

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0588/2018 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	07.03.2018	
	Telefon:	038828-330-1410	
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	
Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 16.1 "Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" -Abwägungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf Gemeindevertretung Selmsdorf	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschossen. Zwischen dem 02.01.2018 und dem 09.02.2018 wurde daraufhin die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden nur noch geringfügige, meist klarstellende Ergänzungen in der Planzeichnung und dem Teil B - Text vorgenommen.

Die ursprünglich für die Planstraße A festgesetzten Fahrbahnverengungen entfallen nunmehr, um eine zweckmäßigere Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Eine weitere Änderung wurde bezüglich der Zuwegung zum Einkaufsmarkt vorgenommen. Diese stößt nun unmittelbar nördlich auf das Gelände des Marktes. Die ursprünglich vorgesehene westliche Anbindung kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen der Ausgleichbilanzierung wurden einzelne Berechnungsfaktoren modifiziert, die sich jedoch nicht wesentlich auf das Ausgleichserfordernis auswirken. Weiterhin wurden einzelne Pflanzfestsetzungen in Art und Umfang konkretisiert.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" gemäß § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16.1 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägung B-Plan 16.1
B-Plan 16.1 – Gesamtplan M 1:1000
B-Plan 16.1 – Teil A Planzeichnung
B-Plan 16.1 – Planzeichenerklärung
B-Plan Nr. 16.1 – Teil B Text

B-Plan Nr. 16.1 – Straßenquerschnitt
B-Plan Nr. 16.1 - Begründung

GEMEINDE SELMSDORF

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 16.1

"Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.03.2018

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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

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

Bearbeiter: Jana Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-12/18
Datum: 22.01.2018

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch
– nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 08.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 12/2017) und Begründung vorgelegen.

Für das Gebiet „Am Mühlenbruch“ (ehemaliges „Kobarg“-Gelände“) hat die Gemeinde Selmsdorf ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, um den Ortseingangsbereich aufzuwerten und zu ordnen. Die Entwicklung des Areals ist in 3 Bauabschnitten vorgesehen. Die ersten beiden Bauabschnitte wurden im Rahmen des B-Plans Nr. 16 planungsrechtlich festgesetzt und zum großen Teil bereits realisiert. Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 16.1 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des dritten und letzten Bauabschnitts erfolgen.

Vorgesehen ist hier die Erweiterung des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ im Nordosten der Gemeinde. In diesem Zusammenhang sind u. a. eine Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen sowie die Schaffung von fußläufigen Verbindungen zum nördlich angrenzenden Weg vorgesehen. Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist die Realisierung von 26 Wohngebäuden vorgesehen.

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 10 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Selmsdorf ist die Fläche bereits überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein im äußersten Westen gelegener Teilbereich, der derzeit im FNP als Grünfläche dargestellt ist, wurde zusätzlich in den Bebauungsplan übernommen, um den städtebaulichen Zusammenhang nördlich der B 104 darzustellen und planungsrechtlich zu fixieren. Da es sich lediglich um einen kleinen Teilbereich im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt, wird der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt betrachtet. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ist diese Fläche aufzunehmen und als Wohnbaufläche darzustellen.

Raumordnerische Bewertung

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 06.09.2017 unter der Voraussetzung, dass die mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg raumordnerisch abgestimmten 100 WE für das Gebiet „Am Mühlenbruch“ nicht überschritten werden, zugestimmt. Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, unter der Voraussetzung, dass die raumordnerisch abgestimmten 100 WE für das Gebiet „Am Mühlenbruch“ nicht überschritten werden.

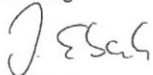
Abschließende Hinweise

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

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 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg – Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail
EM VIII 3 – per Mail

Der nebenstehend angesprochene Sachverhalt zum Stand der Flächennutzungsplanung stellt sich folgendermaßen dar: Ein Teilbereich, der im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.1.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Amt für Raumordnung der Planung zustimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen:

Melanie Riegel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/3040-6311 -86311

E-Mail:

m.riegel@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 12.02.2018

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf

hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.01.2018, hier eingegangen am 12. Januar 2018**

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand Dezember 2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

AnlageStabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und PlanenBauleitplanung

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

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet nachkommen und die bereits vorgesehene Erweiterung des B-Planes Nr. 16 in nördliche Richtung umsetzen. Der B-Plan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen:

Planzeichnung + Begründung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Keine Hinweise.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise.

Text - Teil B:Zu 1.1

Ich weise daraufhin, dass aufgrund der geänderten BauNVO, Ferienwohnungen nunmehr auch zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Allgemeinen Wohngebiet zählen und damit nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Die Gemeinde ist angehalten sich damit nochmals auseinanderzusetzen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist ebenfalls nach § 1 Abs. 5 BauNVO festzusetzen. Denn nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 können die Zulässigkeitsbestimmungen des § 13a bezüglich Ferienwohnungen bzw. von Gebäuden und Räumen für Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nach § 13a ihnen unterfallende Gebäude und Räume für Ferienwohnungen zugelassen, nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Entscheidung Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen, ist städtebaulich zu begründen. Die Rechtsgrundlagen sind entsprechend anzupassen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlagen werden auf den zum Satzungsbeschluss geltenden Stand aktualisiert.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zur Planzeichnung und zur Planzeichenerklärung keine Hinweise bestehen.

zu 1.1:

Ferienwohnungen wurden im Teil B - Text grundsätzlich ausgeschlossen, da einer der wesentlichen städtebaulichen Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde ist. Insofern hatte sich die Gemeinde Selmsdorf mit dem Thema Ferienwohnungen bereits abschließend beschäftigt.

Da sich der Absatz 5 des § 1 BauNVO auf die allgemein zulässigen Nutzungen bezieht, wird in den Festsetzungen der Absatz 6 ergänzt, der Rechtsgrundlage für die Zulässigkeitsregeln bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist. Ferienwohnungen sind somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zu 1.4

Als Bezugspunkt ist die Geländehöhe nach den Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Das sollte aus der Festsetzung herauszulesen sein.

Zu 8.

Die Festsetzung sollte dahingehend geändert werden, dass die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen von +/- 2 m nur im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung umgesetzt werden, sowie wie es in der Begründung auf Seite 11 im letzten Absatz formuliert worden ist. „Bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch...“ sollte gestrichen werden. Es sollte für den Bauherrn aus der Festsetzung eindeutig hervorgehen, welche Möglichkeiten er hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen hat.

Nähere Erläuterungen sind in der Begründung unterzubringen.

Zu 10.8

Punkt 4 der textlichen Festsetzungen schließt Garagen und Carports im Vorgartenbereich und an der Grundstücksgrenze aus (1 m breiter Streifen für Bepflanzungen). Zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen trifft der B-Plan keine Festsetzungen, sodass die Baugenehmigungsbehörde dahingehend Ermessen ausüben kann, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen dort zuzulassen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundlage für die Beurteilung ist § 23 Abs. 5 BauNVO:

¹„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.“ ²Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Problematisch wird das im Zusammenhang mit der Festsetzung unter 10.8, wonach Garagen und Carports mit symmetrischen Satteldächern auszuführen sind, wenn Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern errichtet werden. Gerade dann, wenn die Bauherren die Festsetzung so auffassen, dass sie die Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports an die des Hauptdaches anpassen (müssen).

Es ist zudem nicht nur eine Frage hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen, sondern auch eine Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit. Dabei ist auch die Größe der Garagen und Carports zu betrachten, die hinsichtlich der Festsetzung, Satteldächer zu errichten, eine entsprechende Dimension erhalten können.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die Gemeinde mit diesem Thema nochmals auseinandersetzt und ggf. die Dachneigung der baulichen Anlagen (gerade Carports und Garagen) bzgl. Punkt 10.8 anpasst (und vllt. ausnahmsweise Flachdächer zulässt), gerade weil es im B-Plan Nr. 16 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bereits Schwierigkeiten gab.

Zu Hinweise

Der Hinweis, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitliche Materialien und Farbtöne zu verwenden seien, mag zwar ein Wunsch der Gemeinde sein, ist aber nicht bindend, da die Hinweise nicht am Festsetzungscharakter des B-Plans teilnehmen.

zu 1.4:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung "nach den Erschließungsmaßnahmen" wird klarstellend ergänzt.

zu 8.:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die nebenstehend genannten Geländeveränderungen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitraum bis zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen. Die Festsetzung des definierten Zeitpunktes "bis zum Tage der Verkehrsfreigabe" ist daher für die Rechtseindeutigkeit zwingend erforderlich. Damit ist für den Bauherrn eindeutig geregelt, welche Möglichkeiten er hinsichtlich der Aufschüttungen und Abgrabungen hat. Diese sind im Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen eindeutig geregelt (+/- 0,3 m).

zu 10.8:

Die nebenstehenden Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Schlussfolgerung, dass sich aus den Festsetzungen zur Dachform von Garagen und Nebenanlagen gleichzeitig Anforderungen hinsichtlich der Dachneigung ergeben, kann die Gemeinde nicht folgen.

Auch der nebenstehende Bezug zur städtebaulichen Vertretbarkeit der Festsetzungen zu der zulässigen Dachform von Garagen und Nebenanlagen ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Schon im Bebauungsplan Nr. 16 werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Zielsetzung, ein gestalterisch hochwertiges Siedlungsbild zu gewährleisten, wird auch im Bebauungsplan Nr. 16.1 an dieser Festsetzung festgehalten. Eine nochmalige Auseinandersetzung mit diesem Thema hält die Gemeinde nicht für erforderlich.

Wäre es das erklärte Ziel der Gemeinde, stände dies im Widerspruch zur Begründung unter Punkt 2.3, wo die Gestaltungsmöglichkeiten *nicht allzu sehr eingeschränkt* werden sollen. Es würde zudem die Eigentumsrechte der Bauherren einschränken und wäre städtebaulich zu begründen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Keine Hinweise.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf“ (NWM-010) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr. 16.1 der Gemeinde Selmsdorf vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.

In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde die Gemeinde Selmsdorf, als Inhaber des Ökokontos, über die erfolgte Abbuchung.

Wird bei der Wertermittlung für Biotope mit besonderer Bedeutung (Wertstufe ≥ 3) das vereinfachte Verfahren angewendet, ist stets ein höheres (mindestens mittleres) Kompensationserfordernis zugrunde zu legen (Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung). Das ist insbesondere bei der Bewertung der Eingriffe in die im Plangebiet vorhandenen Strauch- und Baumhecken zu berücksichtigen (siehe auch Stellungnahme „Biotopschutz“ unten).

Für die geplante Ökokontomaßnahme „Obstbaumreihe und Hecken am Wiesenweg bei Selmsdorf“ wird ein gemindeter Wirkfaktor von 0,05 bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind insbesondere zusätzliche Beeinträchtigungen der vorgezogenen Kompensationsmaßnahme durch Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize und Prädatoren sowie durch eine Erhöhung der Frequentierung des Weges anzunehmen. In der Wirkzone I (Wirkbereich von mindestens 50 m) ist bei der Errichtung von Wohngebieten daher ein Wirkfaktor von 0,5-0,6 (Schulungsmaterial LUNG) anzunehmen.

zu Hinweise:

Die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern ist durch Festsetzungen kaum zu erreichen, da es sich in der Regel um verschiedene Eigentümer handelt. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Hinweise nicht bindend sind. Sie haben somit einen empfehlenden Charakter.

Einzelne Punkte werden in der Begründung auf der Grundlage dieser Abwägung ergänzt oder konkretisiert. In welchem Maß und ob die in der nebenstehenden Stellungnahme gegebenen Hinweise in die Begründung übernommen werden, liegt in der planerischen Entscheidung der Gemeinde.

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf" geeignet ist, die durch die Planung ausgelösten Eingriffe auszugleichen.

Die weiteren Hinweise zum Ökokonto werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zur Wertermittlung für Biotope werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich intensiv und ausführlich mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften der §§ 1a BauGB und 18 BNatSchG auseinandergesetzt. Auch wenn durch die genannten Rechtsgrundlagen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist, wurde die HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung; LUNG, 1999) aus Gründen der Nachvollziehbarkeit bei der Bewertung herangezogen. Dies betrifft insbesondere auch die Bewertung der nebenstehend angesprochenen Biotopstrukturen und der geplanten Obstbaumreihe.

Gegebenenfalls muss eine Korrektur des Wirkungsfaktors im Rahmen der Anerkennung der Ökokontomaßnahme durch die untere Naturschutzbehörde nochmalig geprüft werden, da die Errichtung des Wohngebietes bei der Bewertung und Zustimmung der Ökokontomaßnahme nicht berücksichtigt wurde.

Nach den HZE sind Kompensationsmaßnahmen im Regelfall auf Biotopen auszuführen, die einen Ausgangswert (Wertstufe) ≤ 1 haben. Die Wertstufen der Biotope auf denen Ersatz- oder auch Minimierungsmaßnahmen ausgeführt werden sollen, entsprechen dieser Voraussetzung. Es ist daher nicht erforderlich, bei der Bewertung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Minimierungsmaßnahmen auf dem Biotyp „Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger“ den Vorwert der Fläche zu berücksichtigen.

Die Steinschüttungen im Bereich des Auslaufes am Selmsdorfer Graben stellen keine Minderungsmaßnahme nach den HZE dar.

Die Kompensationsmaßnahme „Gehölzpflanzung“ im Plangeltungsbereich ist mit einem Kompensationswert von 2,5 zu hoch bewertet. Erst bei Erfüllung der Kriterien nach Punkt 2.6.1 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" kann die Kompensationswertzahl der mittleren (oberen) Spanne zugeordnet werden. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass durch die geplante Maßnahme eines der vorgegebenen Kriterien erfüllt wird.

Im Textteil B der Satzung sind Festsetzung zur Qualität und Art der Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Planstraße A zu treffen. In Hinblick auf die Herstellung des erforderlichen Lichtraumprofils sollten im Straßenraum ausschließlich 3 mal verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einem Kronenansatz von 2 m verwendet werden.

Im Bereich der geplanten Obstbaumallee ist bei der Umsetzung der geplanten Rosenpflanzungen zu berücksichtigen, dass diese nicht innerhalb des künftig anzunehmenden Kronenbereiches der Bäume angelegt wird. Entsprechend des Entwicklungsziels einer Allee im Bereich dieser Ökokontomaßnahme sollte das Bild einer geschlossenen Baumreihe nicht durch die Unterpflanzung mit Rosengehölzen unterbrochen werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2) mit Stand 2013 verbindlich herausgegeben wurde. Das Literaturverzeichnis sollte entsprechend angepasst werden.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Mehrstämmigen Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V, wenn zumindest ein Stämmling das Größenkriterium von 1,00 m Stammumfang gemessen in 1,30m Höhe erreicht hat. Eine Addition der Stammumfänge entspricht nicht § 18 NatSchAG M-V. Ich gehe daher davon aus, dass die Hainbuchen im Bereich der Garagen nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich entsprechend Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ausschließlich nach dessen Anlage 1.

Wie in der Begründung dargestellt, sind Obstbaumreihen oder -alleen entlang von Wegen oder Straßen Siedlungsbiotope, die vorrangig als Kulturlandschaftselement für Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Obstbaumreihen und –alleen sind somit für gewöhnlich den genannten Störfaktoren ausgesetzt. Als Lebensraum, für zum Beispiel Brutvögel, haben sie nur eine sekundäre Bedeutung. Daher wird es als ausreichend angesehen, den Wirkfaktor für Wirkzone I auf 0,15 zu erhöhen. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis zur Werteinstufung von Biotopen, auf denen Ersatz- oder auch Minimierungsmaßnahmen ausgeführt werden sollen, wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu der Minderungsmaßnahme im Bereich des Auslaufes am Selmsdorfer Graben wird berücksichtigt. Diese Maßnahme entfällt als Minderungsmaßnahme.

Der Hinweis zur Kompensationswert-Einstufung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzanpflanzung“ (Ausgleichsmaßnahme) wird berücksichtigt. Für die Flächenanteile, die sich auf künftig zu entsiegelnder Fläche befinden, wird ein Kompensationswert von 2,5 und für die danebenliegenden Flächenanteile wird ein Kompensationswert von 2,0 in Ansatz gebracht.

Der Hinweis zur Qualität und Art von Einzelbaumpflanzungen für Bäume entlang der Planstraße A wird berücksichtigt. Es wird folgende Festsetzung mit in den Teil B Text aufgenommen:

An der Planstraße A sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2 m und einer Mindestqualität von Stammumfang 16/18 cm und 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch einen Dreibock und einer Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren dauerhaft zu sichern. Als Baumart ist die Scharlach Roskastanie (*Aesculus x carnea `Briotii`*) zu verwenden.

Zudem werden die Baumanpflanzungen in der Ausgleichsbilanzierung ergänzt.

Der Hinweis zu den Rosenstrauchpflanzungen (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün 2“) wird berücksichtigt. Dazu wird die Breite der Rosenhecke auf drei Meter festgelegt und es wird der Standort der Hecke präzisiert. Dadurch verbleiben zwischen den Pflanzstandorten der Obstbäume und der äußeren Grenze der Rosenhecke mindestens 3 m, was die Gemeinde als ausreichend ansieht, um das Bild einer geschlossenen Baumreihe ohne Unterbrechung zu gewährleisten.

Die entsprechende Festsetzung im Teil B Text unter 8.2 wird entsprechend angepasst: Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 2" ist eine drei Meter breite Rosenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist direkt an den Grundstücksgrenzen zum WA 1 anzuordnen. Die Pflanzung ist im versetzten Verband 1,0 m x 1,0 m auszuführen. Zulässige Rosenarten sind Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Apfel-Rose (*Rosa villosa*) und Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*). Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten.

Der Hinweis zum Literaturverzeichnis wird berücksichtigt. Das Literaturverzeichnis wird entsprechend angepasst.

Die Hinweise zum Baumschutz werden berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Die Hinweise zum Baumschutzkompensationserlass sind der Gemeinde bekannt und werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung ist nicht erforderlich, da Baumrodungen nicht vorgesehen sind.

Da es im Rahmen der Umsetzungen der Planungen weder zu Beeinträchtigungen noch zu Beschädigungen von älteren Einzelbäumen kommt, ist die Berücksichtigung von mittelbaren Beeinträchtigungen in diesem Fall nicht erforderlich.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Mit dem B-Plan wird eine erhebliche, mittelbare Beeinträchtigung einer nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten Feldhecke vorbereitet, die unter der Biotop-Nr. NWM01171 als naturnahe, strukturreiche Feldhecke in das Biotopverzeichnis eingetragen worden ist. Soweit die Beeinträchtigung nicht vermeidbar ist (z. B. durch Reduzierung der Bauflächen), ist seitens des Plangebers bei der unteren Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V zu stellen. Die vollständigen Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung vorzulegen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind.

