangebiet
14.05.02	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet		Außerhalb Plangebiet
14.05.04	ODE	Einzelgehöft		Plangebiet / unverändert
14.07.02	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		Außerhalb Plangebiet
14.07.03	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		Außerhalb Plangebiet
14.07.04	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		Plangebiet
14.07.05	OVL	Straße		Plangebiet
14.07.06	OVB	Bundesstraße		Plangebiet
14.07.08	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		Plangebiet
14.08.02	OIG	Gewerbegebiet		Plangebiet
14.10.01	OSK	Kläranlage		Plangebiet
14.10.03	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz		Plangebiet
14.10.05	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		Plangebiet

Tabelle 1: Biotoptypen (§)-Schutzstatus abhängig von Ausbildung (Größe, Länge)

Biotopbeschreibung:

02.05.02 Allee (BAA)

Hierbei handelt es sich um den Alleebaumbestand entlang der B 105. Im Plangebiet (nördliche Seite der Bundesstraße) befinden sich die 4 letzten Bäume dieser Allee. Im Einzelnen sind dies eine Kirsche (*Prunus avium*), eine Linde (*Tilia spec.*), ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die Bäume sind nach § 19 NatSchAG MV geschützt. Die Kirsche kann aufgrund der Erschließung des Gebietes und der damit verbundenen Verbreiterung der B 105 nicht erhalten werden. Ein Ausnahmeantrag wird gestellt und eine Verbandsbeteiligung durchgeführt. Gleichzeitig wird ein Ausgleich gemäß Alleenerlass erforderlich.

02.07.02 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Einzelne junge Kiefer (*Pinus sylvestris*) am Nordgiebel der Lagerhalle.

02.07.03 Baumgruppe (BBG)

Kleine Gehölze am westlichen Plangebietsrand auf Privatgrundstück – bleibt von Maßnahmen unberührt (festgesetzt als Hausgarten)

04.03.02 Beeinträchtigter Bach (FBB)

Hierbei handelt es sich um das Bachfragment welcher das Plangebiet am südöstlichen Rand tangiert. Leider handelt es sich hierbei wirklich nur um ein Fragment. Der in diesem Bereich zwar sehr natürlich wirkende Bach ist kurz darauf verrohrt. Er mündet weiter nördlich in den Selmsdorfer Bach. Hier bieten sich umfassende Renaturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Gesamtgewässerfließsystem des Selmsdorfer Baches an. In den Bach münden im Hangbereich des Kerbtals Entwässerungseinrichtungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet.

06.06.05 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Der o.g. Bachabschnitt wird von typischen Gehölzen begleitet. Entlang des Bachlaufs sind überwiegend Schwarz-Erlen vorhanden. Im Hangbereich ist ein Bestand aus Berg-Ahorn, Rot-Buche und Hainbuche ausgebildet. Der Biotop ist derzeit nicht als geschützter Biotop erfasst.

Der gesamte Biotop bleibt im Zusammenhang mit der Planung vollständig erhalten. Zur baulichen Nutzung hin wird ein Grünpuffer festgesetzt.

09.02 Frischgrünland (GM/GMA)

09.03.02 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Frischgrünlandflächen (artenarm) und Intensivgrünlandflächen befinden sich am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Größtenteils befinden sie sich auf Privatgrundstück und bleiben von der Planung unberührt (tlw. Ausweisung als Hausgarten). Ein kleiner Teil der Fläche wird in das öffentliche Grün integriert.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1,5

*10.01.03 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte 10.01.04
Ruderaler Kriechrasen*

Als Ruderale Staudenflur bzw. Kriechrasen wurden derzeit ungenutzte (ungepflegte) Bereiche der Randlagen bzw. der Gewerbeflächen erfasst. Teilweise überwuchern diese aber auch nur vorhandene Ablagerungen aus Erdstoff und Bauschutt. Der Biototyp wurde aus diesem Grund auch mit dem Biototyp OSM (Kleiner Müll- und Schuttplatz) kombiniert.

Hauptbestandbildner sind Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Quecke (*Elymus repens*).

11.06.02. Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Vegetationsfreie Offenbodenbereiche, oft als Fahrspuren zwischen den vorhandenen Aufschüttungen. Auch hier erfolgte eine Kombination mit dem Biototyp OSM.

12.01.01 Sandacker (ACS)

Sandackerflächen nehmen den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und zeichnen sich nicht durch eine besondere Artausstattung aus.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1

13.01.01 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

13.01.02 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

13.02.04 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Siedlungsgehölze sind zerstreut im gesamten Gebiet zu finden. Überwiegend handelt es sich um Fichtenanpflanzungen. Daneben kommen aber auch Flieder, Birken, Berg-Ahorn und einige Sal-Weiden vor.

13.03.02 Artenarmer Zierrasen (PER)

Diese Bereiche werden derzeit von artenarmen Zierrasen eingenommen. Hauptbestandbildner ist das Ausdauernde Weidelgras (Saatgutmischung) sowie Glatthafer. Der Anteil an mehrjährigen Kräutern ist äußerst geringem Anteil.

