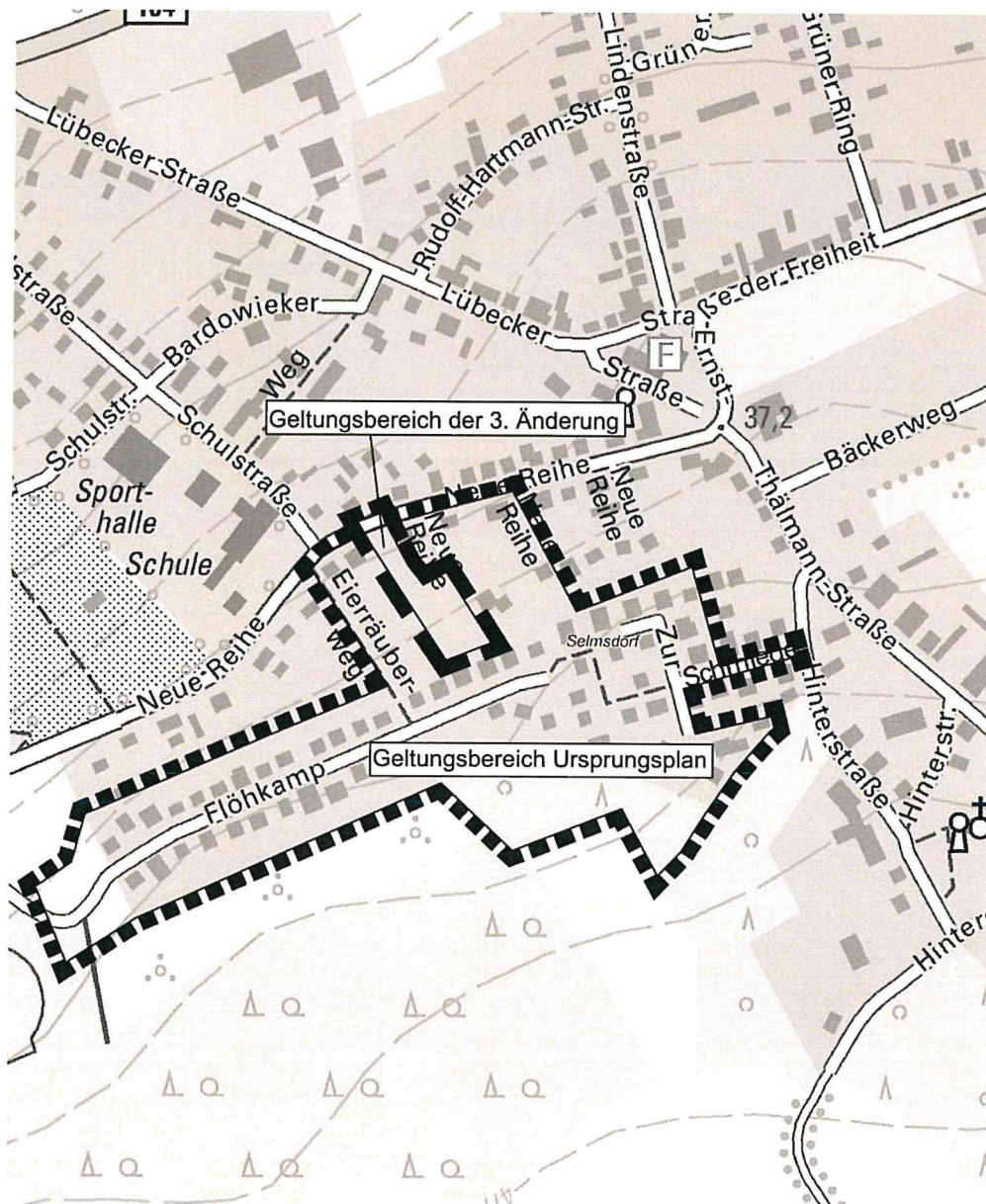




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“

umfassend einen Teilbereich im Norden des Ursprungsplanes, gelegen an der Straße „Neue Reihe“, umfassend die Flurstücke 178/3 (teilw.), 240/1, 240/2, 241/4, 241/5 und 241/6 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf

Begründung

BESCHLUSS

11.04.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Selmsdorf

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	4
2.2 Angaben zum Bestand.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4. Ver- und Entsorgung	7
4.1 Trinkwasserversorgung.....	7
4.2 Löschwasserversorgung	7
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	8
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten	9
5. Umweltbelange.....	9
6. Durchführungsrelevante Hinweise	12

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Flöhkamp“ hat die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Süden der Ortslage Selmsdorf geschaffen. Sie hatte damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen reagiert. Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde am 27.06.2005 rechtskräftig.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit von Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenseitigen Fassade der Wohngebäude neu geregelt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 sind derzeit nahezu vollständig bebaut. Lediglich die Grundstücke im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie zwei weitere direkt angrenzende Hinterliegergrundstücke sind noch unbebaut.