Es ist erforderlich, die Bilanzierung der mittelbaren Beeinträchtigung der Feldhecke zu überarbeiten. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (EAB) im vorliegenden Umweltbericht wird für die Feldhecke (Baum- u. Strauchhecke) die Wertstufe „3“ angegeben und das Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) mit „4fach“ berücksichtigt. Grundsätzlich sehen die Hinweise zur Eingriffsregelung bei Biotopen der Wertstufe 3 ein Kompensationserfordernis von 4-7,5fach vor (Anlage 10 HzE). Wird bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses die vereinfachte Biotopwertansprache genutzt (wie im Umweltbericht), ist bei Biotopen mit besonderer Bedeutung (Wertstufe ≥ 3) grundsätzlich ein höheres (mindestens mittleres) Kompensationserfordernis zugrunde zu legen. D. h. für die Baum- und Strauchhecke ist das Kompensationserfordernis mit „6fach“ in der EAB zu berücksichtigen. Die lt. gutachtlicher Einschätzung durch den Wirtschaftsweg an der Feldhecke bereits vorliegenden, im Umweltbericht nicht näher quantifizierten Beeinträchtigungen, werden bereits mit einer auf den Wert 0,3 reduzierten Wirkintensität in der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalent berücksichtigt. Grundsätzlich ist bei Wohngebieten innerhalb der Wirkzone I (bis 50 m) eine Wirkintensität von 0,4 - 0,6 zu berücksichtigen (internes Arbeitspapier LUNG M-V). Nach der überarbeiteten Fassung der HzE, die aber noch nicht für verbindlich erklärt worden ist, muss für mittelbare Beeinträchtigungen, die von Wohngebieten ausgehen innerhalb der Wirkzone I (50 m), eine Wirkintensität von 0,5 in der Bilanzierung berücksichtigt werden.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

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

Die Gemeinde Selmsdorf teilt die nebenstehende Einschätzung, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 zu einer erheblichen Beeinträchtigung einer nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Feldhecke kommt, nicht. Ohne Zweifel erfüllt die Feldhecke am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs formal die Kriterien eines geschützten Gehölzbiotopes. In der konkreten Ausprägung handelt es sich jedoch um eine Gehölzstruktur in einem intensiv genutzten Naherholungsraum der Gemeinde Selmsdorf. Ein durch Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzter Weg grenzt unmittelbar an den Gehölzstreifen an und befindet sich heute schon im Traufbereich der vorhandenen Bäume. Zum Zeitpunkt der Aufnahme des Biotops, die 1997 erfolgte, war der betroffene Landschaftsraum noch vollständig durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung geprägt. Der angesprochene Weg diente lediglich der Erschließung der Kläranlage. Heute ist dieser Teilraum jedoch integraler Bestandteil des Wohnstandortes Selmsdorf. Die durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommene Bewertung blendet diese räumliche Entwicklung vollständig aus. Aus heutiger Sicht ist nicht davon auszugehen, dass es durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 zu einer signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung des Gehölzstreifens kommt. Aus Sicht der Gemeinde ist auch die nebenstehend dargestellte mathematische Herleitung einer erheblichen Beeinträchtigung nicht zielführend. Die Gemeinde sieht somit keine Notwendigkeit der Antragstellung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V. Gleichwohl wird ein begrenzter Funktionsverlust der Gehölzstruktur im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Dafür wurden innerhalb der Wirkzone I (50 m) eine Wirkintensität von 30 % (Wirkfaktor 0,3) und in der Wirkzone II (150 m) von 5 % (Wirkfaktor 0,05), bezogen auf die betroffenen Heckenflächen, in Ansatz gebracht.

Der Hinweis zur Einstufung des Kompensationswertes der Baum- und Strauchhecke wird berücksichtigt und von 4- auf 6-fach erhöht. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Biotoptartieranleitung Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2 /2013)

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Wasserversorgung:

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

2. Abwasserentsorgung:

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

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt somit. Derzeit sind die Grundstücke nicht in die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers (Niederschlagswassersatzung) ist die Versickerung auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentliche Flächen über Rigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut (Selmsdorfer Bach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Trinkwasserschutzzone berührt wird und die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser dem Zweckverband Grevesmühlen obliegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde die Abwasserentsorgungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt. Die weiteren wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird dem Selmsdorfer Bach als örtliche Vorflut zugeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Brandschutz Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsf lächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsf lächen sowie ggf. Aufstellf lächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. *Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008*)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit

Die nebenstehenden baurechtlichen Anforderungen werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Gebäude- teile mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Die nebenstehenden brandschutzrechtlichen Anforderungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der zukünftigen Nutzungscharakteristik keine erhöhte Brandgefährdung im Plangebiet besteht.

Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen des Grundschatzes durch die Errichtung von zwei Hydranten mit einer Kapazität von 48 m³/h sichergestellt werden.

Weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung sind nicht notwendig.

- Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete	140 m
- geschlossene Wohngebiete	120 m
- Geschäftsstraßen	100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Für straßenbegleitende Gehwege sind nach RAS 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 RAS 06 sind zu begründen.

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

Straßenbaulastträger

Durch die Errichtung von zwei Löschwasserhydranten im Plangebiet werden die nebenstehenden Anforderungen für offene Wohngebiete erfüllt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Einhaltung der Richtwerte der RAS 06 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet und im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.

Die Straßenraumbreite von 2,5 m für straßenbegleitende Gehwege wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zum o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Öffentlichen Gesundheitsdienstes des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes gibt es zu der vorgelegten Bauleitplanung keine grundlegenden Bedenken. Die Planunterlagen mit Stand 15.12.2017 enthalten gegenüber der Beteiligung zu § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 23.06.2017) keine Änderungen, die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen.

Für die weitere Planung, insbesondere im Hinblick auf die Erschließungsplanung, wird jedoch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt. Diese Fahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 35 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Die Straßeneinmündungen sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Bild Nr. 23 und Nr. 24 nach RAST 06) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. Für die Wendeanlagen sind ebenfalls die Vorgaben der RAST 06 (hier: Bild 58 und 59) zu berücksichtigen. Zudem ist im Kurven- und Wendebereich ausreichend Platz für den Fahrzeugüberhang (mind. 0,50 m) einzuplanen.
3. Innerhalb der Wendeanlagen ist durch verkehrsrechtliche Anordnungen sicherzustellen, dass die Abfallsammelfahrzeuge nicht durch geparkte Fahrzeuge beeinträchtigt werden.
4. Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr benötigen eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m, wird Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen, ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich. Entsprechend den Ausführungen über die innere Erschließung (vgl. 2.4 der Begründung - Stand 15.12.2017) soll die Planstraße A eine Ausbaubreite von 10,00 m erhalten und durch „Bauminseln“ im Abstand von jeweils 30 m auf 3,55 m eingeengt werden. Die geplante Reduzierung der Straßenbreite lässt keinen durchgängigen Begegnungsverkehr zu. Sofern dieser jedoch vorgesehen wird, müssen die Bereiche zwischen den Bauminseln von Hindernissen (insbesondere parkende PKW) freigehalten bleiben um ein Ausweichen entgegenkommender Fahrzeuge gewährleisten zu können.
5. Die eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge benötigen ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Dies ist bei der Pflanzung und Pflege der im Bereich der Planstraße A geplanten Allee zu berücksichtigen. Gleiches gilt für geplante Straßeneinrichtungen (Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung etc.).
6. Die geplante Aufpflasterung zur Verkehrsberuhigung in der Planstraße A muss derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge - insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze - gewährleistet ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises als Straßenbaulastträger keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Öffentlichen Gesundheitsdienstes des Landkreises keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die ordnungsgemäße Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt ist.

Die nebenstehend aufgeführten Hinweise zum Ausbau der Verkehrsanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung beachtet.

Die Planstraße A lässt im Regelprofil eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m zu. Der Begegnungsfall wird somit durchgehend gewährleistet. Die ursprünglich vorgesehenen Fahrbahneinengungen sind nunmehr nicht mehr vorgesehen. Dadurch soll eine zweckmäßigere Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum gewährleistet werden.

Die nebenstehenden Hinweise zur Straßenraumgestaltung werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Riegel
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
12.01.2018

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Olgemann

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.311 03841 / 3040-6223 03841 / 3040-86296

E-Mail:
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2018-B1-0009

Ort, Datum
Grevesmühlen, 15.01.2018

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" Gemeinde Selmsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkarte Maßstab 1:3000

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planungsbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Lagenetzkpunkte und Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten.

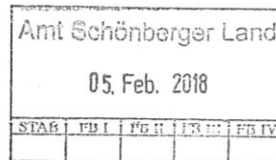
Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
z. H. Frau Kortas-Holzerland
Am Markt 15
23923 Schönberg



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: STALU WM-025-18-5122-74076
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 1. Februar 2018

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 8. Januar 2018

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Der Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch- nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf hat keine neuen Erkenntnisse zur Stellungnahme vom 17.08.2017 aus Sicht der Landwirtschaft gebracht. Durch den o.g. Bebauungsplan werden ca. 1,8 ha landwirtschaftliche Flächen entzogen. Die geplante externe Kompensationsmaßnahme wird über ein Ökokonto (Entstehung von Wald) ausgeglichen. Die Flächen des Ökokontos sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Die betroffenen Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen sind unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Hinweise geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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

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

Die nebenstehenden Hinweise zur Umsetzung der Ökokonto-Maßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die betroffenen Landwirte werden rechtzeitig über den Beginn der Maßnahmen unterrichtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz befindet.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 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.

3.2 Wasser

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

3.3 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 auf 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 22.08.2017. Weitere Ergänzungen sind derzeit nicht erforderlich.

Im Auftrag



Henning Remus

Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzrechtliche Belange, die durch das StALU zu vertreten sind, nicht betroffen sind.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Gewässer I. Ordnung oder andere wasserwirtschaftliche Anlagen nicht betroffen sind und aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der Landkreis wurde beteiligt. Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und sind auch Bestandteil der Planunterlage.

Ein Auszug aus der nebenstehend genannten Stellungnahme ist im Folgenden beigelegt.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Immissions- und Klimaschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgend genannte Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Windpark Selmsdorf II GmbH & Co. KG
- Windpark III GmbH & Co. KG

Diese Anlagen haben Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

4.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

3

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

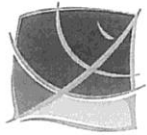
Auszug aus der Stellungnahme zum Vorentwurf:

Die Windkraftanlagen wurden in das Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 16.1 einbezogen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen gegenseitigen Beeinträchtigungen kommt. Davon ist aufgrund der Entfernung auch bezüglich der Deponie auf dem Ihlenberg auszugehen.

Die möglichen Lärmbelastungen durch Verkehr und Gewerbe wurden im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die nebenstehend aufgeführten Orientierungswerte im Plangebiet eingehalten werden.

Die nebenstehenden Hinweise zur Entsorgung von Baustellenabfällen werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit Altlasten werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.



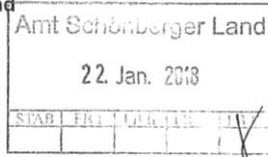
Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg



Bearbeitet von: Frau Handschak
Telefon: 03 88 1 / 75 99 - 11
Fax: 03 88 1 / 75 99 - 17
E-Mail: annegret.handschak@lfoa-mv.de
Aktenzeichen:
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Gostorf, 19. Januar 2018

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf

Hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

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

Waldflächen sind im B- Plan 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 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 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

Die Zustimmung zu oben genannten B- Plan wird erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 08.01.2018 sind wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren zu oben genannten B- Plan beteiligt worden. Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen, so dass es von Seiten der Forstbehörde keine Hinweise oder Einwände gibt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die nebenstehenden Ausführungen zu den forstrechtlichen Gegebenheiten werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das zuständige Forstamt der Planung zustimmt und Waldflächen nicht betroffen sind.

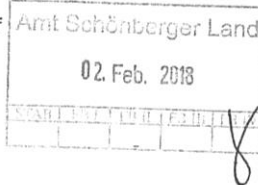


Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

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



Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de
Reg.Nr. 0150/18
Az. 512/13074/21-18

Ihr Zeichen / vom
1/8/2018
61.27

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 41

Datum
1/31/2018

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf"

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

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 wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine durch das Bergamt zu vertretenden Belange berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bergamtes keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.

Straßenbauamt Schwerin



Strassenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Schönberger Land
z.H. Frau Kortas-Holzerland
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Jefremow
Telefon: 0385/511-4422
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00- 2018/011- 144a
B-Plan20Seim
Datum: 30.01.2018

02. Feb. 2018

Stellungnahme

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 „Am Mühlenbach – nördliche Erweiterung,, der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 08.01.2018 zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen , sehr geehrte Herren,

ich beziehe mich auf die o.g. eingereichten Unterlagen vom 08.01.2018 (Planungsstand: Entwurf vom 15.12.2017), die mir am 15.01.2018 eröffnet wurden.

Das Vorhaben grenzt in Selmsdorf Flur 3 an die Flurstücke 80/4 – 133/13 sowie an die Flurstücke 88/23, 88/25, 89/23, 94/21, 60/4 und 59/10 der Straßenbauverwaltung Mecklenburg-Vorpommern der B104

Für die geplante Wohnbebauung werden in Kenntnis des von der B104 ausgehenden Verkehrslärms, Lärmschutzforderungen gegen die Straßenbauverwaltung abgelehnt.

Die B104 ist als bestehende Straße zu betrachten. Lärmschutzforderungen unterliegen somit nicht dem BImSchG.

Für die Emissionen von der B104 hat mit ausreichend bemessenem Lärmschutz der Vorhabensträger zu tragen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbach – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht unter Einhaltung der o.g. Auflagen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet an die Bundesstraße B 104 angrenzt. Betroffen sind festgesetzte Grünflächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Die auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Lärmbelastung wurde im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass an allen Punkten in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte ohne weitere Schallschutzfestsetzungen eingehalten werden.

Die Gemeinde nimmt daher zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes keine weiteren Bedenken gegen die Planung bestehen.



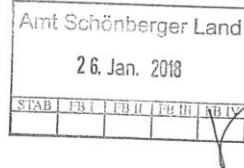
Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

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



Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Abkürzzeichen
t1/ck

Sachauskunft
Cornelia Kumbornuss

Durchwahl
757 610

Datum
23.01.2018

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.1 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf
Reg.-Nr. 0171/17-34**

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 11.01.2018 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 16.1 der Gemeinde Selmsdorf für das Wohngebiet „Am Mühlenbruch-nördliche Erweiterung“.

1. Allgemeines

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

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

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

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

2. Wasserversorgung

Die Erweiterung des Leitungsbestandes erfolgt über den bereits erschlossenen Geltungsbereich des B-Planes Nr.16. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3. Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Neue Hydrantenstandorte sind im Rahmen der Planung mit dem ZVG abzustimmen und in die Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke aufzunehmen.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX
DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
02 31064242

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen einem Erschließungsträger und dem Zweckverband keine planungsrechtliche Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan darstellt.

Die nebenstehenden Hinweise zur Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Freiflächengestaltung beachtet.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Gebiet einem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegt.

Die Hinweise zur Erweiterung des Trinkwasserleitungsbestandes werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes müssen zwei weitere Hydranten in die Vereinbarung über die Löschwasserbereitstellung aufgenommen werden.

4. Schmutzwasserentsorgung

Die seinerzeitige Erschließung zum B-Plan 16 schaffte auch die Voraussetzungen für die Ableitung des Schmutzwassers aus diesem Gebiet. Die Entwässerung erfolgt über einen Freigefällekanal mit Grundstücksanschlüssen, der dann an ein bereits vorhandenes Pumpwerk mit Abwasserdruckrohrleitung eingebunden werden soll.

Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 16.1 ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegenden Baugrundgutachten möglich ist. Das Gebiet wird in die Versickerungssatzung des ZVG aufgenommen.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und ins Gewässer Nr. 1, den Selmsdorfer Bach, eingeleitet. Die Planung ist dem ZVG vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM ist notwendig.

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 t1

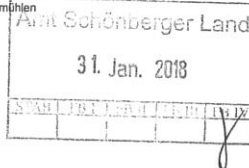
Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die technische Ausbauplanung ist nicht Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.1. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die technische Ausbauplanung stellt somit keine planungsrechtliche Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan dar. Die Inhalte eines Bebauungsplanes sind im § 9 Abs.1 BauGB abschließend geregelt. Nach Lesart der nebenstehend durch den Zweckverband vorgetragenen Rechtsauffassung könnten ja bundesweit keine Bebauungspläne mehr ohne genehmigten Erschließungsplan aufgestellt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Versickerungssatzung des Zweckverbandes aufgenommen werden.

Die weitergehenden Hinweise zur Regenwasserableitung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auch hier gilt jedoch, dass eine technische Ausbauplanung keine planungsrechtliche Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes bildet.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtlower Weg 1
23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.deWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtlower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenAmt Schönberger Land
Am Markt 15

23923 Schönberg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
61.27	08.01.2018	AK	29.01.2018

**Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf
- Entwurf**

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Information über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV.

Die Vorflut für diesen Bereich bildet der Selmsdorfer Graben (1), welcher sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet und zum Teil an das B-Plangebiet angrenzt.

Der WBV begrüßt, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten befestigten und überbauten Flächen auf den Grundstücken versickern soll.

Für den südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes (Bereich Fläche für Landwirtschaft bzw. Grünfläche) weisen wir daraufhin, dass der Randstreifen des Gewässers für die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten durch den WBV beansprucht wird. Am Selmsdorfer Graben sind durch die Gemeinde Selmsdorf ebenfalls Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen, die in den nächsten Jahren zur Ausführung kommen werden. Das Stellen eines Zaunes und die Gestaltung eines naturnahen Ablaufs zur Abführung des Regenwassers sind mit dem WBV abzustimmen. Zur Einleitung ist eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg einzuholen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer
GeschäftsführerinVerteiler
untere Wasserbehörde des Landkreises NWM

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorbringt.

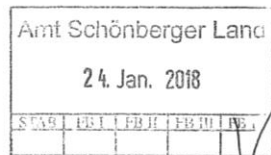
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Selmsdorfer Bach als Gewässer II. Ordnung die Vorflut für den Planungsbereich bildet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 werden, bis auf den Bereich des Ablaufs des Regenwassers, keine Maßnahmen im Uferbereich des Selmsdorfer Baches geplant. Die Gestaltung des naturnahen Ablaufs wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

e.dis

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 18. Januar 2018

**Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“
der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf**

Bitte stets angeben: Upl/18/04

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben 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 umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

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;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Geschäftsführung:
Stefan Bläthe
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN33

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN33

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

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 Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte 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.DIS Netz GmbH



Norbert Lange



Mario Bauschat

Anlage:
r -----

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Pflanzmaßnahmen beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit Kabeln werden zur Kenntnis genommen.



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

Leitungsauskunft

HanseGas GmbH

Netzdienste
Jägerstieg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

15.01.2018

Reg.-Nr.: 295206(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 16.1 --Am
Mühlenbruch-nördliche Erweiterung--, hier:
TöB
Ort: Gemeinde Selmsdorf, Mühlenring/Alte
Mühle/P. Lohse Weg (nördl. der B 104)

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

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 HanseGas GmbH vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Ver-
sorgungsanlagen der HanseGas GmbH befinden.

Geschäftsführung:
Kirsten Fust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl

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

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



50Hertz Transmission GmbH – Heldestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Bebauungsplan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch- nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

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

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

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i. A. Kretschmer
Kretschmer

i. A. Froeb
Froeb

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heldestraße 2
10557 Berlin

Datum
29.01.2018

Unser Zeichen
2017-004099-02-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030 / 5150 - 3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
61.27

Ihre Nachricht vom
08.01.2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Dr. Frank Golletz
Marco Nix


Sitz der Gesellschaft
Berlin


Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446


Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 105 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPAP333

USI.-Id.-Nr. DE813473551

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH befinden.

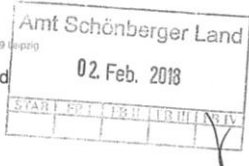
Im Auftrag der  **ontras**
Gastransport GmbH

Im Auftrag der  **VNG**
Gasspeicher

 **GDMcom**

GDMcom mbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
23923 Schönberg



Ansprechpartner:
Frank Löbner

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 61.27
Frau Kortas-Hotzerland
08.01.2018

Unser Zeichen: GEN / Loe
00656/18/00

01.02.2018

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

Bebauungsplan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"
der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf
Unsere Registriernummer: 00656/18/00

Sehr geehrte Damen und Herren,

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig („ONTRAS“) und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens 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.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

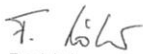
Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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
Leiter
Auskunft/Genehmigung


Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Anlagen und Vorhaben der ONTRAS und VGS betroffen sind.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Schönberger Land

Am Markt 15

23923 Schönberg

N vom 8. Januar 2018, Frau Kortas-Holzerland
R PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 249155 / 75667983
R 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
M 08. Februar 2018
T Bebauungsplan Nr. 16.1 " Am Mühlenbruch - nördlicher Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf - Entwurf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI PLURAL 249155 vom 12. September 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Die Telekom plant in dem genannten Bereich die Erschließung des Bebauungsgebietes. Ansprechpartner der Telekom für diese Maßnahme ist Herr Münch erreichbar unter 0385/723-79588 oder per Mail Oliver.Muench@telekom.de.