13.10.02 Sonstige Grünfläche ohne Altbäume / Abstandsgrün (PSJ)

Als sonstige Grünfläche wurden das Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün) erfasst. Wertbestimmende Einzelgehölze (Allee) wurden gesondert herauskartiert.

14. Siedlungsbiotope

Diese Biotoptypen nehmen derzeit den größten Teil der Flächen im Plangebiet ein. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und deren Nebenanlagen. Sie zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Freiflächen werden als Abraum- und Abstellflächen genutzt.

Auswirkungen des Vorhabens

Zum größten Teil werden anthropogen überprägte Flächen beansprucht. Größtenteils handelt es sich um Gewerbeflächen und andere Siedlungsbiotope.

Aufgrund der Vornutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut sehr gering (Ausnahme ist der Alleebaum) und werden im Rahmen der Eingriffsermittlung bilanziert.

Fauna

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I **sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL**
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen vom Gutachterbüro Martin Bauer eine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes vorgenommen und gleichzeitig erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Auszugsweise werden die Ergebnisse nachfolgend dargestellt.

Brutvögel / Rastvögel

Durch den Gebäudeabbruch kommt es zum Verlust von 34 offenbar im Jahr 2010 belegten Nestern der Mehlschwalbe. Der Verlust der teilweise mehrjährig genutzten Nester der Schwalben ist im Zuge von CEF-Maßnahmen auszugleichen. Für den Verlust dieser Niststätten ist gemäß Artenschutzrecht ein funktioneller Ersatz zu erbringen. Dieser Ersatz in Form von 18 Stück Nisthilfen für Mehlschwalben (Mehlschwalbendoppelnest Nr. 9a der Firma SCHWEGLER modifiziert mit Haltebrettern, um weitere Nestbauten zu fördern) ist funktionell bis zum Brutbeginn 2011 (Termin spätestens 15. April) herzustellen. Die Nisthilfen sind in der Nähe von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen (Ställe) anzubringen.

Der Ersatz durch Nisthilfen in der oben aufgeführten Anzahl ist als CEF-Maßnahme zu werten, die einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand für diese Arten nicht erforderlich macht. Sollten diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden, besteht ein artenschutzrechtlicher Genehmigung- bzw. Verbotstatbestand.

Die Habitatfunktion für Nischenbrüter wie Bachstelze, Hausrotschwanz und für den Haussperling fällt durch den Gebäudeabbruch weg. Damit ist die Lebensraumfunktion nicht mehr gegeben. Der Funktionsverlust von etwa zwei Nestern von Nischenbrütern (Hausrotschwanz, Bachstelze) und ca. 10 Nestern des Haussperlings sind ebenfalls im Zuge einer CEF-Maßnahme funktionell auszugleichen. Für den Haussperling sollte der Anbau von 3 Stück Sperlingskoloniehäusern (1SP Sperlingskoloniehäuser der Firma SCHWEGLER) erfolgen. Für die Nischenbrüter sollten 2 Nistkästen Nischenbrüterkästen (1N der Firma SCHWEGLER) verwendet werden.

Auf die Ausbringung von Nisthilfen für Eulen kann verzichtet werden, da im Gemeindegebiet bereits genügend Nistkästen durch den NABU angebracht worden sind, von denen nicht alle regelmäßig belegt sind.

Die Ausbringung der Nisthilfen muss durch Fachpersonal erfolgen. Die aufgeführten Nisthilfen sind als Vorschlag zu betrachten. Es können auch baugleiche Quartiere anderer Anbieter verwendet werden.

Durch das Vorhaben werden keine traditionellen Äsungs- bzw. Rastflächen beansprucht. Eine Beeinträchtigung des Umlandes ist infolge der Nutzungsänderung (Gewerbe → Wohnnutzung) auszuschließen. Die Bedeutung für durchziehende Singvogelarten ist zu vernachlässigen, da diese störungsunempfindlich sind.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung neuer Quartiere wurden 2011 in Abstimmung mit dem LUNG auf dem Milchhof Knoop in Sülsdorf umgesetzt..

Fledermäuse

Es besteht derzeit keine belegte Bedeutung der Gebäude des Untersuchungsgebietes als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse. In der Nähe zum Vorhabenbereich befinden sich keine, uns bekannten Fledermaus-Winterquartiere. Da die Begutachtung zu einem Zeitpunkt erfolgte, zu dem insbesondere Wochenstuben nicht vollständig erfasst werden können, ist das Untersuchungsergebnis mit geringen Fehlern behaftet. Zwar werden aufgrund des Zeitpunktes des Gebäudeabbruches die Fledermäuse nicht direkt beeinträchtigt. Es kommt aber potenziell zu einem Verlust an Sommerquartieren, die einen maßgeblichen artenschutzrechtlich relevanten Bestandteil des Gesamthabitats darstellen.

Als CEF-Maßnahme für eine minimale anzunehmende Bedeutung der Gebäude als Wochenstube wird die Anbringung von 5 Stück Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand FFAK-R (Firma HASSELFELDT) an geeigneten Gebäuden in der Gemeinde Selmsdorf vorgeschlagen. Die Anbringung sollte bis zum 15. April 2011 erfolgen. Um zufällig aufgefundenen Fledermäuse artgerecht zu versorgen ist eine Einweisung des Personals des Abbruchunternehmens zu empfehlen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung neuer Quartiere wurden 2011 in Abstimmung mit dem LUNG auf dem Milchhof Knoop in Sülsdorf umgesetzt.