Seit längerer Zeit gibt es immer wieder Interesse an einer Bebauung in diesem Bereich. Jedoch konnte bisher keine eigentumsrechtliche Einigkeit bezüglich der im Ursprungsplan festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erlangt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, auf den Flurstücken 240/1 und 241/5 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf ein neues Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der beiden Grundstücke in zweiter Reihe festzusetzen. Ein bisher nicht umgesetztes Anpflanzungsgebot muss deshalb verschoben werden, eine Änderung der Flächengröße ergibt sich dadurch aber nicht.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen gesichert werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Abb. 2: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst rund 3 000 m² und liegt an der Straße Neue Reihe. Er wird ausschließlich durch weitere Wohnbebauung begrenzt.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 03.08.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung „Flöhkamp“ gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Weiterhin werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVP-G-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Der Entwurf der Planung wurde vom 04.01.2024 bis zum 08.02.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen an der Planung. Zur Klarstellung wurde in dem Plan festgelegt, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger

sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind und ein Symbol für einen Standort für Abfallbehälter am Tag der Abholung aufgenommen. Die Hinweise und die Begründung wurden ergänzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Mit der 3. Änderung wird für den Geltungsbereich auf die neue Fassung des BauNVO abgestellt. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der 1. und 2. Änderung ist weiterhin die in den jeweiligen Satzungen genannte Fassung der BauNVO maßgeblich. Dies ist im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V, ein Auszug aus der digitalen Flurkarte der Flur 3 der Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat knapp über 3 000 Einwohner und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet.

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

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

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Die Gemeinde Selmsdorf liegt des Weiteren im Tourismusentwicklungsraum. Hier „sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden“ (RREP WM, S. 33). Mit der vorliegenden Änderung werden weder touristische Einrichtungen noch Beherbergungsangebote geschaffen. Diese können bei Bedarf an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffen werden.

2.2 Angaben zum Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befinden sich bisher unbebaute Flächen, die von vorhandener Wohnbebauung umgrenzt werden. Die benachbarten Wohngebäude sind entsprechend der Ursprungsplanung als klassische Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss zu beschreiben. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Einfamilienhäuser prägend.

Im östlichen Geltungsbereich wurden bereits Grundstücksarbeiten begonnen und ein Planum für den beabsichtigten Bau eines Wohngebäudes hergestellt. Die restlichen Bereiche sind flach bewachsen, es sind Fahrspuren zur genannten Baustelle vorhanden.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze stehen zwei Fichten auf der Baugrenze. Zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes waren diese Bäume voraussichtlich noch nicht nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt und wurden deshalb nicht weiter betrachtet. Aktuell weisen die Bäume Stammumfänge von 1,10 m und 1,30 m auf und sind somit geschützt. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Antrag auf Ausnahme von den Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V gestellt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Straße in Privateigentum. Die Gemeinde Selmsdorf wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden im Bereich der Straße Neue Reihe straßenbegleitende Grundstücke und Baugrenzen festgesetzt sowie sogenannte Hinterliegergrundstücke in zweiter Reihe vorgesehen. Diese sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Straße Neue Reihe angebunden. Zum Teil wurden die Grundstücke in zweiter Reihe bereits bebaut.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann aufgrund von veränderten Eigentumsverhältnissen derzeit keine Bebauung realisiert werden. Auf den Flurstücken 240/1 und 241/5, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf wird deshalb ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die 240/2, 241/4 und 241/6 Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, erschließen zu können. Eine ordnungsgemäße Erschließung kann somit gewährleistet werden. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Damit einhergehend, muss ein zuvor festgesetztes Anpflanzgebot geringfügig verschoben werden. Die reine Fläche der Bepflanzung verändert sich dadurch nicht. Ebenso muss die Baugrenze im nördlichen Bereich des Plangebietes an das neue Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst werden, sodass eine Breite von 9,0 m entsteht. Der Bau eines Einfamilienhauses ist damit weiterhin möglich.

Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i. d. F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Verkehrerschließung 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 wird über die Straße Neue Reihe an die Ortslage Selmsdorf direkt angeschlossen. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um auch die Grundstücke in zweiter Reihe zu erschließen. Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend des Bedarfes vorzuhalten.

Entsprechend des § 4 Landesbauordnung (LBauO M- V) muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert sein, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden.

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

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rund 3 000 m². Etwa 300 m² davon sind Straßenverkehrsflächen. Die übrigen 2 700 m² umfassen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen entlang der Straße Neue Reihe. 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.

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Selmsdorf erfolgt über die Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über vorhandene Leitungen in der Straße Neue Reihe.

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 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

4.2 Löschwasserversorgung

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung ist eine Löschwasserkapazität von 48 m³/h notwendig. Diese Menge muss für zwei Stunden zur Verfügung stehen.

An der Kreuzung Neue Reihe/Schulstraße ist ein Löschwasserhydrant in etwa 40 m Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Das Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband Grevesmühlen ausgebaut worden, sodass die Gemeinde den Grundschutz gewährleisten kann.

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

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Selmsdorf hat diese dem Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Ein Anschluss kann über vorhandene Anlagen in der Straße Neue Reihe erfolgen. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

Regenwasser

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

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die im öffentlichen Straßenraum der Straße Neue Reihe verlegt sind. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke sind rechtzeitig Abstimmungen mit den zuständigen Versorgern zu führen.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die TraveNetz GmbH.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder die WEMACOM Telekommunikation GmbH sichergestellt. Entlang der Straße Neue Reihe sind Kommunikationslinien vorhanden.

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

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung an der Straße Neue Reihe gewährleistet. Die Hinterliegergrundstücke müssen die Müllbehälter am Tage der Abholung ebenfalls an der Straße Neue Reihe bereitstellen.

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

5. Umweltbelange

Erfassung des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Die beiden Bäume zeigen deutliche Beeinträchtigungen ihrer Vitalität.

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

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

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

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

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verbo-

ten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich insgesamt zwei Fichten, die mit Umsetzung der Planung entfernt werden müssen. Beide Bäume fallen aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V.

Zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung handelte es sich bei den Bäumen voraussichtlich noch nicht um geschützte Bäume, daher wurden sie 2004 noch nicht betrachtet. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass die Bäume direkt an die bereits damals festgesetzte Baugrenzen angrenzen bzw. auf der Baugrenze stehen. Der jeweilige Wurzelschutzbereich der Bäume ragt zudem weit in die Baugrenze hinein. Eine Umsetzung der Planung wäre daher auf diesem Grundstück bei Erhalt der Bäume nicht möglich. Eine weitere Begrenzung der Baugrenze nicht möglich, da die Gemeinde Selmsdorf entlang der Straße Neue Reihe ein einheitliches Straßenbild erreichen möchte, ohne dass einzelne Gebäude übermäßig vor- oder zurückspringen. Aus den genannten Gründen ist es deshalb notwendig die Bäume im Plangebiet zu entfernen.

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

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

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume

sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

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

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Gemeine Fichte (<i>Picea abies</i>)	110	1
2	Gemeine Fichte (<i>Picea abies</i>)	130	1
Gesamt:			2

Der private Eigentümer hat somit zwei Ausgleichsbäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume der Artenliste 1 der Ursprungsplanung.

Schutzgebiete

Folgendes Schutzgebiet befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) 121 Palinger Heide und Halbinsel Teschow, nördlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung

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

Schutzobjekte

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

Landschaftsbild

Die Gemeinde sieht durch die Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben, da diese innerhalb eines bestehenden Wohngebietes geplant wird.

Artenschutz

Des Weiteren wurde geprüft, ob mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zusätzliche artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Es erfolgt eine geringfügige Verkleinerung von Baugrenzen. Das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Siedlungsbereich angrenzend an bestehende Bebauung festgesetzt. Durch die vorgelegte Planung werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

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

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

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

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

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

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

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht behindert oder verstärkt werden.

Selmsdorf, den 15.5.2024



H. Kreft
Kreft, Bürgermeister