Der Abschluss der entsprechenden Erschließungsvereinbarung erfolgt mit dem Erschließer stag Stadtbau GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Ute Glaesel

Ute
Glaesel
Digital
Unterschriften
von Ute Glaesel
Datum:
2018.02.08
+49 42 42 49 1100

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom die Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen plant.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

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

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201800066

Schwerin, den 15.01.2018

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

hier: B-Plan Nr.16.1 Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung der Gem. Selmsdorf.

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Der Landkreis wurde beteiligt.

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



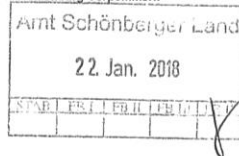
Mecklenburg
Vorpommern



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt
Schönberger Land
Am Markt 15

23923 Schönberg



Bearbeitet von: L. Michaels

Telefon: +49 385 509 87251

AZ: SN-B1028-TÖB-05-21.05/2017

lutz.michaels@bbl-mv.de

Schwerin, 18.01.2018

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

Bebauungsplan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 08.01.2018 (Eingang BBL 12.01.2018) mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung 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. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen


Robert Klaus
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz betroffen ist und weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht werden.

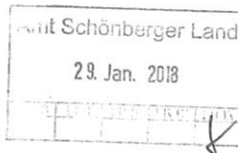
Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurden weitere Fachverwaltungen beteiligt.

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg



bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-313/18

Schwerin, 25. Januar 2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

B-Plan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ Gemeinde Selmsdorf, Entwurf

Ihre Anfrage vom 08.01.2018; Ihr Zeichen: 61.27

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt**.

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

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

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

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V als oberste Landesbehörde aufgrund fehlender Landesrelevanz nicht zuständig ist.


Der Landkreis als zuständige Behörde wurde beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jacqueline Babel

Anlage
TöB-Anfrage

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der
Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504-4573
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4573
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Nur per E-Mail

Aktenzeichen
45-60-00 / K-I-043-18

Bearbeiter/in
Herr Jelinek

Bonn,
18. Januar 2018

BETREFF: Anforderung einer Stellungnahme;

hier: Bebauungsplan Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 08.01.2018 - Ihr Zeichen: 61.27

ANLAGE: - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden
Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jelinek

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Bundeswehr
berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden. Es bestehen keine Ein-
wände.

eMail

Betreff: S17320 - B-Plan Nr. 16,1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung", Selmsdorf (Az: 61.27)
An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de
Von: maria.reimer@lung.mv-regierung.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 08.01.2018 keine Stellungnahme ab.

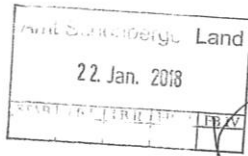
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maria Reimer

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Dezernat "Innerer Dienst, Beschaffung, Organisation und Controlling"
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Tel. 03843 / 777 103
Fax 03843 / 777 9103
maria.reimer@lung.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme zu der Planung abgibt.



Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23921 Schönberg



Im Unternehmensverbund mit
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a 19067 Leezen
Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490
E-Mail landgesellschaft@lgm.de · Internet www.lgm.de

Leezen, den 18.01.2018
AZ: 4290
AZ: bitte stets angeben
Bearbeiter: Herr Cunitz
☎ (03866)404-324
E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbach – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf – Entwurf

Hier: Aufforderung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Information über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihren Schreiben vom 08.01.2018 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Für weitere Rückfragen steht ihnen unser Mitarbeiter, Herr Cunitz, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH

i.A. Nienkarken

i.A. Cunitz

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Till Backhaus Minister für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern
Geschäftsführung Dr. Thomas Plitschmann (Diplomagraringenieur) · Volker Bruns (Diplomagraringenieur)
Sitz der Gesellschaft Leezen · Amtsgericht Schwerin · HRB 944 · Steuer-Nr. 050/12600019 · Gläubiger-ID DE74ZZ200000125610
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin · IBAN: DE86 1405 2000 0339 9905 03 BIC: NOLADE21LWL
Deutsche Kreditbank · IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66 · BIC: BYLADEM 1001

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Grundstücke befinden, die sich im Eigentum oder in der Verwaltung der Landgesellschaft M-V befinden. Es werden keine Einwände vorgebracht.

Weitere Träger öffentlicher Belange, die öffentliche Flächen verwalten, wurden beteiligt.



Gemeindefeuerwehr
Selmsdorf
Der Gemeindeführer



FFw Selmsdorf
Lübecker Straße 35
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel. 5398-17
ELW-Handy: 0163 7068140
www.feuerwehr-selmsdorf.de

Daniel Zabel
Ernst-Thälmann-Straße 17 b
23923 Selmsdorf
Tel.: 038823 170562
Handy: 0162 9422573
E-Mail: daniel-zabel@arcor.de

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

Selmsdorf, 04.02.2018

Per E-Mail

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihre Unterlagen zum Bebauungsplan der Gemeinde Selmsdorf habe ich am 18.01.2018 erhalten. Hier nun meine Stellungnahme aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf.
Zum Punkt 3.2:

1. Hydranten zur Löschwasserversorgung sollten innerhalb 300 m zwischen der Lindenstraße und dem Wohngebiet "Am Mühlenbruch" liegen.
2. Drehleiter Aufstellflächen müssen gegeben sein, mind. 4,50 m.
3. Im Winter (anhaltendem Schneefall - Mengen) ist das Wohngebiet entsprechend zu beräumen. Damit die Aufstellflächen, Hydranten etc. weiter vorhanden bzw. nutzbar bleiben.
Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

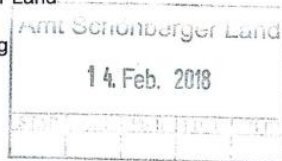
Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird über zwei neu zu errichtende Hydranten sichergestellt.

Als Aufstellflächen können die ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Die Hinweise zum Winterdienst im zukünftigen Wohngebiet werden zur Kenntnis genommen.

Hansestadt LÜBECK 

Hansestadt Lübeck · Bereich 5.610 · 23539 Lübeck

**Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen**Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 SchönbergBereich: Stadtplanung und Bauordnung
Gebäude: Mühlendamm 12
Auskunft: Christian Stolte
Zimmer: 1.2.20
Tel. (0451) 122-6112
Fax (0451) 122-6190
E-Mail: christian.stolte@luebeck.de
Ihr Zeichen: 61.27
Ihre Nachricht vom: 08.01.2018
Mein Zeichen: chs
Datum: 09.02.2018**Gemeinde Selmsdorf: Bebauungsplan N. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“**

hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 31.07.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB hingewiesen. Die dort vorgebrachten Bedenken werden aufrechterhalten.

Die Hansestadt Lübeck erbittet für alle Beteiligungsschritte um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Stolte

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Lübeck weiterhin Bedenken gegen die Planung vorbringt.

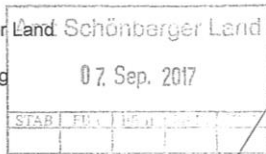
Die Stellungnahme vom 31.07.2017 ist im Folgenden beigefügt.

Hansestadt LÜBECK



Hansestadt Lübeck · Bereich 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

 Amt Schönberger Land
 Am Markt 15
 23923 Schönberg

 Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
 Gebäude: Mühlendamm 12
 Auskunft: Christian Stolte
 Zimmer: 1.2.20
 Tel. (0451) 122-6112
 Fax (0451) 122-6190
 E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de
 Ihr Zeichen: 61.27
 Ihre Nachricht vom: 31.07.2017
 Mein Zeichen: chs
 Datum: 05.09.2017

Gemeinde Selmsdorf: Bebauungsplan N. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“

hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es wird auf die erfolgten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 16 sowie zu der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Die dort vorgebrachten Bedenken werden aufrechterhalten.

Es wird erneut auf die erweiterte „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a (2) BauGB hingewiesen. Es fehlt weiterhin ein adäquater Nachweis, dass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Gemeinde Selmsdorf besteht.

Im RREP Westmecklenburg wurde unter 3.1.2 ein Stadt-Umland-Raum Lübeck festgelegt. Hier herrscht ein „besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot“ als verbindliches Ziel der Raumordnung. Eine Stadt-Umland-Kooperation wurde von Seiten der Hansestadt Lübeck mittlerweile initiiert – die Gemeinde Selmsdorf ist Mitglied dieser Kooperation. Derzeit wird im Rahmen der Kooperation ein Wohnbauflächenkonzept gemäß RREP Ziffer 3.1.2 (4) erarbeitet, in welchem die auf Grundlage einer Haushaltsprognose ermittelten Bedarfe den bestehenden und geplanten Wohnbauflächen gegenübergestellt werden. Ziel ist eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung im Kooperationsraum. Mit einer Fertigstellung des Konzeptes ist im ersten Halbjahr 2018 zu rechnen.

Die Hansestadt Lübeck betrachtet das dargestellte Vorhaben als nicht abgestimmt, wodurch es aus Sicht der Hansestadt derzeit gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Eine Abstimmung ist erst dann erfolgt, wenn dieses Vorhaben in das Wohnbauflächenkonzept aufgenommen und

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Lübeck gegen die Planung erhebliche Bedenken hat.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung wurde mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von etwa 2,59 ha zurückgenommen und als Grünfläche dargestellt. Dies diene der Kompensation für die städtebauliche Komplettierung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch". Für die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogene Fläche wird nunmehr der Bebauungsplan Nr. 16.1 aufgestellt.

Die oben beschriebene Zurücknahme von Wohnbauflächen wurde durch die Hansestadt Lübeck zwar begrüßt, jedoch nicht als Kompensation anerkannt. Unabhängig von den Ergebnissen des neuen Wohnbauflächenkonzeptes, wird aus Sicht der Gemeinde Selmsdorf das besondere Kooperations- und Abstimmungsgebot nicht erst mit der Zustimmung der Kernstadt erfüllt.

 Telefonzentrale:
 (0451) 122-0

 Unsere Sprechzeiten:
 montags und dienstags
 8.00 bis 14.00 Uhr
 donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr
 freitags 8.00 bis 12.00 Uhr
 und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten des Bereichs Buchhaltung & Finanzen:

Commerzbank	IBAN: DE53 2304 0022 0035 8507 00;	BIC: COBADEFF230
Deutsche Bank	IBAN: DE67 2307 0710 0900 0050 00;	BIC: DEUTDEHH222
Postbank Hamburg	IBAN: DE36 2301 0020 0010 4002 01;	BIC: PBNKDEFF
Sparkasse zu Lübeck	IBAN: DE17 2305 0101 0001 0113 29;	BIC: NOLADE21SPL
Volksbank	IBAN: DE97 2308 0142 0005 0083 36;	BIC: GENODEF1HLU

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 135082828

Scheck: nur an Hansestadt Lübeck, Buchhaltung & Finanzen, 23539 Lübeck



- 2 -

von allen Beteiligten mitgetragen wurde. Bislang wurden die bestehenden Planungen von den Beteiligten lediglich gemeldet. Weitere Planungsschritte können daher aus Sicht der Hansestadt Lübeck nur vorbehaltlich einer Zustimmung der Kooperationspartner im Rahmen des genannten Konzeptes erfolgen.

Die Hansestadt Lübeck erbittet für alle Beteiligungsschritte um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Joanna Glogau
Bausenatorin

Durchschrift an:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6-8
19053 Schwerin

Der Gemeinde Selmsdorf sind gemäß RREP grundzentrenähnliche Funktionen hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe zugewiesen. Die Gemeinde ist bei ihrer baulichen Entwicklung nicht an die Grenze des Eigenbedarfes gebunden.

Die Einbindung der städtebaulichen Komplettierung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" in eine moderate Gemeindeentwicklungspolitik wird auch durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gewürdigt, das der Planung zustimmt. Damit ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ♦ Am Markt 15 ♦ 23923 Schönberg

Fachbereich IV
Gemeindeentwicklung
-hausintern-

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
Auskunft erteilt: Frau Kortas-Holzerland
Durchwahl: 038828/330-157
E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de
Aktenzelchen: 61.27
Datum: 11.09.2017

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ der Gemeinde Selmsdorf
Hier: Stellungnahme der Nachbargemeinde Lüdersdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lüdersdorf hat zum o.g. Vorentwurf weder Anregungen noch Hinweise vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Kortas-Holzerland

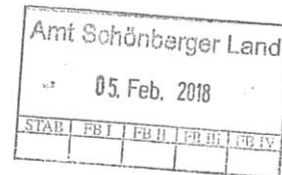
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Lüdersdorf weder Anregungen noch Hinweise vorbringt.

Annett Stiebitz
E.-Thälmann-Str. 3
23923 Selmsdorf

Selmsdorf, 31.01.2018

vorab per Fax 028828/330-2410
Amt Schönberger Land
Fachbereich Gemeindeentwicklung

Dassower Str. 4
23923 Schönberg



Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf o.g. Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 04.09.2017 Stellung genommen.

Auf diesen Widerspruch gab es bisher keine Antwort.

Die genannten Einwände zum Entwurf halte ich auch für die Aufstellung aufrecht und ergänze die Einwendung wie folgt:
Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 65+66 sind im Plan als LSG eingetragen. Dagegen erhebe ich Widerspruch.

Mit freundlichem Gruß


Annett Stiebitz

Die Stellungnahme zum Vorentwurf wird im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Bei der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme des bestehenden LSG. Insofern stellt dies keine planerische Zielsetzung der Gemeinde Selmsdorf dar. Die Gemeinde übernimmt damit lediglich eine bestehende naturschutzrechtliche Festlegung in den Bebauungsplan.

Annett Stiebitz
E.-Thälmann-Str. 3
23923 Selmsdorf

Selmsdorf, 04.09.2017

vorab per Fax 038820/230175
Amt Schönberger Land
Fachbereich Gemeindeentwicklung

Dassower Str. 4
23923 Schönberg



Betr.: Stellungnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB zum öffentlich ausliegenden B-Plan-Entwurf Nr. 16.1 "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffener Eigentümer der Flurstücke 59/11, 49, 65, 66 erhebe ich hiermit fristgemäß Einspruch mit folgender Begründung:

1. Die jetzige Planung verhindert eine ordnungsgemäße Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 59/11. Es ist keine Zuwegung möglich, da eine extensive öffentliche Grünfläche vor meinem Grundstück geplant ist. Hier ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu meinen Gunsten, einschließlich einer Grunddienstbarkeiteintragung vorzunehmen.
2. Im Planungsverfahren sollte die Umgrenzung des Schutzgebietes auf Parzellenschärfe korrigiert werden. Zur Zeit ist eine nicht exakt definierte Fläche des Flurstücks 59/11, mit einem Schutzcharakter belegt.
3. Auf meinem Grundstück (Flurstück 59/11) stehen verwaiste Garagen, die im Zuge der Planung zu entfernen sind. Ich gehe davon aus, dass der erforderliche Abriss aus den Erschließungsbeiträgen finanziert wird und für mich keinerlei Kosten entstehen.
4. Die Grundstücke 49, 65, 66 werden landwirtschaftlich genutzt und sind nach derzeitigem Planungsstand mit landwirtschaftlichem Gerät nicht erreichbar. Eine Zuwegung ist durch die Planung unbedingt zu ermöglichen. Sollten dazu öffentliche oder private Grundstücke nötig werden, so sind entsprechende Rechte einzuräumen.

Mit freundlichem Gruß


Annett Stiebitz

Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Festsetzung der Fläche als "extensives Grünland, privat" widerspricht nicht der weiterhin gesicherten Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und die Bewirtschaftung der Flächen werden nicht ausgeschlossen.

Die Schutzgebietsgrenzen wurden aus der entsprechenden Verordnung übernommen. Eine Veränderung dieser Grenzen obliegt nicht der Gemeinde.

Ein Abriss der Garagen-Ruinen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen. Die Garagen-Ruinen stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Eigentümer der Garagen zu verantworten ist.

Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Planung nicht erschwert.

Röttger GbR
 Heinrich & Hans-Ulrich Röttger
 Dorfstraße 6
 23923 Lauen
 Email: hof.roettger@googlemail.com
 Mobil: 01709564625



An das Amt Schönberger Land
 Der Amtsvorsteher
 Fachbereich 4
 Am Markt 15
 23923 Schönberg

Lauen, den 11.09.2017

Widerspruch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 der Gemeinde Selmsdorf „Am Mühlenbruch-nördliche Erweiterung“

Sehr geehrte Damen und Herren,
 hiermit nehme ich zu den Plänen der Gemeinde Selmsdorf das Baugebiet „Am Mühlenbruch“ (B-Plan Nr. 16.1) in nördlicher Richtung zu erweitern wie folgend Stellung:

Als Landwirt mit Betriebssitz im OT Lauen bin ich gegen die Erweiterung und der Bebauung wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 vorgesehen und weise eine direkte Betroffenheit mit meinem Flurstück 76/1 in der Gemeinde Selmsdorf aus.

Begründung:

In der amtlichen Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf zu diesem Thema findet sich auf Seite 44 im Absatz mit der Überschrift „Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen“ folgende Anmerkung:

„Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an Acker- und Grünlandflächen zu beurteilen.“
 Als aktiver Landwirt in unserer Gemeinde sehe ich diese Feststellung als einen gravierenden Eingriff in die zukünftigen Entwicklungspotenziale meines Betriebes und im Widerspruch mit dem von der Bundesregierung ausgerufenen Ziel von Flächenrecycling und verstärkter Innenentwicklung, nachzulesen in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes.

Das angesprochene Flurstück wird im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens von einer Erbengemeinschaft an die Gemeinde übertragen. Dass sich das Grundstück im Eigentum der Röttger GbR befindet, konnte nicht bestätigt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 wird nur in einem geringen Umfang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Gemeinde entspricht somit dem Grundsatz, landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Maß für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Weiterhin wird unter Punkt 4 auf gleicher Seite folgende Aussage getätigt: „Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage, insbesondere im Außenbereich, erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar.“

Dieser Aussage kann bei Ortskenntnis klar widersprochen werden. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich beispielsweise in den Ortschaften Hof Selmsdorf, Lauen und der Ortslage Selmsdorf selbst. Andere Planungsmöglichkeiten mit einem geringeren Konfliktpotenzial (keine Inanspruchnahme von Ackerflächen) stehen der Gemeinde ausreichend zur Verfügung und werden beispielhaft nachfolgend aufgezählt. Eine Rechtfertigung, inwieweit das Ausweichen dieser anderen Bereiche in der Ortslage das Konfliktpotenzial erhöht, findet sich nicht und bedarf weiterer Klärung.

Besonders verweisen wir in diesem Zusammenhang konkret auf die Prüfung folgender Grundstücke für eine Ausweisung von Bauland:

Ortslage Selmsdorf innerorts:

Als Beispiele seien genannt:

Selmsdorf Dorf Flur 3 Nr. 267, 264, 273/6, 275, 281/1

Ortslage Hof Selmsdorf:

Als Beispiele seien genannt:

Selmsdorf Flur 1 Nr. 198, 199, 200, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 65, 66

Ortslage Lauen:

Als Beispiele seien genannt:

Lauen Flur 1 Nr. 31, 32, 29/1, 29/2, 23/4, 28/1, 22/4

Abschließend folgen wir auch sämtlichen weiteren Einsprüchen in der Stellungnahme unseres Gesellschafters Herrn Hans Ulrich Röttger zu diesem Thema vom 09.09.2017.