Amphibien / Reptilien

Die mit dem Bebauungsplan beanspruchten Flächen sind als Lebensraum für Amphibien und Reptilien ungeeignet.

Auch Wanderungsbewegungen zwischen potenziellen Laichgewässern und Sommerlebensraum durch das Plangebiet sind aufgrund fehlender Habitate im Umgebungsbereich nicht denkbar.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien. Im Gebiet befinden sich keine Gewässer, die als Laichhabitat dienen könnten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien liegt nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets durch die Ringelnatter und Waldeidechse ist nicht auszuschließen, da sich im Osten ein Bachtal anschließt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Reptilien liegt nicht vor.

Hornissen

In den Gebäuden des Untersuchungsgebietes konnten keine Hornissennester festgestellt werden. Da die Hornissen nicht im Nest überwintern, besteht kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand. Im Umfeld sind genügend Strukturen vorhanden, die als natürliche Standorte für die Nester im Folgejahr dienen können.

Nachtkerzenschwärmer

Vom Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind aktuelle nachweise aus dem Gemeindegebiet bekannt. Im Vorhabengebiet kommen keine Raupennahrungspflanzen der Art vor, entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zumindest für das Gebiet, das Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist, auszuschließen.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Menschen

Die geplanten Bauflächen sind überwiegend anthropogen (Gewerbegebiet) überprägt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet hat derzeit eine geringe Erholungseignung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorherige Nutzung bereits gegeben. Der nördliche Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereich nur als gering einzuschätzen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering und nicht erheblich. Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen werden weitere wertsteigernde Strukturelemente geschaffen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Kultur- und Sachgüter.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

2.1.9 Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren

Im Gebiet sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Erdbewegungen (Ab- und Auftrag; fachgerechte Behandlung von Oberboden erforderlich)
- Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung
- Abschwemmen bzw. Luftverfrachtung von Schadstoffen und Staub während der Baumaßnahme
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die baubedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen und temporäre Anlagen von Deponien nicht weiter untersucht. Innerhalb des Baufeldes erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vorhandene Biotope gehen hier in jedem Fall auch anlagebedingt verloren.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung baulicher Maßnahmen sind umfangreiche Abrissmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand verbunden. Dieser stellt einen Lebensraum für an Gebäude brütende Vögel sowie für Fledermäuse dar.

Baubedingte Auswirkungen außerhalb der Baufelder sind minimal. In der Regel werden zukünftig höherwertige Biotoptypen geschaffen. Hier ist davon auszugehen, dass mittelfristig keine Habitat- und Biotopverschlechterung zu erwarten ist.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung zu nennen. Die erfassten Biotope im Baufeld sowie im Bereich von Zufahrten und Wegeverbindungen (hier auch durch das Siedlungsgehölz) gehen verloren und sind entsprechend auszugleichen. Der Gesamtversiegelungsgrad ändert sich aufgrund der Vornutzung nur geringfügig. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird darauf abgezielt, eine Versickerung vor Ort vorzunehmen. Somit wird kein Wasser dem Wasserkreislauf entnommen und steht weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen bei dem vorliegenden Planungsvorhaben durch:

- Verkehr in Hinblick auf An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr
- Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund der Nutzung (für das Umfeld)
- Schmutzwasser

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind kaum relevant. Der mit der derzeitigen Gewerbenutzung (Transportunternehmen) verbundene Verkehr und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen übersteigen das Störpotenzial im geplanten Wohngebiet. Aufgrund der veränderten Nutzung wird sich das Störpotenzial hinsichtlich der Landschaftsnutzung im Umgebungsbereich etwas verändern. Die Flächen (hier insbesondere auch die des Landschaftsschutzgebietes) dienen jedoch ohnehin überwiegend der Erholung und weisen im Nahbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Gewerbeflächen werden entweder weiter gewerblich genutzt, in diesem Fall ist dann auch mit Erweiterungs- und Modernisierungsarbeiten zu rechnen, oder es entsteht eine gewerbliche Brache. Diese stellt dann zwar einen städtebaulichen Missstand dar (möglicherweise sogar eine Altlast), aus naturschutzfachlicher Sicht erhöht sich aber langfristig das floristische und faunistische Arteninventar. Spätere Nutzungsänderungen werden dann einen stärkeren Eingriff bedeuten.

Die Ackerflächen werden voraussichtlich weiterhin intensiv genutzt. Auch die Habitatqualität bleibt weiterhin auf geringem Niveau.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

1. Starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes

Das Plangebiet wird insgesamt stark durchgrünt. Um den wertvollen Bachabschnitt wird ein breiter Grünpuffer gelegt. Innerhalb des Gebietes erfolgt eine parkartige Gestaltung mit zahlreichen Großgehölzen (siehe Festsetzungen zum B-Plan).