Ich bitte um die Bestätigung, dass der Widerspruch form- und fristgerecht eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Heinrich Röttger

Wie schon dargelegt, wird für den Bebauungsplan Nr. 16.1 nur in einem sehr geringen Umfang landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Komplettierung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch". Insofern ist die nun verfolgte Planung Bestandteil einer längerfristig ausgelegten Gemeindeentwicklungsstrategie. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen somit schon aus diesen Gründen nicht infrage.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen zukünftiger Gemeindeentwicklungsprojekte berücksichtigt.

Die nebenstehend erwähnte Stellungnahme wird im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Hans-Ulrich Röttger			
Amt Schönberger Land			
13. Feb. 2018			
STAB	FB I	FB II	FB IV

Dorfstraße 6
23923 Selmsdorf OT Lauen
Tel.: 038823-55836

An das Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Fachbereich 4
Am Markt 15
23923 Schönberg

persönlicher Einwurf in Empfängerbriefkasten

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Meine Nachricht vom	Datum
			Stellungnahme Aufstellung des B-Planes Nr. 16.1	09.02.2018

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 der Gemeinde Selmsdorf „Am Mühlenbruch-nördliche Erweiterung“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehme ich zu den Plänen der Gemeinde Selmsdorf das Baugebiet „Am Mühlenbruch (B- Plan Nr. 16) in nördlicher Richtung zu erweitern wie folgend Stellung:

Als Einwohner der Gemeinde Selmsdorf und Landwirt mit Betriebssitz im OT Lauen bin ich **gegen die Erweiterung und einer Bebauung** wie im Bebauungsplanes Nr. 16.1 vorgesehen.

Begründung:

Mit der vorgesehenen Erweiterung werden Flächen im Außenbereich für Siedlung und Verkehrsfläche beansprucht, die der Landwirtschaft für immer entzogen werden. Die Flächen stehen zukünftig mir und meiner Familie, sowie weiteren nachfolgenden Generationen, die auf diesen Flächen gesunde Nahrungsmittel produzieren möchten, nicht mehr zur Verfügung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollte insbesondere den Außenbereich und die „ Grüne Wiese“ schonen und verstärkt auf Innenentwicklung

Durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 wird nur in einem geringen Umfang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Gemeinde entspricht somit dem Grundsatz, landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Maß für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Hans-Ulrich Röttger

Dorfstraße 6
23923 Selmsdorf OT Lauen
Tel.: 038823-55836

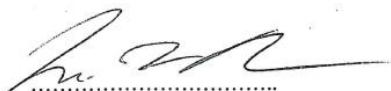
und Revitalisierung bzw. Nutzung von Brachflächen (Flächenrecycling) setzen. Flächenrecycling und verstärkte Innenentwicklung sind in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelemente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgewiesen. Mit Inkrafttreten der Novellierung des Baugesetzbuchs 2013 - *Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts* wurde auch vom Gesetzgeber geregelt, daß die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu begründen ist und dabei besonders alle Möglichkeiten der Innenwicklung zu ermitteln sind (BauGB § Ja - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) . Mit Aufstellung des B-Planes 16.1 wurden m.E. die Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht bzw. nicht ausreichend ermittelt. Dem Bürgermeister der Gemeinde Selmsdorf ist bekannt, daß es bauliche Brachflächen u.a. in der Ortschaft Lauen gibt. Im Auftrage des Landes M-V wurden von der Landgesellschaft M-V mbH diese baulichen Brachflächen zentral digital erfasst . Lt. Auskunft der Landgesellschaft stehen diese Daten auch der Gemeinde und der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

Ich wünsche mir von meinen Gemeindevertretern , daß man sich **vorrangig** um bauliche Brachflächen **auch in den Ortsteilen** der Gemeinde kümmert, **bevor** weitere Ackenflächen im Außenbereich umgewandelt werden und man den nächsten Generationen die Grundlagen zur Lebensmittelproduktion nimmt.

Hinweis:

1. Ein Einspruch zum Vorentwurf wurde am 09.09.2017 dem Amt Schönberger Land übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen



.....
Hans-Ulrich Röttger

Wie schon dargelegt, wird für den Bebauungsplan Nr. 16.1 nur in einem sehr geringen Umfang landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Komplettierung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch". Insofern ist die nun verfolgte Planung Bestandteil einer längerfristig ausgelegten Gemeindeentwicklungsstrategie. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen somit schon aus diesen Gründen nicht infrage. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen zukünftiger Gemeindeentwicklungsprojekte berücksichtigt.

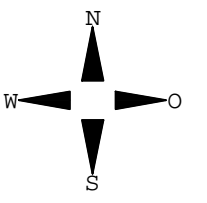
Die Stellungnahme vom 09.09.2017 ist inhaltsgleich mit der hier beige-fügten Stellungnahme zum Entwurf.

Teil A – Planzeichnung
M 1:2500

Nutzungsschablonen

WA 1	II a
FH min. 7,5 m	GRZ 0,3
FH max. 9,0 m	
	E

WA 2	I - II a
FH min. 6,5 m	GRZ 0,3
FH max. 8,5 m	
	ED



**Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über den
Bebauungsplan Nr. 16.1
Wohngebiet "Am Mühlenbruch -
nördliche Erweiterung"**

gelegen nördlich des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" und der B 104 einschließlich Lindenstraße-Ausbau, umfassend die Flurstücke 50, 59/11 (teilw.), 59/12, 59/13, 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/17, 107/30, 107/31, 107/42, 107/43, 107/44, 133/13, 133/14 und 389 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 08.03.2018

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhofen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

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

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

- GRZ Grundflächenzahl
- I - II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH min. Firsthöhe als Mindestmaß
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß

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

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg, öffentlich

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

Fläche für Entsorgungsanlagen - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Gehölzbestand, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Wirtschaftsweg, privat
- Böschungsbepflanzung, öffentlich
- Ausgleichsfläche mit Gehölzanzpflanzung, privat
- extensives Grünland mit lfd. Nummerierung, privat
- Hausgarten, privat
- Wegebegleitgrün mit lfd. Nummerierung, öffentlich

- Zäsurgrün, privat
- Findlingsfeld / Regenwasserzuführung, privat

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

Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

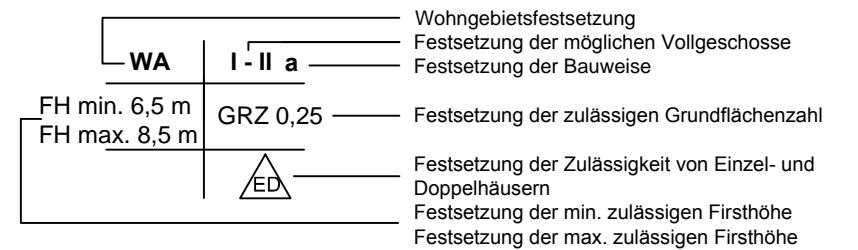
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 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

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - LSG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop
- Obstbäume zum Anpflanzen
- Bäume zum Erhalt, außerhalb des Geltungsbereiches



- 2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)**
In den WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern eine Länge von 15,0 m und im WA 2 bei Doppelhaushälften eine Länge von je 9,0 m nicht überschritten werden darf. Weiterhin gilt für das WA 1, 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 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m² und im WA 2 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 und WA 2 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 und WA 2 sind je Einzelhausgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist im WA 2 maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

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

7. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.5 vorgenommenen Festsetzungen.

8. 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)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 1" sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: 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. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.
- 8.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 2" ist eine drei Meter breite Rosenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist direkt an den Grundstücksgrenzen zum WA 1 anzuordnen. Die Pflanzung ist im versetzten Verband 1,0 m x 1,0 m auszuführen. Zulässige Rosenarten sind Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Apfel-Rose (*Rosa villosa*) und Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*). Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten.
- 8.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 3" ist unter Berücksichtigung vorhandener Gehölze als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen.

- 8.4 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen auf einem modellierten Gelände zu gestalten. Entlang der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist das Gelände mit einer maximal 1,50 m hohen Stützmauer abzufangen. Südlich der Mauerkrone ist eine 1 m breite einreihige Hainbuchen-Heckenpflanzung (*Carpinus betulus*) mit einem Pflanzabstand von 0,50 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweimal jährlich zu schneiden. Eine Geländemodellierung bis auf das Höhengniveau der Mauerkrone ist zulässig. Das vom Hang ablaufende Regenwasser ist in einer parallel zur Mauer verlaufenden Mulde abzuleiten. Vorhandene Anpflanzungen sind in die Geländemodellierung einzubeziehen. Ebenso ist eine Umpflanzung dieser Gehölze innerhalb der Parkanlage zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind auf mindestens 25% der Fläche durchzuführen. An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine mind. 3 m breite Hecke anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze aus den Pflanzlisten A und B zu verwenden. Die verbleibenden Bereiche sind als extensive Wiesenflächen mit einer zweimal jährlichen Mahd anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen.
- 8.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist als ein 4,50 m breiter Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 1" ist langfristig vollständig als extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche möglich.
- 8.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 2" sind wegebegleitend insgesamt 20 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: 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.
- 8.8 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 8.9 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz-anpflanzung" ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die zu entsiegelnde Fläche des Garagengebäudes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze mit Gehölzen aus den Pflanzlisten A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.

- 8.10 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind auf mindestens 60% der Fläche Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass je 30 Sträucher jeweils ein Baum gepflanzt wird. 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.
- 8.11 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Findlingsfeld/Regenwasserzuführung" ist naturnah mit Feldsteinen und Findlingen zu gestalten. Der Fläche ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser zuzuführen und von dort in gedrosselter Fließgeschwindigkeit in den Selmsdorfer Bach einzuleiten. Die Durchführung von ufersichernden Maßnahmen ist zulässig.
- 8.12 An der Planstraße A sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenan-satz von 2 m und einer Mindestqualität von Stammumfang 16/18 cm und 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch einen Dreibock und einer Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren dauerhaft zu sichern. Als Baumart ist die Scharlach Rosskastanie (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) zu verwenden.
- 8.13 Auf dem östlich gelegenen Wendehammer ist eine hochstämmige Scharlach Rosskastanie (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) in der Mindestqualität 3xv mit einem Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.14 Pflanzlisten:
Pflanzliste A - Sträucher
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 125/150):
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Knackweide (*Salix fragilis*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)

Pflanzliste B - Bäume

Als Baumarten sind zu verwenden (Qualität Heister 2xv, 175/200):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Silberweide (*Salix alba*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

- 8.15 Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
- 8.16 Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern.
- 8.17 Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
- 8.18 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 8.19 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.20 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. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

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

- 9.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung beim Hauptdach bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Hauptdachflächen 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. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen.
- 9.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden.
- 9.4 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.
- 9.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 9.6 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.
- 9.7 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 9.8 Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen und Carports, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei Carports ist dies durch die Anbringung von Blenden zu gewährleisten, die an allen Seiten um das Dach herum zu führen sind. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die Vorschriften zur Gestaltung der Seitenflächen gelten analog. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind Garagen und Carports mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.
- 9.9 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 nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig.

- 9.10 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.
- 9.11 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 9.12 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.
- 9.13 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.
- 9.14 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 B 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.
- 9.15 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

Das verbleibende Kompensationserfordernis wird auf gemeindeeigenen Flächen über das Ökokonto NWM 010 „Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf“ (Maßnahme 7) ausgeglichen.

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.

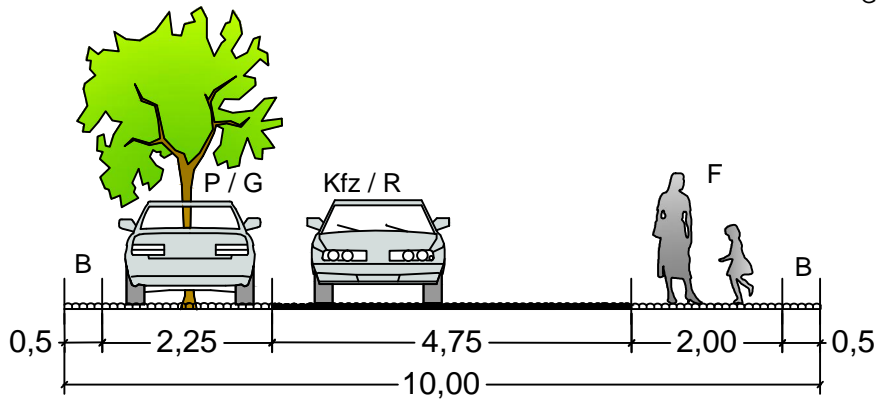
Die dem Bebauungsplan Nr. 16.1 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Empfohlene Straßenquerschnitte

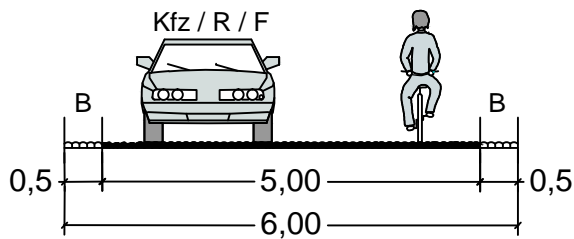
Angaben in m

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

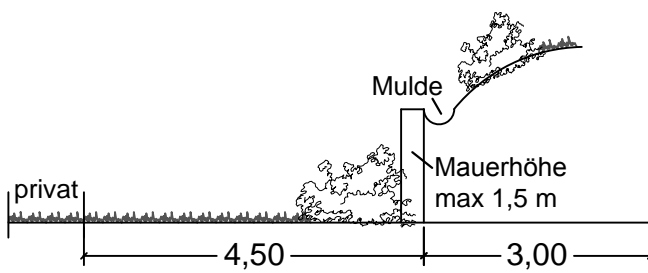
Planstraße A - Schnitt A1

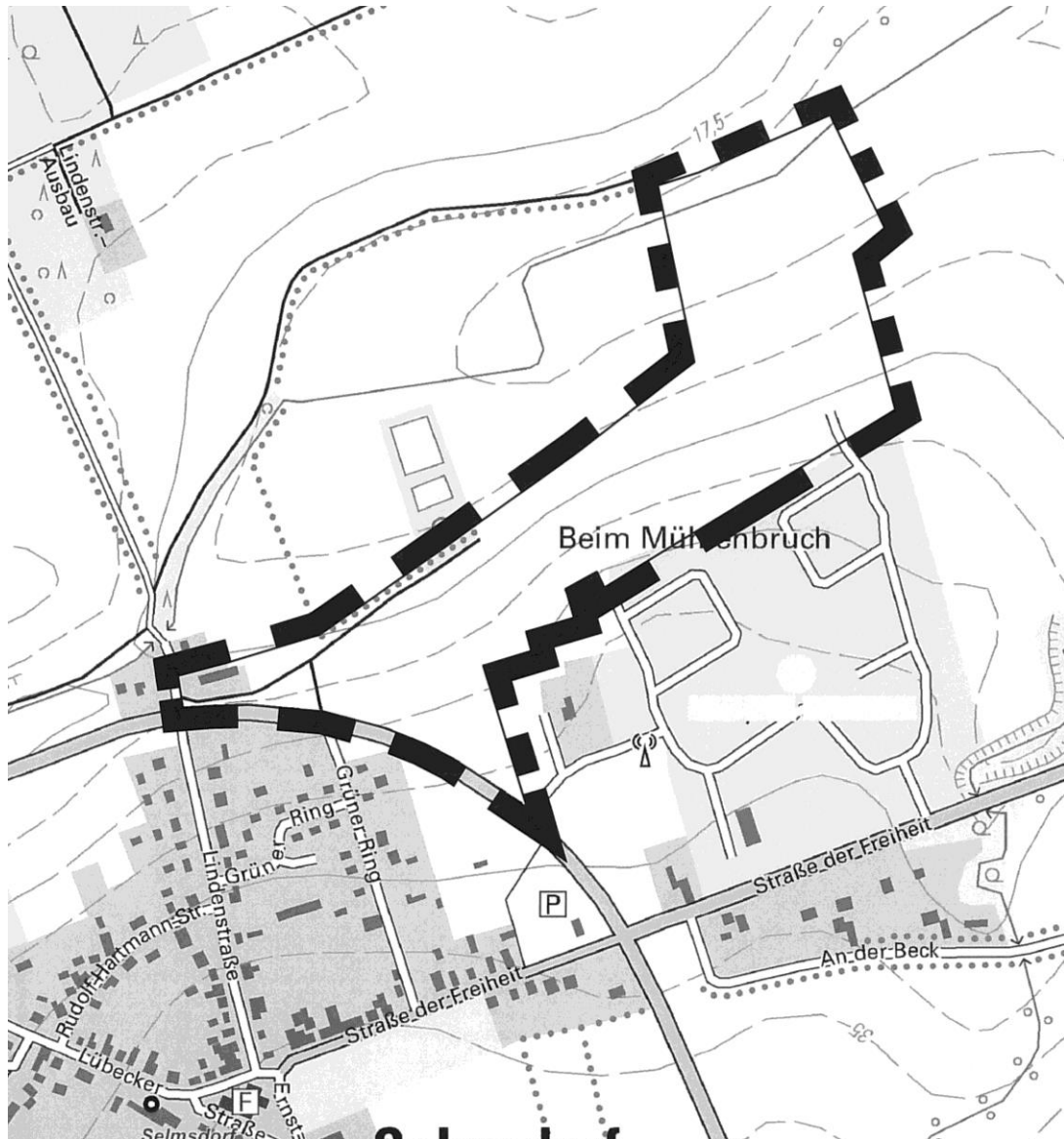


Planstraße B



Schnitt C-C





Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den

Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"

gelegen nördlich des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" und der B 104, umfassend die Flurstücke 50, 59/11 (teilw.), 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/44, 133/13, 133/14 und 389 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

Begründung

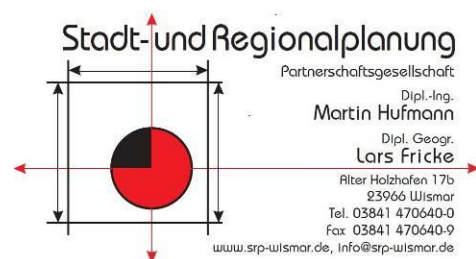
Satzungsbeschluss

08.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Verfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung, Verfahren.....	5
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung.....	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	15
2.5 Flächenbilanz.....	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trinkwasserversorgung.....	17
3.2 Löschwasserversorgung	17
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	18
4. Immissionsschutz.....	19
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	20
6. Sonstiges	20
Teil 2 - Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	22
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	22
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
2.2.1 Schutzgut „Fläche“	25
2.2.2 Schutzgut Boden.....	25
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	25
2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	26
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft	37
2.2.6 Schutzgut Mensch	37
2.2.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	38
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
2.2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter.....	38
2.2.10 Wirkfaktoren.....	38

3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	40
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	40
3.2	Eingriffsermittlung	42
3.2.1	Festlegung von Wirkzonen und des Wirkungsbereiches	43
3.2.2	Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	42
3.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotop e	45
3.3	Ausgleich	48
4	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)	51
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	51
6.	Zusätzliche Angaben	52
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	52
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....	52
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
7.	Literatur.....	54



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" zu schaffen. Die Erschließung und Bebauung dieses Wohngebietes befindet sich in der letzten Realisierungsphase, sodass die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schon vorgesehene Erweiterung des Baugebietes erfolgen kann.

Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 das Wohngebiet städtebaulich vervollständigt werden. Dies betrifft insbesondere die Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen und die Schaffung von Gehölzstrukturen im Bereich des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die vorhandene, gegenüber dem schon erschlossenen Bereich in Richtung Norden stark abfallende Geländetopografie zu richten.

Es werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Komplettierung des Erschließungsrings,
- Schaffung von fußläufigen Verbindungen zum nördlich angrenzenden Weg,
- Schaffung eines grünen Siedlungsrandes durch Gehölzstrukturen,
- städtebauliche Berücksichtigung der besonderen Geländetopographie,
- Schaffung eines homogenen Siedlungsrandes durch die Festsetzung von Firsthöhen.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 16 und 16.1 hat die Gemeinde im Ortseingang von Selmsdorf ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept entwickelt und setzt dieses in drei Bauabschnitten um. Die Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte erfolgte bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Ortseingangsbereich wird hierdurch eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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



Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebietes, © Geo Basis DE/M-V, 2017.

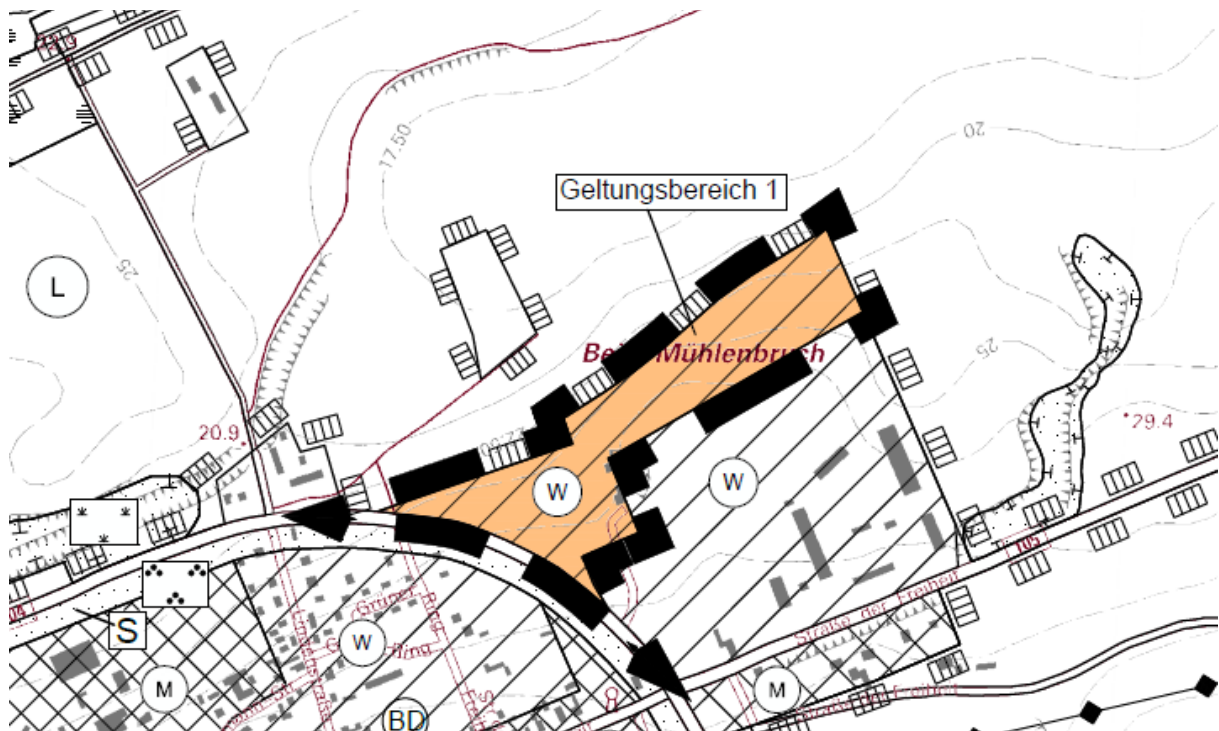
In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wurde die nördliche, in Ost-west-Richtung verlaufende Grünfläche mit aufgenommen, die schon im Bebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Parkanlage festgesetzt wurde. In diesem Bereich werden Maßnahmen notwendig, die während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 noch nicht absehbar waren. Um die Geländekante abzuschwächen, muss die Geländeoberfläche angepasst werden. Im nördlichen Bereich wird entlang der zukünftigen privaten Grundstücke das Gelände mit einer maximal 1,50 m hohen Stützmauer abgefangen, die beidseitig mit einer Heckenpflanzung eingefasst wird. Zwischen der Hecke und den privaten Grundstücksgrenzen verläuft ein 2,00 m breiter Wirtschaftsweg, der durch die Gemeinde genutzt wird, aber nicht öffentlich zugänglich ist. Für die genannten Maßnahmen, müssen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 für die öffentliche Grünfläche ergänzt und geändert werden.

Neben dem Bereich, der schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 als zukünftiger 3. Bauabschnitt vorgesehen war und das Wohngebiet "Am Mühlenbruch" in Richtung des nördlich liegenden Landweges komplettiert, wurde nordöstlich eine Ackerfläche sowie westlich eine größere Grünfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird der gesamte Teilraum der Ortslage mit den Bebauungsplänen 16, 16.1 und 20 städtebaulich geordnet. Neben der baulichen Entwicklung sollen auch die Grünstrukturen und der Landweg gesichert werden.

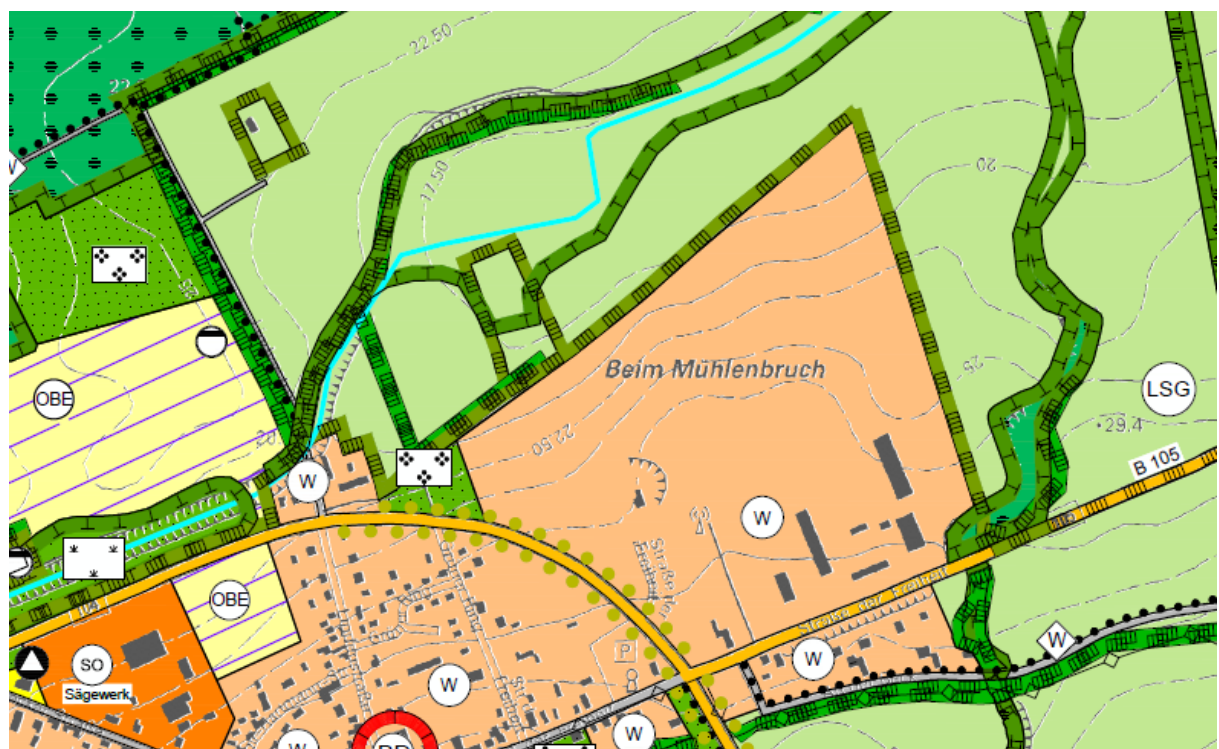
Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus auch die rechtliche Voraussetzung für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Mit diesem bodenordnerischen Verfahren soll die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert und existierende städtebauliche Missstände im Plangebiet behoben werden.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung, Verfahren

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 betroffene Bereich war schon Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - Entwurf (Stand 07.07.2015)

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u.a. der Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" herausgenommen. Da die Gemeinde den Landweg mit begleitenden Grünstrukturen und die Ausgleichsflächen mit in den Bauungsplan Nr. 16.1 einbezieht, kommt es im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu einer geringfügigen Überschneidung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den betroffenen Flächen haben jedoch keine Auswirkungen auf den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, © Geobasis DE/M-V 2017, der Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand 04.05.2017, ein Lageplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, Stand 08.06.2017 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. 2900 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger-Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3610 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 am 30.03.2017 gebilligt. Vom 07.08.2017 bis zum 11.09.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus diesem Verfahren und aus der fortschreitenden Erschließungsplanung haben sich eine Reihe von Änderungen, Ergänzungen und Konkretisierungen ergeben. Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Änderungen:

Aus Gründen der Erschließungserfordernisse und eines zweckmäßigeren Zuschnittes der zukünftigen Grundstücke wurde die Planstraße A um rd. 5,0 m in Richtung Norden verschoben.

Der Geltungsbereich wurde im Westen des Plangebietes reduziert. Der Bereich des bestehenden Siedlungsansatzes Lindenstraße-Ausbau ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnungen generell ausgeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass insbesondere aus Gründen der Abwasserentsorgung, der zweckmäßigen Verkehrserschließung sowie zur Herstellung eines Planums in den privaten Baugrundstücken umfangreichere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Diese werden im Bebauungsplan nunmehr verbindlich geregelt. Bis zur Verkehrsfreigabe der Planstraßen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,0 m zulässig. Danach lediglich bis zu einem Maß von 0,50 m. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes wurde die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche definiert.

Eine ursprünglich im nordöstlichen Bereich vorgesehene Ausgleichsfläche wird nunmehr als Ackerfläche dargestellt, da sich die Maßnahmen (Extensiv-Wiese, Schaffung eines naturnahen Bachlaufs, Heckenpflanzungen) kurz- bis mittelfristig nicht umsetzen lassen und der Gemeinde daran gelegen ist, die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die Fläche verbleibt im Geltungsbereich, da sie von Erschließungsmaßnahmen betroffen ist. Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll dem Selmsdorfer Bach zugeführt werden. Die Querung der Ackerfläche mit einem entsprechenden Rohr wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Der Auslauf in den Bach soll naturnah gestaltet werden.

Der Wirtschaftsweg, der durchgehend zwischen den südlich liegenden allgemeinen Wohngebieten und der daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche verläuft, wurde um 1,5 m auf 4,5 m verbreitert.

Der Umweltbericht wurde an die Anforderungen des geänderten Baugesetzbuches angepasst (z.B. Schutzgut "Fläche", Darstellung "Basisszenario").

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde muss die Ausgleichsbilanzierung umfassend ergänzt und geändert werden. Der erforderliche Ausgleich wird nunmehr über das Öko-Konto der Gemeinde NMW 010, Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf (Maßnahme 7), erbracht. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der Planung auf das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop nördlich des bestehenden Weges detailliert dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde erfolgt aufgrund der gegebenen Vorbelastung und durch die Vermeidungsmaßnahme Wegverlagerung keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben. Es erfolgt eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden nochmals geringfügig geändert und konkretisiert. Betroffen sind insbesondere Festsetzungen, die sich im Genehmigungsverfahren zu Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als problematisch erwiesen haben oder für die es schon eine Anzahl von Befreiungen gegeben hat. Zu nennen sind hier insbesondere Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen von Hauptdachflächen und Dachaufbauten sowie von überdachten Terrassen.

Nachdem die Gemeinde am 07.12.2017 die öffentliche Auslegung beschlossen hatte, wurde zwischen dem 02.01.2018 und dem 09.02.2018 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden nur noch geringfügige, meist klarstellende, Ergänzungen in der Planzeichnung und dem Teil B - Text vorgenommen. Die ursprünglich für die Planstraße A festgesetzten Fahrbahnverengungen entfallen nunmehr, um eine zweckmäßigere Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Eine weitere Änderung wurde bezüglich der Zuwegung zum Einkaufsmarkt vorgenommen. Diese stößt nun unmittelbar nördlich auf das Gelände des Marktes. Die ursprünglich vorgesehene westliche Anbindung kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Im Rahmen der Ausgleichbilanzierung wurden einzelne Berechnungsfaktoren modifiziert, die sich jedoch nicht wesentlich auf das Ausgleichserfordernis auswirken. Weiterhin wurden einzelne Pflanzfestsetzungen in Art und Umfang konkretisiert.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland hat die Gemeinde zunächst mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ein neues Wohngebiet geschaffen. Nach dem inzwischen erfolgten Abschluss der Erschließungsarbeiten, ist nunmehr eine vollständige Belegung der Grundstücke absehbar, sodass die vorgesehene nördliche Erweiterung des Wohngebietes nun planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 vorbereitet wird.

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 16 und dem nördlich liegenden Weg, der die Grenze zum Landschaftsraum entlang des Selmsdorfer Baches bildet.



Blick in Richtung Westen entlang des Weges an der nördlichen Plangebietsgrenze.



Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung bestehendes Wohngebiet (B-Plan 16).



Ortsbildstörende Garagenanlage im westlichen Plangebiet.



Inzwischen abgeschlossene bauliche Entwicklung im Wohngebiet "Am Mühlenbruch".

Das Plangebiet fällt im südlichen Bereich, entlang der Grenze zum bestehenden Wohngebiet, recht steil und im übrigen Plangebiet flacher in Richtung Landweg ab. Die Wirkung einer Geländekante wird durch Aufschüttungen im Bereich von privaten Baugrundstücken am Rand des bestehenden Wohngebietes, die in Richtung Norden durch teilweise erhebliche Stützmauern abgefangen werden, gestärkt.

Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Gebiet durch eine größere Grünfläche, die in Richtung Bundesstraße ansteigt, geprägt. In Teilbereichen ist auch der südlich angrenzende Einkaufsmarkt visuell wahrnehmbar.

Die schon vorhandene Wohnbebauung im Bereich Lindenstraße-Ausbau besteht aus einem Einzelhaus mit mehreren Nebengebäuden und einem Doppelhaus.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 16.1 folgt im Wesentlichen der schon im Bebauungsplan Nr. 16 angelegten Erschließungs-, Bauungs- und Grünflächenstruktur. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt dabei vorrangig über zwei Hauptachsen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Diese werden in die nördliche Erweiterung verlängert und in Ostwest-Richtung verbunden. Das Gesamtgebiet erhält somit einen geschlossenen Erschließungsring.

Teil A – Planzeichnung
M 1:1500



Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 16.1

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden weitgehend unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 16 übertragen. Somit ist sichergestellt, dass zukünftig ein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet entsteht.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Siedlungsbild und in das Gesamtwohngebiet 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 zuge-

lassen werden. Da die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 insbesondere die Zielsetzung verfolgt, zusätzliche Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen, wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Baukonzept werden innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 Baugrundstücke geschaffen, die bei Einzelhäusern eine Mindestgröße von 700 m² und im WA 2 bei Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 500 m² besitzen. Damit verhindert die Gemeinde, wie schon im Bebauungsplan Nr. 16, eine unerwünschte Verdichtung innerhalb des Plangebietes.

Die in den Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt. Sie entspricht dabei dem ortsüblichen Standard für Einfamilienhausgebiete.

Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 nur Einzelhäuser und in den Gebieten WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit gestattet sind. Die stärkere Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten für Doppelhaushälften folgt aus der Tatsache, dass hier die Mindestgrundstücksgrößen geringer sind und somit ein größerer Verdichtungseffekt zu befürchten ist (z.B. notwendige Stellplätze, Carports, Garagen, usw.). Darüber hinaus ist die Gemeinde aus Gründen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung verpflichtet, die Anzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten zu begrenzen.

In den festgesetzten Gebieten WA 1 und WA 2 gilt ausschließlich die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass Einzelhäuser eine Länge von 15,0 m und im WA 2 Doppelhaushälften eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten dürfen. Aufgrund der umlaufenden Baugrenzen wären, bei offener Bauweise, Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig. Die daraus folgende Riegelbildung würde den angestrebten Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes erheblich beeinträchtigen. Dies wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verhindert. Die maximalen Gebäudelängen entsprechen den ortsüblichen Dimensionen und sind auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 entsprechend festgesetzt.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Gebiete WA 2 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. Im WA 2 gelten eine Mindestfirshöhe von 6,50 m und eine maximale Firshöhe von 8,50 m.

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

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass insbesondere aus Gründen der Abwasserentsorgung, der zweckmäßigen Verkehrserschließung sowie zur Herstellung eines Planums in den privaten Baugrundstücken umfangreichere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Diese werden im Bebauungsplan nunmehr verbindlich geregelt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die o.g. Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen.

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

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde schon im Bebauungsplan 16 verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Errichtung und Ausprägung von Dächern, Fassaden, Sichtschutzanlagen, Carports und Garagen, Einfriedungen sowie die Nutzung von Vorgartenflächen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dem Wohngebiet bei aller gewollten Vielfältigkeit eine gestalterische Klammer zu geben, die einen erkennbaren Charakter des Wohngebietes erzeugen soll.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine orts- und regionaltypische, einheitliche Dachlandschaft gesichert werden, die sich vor allem durch die verwendeten Materialien und Farben definiert.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung beim Hauptdach bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Hauptdachflächen 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. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen. Die vorstehenden Festsetzungen sollen der Schaffung einer möglichst einheitlichen Dach-

landschaft dienen. Neben den o.g. Festsetzungen zu den Dachmaterialien soll dadurch ein erlebbar zusammengehöriges Siedlungsgefüge geschaffen werden. Aus demselben Grund werden auch Dachaufbauten und Dachüberstände geregelt. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand. Diese Festsetzungen wurden aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

Neben der angesprochenen Dachlandschaft, trägt auch die Fassadengestaltung wesentlich zur Anmutung einer Siedlung bei. Auch hier wurden bei den Festsetzungen zu Material und Farbe orts- und regionaltypische Gestaltungsformen zugrunde gelegt, ohne den Gestaltungsspielraum der Eigentümer zu stark einzuschränken. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die vorstehenden Festsetzungen entsprechen weitestgehend denen im Bebauungsplan Nr. 16. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Siedlung gewährleistet werden.

Ergänzend zu der Gestaltung der Hauptgebäude wurden auch Festsetzungen zu der gestalterischen Ausformung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) getroffen. Zielsetzungen der Festsetzungen sind eine einheitliche Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude sowie eine verträgliche Einbindung von Nebenanlagen in die Grundstücksgestaltung. Die Festsetzungen entsprechen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen und Carports, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei Carports ist dies durch die Anbringung von Blenden zu gewährleisten, die an allen Seiten um das Dach herum zu führen sind. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die Vorschriften zur Gestaltung der Seitenflächen gelten analog. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind Garagen und Carports mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.

Obwohl Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken nach der Verkehrsfreigabe der Planstraßen auf ein Maß von jeweils 0,50 m beschränkt sind, kann es ggf. zu größeren Geländesprüngen kommen. Diese sollen ortsbildverträglich in das Siedlungsgefüge eingebunden werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Grundstücken ist als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig. Diese Festsetzungen wurden auch im Bebauungsplan Nr. 16 getroffen.

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. Die hochwertige Gestaltung von Einfriedungen trägt dazu bei, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Neben den Festsetzungen zum Vorgartenbereich wird durch das Erscheinungsbild der Einfriedungen ein großzügiger und fließender Übergang von Straßenraum zu den privaten Freiflächen gewährleistet. Die 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 B 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. Die vergleichsweise differenzierten Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Freiflächen wurden entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 16 getroffen. Es wird damit eine einheitliche, hochwertige Gestaltung des zukünftigen Siedlungszusammenhangs angestrebt.