2. Geringe GRZ

Mit der gewählten GRZ von 0,25 wird insgesamt eine geringe Versiegelung innerhalb der WA-Gebiete erreicht. Damit können insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden. Dies ist insbesondere unter Betrachtung der derzeitigen Situation beachtlich. Die vorhandenen Gewerbeflächen weisen derzeit einen höheren Versiegelungsgrad auf, als die geplanten Wohnbauflächen an dieser Stelle.

3. Eingriffsminimierende Zufahrt zum Gebiet

Straßentechnisch ist im Bereich der Einfahrt die Verbreiterung der B 105 notwendig. Im Rahmen der Straßenplanung wurde der Zufahrtsbereich so angelegt, dass nur ein Baum gefällt werden muss. Ursprüngliche Planungsabsichten sahen, bei optimal platzierter Zufahrt zur Ausnutzung der Wohnbaufläche, die Rodung von mindestens zwei Bäumen vor. Die Rodung des einen Baumes (Kirsche) ist jedoch nicht zu vermeiden.

3.2 Eingriffsermittlung

3.2.1 Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

In diesem Fall kann vollständig auf Wirkzonen verzichtet werden. Die Situation der vorhandenen Wertbiotope des Nahbereichs (hier der gewässerbegleitende Gehölzsaum sowie die Alleebäume) ändert sich durch die Planung nicht bzw. wird verbessert (Schaffung von Abstandsgrünflächen).

Da ein großer Teil des Plangebietes bereits gewerblich genutzte Standorte einnimmt kann auch auf eine Eingriffsbilanzierung im Bereich dieser Flächen vollständig verzichtet werden. Wertbiotope kommen auf dieser Fläche nicht vor. Die Versiegelung ist im Bestand höher als die mit der Planung verbundene.

Gewerblich vorbelastete Fläche gesamt (mit Straßenfläche, ohne Privatgrundstück)	73.375m ²
Davon versiegelte Fläche im Bestand: 18.947m ² vollversiegelt 10.988m ² Versiegelung auf ca. 50%	29.935m ²
Versiegelte Fläche nach B-Plan unter Berücksichtigung WA GRZ 0,25 + 50%:	30.714m ² (18.521 WA-Flächen) (12.193 Verkehrsflächen)

Noch nicht berücksichtigt bei diesen Flächenangaben sind derzeit stark verdichtete Stellflächen, welche in der Planung wesentlich höherwertige Biotoptypen einnehmen werden. Außerdem unberücksichtigt sind noch der bauliche Bestand (Wohnnutzung im westlichen Teil des Plangebietes mit 8.820m²) sowie die im Rahmen der Beräumung des Bauschuttes festgestellten zusätzlichen Versiegelungen im nördlichen Teil des Plangebietes (ca. mehrere Tausend m² mit starken Versiegelungen).