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

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

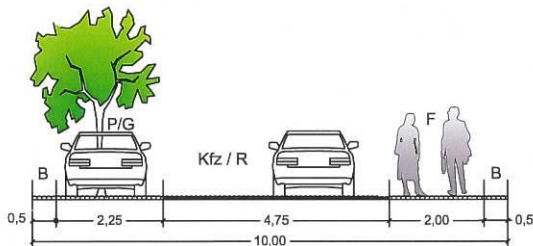
Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wird über das Wohngebiet am Mühlenbruch an die B 104 und die B 105 angebunden. Die zusätzlichen Kapazitäten wurden schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 bzw. der zugehörigen Erschließungsplanung berücksichtigt. Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt durch den nördlichen Lückenschluss des Mühlenrings im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 durch die Planstraße A. Diese erhält eine Ausbaubreite von 10,0 m, entsprechend den Planstraßen B und D im Bebauungsplan Nr. 16.

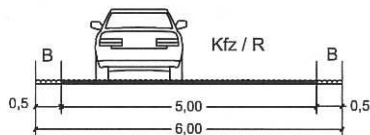
Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder 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. 16.1 hinsichtlich Ausbaubreite und hinsichtlich der Gestaltung des Verkehrsraumes dargestellt:

Planstraße A



Planstraße B:



Ein wichtiges städtebauliches Element ist der Erhalt, die Schaffung und die Vernetzung von Fuß- und Radwegen. Daher werden zwei Verbindungswege mit einer Breite von jeweils 3,00 m zum nördlichen Landweg geschaffen. Ein weiterer 3,00 m breiter Verbindungsweg zweigt vom Landweg in Richtung Lebensmittelmarkt ab. Diese Verbindung verbessert auch die sichere Erreichbarkeit des Marktes aus der übrigen Ortslage.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16.1 beträgt rund 9,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²	
WA gesamt		28.929
davon		
<i>WA 1</i>		<i>14.466</i>
<i>WA 2</i>		<i>14.463</i>
Straßenfläche gesamt		11.980
davon		
<i>Planstraßen</i>		<i>5.119</i>
<i>Fuß- und Radweg</i>		<i>6.861</i>
Grünflächen gesamt		57.647
davon:		
<i>Hausgarten</i>		<i>809</i>
<i>Gehölzpflanzung</i>		<i>382</i>
<i>Böschungsbepflanzung</i>		<i>1.166</i>
<i>Parkanlage</i>		<i>7.014</i>
<i>Wirtschaftsweg</i>		<i>1.790</i>
<i>Ausgleichsfläche Gehölzpflanzung</i>		<i>362</i>
<i>Extensives Grünland</i>		<i>20.938</i>
<i>Wegebegleitgrün</i>		<i>2.982</i>
<i>Zäsurgrün</i>		<i>1.401</i>
<i>Findlingsfeld</i>		<i>472</i>
<i>Landwirtschaft</i>		<i>18.626</i>
<i>Biotop</i>		<i>1.922</i>
Wasser		64
Flächen für die Ver- und Entsorgung		34
Gesamt		98.871

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weitgehend über die bestehenden Erschließungsanlagen im Wohngebiet "Am Mühlenbruch". Diese sind schon hinsichtlich der Gebietserweiterung durch den Bebauungsplan 16.1 konzipiert worden. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

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

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

3.1 Trinkwasserversorgung

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. Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 zu erweitern. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Schaffung von zwei zusätzlichen Hydranten im Rahmen der Erschließung sichergestellt. Diese müssen eine Löschwasserkapazität von 48 m³/Std. für 2 Stunden zur Verfügung stellen.

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.

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 Niederschlagswassersatzung 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 müssen 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 als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß des Baugrundgutachtens P141/11, das durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis zum Bebauungsplan Nr. 16 erarbeitet wurde, 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 opti-

mal erweist. Die Ergebnisse können ohne weiteres auf die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 übertragen werden.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen kann dem Selmsdorfer Bach zugeführt werden. Die Querung der nordöstlich in den Geltungsbereich mit einbezogenen Ackerfläche mit einem entsprechenden Rohr wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Der Auslauf in den Bach soll naturnah gestaltet werden. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2000 Kfz am Tag ebenfalls als gering verschmutzt eingestuft.

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 des Mühlenrings 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 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 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.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 Entsor-

gung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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. Dazu wurde vom Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16.1 "Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" (21.11.2017) erarbeitet. Gegenstand dieser Untersuchung sind die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B104 "Straße der Freiheit" und der Gewerbe Geräusche des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Netto-Discountmarktes. Des Weiteren wurden auch die gegebenen Vorbelastungen der südlich des Plangebiets vorhandenen Windkraftanlagen untersucht.

Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche wurde eine Überschreitung der Richtwerte für den ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogenen, westlichen Bereich der Lindenstraße-Ausbau festgestellt. Dieser ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16.1 und wird daher nicht weiter betrachtet. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes kommt es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Für die geplante Wohnbebauung im Osten des Plangeltungsbereiches (WA 1 und WA 2) werden an den geplanten Baugrenzen maximale Beurteilungspegel von gerundet 52/44 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um 3/1 dB tags/nachts unterschritten. Es ergibt sich für diese Beiche (WA 1 und WA 2) laut Gutachten ein Lärmpegelbereich II. Da sich die erforderliche Schalldämmung schon aufgrund der geltenden Bauvorschriften ergibt, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bezüglich des vorhandenen Marktes wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet vom B-Plan Nr. 16.1 deutlich unterschritten werden. Maximal werden Beurteilungspegel von gerundet 37 dB(A) tags an dem maßgeblichen Immissionsort prognostiziert. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 18 dB unterschritten. In der Nacht stellen sich maximale Beurteilungspegel von gerundet 32 dB(A) an dem maßgeblichen Immissionsort ein. Der nächtliche Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) wird um 8 dB unterschritten. Es zeigt sich, dass die zu erwartende Geräuschimmission durch den Netto-Discountmarkt im Plangebiet von B-Plan Nr. 16.1 nach TA Lärm nicht relevant ist. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Gewerbe Geräuschquellen im Untersuchungsgebiet ist nicht erforderlich. Im Ergebnis zeigt vorliegende Untersuchung, dass die geplante Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft vereinbar ist.

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden Geräuscheinwirkung im Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 16.1 wurde durch das o.g. Gutachterbüro die Geräuscheinwirkung der benachbarten Windkraftanlagen der Gemeinde Selmsdorf untersucht. Auch hier konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass

die von den Windkraftanlagen ausgehenden Lärmemissionen keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete verursachen.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum und im Eigentum der Gemeinde.

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 Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

Die dem Bebauungsplan Nr. 16.1 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß des Baugesetzbuches § 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 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit), sowie Wechselwirkungen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbständiger 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. 16.1 der Gemeinde Selmsdorf „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“.

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 dem Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, das 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

Eingriffsregelung und FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung sind, soweit für den Plan relevant, integrierte Bestandteile der Umweltprüfung (§ 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 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.

Das FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) ist ca. 1,3 km nördlich vom Plangebiet entfernt. Das SPA-Gebiet "Traveförde" (DE 2031-401) erstreckt sich in ca. 1,5 km nördlicher Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der hohen Entfernung zu den Natura 2000 Gebieten kann auf eine SPA/(FFH)-Verträglichkeits(vor)prüfung verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Wohngebietes nur in geringfügigem Umfang die Natura 2000 Gebiete zur Naherholung (Spazierengehen) nutzen werden. Dadurch können nachhaltig beeinträchtigende Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume ausgeschlossen werden.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16.1 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, neue Wohnbauflächen im nördlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ auf Acker- und Brachflächen auszuweisen. Aufgrund des wachsenden Bedarfes an Wohnbauflächen möchte Selmsdorf weitere Wohnflächen im Hauptort der Gemeinde zur Verfügung stellen.

Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 das Wohngebiet städtebaulich vervollständigt werden. Dies betrifft insbesondere die Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen und die Schaffung von Gehölzstrukturen im Bereich des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes sowie die Schaffung einer naturnahen Regenwasserzuführung zum Selmsdorfer Bach. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die vorhandene, gegenüber dem schon erschlossenen Bereich in Richtung Norden stark abfallende Geländetopografie gerichtet. Zudem soll ein Verbindungsweg zwischen dem nördlich gelegenen Wirtschaftsweg und dem im Süden außerhalb des Plangebietes angrenzenden Einkaufsmarkt geschaffen werden.

Die Flächenbilanz sowie 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.

Das Plangebiet selbst hat eine geringe naturräumliche Ausstattung. Im Nahbereich befinden sich allerdings Wertbiotope, die ggf. von mittelbaren Auswirkungen betrof-

fen sind. Für die Eingriffsregelung wird der Untersuchungsraum auf 150 m ausgehend vom Eingriffsbereich erweitert.

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

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

Der Bebauungsplan 16.1 wird aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf heraus entwickelt, da die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Wohngebiet ausgewiesen sind.

Landschaftsplan Gemeinde Selmsdorf

Der Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf liegt seit Juni 2013 vor. Die Inhalte fließen in die Schutzgutbetrachtung mit ein. Für die den Selmsdorfer Bach begleitenden Flächen im nordöstlichen Bereich sind naturschutzfachliche Maßnahmen vermerkt um die Strukturgüte zu verbessern und die Renaturierung der angrenzenden Flächen des Baches zu fördern. Als konkrete Maßnahmen werden genannt:

- Verbesserung der Gewässerstrukturgüte des Selmsdorfer Baches (Gewässerprofil, Bachverlauf, Uferbepflanzung)
- Extensives Pflegemanagement angrenzender Flächen (insbesondere Entwicklung extensiv genutzter Feuchtgrünlandflächen auf Niedermoor, Rückbau von Entwässerungsgräben)

Bei Beachtung der Maßnahmenvorschläge stehen die Planungsziele den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (Stand: 20. Juli 2011) ist der Bereich des Bebauungsplans als Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan – Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (Erste Fortschreibung September 2008) sind für das Plangebiet relevante Hinweise und Vorgaben für die Themen Naturraum, Wasser und Maßnahmen vermerkt.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone „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.

Wasser

Nördlich des Plangebietes verläuft der Selmsdorfer Bach, der gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan eine stark abweichende Strukturgüte aufweist und teilweise von degradierten Moorflächen umgeben ist.

Maßnahmen

Nördlich des geplanten Wohngebietes, im Bereich der angrenzenden Flächen des Selmsdorfer Baches, sind Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen.

Die Planungsziele stehen den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Basisszenario und Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2a des BauGB ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) zu erstellen, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Zudem ist eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung anzugeben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Basisszenario

Das Plangebiet umfasst fast vollständig die Änderungsfläche der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Das Plangebiet besteht aus Acker- und Brachflächen. Innerhalb des nördlichen Plangebietsrandes verläuft ein unversiegelter Wirtschaftsweg. Im Nordosten wird nördlich des Wirtschaftsweges eine Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.

Am mittleren Abschnitt des Wirtschaftsweges grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop (gem. § 20 NatSchAG M-V) in Form einer Baumhecke an, die bereits durch den vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. Rad- und Wanderweg vorbelastet ist und ihre Lebensraumfunktion nicht vollständig erfüllen kann.

Auf den südwestlichen Grünlandflächen sind jüngere Einzelgehölze vorhanden. Die Flächen des Plangebietes grenzen entweder unmittelbar an das neue Wohngebiet Mühlenbruch des B-Plans Nr. 16 oder an die B 104 an, die als gegebene Störfaktoren auf den Naturhaushalt einwirken. Ebenso stellt die intensive Ackerbewirtschaftung durch den Eintrag von Dünger und Pestiziden eine Vorbelastung des Naturhaushaltes dar.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Acker- und Brachflächen werden weiter landwirtschaftlich genutzt bzw. im Brachstadium belassen. Die Habitatqualität bleibt weiterhin auf geringem Niveau.

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

2.2.1 Schutzgut Fläche

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind gemäß der Novellierung des BauGB von Mai 2017 die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in eigenständiger Weise zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden überwiegend bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen und Brachflächen zu Wohnbauland entwickelt. Dabei werden etwa 20.000 m² unversiegelter Fläche für Wohnhäuser und Verkehrsflächen verbraucht. Die zu überplanende landwirtschaftliche Fläche liegt zwischen dem bestehenden Wohngebiet (B-Plan Nr. 16) bzw. der ehemaligen Gewerbefläche und einem Wirtschaftsweg. Durch die umliegenden Störquellen ist dieser Bereich nicht als landschaftlicher Freiraum anzusehen.

Zudem ist das geplante Wohngebiet als zweiter Teil des bestehenden B-Planes Nr. 16 zu verstehen. Die Wohnbauflächen, die durch den B-Plan Nr. 16.1 entwickelt werden, sind Bestandteil der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015) der Gemeinde, was die langfristige Planung der Gemeinde verdeutlicht.

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

Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe 3.) bilanziert.

2.2.2 Schutzgut Boden

Gemäß Landschaftsplan herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Diese sind mit Bewertungsstufe 1 (gering - mittel) bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens

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

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig.

Dabei sind räumliche Grundwasserveränderungen nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Dies führt angesichts der Kurzzeitigkeit der Bauphase nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Nördlich des Plangebietes, verläuft der Selmsdorfer Bach, der gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan eine stark abweichende Strukturgüte aufweist und teilweise von degradierten Moorflächen umgeben ist.

Der Grundwasserflurabstand liegt größtenteils bei > 2-5 m. In einem kleinen Teilbereich im nördlichen Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf für diese Bereiche mit einem geringeren Grundwasserflurabstand mit „hoch bis sehr hoch“ eingestuft. 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. Besonders durch stark abfallende Geländebereiche ist vor allem im südlichen Bereich des geplanten Wohngebietes mit einem hohen Oberflächenabfluss von Wasser zu rechnen. Dieser wird im Plangebiet aufgefangen und unterirdisch durch das Flurstück 50, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf geleitet. In einem dem Bach vorgelagerten Bereich, innerhalb der privaten Grünfläche Findlingsfeld/ Regenwasserzuführung, ist es geplant eine naturnahe Fläche aus Feldsteinen und Findlingen zu gestalten. Dieser Fläche soll das anfallende Regenwasser zugeführt werden und von dort mit einer durch die Steine gedrosselten Fließgeschwindigkeit in den Selmsdorfer Bach fließen.

Alle baulichen Maßnahmen und die Gestaltung der Fläche sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, damit geplante Renaturierungsmaßnahmen der Gemeinde Selmsdorf sowie die Unterhaltung des Gewässers durch den Wasser- und Bodenverband gewährleistet werden können. Darüber hinaus ist bis Satzungsbeschluss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der privaten befestigten und überbauten Flächen wird auf den Grundstücken versickert, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Der Neuversiegelungsgrad ist insgesamt als gering einzuschätzen. Auf den geplanten und großzügig anzulegenden öffentlichen Grünflächen besteht ausreichend Möglichkeit zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die GRZ wird für die Grundstücke mit 0,3 niedrig gehalten, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering bleiben.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Die für Grünflächen vorgesehene Teilfläche sowie der Wirtschaftsweg liegen innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Alle weiteren Flächen grenzen im Norden und Osten unmittelbar an das LSG an.

Schutzzweck des LSG ist 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 überschirmten 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 naturverträgliche 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 funktionalen 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.

Innerhalb der privaten Grünfläche Findlingsfeld/Regenwasserzuführung, die sich im LSG befindet, ist es geplant eine Fläche mit Feldsteinen und Findlingen zur Regenwassereinleitung naturnah zu gestalten. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 4 der LSG Verordnung ist diese Anlage genehmigungspflichtig, da die Bodengestalt in diesem Bereich verändert wird. Der Genehmigungsantrag wird bis Satzungsbeschluss bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Da sich die Flächen für alle weiteren geplanten Maßnahmen außerhalb des LSG sowie ausschließlich auf Acker- und Grünlandflächen befinden und an einen Wirtschaftsweg, an Ackerflächen sowie an Siedlungsflächen anschließen, wird der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht berührt bzw. beeinträchtigt.

Geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich gemäß LINFOS-Datenbank eine naturnahe Feldhecke, die nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt ist. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme ist festzustellen, dass die Feldhecke im östlichen Abschnitt überwiegend zu einer Baumhecke mit älteren mehrstämmigen Eichen ausgewachsen ist. Im westlichen Abschnitt besteht die Feldhecke aus Weiden, Holunder, Schlehen und Haselgebüsch mit einzelnen Überhältern, wie Hainbuche. Die Feld- und Baumhecken erstrecken sich teilweise am Wirtschaftsweg, der parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Beide Heckentypen sind nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt.

Nördlich der Hecke befinden sich Grünland- und weitere Heckenflächen, stillgelegte Klärteichbecken sowie der Selmsdorfer Bach. Von hier aus gehen keine Störungen aus.

In südlicher Richtung ist als Störfaktor innerhalb der 50 m Wirkzone der Wanderweg, der dicht an der Hecke teilweise innerhalb des Wurzelschutzbereiches entlangführt, vorhanden. Es besteht somit eine Störung durch verdichteten Boden innerhalb des Wurzelschutzbereiches sowie eine Störung durch Spaziergänger und Hunde bei Nutzung des Weges (Reize durch Bewegung, Geräusche).

In der 150 m – Wirkzone sind als Störfaktoren die B 105 (60 bis 200 m), der Einkaufsmarkt (125 m) und das bereits vorhandene Wohngebiet (107 m) gegeben.

Diese stellen eine Vorbelastung dar, die bereits die Lebensraumfunktion der Hecke durch Lichtreize, Lärm, Hunde, Spaziergänger und z.B. Prädatoren aus dem Wohngebiet einschränken.

Das geplante Vorhaben stellt eine weitere potentielle Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des Biotops dar. Vor allem der westliche Bereich des geplanten Wohngebietes liegt relativ nahe am östlichen Ende der Baumhecke (7 m Entfernung). Die potentiellen Auswirkungen werden daher im Folgenden näher untersucht:

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist tagsüber mit baubedingten Auswirkungen die zeitlich in einem Zuge stattfinden, zu rechnen. Dies betrifft vor allem Störwirkungen durch visuelle Reize (z.B. Bewegung von Baumaschinen und Menschen), Emissionen und Lärm (durch Baumaschinen). Der Bau der Einzelhäuser dagegen wird sich über einen längeren Zeitraum von 2 bis 3 Jahren mit Unterbrechungen hinziehen. Hier sind ähnliche Auswirkungen zu erwarten. Sie sind jedoch von geringerer Intensität, da sie vergleichsweise kleinräumig stattfinden und in kürzeren Zeiträumen.

Es ist somit möglich, dass die Lebensraumfunktion der Hecke vor allem bei Bauarbeiten in der Wirkzone 1 (≤ 50 m) insbesondere für Gehölzbrüter eingeschränkt wird. Während der nur temporär stattfindenden Bauarbeiten können die Gehölzbrüter auf andere Feldgehölze, die in einer Vielzahl in der Umgebung vorhanden sind, ausweichen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Einzelhäuser und geplanten Verkehrswege werden außerhalb der Biotopflächen errichtet, sodass keine Überplanung der Biotope stattfindet. Eine Beeinträchtigung durch anlagenbedingte Auswirkungen ist daher auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen gelten durch das Wohnen hervorgerufene Störreize, wie Lichtreize durch Straßen- und Wohnbeleuchtung, Bewegungsreize durch Verkehr und Anwohner, Geräuschemissionen sowie Vergrämungswirkungen durch Haustiere.

Hierbei ist anzumerken, dass bereits durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, der ein wichtiger Bestandteil des Wanderwegenetzes der Gemeinde Selmsdorf ist, sowie durch das vorhandene Wohngebiet und die B 105 die Lebensraumfunktion der Baumhecke vorbelastet ist. Auch mit geplantem Wohngebiet ist davon auszugehen, dass die Lebensraumfunktion erhalten bleibt, jedoch wird sie durch mit dem Vorhaben verbundenen Störreizen (s.o.) weiter beeinträchtigt. Der charakteristische Zustand der Hecken bleibt in jedem Fall erhalten. Durch den vorhandenen Wirtschaftsweg ist eine Zäsur vorhanden, die verhindert, dass die Flächen der Hecke beispielsweise durch die Ablagerung von Kompostabfällen beeinträchtigt werden.