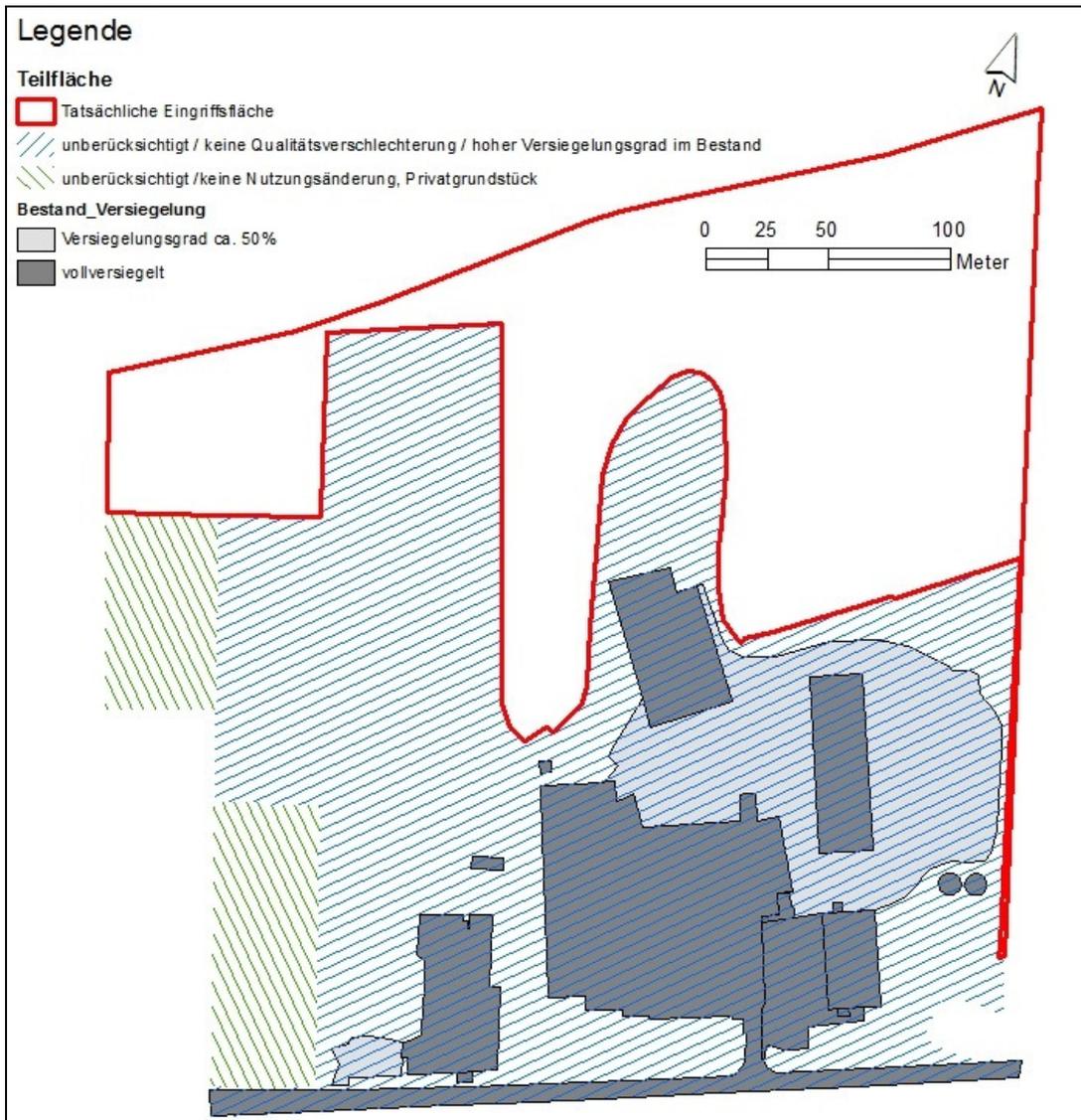


Abbildung 4: Versiegelungsgrad Bestand – Gewerbeflächen Kobarg



Abbildung 5: Versiegelungsgrad Planung – Wohngebiet am Mühlenbruch
Rot umrandet – Tatsächliche Eingriffsfläche

Damit verbleiben für die Eingriffsbilanzierung lediglich die neu verbrauchten Ackerflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie der zu rodende Einzelbaum an der B 105.

3.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Straßen- und Wegeflächen werden als Vollversiegelung bilanziert. Für die WA-Flächen gilt ein Versiegelungsgrad von $0,25 + 50\% (= 0,375)$.

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung und Wirkungsfaktor.

Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf) x Wirkungsfaktor (W)

Der Kompensationsfaktor wurde im Rahmen der Biotopbewertung unter Punkt 2.1.3 „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ ermittelt. In nachfolgender Tabelle sind diese Werte zusammengefasst dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen liegen sind nicht aufgeführt. Gleichfalls bleiben Biotope mit einer Wertstufe <2 und Biotope, die nicht Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten sind innerhalb der Wirkzonen unberücksichtigt. Aufgrund der Überplanung eines Gewerbestandortes verbleiben lediglich ein die zu berücksichtigender Biotope Sandacker, Artenarmes Frischgrünland sowie der zu rodende Einzelbaum (Alleebaum).

Nr.	Code MV	Biotopname	Wertstufe	Kompensationsfaktor
09.02.03	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1	1,5
12.01.01	ACS	Sandacker	1	1
02.05.02	BAA	Alleebaum (Kirsche)	Gesonderte Bilanz nach Alleenerlass	

Die Wahl des Kompensationsfaktors ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Vorhandene Biotoptypen weisen keine besonderen (aufwertende) Merkmale auf und erhalten entsprechend der Wertstufe einen Mittelwert. Der strukturarme Acker erhält den geringstmöglichen Wert für Ackerbiotope.

Für die versiegelbare Fläche innerhalb der Baufelder wird ein Aufschlag von 0,5 angerechnet.

Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandenen Störquellen wie die vorhandene Straße und die Ortslage von Selmsdorf grenzen unmittelbar an. Dieser Entfernung ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ zugeordnet.

Wirkungsfaktor

Lage	Intensitätsgrad (Bereich)	Intensitätsgrad (gewählt)	Wirkungsfaktor
Baufeld	100 %	100 %	1
Wirkzone 1*	30-70%	30%	0,3
Wirkzone 2*	5-30%	5%	0,05

*entfällt

3.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotope

Für die überplanten Ackerflächen ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Planung	Eingriffstyp	Fläche gesamt m ²	Versiegelung m ²
Grünflächen	Funktionsverlust	13.894,8	0
Verkehrsflächen "Fußweg"	Vollversiegelung-Verkehrsfläche	204	204
Verkehrsfläche Planstraßen	Vollversiegelung-Verkehrsfläche	5.474	5.474
WA-Fläche	WA – max. 37,5% versiegelt	23.285	8.732
		42.858	14.410

Summativ ergibt sich:

Vollversiegelte Flächen (einschl. Funktionsverlust): 14.410m²

Flächen nur Funktionsverlust: 28.448m² (42.858 - 14.410)



Abbildung 6 : Eingriffsrelevante Teilflächen

Funktionsverlust (gesamte Eingriffsrelevante Teilfläche)

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
09.02.03	GMA	2.875	0,75	1,5	3.234
12.01.01	ACS	39.982	0,75	1	29.986
		42.857		Summe	33.220

Aufschlag

Vollversiegelung (betroffen nur Ackerflächen, Biotoptyp aber nicht relevant)

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensationsfaktor +0,5	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
-	-	14.410	0,75	0,5	5.404
				Summe	5.404

Summe Kompensationsflächenäquivalent:

$$33.220 + 5.404$$

$$= \underline{\underline{38.624 \text{ m}^2}}$$

3.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung des Alleebaumes

Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (§19). Die Regelungen des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 (Alleenerlass) sind dabei weiterhin anwendbar und somit Teil des Baumschutzkompensationserlasses.