Angesichts der Vorbelastung ist die Beeinträchtigung nicht als erheblich einzuschätzen. Zudem ist in der Planung vorgesehen, den Wirtschafts- bzw. Wanderweg außerhalb der Kronentraufe zu verlegen (siehe nachstehenden Absatz). Dadurch wird der Abstand zwischen Weg und Hecke vergrößert, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensraumfunktion und der Durchlässigkeit des Bodens im Wurzelbereich der Bäume geleistet wird.

Aufgrund der aufgeführten Vorbelastung und Vermeidungsmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird eine durch das Wohngebiet hervorgerufene zusätzliche Wirkintensität von 30 % in Ansatz gebracht.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich der Baumhecke überragen die Baumkronen teilweise den Wirtschaftsweg. Im Zuge des Wegeausbaus ist es, zur Schonung des Wurzelbereiches dieser Bäume, geplant den Weg außerhalb des Wurzelschutzbereiches nach Süden zu verlegen.

Somit ist die naturnahe Feldhecke bzw. die Baumhecke durch ihre Lage außerhalb der Baumaßnahmen nicht vom Eingriff betroffen.

Sollte der Wurzelschutzbereich dennoch von den Baumaßnahmen berührt sein, ist ein Ausgleich gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V herzustellen.

Biotopbestand

Im Bereich des geplanten Wohngebietes sind ausschließlich Sandacker (ACS) und Ackerbrachen (ABO) vorzufinden. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg und am nordöstlichen Plangebiet grenzt der Selmsdorfer Bach an. Nördlich des Wirtschaftsweges („Wiesenweg“) erstreckt sich eine Strauchhecke mit Überschirmung (BHS), die weiter östlich in eine Baumhecke (BHB) übergeht.

Westlich an das geplante Wohngebiet anschließend, befinden sich weitere kleinteilige Grünland- und Ackerflächen. Auf den Grünlandflächen im östlichen Bereich befinden sich vereinzelt Weiden- und Weißdorngebüsche (BLM) sowie junge Lindenbäume, die in lockerer Formation auf der Fläche wachsen.

Nördlich des Wirtschaftsweges liegt der aufgelassene Garagenkomplex, der für den Rückbau vorgesehen ist. Westlich an den Garagenkomplex angrenzend, wachsen drei ältere mehrstämmige Hainbuchen (BBG), die nicht dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der bereits realisierte Teil des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ (OEL). Östlich des Plangebietes grenzen Ackerflächen an. Weiter von naturschutzfachlicher Bedeutung sind die sich nördlich des Plangebietes erstreckenden Feld- und Baumheckenstrukturen. Zwischen diesen Heckenstrukturen und dem Plangebiet befinden sich kleinteilige Grünland-, Weide- und Ackerflächen, die vom Selmsdorfer Bach durchzogen werden. Westlich des Plangebietes grenzen die B 105 und Siedlungsflächen an.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung M-V. Eine Karte des Biotopbestandes wird der Begründung als Anlage beigefügt.

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

Nr.	Code MV	Biotopeiname	Status	Lage
02.01.02	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	(§ 20)	Plangebiet
02.03.02	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	§ 20	Innerhalb und außerhalb Plangebiet
02.03.03	BHB	Baumhecke	§ 20	Innerhalb und außerhalb Plangebiet
02.07.01	BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18	Plangebiet
02.07.02	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	(§18)	Plangebiet
04.03.03	FBG	Geschädigter Bach		Außerhalb Plangebiet
05.06.02	SYK	Klärteich		Außerhalb Plangebiet
09.03.03	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		Plangebiet
10.01.02	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		Außerhalb Plangebiet
10.01.03	RHK	Ruderaler Kriechrasen		Innerhalb und außerhalb Plangebiet
12.01.01	ACS	Sandacker		Plangebiet
12.03.01	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger		Plangebiet
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	§ 18	Plangebiet
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen		Plangebiet
14	O	Gebäude - Garage		Plangebiet
14.07.03	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		Plangebiet
14.07.05	OVL	Straße		Außerhalb Plangebiet
14.07.06	OVB	Bundesstraße		Außerhalb Plangebiet

Biotopbeschreibung:

02.01.02 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)

Hierbei handelt es sich um einzelne Weiden- und Weißdorngebüsche auf der südöstlichen Grünlandfläche sowie am Garagengebäude und am Teilabschnitt des Selmsdorfer Baches. Aufgrund der geringen flächenmäßigen Ausbildung ergibt sich kein gesetzlicher Biotopschutz. Durch die Teilverlegung des Wirtschaftsweges werden einzelne Gebüsche südlich des bestehenden Wirtschaftsweges gerodet. Aufgrund der geringen Größe der Sträucher und der Lage am Wirtschaftsweg wird ein geringerer Kompensationsfaktor von 4,0 angesetzt.

Wertstufe: 3
Kompensationsfaktor: 4

02.03.02 Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)

Die Strauchhecke mit Überschirmung verläuft teilweise am nördlich des Plangebietes entlang laufenden Wirtschaftsweg. Sie besteht aus Weiden (*Salix div.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehen (*Prunus spinosa*) sowie Haselsträuchern (*Corylus avellana*). Im weiteren nordöstlichen Verlauf geht die Strauchhecke in eine Baumhecke (siehe BHB) über.

Die Strauchhecke ist mittelbar von der Planung betroffen, so dass eine Berücksichtigung im Rahmen der Bilanzierung innerhalb der Wirkzonen erfolgt. Da die Nutzung des Wirtschaftsweges die Lebensraumfunktion der Strauchhecke bereits beeinträchtigt, wird ein unterer Kompensationsfaktor verwendet.

Wertstufe: 3
Kompensationsfaktor: 4

02.03.03 Baumhecke (BHB)

Die Baumhecke erstreckt sich teilweise am Wirtschaftsweg und besteht vorrangig aus älteren mehrstämmigen Eichen (*Quercus robur*), deren Kronentraufe teilweise in den Wirtschaftsweg hineinragt. Am nordöstlichen Ende der Baumhecke sind Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Holundersträucher aufgewachsen. Mit der Verlegung des Wirtschaftsweges außerhalb der Kronentraufe der Eichen wird ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich der Bäume beim Wegeausbau verhindert.

Durch den aktuellen Verlauf des Wirtschaftsweges südlich der Baumhecke ist der Boden im Wurzelschutzbereich verdichtet und auch durch die Nutzung des Weges ist die Lebensraumfunktion der Baumhecke beeinträchtigt (siehe 2.2.4). Aufgrund der Vorbelastung der Baumhecke wird ein unterer Kompensationsfaktor in Ansatz gebracht.

Wertstufe: 3
Kompensationsfaktor: 6

02.07.01 Älterer Einzelbaum (BBA)

Auf der südwestlichen Grünlandfläche steht eine ältere Birke (*Betula pendula*) und im Bereich der Wirkzone 2 befindet sich eine Eiche (*Quercus robur*). Die Bäume bleiben von den Maßnahmen unberührt.

Wertstufe: 4
Kompensationsfaktor: 8

02.07.01 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Junge Linden (*Tilia cordata*) stehen in lockerer Formation auf der südwestlichen Grünlandfläche. Zudem wachsen straßenbegleitend an der westlichen Erschließungsstraße drei junge Linden. Die Bäume bleiben von den Maßnahmen unberührt.

02.07.03 Baumgruppe (BBG)

Die Baumgruppe besteht aus drei mehrstämmigen älteren Hainbuchen, die am westlichen Plangebietsrand zwischen Garagengebäude und Wirtschafts- bzw. Wiesenweg stehen. Sie sind nicht vom Eingriff betroffen.

04.03.03 Geschädigter Bach (FBG)

Der Selmsdorfer Bach grenzt im Norden an das Plangebiet an. Ein schmaler Saum Hochstaudenflur bildet einen Puffer zwischen Bach und Acker. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg wurde der Bach als bedeutendes Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgröße aufgenommen. Daher wird der Selmsdorfer Bach als geschädigter Bach kartiert.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1

09.03.03 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Nördlich des Wirtschaftsweges, zwischen Garagengebäude und Strauchhecke erstreckt sich nach Norden eine Fläche mit Intensivgrünland. Im westlichen Bereich zwischen Wirtschaftsweg und B 104 befinden sich ebenfalls Flächen mit Intensivgrünland auf denen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert. Diese Flächen sind im nördlichen Bereich von der Teilverlegung des Wirtschaftsweges betroffen (Vgl. OVU). Außerhalb des Plangebietes nördlich der Baum- und Strauchhecke erstrecken sich ebenfalls Flächen von Intensivgrünland.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1

10.01.02 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Als Saum zwischen Acker und Klärteichgelände und Selmsdorfer Bach befindet sich der Biotoptyp ruderale Staudenflur.

Da der Biotoptyp an einen landwirtschaftlich intensiv genutzten Maisacker angrenzt, ist davon auszugehen, dass die ruderale Staudenflur durch Düngermittel- und Pestizideintrag stark vorbelastet ist. Im Bereich des Baches ist die Staudenflur zudem nur sehr schmal ausgeprägt.

Daher wird ein unterer Kompensationsfaktor von 3 in Ansatz gebracht.

Wertstufe: 2/3
Kompensationsfaktor: 3

10.01.03 Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Angrenzend an den vorhandenen unversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) wurde ruderaler Kriechrasen kartiert. Er entsteht durch die Unterhaltungsmaßnahmen des Wirtschaftsweges (Mahd). Durch die damit häufig verbundene Mahd sowie durch die Wegenutzung (Trittbelastung) wird ein unterer Kompensationsfaktor in Ansatz gebracht. Dieser Biotoptyp ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Mögliche mittelbare Beeinträchtigungen werden bei der Bilanzierung der Ökokontierungsmaß-

nahme am Wiesenweg (M 10) berücksichtigt, da sich beide Biotope überschneiden (siehe 3.2.3).

Wertstufe: 2
Kompensationsfaktor: 3

12.01.01 Sandacker (ACS)

Im nordöstlichen sowie im westlichen Bereich des geplanten Wohngebietes sind Sandackerflächen vorhanden, die intensiv genutzt werden. Aktuell werden auf den Flächen Mais und Raps angebaut. Ein Teil der Sandackerflächen auf dem Flurstück Nr. 80/3 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf wird für den Bau eines Fuß- und Radweges, der den Wirtschaftsweg mit dem Supermarkt verbinden soll, beansprucht. Weitere Sandackerflächen sind von der Teilverlegung des Wirtschaftsweges betroffen. Zudem ist es geplant auf der Ackerfläche im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, eine naturnahe Regenentwässerung zu verlegen und die Fläche naturschutzfachlich aufzuwerten.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1

12.03.01 Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)

Ein Großteil der Fläche, die für das geplante Wohngebiet vorgesehen ist, wird von einer Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger eingenommen. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 noch als Sandackerfläche aufgenommen. Die damaligen Kartierungen erfolgten im Jahr 2012. Es ist anzunehmen, dass die Fläche seit Erschließung des Wohngebietes des B-Planes Nr. 16 brach lag. Seitdem haben sich niedrigwachsende Stauden und Gräser wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und das wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) ausgebreitet. Vereinzelt stehen auf der Fläche auch sehr junge Kiefern (*Pinus sylvestris*) (Höhe ca. 0,5 m), die auf das Brachestadium des Ackers hinweisen.

Wertstufe: 1
Kompensationsfaktor: 1,5

13.01.01 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Nördlich des Garagengebäudes stehen drei Lärchen (*Larix europaea*) mit Stammumfängen von 40 – 80 cm.

Westlich des Garagengebäudes steht eine Baumgruppe aus drei mehrstämmigen Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Da die Einzelstammumfänge teilweise mehr als 50 cm betragen, sind sie nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Bäume bleiben von den Maßnahmen unberührt.

13.03.02 Artenarmer Zierrasen (PER)

Zwischen Garagengebäude und Privatgrundstück befindet sich artenarmer Zierrasen. Hauptbestandbildner ist das ausdauernde Weidelgras sowie Glatthafer. Der Anteil an mehrjährigen Kräutern ist äußerst gering. Dieser Biotoptyp wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme überplant.

Wertstufe: 0
Kompensationsfaktor: 0,5

14 Gebäude (O)

Im Bereich der Siedlungsflächen befindet sich nördlich des Wirtschaftsweges ein Garagenkomplex mit 13 Einheiten. Es ist geplant dieses Gebäude zurückzubauen und die Fläche in Grünland umzuwandeln.

14.07.03 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der nicht versiegelte Wirtschaftsweg („Wiesenweg“) verläuft überwiegend an der nördlichen Plangebietsgrenze. Im Bereich der Strauchhecke bzw. der Baumhecke ist es geplant den Wirtschaftsweg nach Süden zu verlegen. Der zu verlegende Teilabschnitt des neuen Weges wird an den bestehenden Weg direkt angrenzen. Die dann stillgelegten Flächen des bestehenden Weges werden zu wegbegleitenden Grünflächen entwickelt.

Auswirkungen des Vorhabens

Zum größten Teil werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen und Ackerbrache beansprucht. Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut 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 Artengruppen

Die durch das Wohngebiet beanspruchten Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen und aufgelassene Grünlandflächen. Diese Flächen haben als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen keine besondere Bedeutung.

Brutvögel/ Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgen darf.

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. Die Grünlandbrache bietet für Bodenbrüter eine geeignete Nistmöglichkeit. Allerdings sind durch das angrenzende Wohngebiet und den Wanderweg größere Störfaktoren, wie Prädatoren und Hunde, vorhanden, die die Nistmöglichkeiten einschränken.

Das für den Rückbau vorgesehene Garagengebäude ist trotz der erheblichen Mülleinträge als potentielles Bruthabitat für Gebäudebrüter anzusehen, vor allem mit den im Umfeld zur Verfügung stehenden vielfältigen Habitatstrukturen aus Grünland-, Wasser- und Gehölzflächen. Daher sind die Auswirkungen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Da der Rückbau nicht im Zusammenhang mit der Erschließung erfolgen wird, ist der AFB erst zu erstellen, wenn der Rückbau ansteht.

Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fledermäuse eindeutig ausgeschlossen werden. Es sind keine ausgehöhlten Bäume in der ausreichenden Größe vorhanden, um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Potentiell geeignete Gebäudestruktur ist das

für den Rückbau vorgesehene Garagengebäude. Daher sind die Auswirkungen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Da der Rückbau nicht im Zusammenhang mit der Erschließung erfolgen wird, ist der AFB erst zu erstellen, wenn der Rückbau ansteht.

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 Habitats 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

Das für den Rückbau vorgesehene Garagengebäude (Beton, Wellblech, senkrechte Holzelemente) stellt keinen potentiellen Nistplatz für Hornissen dar. Ansonsten sind im Umfeld genügend Strukturen vorhanden, die als natürliche Standorte für die Nester dienen können.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

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

2.2.6 Schutzgut Mensch

Die geplanten Bauflächen sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Das gesamte Gebiet hat derzeit eine relativ geringe Erholungseignung. Von Bedeutung für die Erholungseignung ist der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg, der auch als Wanderweg genutzt wird. Dieser Weg wird erhalten.

Während der Bauarbeiten ist mit Lärm zu rechnen, der vor allem auf die Anwohner des angrenzenden Wohngebietes wirkt. Da die Bauarbeiten temporär sein werden, wird der Lärm als zumutbar eingestuft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

2.2.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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

Der Bereich der geplanten Bauflächen wird teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt oder ist von Ackerbrachen geprägt. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereiche nur als gering einzuschätzen. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Da das geplante Wohngebiet unmittelbar an das vorhandene Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ anschließt, erfolgt eine Arrondierung, die die Ortsbildveränderung abmildert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit als gering einzuschätzen.

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen und Grünflächengestaltung, vor allem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, werden auf der derzeitigen Ackerfläche weitere wertsteigernde Strukturelemente geschaffen.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.2.9 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 insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen 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.

2.2.10 Wirkfaktoren

In Bezug auf die Wirkfaktoren der gesetzlich geschützten Biotop erfolgte eine gesonderte Betrachtung unter 2.2.4.

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, Bodenbe-

wegungen und temporäre Anlagen von Deponien nicht weiter untersucht. Innerhalb des Baufeldes erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vorhandene Biotop gehen hier in jedem Fall auch anlagebedingt verloren.

Der Garagenkomplex, der für den Rückbau vorgesehen ist, stellt einen potentiellen Lebensraum für an Gebäude brütende Vögel sowie für Fledermäuse dar. Daher sind die Auswirkungen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Da der Rückbau nicht im Zusammenhang mit der Erschließung erfolgen wird, ist der AFB erst zu erstellen, wenn der Rückbau vorgesehen ist.

Baubedingte Auswirkungen außerhalb der Baufelder sind minimal. Teilweise 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 Biotop im Baufeld sowie im Bereich von Zufahrten und Wegeverbindungen gehen verloren und sind entsprechend auszugleichen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird darauf abgezielt, eine Versickerung vor Ort sowie eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Selmsdorfer Bach 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. 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 nur im Hinblick auf das nahe gelegene Biotop eine besondere Empfindlichkeit auf. Die Auswirkungen auf das Biotop werden unter 2.2.4 gesondert behandelt.

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

2.2.11 Störfälle

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Gemeinde um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutz-

würdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind 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.

Die genannten Anlagen sind nicht geeignet um Störfälle mit räumlich weitreichenden Wirkungen zu verursachen.

Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe vorhanden, die geeignet sind, Störfälle mit räumlich weitreichenden Wirkungen zu verursachen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

1. Starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen sowie den geplanten Grünflächen werden verschiedenartige Grünbereiche entstehen. Diese Flächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt, wenn der Kompensationswert des Ausgangsbiotops ≤ 1 ist. Bei einem höheren Wert des Ausgangsbiotops wird nur der Wertsteigerungsbetrag für die Bewertung der Kompensationsmaßnahme zu Grunde gelegt (Vgl. Anlage 11, Hinweise zur Eingriffsregelung). Die Grünflächen im südlichen Plangebiet überlagern sich mit dem B-Plan Nr. 16 und werden daher nicht für die Minimierung in Ansatz gebracht.

Die für die Minimierung vorgesehenen Grünflächen sind nachfolgend beschrieben:

Öffentliche Grünfläche – Wegebegleitgrün 2

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 2" ist eine drei Meter breite Rosenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist direkt an den Grundstücksgrenzen zum WA 1 anzuordnen. Die Pflanzung ist im versetzten Verband 1,0 m x 1,0 m auszuführen. Zulässige Rosenarten sind Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Apfel-Rose (*Rosa villosa*) und Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*). Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten.

Öffentliche Grünanlage – Zäsurgrün

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind auf mindestens 60% der Fläche Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass je 30 Sträucher jeweils ein Baum gepflanzt wird. 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.

Private Grünfläche - „Findlingsfeld/Regenwasserzuführung“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Findlingsfeld/Regenwasserzuführung“ ist naturnah mit Feldsteinen und Findlingen zu gestalten. Der Fläche ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser zuzuführen und von dort in gedrosselter Fließgeschwindigkeit in den Selmsdorfer Bach einzuleiten. Die Durchführung von ufersichernden Maßnahmen ist zulässig.

2. Geringe GRZ

Mit der gewählten GRZ von 0,30 wird insgesamt eine geringe Versiegelung innerhalb der WA-Gebiete erreicht. Damit können insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden.

3. Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Zum Schutz potentiell, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
- 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.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4. Ursprünglich war es geplant den Wirtschaftsweg im westlichen Bereich über die neu entstehende Fläche im Bereich des Garagengebäudes zu verlegen. Dabei hätte, um einen Anschluss zu der westlichen Erschließungsstraße herzustellen, mindestens einer der älteren Hainbuchen (gemäß § 18 gesetzlich geschützt) gefällt werden müssen. Um den Eingriff in diesem Bereich zu minimieren, wird der Weg auf den bestehenden Wirtschaftsweg geführt.

3.2 Eingriffsermittlung

3.2.1 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 innerhalb des Wohngebietes werden als Vollversiegelung bilanziert. Für die WA-Flächen gilt ein Versiegelungsgrad von 0,3 + 50 % (= 0,45).

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor und Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung.

Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (KF)

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.

Versiegelte Fläche nach B-Plan unter Berücksichtigung WA GRZ 0,30 + 50% : 19.124 m²

(13.023 m² WA-Flächen)
(6.101 m² Verkehrsflächen)

Tabelle 2: Vom Eingriff unmittelbar und mittelbar* betroffene Biotoptypen

Nr.	Code MV	Biotopname	Wertstufe	Kompensationsfaktor
02.01.02	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	4
02.03.02	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	6
02.03.03	BHB	Baumhecke	3	4
02.07.01	BBA	Älterer Einzelbaum	4	8
02.07.02	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
09.02.02	GMW	Frischweide	3	4
10.01.02	RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2/3	3
10.01.03	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	2,5
12.03.01	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	1,5
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
12.01.01	ACS	Sandacker	1	1

* Nur Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2

Die Wahl des Kompensationsfaktors ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand (siehe Gliederungspunkt Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandene Störquellen wie das Wohngebiet „Am Mühlenbruch“, der nördlich gelegene Wirtschaftsweg und die Ortslage von Selmsdorf grenzen unmittelbar an. Dieser Entfernung ist ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ zugeordnet.

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 Biotop 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 Wertbiotop jedoch zu berücksichtigen.

Wertbiotop

Im nördlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Strauchhecke mit Überschildung bzw. eine Baumhecke, die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Hecke befindet sich teilweise im Plangebiet jedoch nicht unmittelbar im Eingriffsbereich. Weitere Wertbiotop sind die geplante Obstbaumpflanzung am Wanderweg, die durch das Plangebiet führt, ruderale Staudenfluren sowie eine ältere Stieleiche.

Der mit dem Plan vorbereitete Eingriff ist mit mittelbaren Eingriffswirkungen (siehe auch 2.2.4), die von der Planung ausgehen, verbunden. Durch die Siedlungsflächen werden die umliegenden Biotopstrukturen mittelbar durch Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize und Prädatoren beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Ökokontierungsmaßnahme am Wiesenweg (M 10) der Gemeinde Selmsdorf. Die Maßnahme umfasst insgesamt eine 360 m² große Gehölzpflanzung (außerhalb der Wirkzonen) sowie die Anpflanzung von 122 Obstbäumen am Wegesrand, wovon 94 Bäume innerhalb der Wirkzone 1 gepflanzt werden sollen. Die Pflanzung wird voraussichtlich 2018 vorgenommen, so dass eine Bilanzierung der zu erwartenden mittelbaren Beeinträchtigung durch das Wohngebiet erforderlich ist. Die Obstbaumpflanzung stellt sich als Allee dar. Alleien sind Siedlungsbiotop, die vorrangig als Kulturlandschaftselement für Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Als Lebensraum haben die wegebegleitenden Obstbäume eher eine nachrangige Bedeutung und werden vor allem von ubiquitären Tierarten als z.B. Brut- oder Nahrungshabitat genutzt. Es ist typisch für Alleien, dass sie sich in Siedlungsgebieten und an Verkehrsflächen befinden. Die Obstbaumallee wurde an einem Rad- und Wanderweg („Wiesenweg“) mit einem Wirkungsfaktor von 1 (100 %) bewertet, obwohl von dem Weg Störungen durch Spaziergänger, Hunde etc. ausgehen. Das belegt, dass diese siedlungstypischen Störungen für die Bewertung von Obstbaumalleen nicht ins Gewicht fallen. Von dem Vorhaben werden ähnliche Störungen ausgehen und zunehmen. Jedoch werden diese potentiellen Störfaktoren, so wie die Beeinträchtigungen, die potentiell von einer Wegenutzung ausgehen, die Qualität und Funktion der Obstbaumallee nur geringfügig berühren. Der charakteristische Zustand der Allee wird dadurch nicht beeinträchtigt. Obstbaumreihen

und – allein sind somit für gewöhnlich den genannten Störfaktoren ausgesetzt. Als Lebensraum, für zum Beispiel Brutvögel, haben sie nur eine sekundäre Bedeutung. Unter der Berücksichtigung der nachfolgend genannten Störfaktoren wird daher für die Wirkzone 1 ein Wirkfaktor von 0,15 (15%) und für die Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 (5 %) als angemessen angesehen.

Eine zweite Kompensationsmaßnahme befindet sich im Bereich der ehemaligen Kläranlage am Selmsdorfer Bach. Hier ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen auf den umliegenden Flächen der Becken geplant. Die Becken werden der Sukzession überlassen. Entwicklungsziel ist die Anlage von Wald. Die Fläche wird von der Baumhecke abgeschirmt, so dass eine zukünftige Beeinträchtigung durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Nördlich der Baum- und Strauchhecke befindet sich auch eine Frischweide, die durch die Hecke vom Eingriffsort abgeschirmt ist, so dass keine mittelbaren Auswirkungen zu erwarten sind.

Ebenso sind für die Wertbiotope nördlich des Selmsdorfer Baches keine zusätzlichen mittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Die Wertbiotope sind räumlich relativ weit vom Eingriffsort entfernt (130 – 150 m). Durch den Bach besteht eine Barriere, die verhindert, dass Spaziergänger oder Haustiere diese Feldgehölze unmittelbar erreichen können. Zudem sind die Gehölze durch die angrenzende intensiv genutzte Pferdekoppel stark vorbelastet.

Für die Wertbiotope westlich des Eingriffsortes (BBJ, BBA, BLM) besteht eine Überlagerung mit vorhandenen Störungen, die von der B 104 und dem Betrieb des Einkaufsmarktes ausgehen. Daher erfolgt kein Einbezug in die Wirkzonen-Bilanzierung.

Südlich der B 104 in etwa 160 m Entfernung zum Eingriffsort befindet sich laut Landschaftsplan und LINFOS ein Feldgehölz (0403-232B5081). Dieses Biotop wird im Rahmen der Bilanzierung der mittelbaren Beeinträchtigungen nicht berücksichtigt. Die zu erwartenden mittelbaren Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes überlagern sich mit den Beeinträchtigungen, die vom Verkehr, der von der B 104 und dem gegenüberliegenden Einkaufsmarkt ausgehen.

Vorbelastung

Bei der Einschätzung der Wirk-Intensität der mittelbaren Beeinträchtigungen auf die gesetzlich geschützte Hecke ist zu berücksichtigen, dass in südlicher Richtung als Störfaktor innerhalb der 50 m Wirkzone der Wanderweg vorhanden ist, der dicht an der Hecke teilweise innerhalb des Wurzelschutzbereiches entlangführt. Es besteht somit eine Störung durch verdichteten Boden innerhalb des Wurzelschutzbereiches sowie eine Störung durch Spaziergänger und Hunde bei Nutzung des Weges (Reize durch Bewegung, Geräusche).

In der 150 m – Wirkzone sind als Störfaktoren die B 105 (60 bis 200 m), der Einkaufsmarkt (125 m) und das bereits vorhandene Wohngebiet (107 m) vorhanden.

Diese stellen eine Vorbelastung dar, die bereits die Lebensraumfunktion der vorhandenen Wertbiotope durch Lichtreize, Lärm, Hunde, Spaziergänger und z.B. Prädatoren aus dem Wohngebiet einschränken.

Zudem wurde das Wohngebiet bereits mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf vorbereitet. Die Flächen des Plangebietes grenzen entweder unmittelbar an das neue Wohngebiet Mühlenbruch des B-Plans Nr. 16 oder an die B 104 an, die als gegebene Störfaktoren auf den Naturhaushalt einwirken. Ebenso stellt die intensive Ackerbewirtschaftung auf den Flächen im Plangebiet und

im Nahbereich der betroffenen Wertbiotope durch den Eintrag von Dünger und Pestiziden eine Vorbelastung des Naturhaushaltes dar.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner des zukünftigen Wohngebietes innerhalb der Siedlungsbereiche und ein geringer Teil der Bewohner maximal auf den Wegen der Umgebung des Plangebietes bewegen werden und nicht darüber hinaus. Die Umgebung ist zudem als bestehend festzustellen. Die festgestellten Wirkfaktoren (z.B. Licht- und Lärmreize im Wohngebiet) haben keine räumlich weitreichende Wirkung, so dass für Wirkzone 2 eine Wirkdistanz von 150 m angemessen ist.

Aus dem oben genannten Gründen werden folgende Wirkzonen und Wirkintensitäten festgelegt:

Tabelle 3: Wirkzonen

Lage	Intensitätsgrad (Bereich)	Intensitätsgrad (gewählt)	Wirkungsfaktor
Baufeld	100 %	100 %	1
Wirkzone 1 – 50 m	30-70%	30%	0,3
Wirkzone 2 – 150 m	5-30%	5%	0,05

3.2.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotope

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zu versiegelnde Flächen sowie der Funktionsverlust der Ausgangsbiotopflächen auf zu überplanende Flächen ohne Versiegelung bilanziert.

Für Flächen, die vollversiegelt werden, wird das Kompensationserfordernis um 0,5 und bei teilversiegelten Flächen um 0,2 erhöht.

Tabelle 4: Eingriff durch Versiegelung

Maßnahme		Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
WA 1 (ACS)	10.196 m ² x (0,3 + 0,15)	4.588	1	0,5	0,75	5.162
WA 1 (ABO)	5.158 m ² x (0,3 + 0,15)	2.321	1,5	0,5	0,75	3.482
WA 2 (ACS)	6.509 m ² x (0,3 + 0,15)	2.929	1	0,5	0,75	3.295
WA 2 (ABO)	7.078 m ² x (0,3+0,15)	3.185	1,5	0,5	0,75	4.778
Planstraße (ACS)		2.958	1	0,5	0,75	3.328
Planstraße (ABO)		2.148	1,5	0,5	0,75	3.222
Fußweg Einkaufsmarkt		406	1	0,2	0,75	365
Fußweg im WA (ACS)		166	1	0,2	0,75	149
Fußweg im WA (ABO)		114	1,5	0,2	0,75	145
Versiegelte Fläche gesamt:		19.124				
		Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF				23.926

Bei der Bilanzierung des Funktionsverlustes werden die nicht überbauten Bereiche der Wohngebiete sowie die Verlegung des unversiegelten Wirtschaftsweges berücksichtigt. Die Anlage von Grünflächen wird nicht bilanziert, da sie im Vergleich zu den Ausgangsbiotopen, die max. einen Kompensationswert von 1,5 haben, keine Abwertung darstellen.

Für die Wegverlagerung werden nur die Teilbereiche des Weges bilanziert, die tatsächlich verlagert werden. Die anderen Teilbereiche des Weges werden in ihrer Ausdehnung nicht verändert, so dass sie in die Bilanzierung nicht einbezogen werden.

Tabelle 5: Eingriff durch Funktionsverlust

Maßnahme	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Kompensationsfaktor (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FK)	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
Allgemeines Wohngebiet				
WA (ACS)	9.188	1	0,75	6.891
WA (ABO)	6.730	1,5	0,75	7.571
Verlegung Wirtschaftsweg („Wiesenweg“)				
Wirtschaftsweg (ACS)	398	1	0,75	299
Wirtschaftsweg (GMI)	441	1	0,75	331
Wirtschaftsweg (BLM)	59	1,5	0,75	66
	Funktionsverlust gesamt = A x K x FK			15.157

Summe Kompensationsflächenäquivalent durch Versiegelung und Funktionsverlust:

$$23.926 \text{ m}^2 + 15.157 \text{ m}^2 \\ = \underline{\underline{39.083 \text{ m}^2}}$$

Minimierung

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen sowie der geplanten Grünflächen werden verschiedenartige Grünbereiche entstehen. Diese Flächen werden teilweise als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass auf den nicht bebauten Bereichen in den Wohngebieten teilweise Ziergärten und Hausgärten entstehen werden. Daher wird hierfür, im Vergleich zu den anderen in Ansatz gebrachten Grünflächen, ein geringerer Minimierungsfaktor von 0,7 verwendet.

Die private Grünfläche Zäsurgrün wird mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Sie ist im Bereich des Weges 6 m breit und hat hinter dem Einkaufsmarkt eine Ausdehnung von ca. 40 x 25 m. Aufgrund ihrer Größe, ihrer hochwertigen Artenzusammensetzung sowie ihrer Funktion als Abschirmgrün (Einkaufsmarkt, Wohngebiet) wird ein höherer Minimierungsfaktor von 0,8 verwendet.

Die öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün 2 wird hinter der Obstbaumpflanzung (Ökokontierungsmaßnahme M 10, siehe 3.2.1) angelegt und hat eine Breite von 5 m. Es werden heimische Rosensträucher gepflanzt, die neben der optischen Abschir-

mung des Wohngebietes zum Wirtschafts- bzw. Wiesenweg auch eine wichtige Habitatfunktion für bspw. Insekten haben. Durch den räumlichen Abstand zum Weg (durch die geplante Obstbaumanpflanzung), die Breite, die Art der Bepflanzung und die Funktionen, die sie erfüllt, wird diese Grünfläche als Minimierung in Ansatz gebracht und ein höherer Minimierungsfaktor von 0,8 verwendet.

Tabelle 6: Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Wohnbauflächen				
WA I	5.608	-0,7	0,75	-2.944
WA II	4.068	-0,7	0,75	-2.136
Grünflächen				
Zäsurgrün, privat	1.922	-0,8	0,75	-1.153
Wegebegleitgrün 2, öffentlich	1.040	-0,8	0,75	-624
			Minimierung gesamt	-6.857

3.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch mittelbare Beeinträchtigung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch mittelbare Beeinträchtigungen wurden Wirkzonen und ein Intensitätsgrad der Wirkungen innerhalb der Wirkzonen festgelegt (siehe 3.2.1), der durch den Wirkfaktor vertreten wird.

Tabelle 7: Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigung

Maßnahme	Flächenbeeinträchtigung in m ²	Kompensationsfaktor (K)	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
Wirkzone 1				
Strauch- und Baumhecke im Plangebiet	1.506	6	0,3	2.711
Ruderales Staudenflur (RHK)	314	3	0,3	283
Kompensationsmaßnahme Obstbaumallee	2.350	3	0,15	1.058
Wirkzone 2				
Strauch- und Baumhecke	2.003	6	0,05	601
Ruderales Staudenflur (RHK)	2.795	3	0,05	419
Älterer Einzelbaum (BBA)	95	8	0,05	38
Kompensationsmaßnahme Obstbaumallee	400	3	0,05	60
			Summe:	5.169

3.3 Ausgleich

Kompensationsmaßnahme (KM) Gehölzanpflanzung

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzanpflanzung" ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die zu entsiegelnde Fläche des Garagengebäudes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze mit Gehölzen aus den Pflanzlisten A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste A - Sträucher

Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 125/150):

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Knackweide (*Salix fragilis*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*)

Pflanzliste B - Bäume

Als Baumarten sind zu verwenden (Qualität Heister 2xv, 175/200):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Silberweide (*Salix alba*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2,0 angenommen, da sich die Maßnahme an Siedlungsflächen angliedert und nicht in bedeutsamen Naturräumen liegt.

Für die entsiegelte Fläche wird ein zusätzlicher Aufschlag bei der Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Lage in der Nähe von

Siedlungs- und Verkehrsflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet. Die Ausgangsbiotope der Ausgleichsmaßnahme sind Gebäude (O) und artenarmer Zierrasen (PER) (beide Wertstufe 0).

Tabelle 7: Flächenhafte interne Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Gehölzanzpflanzung auf Garagenfläche	250	2,5	0,5	313
Gehölzanzpflanzung neben Garagenfläche	88	2	0,5	88
				401

Baumanpflanzungen

Im Folgenden werden die Grünfestsetzungen aufgeführt, die Baumanpflanzungen beinhalten. Die Baumanpflanzungen dienen dem Ausgleich und haben daher besondere Anforderungen, die in den Hinweisen zur Eingriffsregelung vom LUNG festgelegt werden. Diese Anforderungen sind in den Festsetzungen enthalten.

Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün 1“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 1" sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: 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. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.

Baumanpflanzung auf dem Wendehammer

Auf dem östlich gelegenen Wendehammer ist eine hochstämmige Scharlach-Roskastanie (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) in der Mindestqualität 3xv mit einem Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumanpflanzung in der Planstraße A

An der Planstraße A sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2 m und einer Mindestqualität von Stammumfang 16/18 cm und 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch einen Dreibock und einer Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren dauerhaft zu sichern. Als Baumart ist die Scharlach Roskastanie (*Aesculus x carnea 'Briotii'*) zu verwenden.

Baumanpflanzungen wegebegleitend innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 2" sind wegebegleitend insgesamt 25 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: 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.

Für die Baumpflanzmaßnahmen werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1-2 und ein Kompensationswert von 2 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Lage in der Nähe von Siedlungs- und Verkehrsflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet. Die Ausgangsbiotope für die Baumpflanzungen sind überwiegend Acker, Intensivgrünland und Ackerbrache (Wertstufe 1).

Die Pflanzung der Obstgehölze greift das vorhandene Bepflanzungskonzept aus dem B-Plan Nr. 16 sowie die geplante Kompensationsmaßnahme am nördlich gelegenen Wirtschaftsweg auf. Hier werden bzw. wurden ebenfalls Obstgehölze gepflanzt. So entsteht für das gesamte Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ ein einheitliches Bild. Naturschutzfachlich haben Obstgehölze u.a. als Bienenweide und Nahrungsquelle eine hohe Bedeutung.

Tabelle 8: Ausgleich durch Baumpflanzungen

Anzahl der Bäume	Anzahl x 25 m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
43	1.075	2	0,5	1.075
				1.075

Gesamtbilanzierung

Tabelle 9: Gesamtbilanzierung

	Kompensationsflächen- äquivalent (m ²)
Versiegelung	23.926
Funktionsverlust	15.157
Minimierung	-6.857
Wirkzonen	5.169
Multifunktionaler Gesamt- eingriff	37.396
Interne Kompensations- maßnahmen	1.476
Verbleibender Kompensati- onsbedarf	36.995

Externer Ausgleich

Das verbleibende Kompensationserfordernis von 36.995 m² KFÄ wird auf gemeindeeigenen Flächen über das Ökokonto NWM 010 „Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf“ (Maßnahme 7) ausgeglichen.

4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist nur an dem geplanten Standort möglich. Andere 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 Acker- und Brachflächen 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. 16.1 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Literatur) zurückgegriffen. Es wurden neben der Schutzgüterbetrachtung, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

kommt im Untersuchungsfall nur die erste vor.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, sodass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Ökokonto-Inhaber gesichert.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Tabelle 10: Zusammenfassung

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 (Baum- und Heckenpflanzung, Schaffung von extensiven Wiesenflächen)
Oberflächenwasser	Nicht betroffen		
Grundwasser	Versiegelung Versickerungsfähiger Böden	- Geringhaltung d. Versiegelungsintensität - Niederschlagswasserabführung in den Selmsdorfer Bach	
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;	Aufwertung von minderwertigen Biotopstrukturen	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölz- und Grünriegel);
Mensch und Verkehr	Nicht betroffen		
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 werden funktional innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

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 (2013): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2.

LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

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 Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. - Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister

54