Im Gebiet befinden sich 4 Alleebäume. Dabei handelt es sich um die letzten 4 Bäume der Allee entlang der B 105 auf der nördlichen Seite. Die Allee setzt sich auf dieser nördlichen Seite erst hinter dem Ortsschild in Richtung Sülsdorf weiter fort (Abstand zu den Bäumen im Plangebiet > 100m) und besteht dann hauptsächlich aus Linden.

Die vier im Gebiet vorhandenen Alleebäume stellen einen gemischten Baumbestand dar. Dieser besteht im Gebiet aus einer Kirsche (*Prunus avium*), einer Linde (*Tilia spec.*), einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Alle 4 Bäume sind trotz unterschiedlicher Artzusammensetzung als Allee gemäß §19 NatSchAG M-V zu beurteilen. Die Qualität der Allee ist dabei schwer zu beurteilen, da diese von der Fragmentierung der Alleenschnitte abhängt. Zur sicheren Seite hin wird festgelegt, dass es sich um eine einfache Allee (BAA) handelt, welche im

Zusammenhang mit den Alleebäumen auf der südlichen Straßenseite zu beurteilen ist.

Von diesen Alleebäumen ist im Rahmen des Planvorhabens nur die Kirsche betroffen. Sie besitzt einen Stammumfang von ca. 1,20m in 1,30m Höhe. Die Rodung kann aus verkehrstechnischer Sicht bei Bau der Anbindung nicht vermieden werden.

Da die Beseitigungen und Beeinträchtigungen von nach § 19 NatSchAG geschützten Bäumen unzulässig ist, muss bei Eingriffen (Rodung, Beschädigungen) eine Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen.

In § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird dargelegt, dass ein Antrag auf Befreiung gewährt werden kann, wenn:

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist...



Abbildung 7 :Alleebaumbestand im Plangebiet und betroffener Kirschbaum

Nach § 19 NatSchAG M-V liegen bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist

und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Ein entsprechender Antrag mit ausführlicher Begründung wurde gestellt. Demnach sind verkehrsbauliche Zwänge, welche sich aus der Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße ergeben, der entscheidende Grund für die Fällmaßnahme.

Ausgleichsverhältnis für Totalverlust

Alleen und Baumreihen (§19)

Qualität	Kompensation im Verhältnis
Aufgelöste Allee/Baumreihe	1 : 1
Lückige Allee/Baumreihe	1 : 2
Allee / Baumreihe	1 : 3
Geschlossene Allee / Baumreihe	1 : 3,5

Die im Straßenraum vorhandenen Bäume nach §19 wurden durchgängig als „Allee“ (BAA) erfasst. Somit besteht für diese ein Kompensationsverhältnis von 1:3.

Im Rahmen der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen besteht lediglich die Pflicht zur Pflanzung von einem, zwei oder drei Ersatzbäumen (abhängig vom Stammumfang und Qualität). Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang (bei einer oder zwei Ersatzbaumpflanzungen) erfolgt eine Ausgleichzahlung. Bei der Ausgleichzahlung wird der Wert des Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale von 30% herangezogen.

Die Höhe des Ausgleichsgeldes für zwei Bäume beläuft sich auf 864,20 €, da neben der Pflanzkostenpauschale (30%) auch immer die Mehrwertsteuer von 19% zu entrichten ist. Das Ersatzgeld ist in den Alleefond des Landkreises einzuzahlen.

In diesem Fall sind somit

- ein Ersatzbaum (Hochstamm 16-18cm) zu pflanzen und Brutto 864,20€ (in den Alleefond einzuzahlen

3.3 Ausgleich

Die Gemeinde hat sich sehr intensiv mit der Suche nach geeigneten Ersatzmaßnahmestandorten auseinandergesetzt. Dabei konnte sie auf den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan zurückgreifen. Dieser sieht unmittelbar nördlich und auch östlich des geplanten B-Planes Maßnahmen am Selmsdorfer Bach und dessen Zuflüsse vor.

Die hier notwendigen Maßnahmen sind sehr umfangreich und komplex und erfordern deshalb ausführliche Vorplanungen. Grundlage für umsetzungsreife Planungen sind weiterhin grundstücksrechtliche Sicherungen der betroffenen Flurstücke. Eine zum B-Plan-Verfahren zeitnahe Umsetzung ist deshalb nicht möglich. Von der Gemeinde werden Maßnahmen am Selmsdorfer Bach aber derzeit vorbereitet und zukünftig in Angriff genommen. Alternativ sind die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs vorgesehen.

Maßnahme 1 (M 1) Streuobstwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung Streuobstwiese ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3 xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Zweibock mit Zopfdicke 8 cm zu sichern und zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Zaun einzufrieden. Die Rasenflächen sind langfristig in extensive Wiesenflächen umzuwandeln und nur noch ein- bis zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt im Juni, 2. Schnitt im September.

Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel;

Kultur-Birne (*Pyrus communis*): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne.

Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standorttypische alte Kultursorten handelt (Darstellung der Fläche siehe Abbildung 2).

Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen

- I Vegetationsmaßnahmen
- I.5 Anpflanzung von Einzelbäumen
- I.6 Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung: 2

Kompensationsfaktor: 2 (aufgrund der Siedlungsnähe)

Wirkfaktor (Leistungsfaktor): 0,75

Naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung	Eigentümer Flurkataster	Teilfläche für Ersatz A in m ²	Kompensations- wertzahl Kw (Biotop- wertstufe)	Leistungsfaktor	flä- chenäquivalent (in m ² KFÄ) A x Kw x Wf
Benötigtes Ersatzflächenäquivalent:		38.624 m ² KFÄ			
Streuobstwiese am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von 16.655m ² mit 167Obstbäumen	Flurstücke innerhalb Plangebiet	5.840	2(2)	0,75	8760m ²

Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:
In der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen.

Pflanzqualität:
Hochstamm, 10/12
Pflanz- und Reihenabstand: 10,00m

Sonstige Anforderungen:
Wildverbisschutz
Entwicklungspflege incl. bedarfsweise Bewässerung: 3 Jahre

Maßnahme 2 (M 2) Waldpflanzung

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf, im Anschluss an bestehende Pflanzmaßnahmen eine 14.932m² große Fläche als naturnaher Laubwald auszubilden. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf zur Waldentwicklung vorgesehen und entspricht somit den Zielen der lokalen Landschaftsplanung.

Dieser ist im Kernbereich mit Großgehölzen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind heckenartig als Waldsaum mit Krautsaum auszubilden.

Der Pflanz- und Reihenabstand ist mit 2,00m zu bemessen.

Als Großbäume im Kernbereich fungieren Stiel-Eiche und Hainbuche. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen (je Art) in den drei äußeren Reihen anzulegen.

Die Gehölzpflanzung ist mit Wildverbisschutz zu versehen. Zu den Randbereichen ist ein 5m breiter Saum zu belassen, der ebenfalls mit eingezäunt wird.

Es ist folgende Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu verwenden:

Großbäume (Forstschulware 3j. , 120-150 cm)

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	80%
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	20%

Strauchgehölze (Pflanzgröße: Str., 3 x v., 80-100)

Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	35 %
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	20 %
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	20 %
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	10 %
Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	5 %
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	5 %
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	5 %

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu ersetzen.

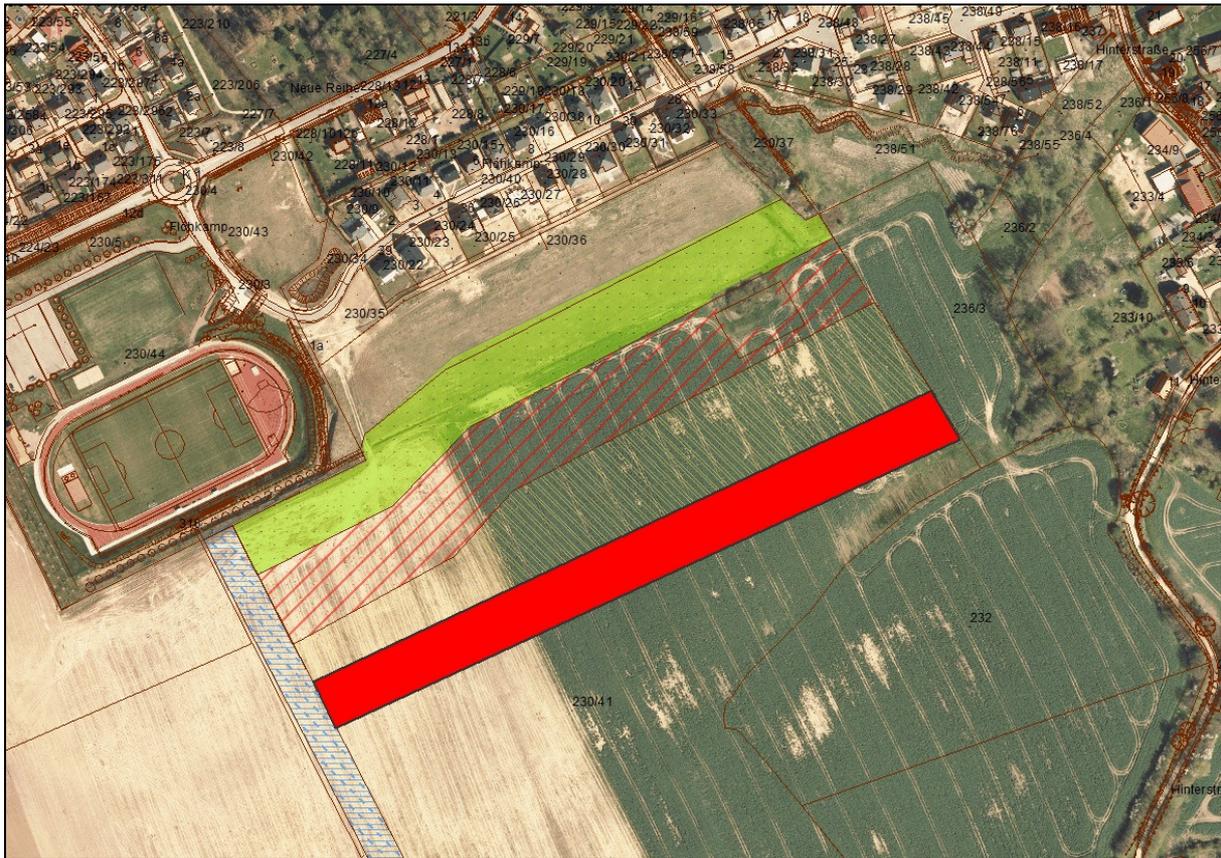


Abbildung 8 : Ersatzmaßnahme M2, außerhalb des Plangebietes (flächig-rot)

Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen

- I Vegetationsmaßnahmen
- I.4 Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten
 - Mit Sukzession auf > 30% der Gesamtfläche

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung: 2
 Kompensationsfaktor: 2
 Wirkfaktor (Leistungsfaktor): 1

Naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung	Eigentümer Flurkataster	Teilfläche für Ersatz A in m ²	Kompensations- wertzahl Kw (Bio- topwertstufe)	Wirkfaktor Wf	Kompensations- flächenäquivalent (in m ² KFÄ) A x Kw x Wf
Benötigtes Ersatzflächenäquivalent:		38.624m ² KFÄ			
Waldpflanzung 14.932m ²	Flurstücke der Ge- meinde Flurstück 230/41 der Flur 3,Gemarkung Selmsdorf-Dorf.	14.932	2(2)	1	29.864
Zeitpunkt des Maßnahmebeginns: In der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen. Sonstige Anforderungen: Wildverbisschutz (Zaun) Entwicklungspflege incl. bedarfsweise Bewässerung: 3 Jahre					

Maßnahme 3 (M 3) Einzelbaumpflanzung

Die Maßnahme M 3 dient dem Ausgleich für den zu rodenden Alleebaum. Unter Berücksichtigung dieses Eingriffs sind im Bereich der Planstraße A 8 Platanen mit einem Stammumfang von 18/20cm zu pflanzen (siehe Festsetzung 9.11). Das notwendige Kompensationserfordernis wird damit weit übererfüllt und durch Festsetzungen im B-Plan abgesichert.

Gesamtbilanzierung

Ermitteltes Erfordernis für das
Kompensationsflächenäquivalent: 38.624 m²
+ 1 Ersatzbaum + 864,20€ in den Alleen-
fond

Summe der naturschutzfachlichen
Ersatzmaßnahmestandorte 38.624 m² + 8 Ersatzbäume

Mit der Umsetzung der geplanten Ersatzmaßnahmen wird das ermittelte naturschutzfachliche Kompensationserfordernis somit erreicht.

4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist nur an dem geplanten Standort möglich. Andere vorbelastete und verfügbare Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage, insbesondere in den Außenbereich, erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar.

5. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Angesichts der vorzunehmenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt gering und sind nicht erheblich. Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an Ackerfläche zu beurteilen. Die Bodenfunktionen dieser Fläche bleiben aber durch die großzügige Durchgrünung größtenteils erhalten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die beschreibende Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Literatur) zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala
- geringe Erheblichkeit

- mäßige Erheblichkeit
 - hohe Erheblichkeit
- kommt im Untersuchungsfalle nur die erste vor.

Eine genaue Erfassung von versiegelten Flächen war aufgrund der hier großflächig vorhandenen Schuttberge und sonstigen Lagerungsflächen nicht möglich. Für einen Teil der Fläche erfolgte deshalb eine Abschätzung zur sicheren Seite hin.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Flächenversiegelung	Begrenzung der versiegelten Flächen - Festsetzung zu privaten Stellplätzen und Zufahrten (durchlässige Gestaltung) Hoher Grünanteil, Parklandschaft	Erhalt der Bodenfunktion im Bereich sämtlicher Pflanzmaßnahmen (Streuobstwiese, Heckenpflanzung)
Oberflächenwasser	Nicht betroffen		
Grundwasser	Versiegelung Versickerungsfähiger Böden	- Geringhaltung d. Versiegelungsintensität - Niederschlagswassernutzung	
Klima / Luft	Nur Kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen
Tiere und Pflanzen	Verlust von geringwertigem Siedlungsgrün und Ackerflächen Wertminderung von Gehölzpflanzungen	Schaffung von unversiegelten Grünflächen (Parkflächen und Anpflanzflächen),	Gehölzpflanzungen
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen; Beseitigung eines landschaftlich negativ wirkenden Ortsrand	Schaffung von unversiegelten Grünflächen	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölz- und Grünriegel)
Mensch und Verkehr	Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastung	- Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung und Minderung von anderen schädlichen Immissionen	
Kultur-/ Sachgüter Nicht betroffen	Nicht betroffen		

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die ermittelten Eingriffe können funktional im Gebiet ausgeglichen werden.

7. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

LUNG (2010): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

BAUER, M., (2011): Artenschutzrechtliche Bewertung des Gebäudebestandes zum Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldberäumung zum B 16 „Am Mühlenbruch“

Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotop-schutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. - Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

8. Anlagen

Karte 1: Biotoptypen

