



GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“

Begründung

Satzungsbeschluss

27.03.2014

E: 13.06.2014
ju

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planverfahren und Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Verkehrserschließung/ Ruhender Verkehr	6
2.4 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Trinkwasserversorgung	7
3.2 Löschwasserversorgung und Belange der Feuerwehr	7
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	8
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	8
4. Immissionsschutz	8
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	9
6. Umweltbelange	10
7. Sonstiges	11

1. Einleitung

1.1 Planverfahren und Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 25.10.2012 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“ beschlossen.

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 7 hat in den zurückliegenden Jahren bereits sechs rechtskräftige Änderungen erfahren.

Die jüngste, 6. Änderung und Ergänzung, wurde am 29.10.2011 rechtskräftig. Das Ziel der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 bestand darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das bestehende Sonstige Sondergebiet "SO-Sport" zu ergänzen sowie die Erweiterung des Funktionsgebäudes innerhalb der vorhandenen Sportplatzanlage zu ermöglichen. Im Bereich der Erweiterungsfläche sind die Errichtung einer Skateranlage und der Bau eines multifunktionalen Sportplatzes vorgesehen. Des Weiteren wurde im Norden der Erweiterungsfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/ Bauhof ausgewiesen. Die Umsiedlung der Feuerwehr aus dem jetzigen Gemeindezentrum in ein neues Feuerwehrhaus am Ortsrand sollte somit ermöglicht werden. Ebenso sollten dem Bauhof hier neue Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Hintergrund für die Planung war, dass es sich bei der Gemeinde Selmsdorf um eine in den letzten Jahren stetig wachsende Gemeinde im Ordnungsraum Lübeck handelt. Es gibt verschiedene, lebendige Sportabteilungen im Ort mit zahlreichen Mitgliedern. Dementsprechend besteht ein wachsender Bedarf an ganzjährigen Spiel- und Trainingsmöglichkeiten. Im Ort leben außerdem viele Familien mit Kindern. Durch die geplante Skateranlage sollte das Freizeitangebot für Jugendliche und Kinder gestärkt werden.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bezieht sich auf Teilflächen der rechtskräftigen 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7. Eine Realisierung des dort festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Sporthalle“ ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Anstelle einer Sporthalle soll nunmehr eine Bolz- und Trainingsplatz errichtet werden. Die an der Schule vorhandene Sporthalle wurde kostenaufwendig saniert, so dass in naher Zukunft kein Sporthallenneubau erfolgen wird.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen gemeindlichen Ziele ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, der etwa 1,7 ha groß ist, umfasst die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/56, 230/57, 230/58, 230/59, 230/60 und 230/61 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.



Er wird begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen.

Luftbild des Plangebietes,
Quelle: Gaia MV

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Sport“ und Parkplatzfläche ausweist.

Die Ziele der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 und der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Groth & Michelis, Stand: 01.02.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern 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 etwa 2.800 Einwohner (Stand Ende 2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 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 nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock).

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 Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) 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.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Planung entspricht gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung dem raumordnerischen Erfordernis, das Netz der bestehenden Sportanlagen in Westmecklenburg zu erhalten, qualitativ zu verbessern und in unterversorgten Teilräumen auszubauen (vgl. Pkt. 6.2.3 (1) RREP WM). Neue Sportanlagen sollen in räumlicher Nähe zu andern Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Schulen und Einrichtungen der Jugendarbeit angesiedelt werden (vgl. Pkt. 6.2.3 (2) RREP WM).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Maßgaben nach § 13 BauGB. Dieses vereinfachte Verfahren kommt zur Anwendung, da durch die geänderten Ziele die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Hauptziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Vorbereitung für die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Bereiches für Sport. Ziel im Bereich der vorliegenden Änderung ist weiterhin die Entwicklung eines Standortes für Freizeit- und Schulsport. Anstelle einer Sporthalle soll nunmehr ein Bolz- und Trainingsplatz errichtet werden. Die Ziele zur Entwicklung von Wohnen sowie von Sport- und Freizeitangeboten bleiben mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereiches sind weitestgehend umgesetzt. Die Verkehrsflächen mit Zufahrt und Parkplatz sind hergestellt. Die Grünflächen mit Bepflanzungen wurden angelegt. Im Bereich der festgesetzten Fläche für eine Sporthalle wurde ein provisorisches Spielfeld mit Ballfangzaun errichtet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung ergeben sich in Bezug auf die flächenmäßigen Festsetzungen keine Änderungen. Lediglich die Zweckbestimmung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 gemäß § 11 BauNVO wird von „Sporthalle“ auf „Bolz- und Trainingsplatz“ geändert. Ziel der Gemeinde ist die Herstellung eines Kunstrasenplatzes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel eines Bolz- und Trainingsplatzes angepasst. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wird von derzeit 2.500 m² auf 2.800 m² erhöht. Der damit verbundene erhöhte zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Änderungsbereich ausgeglichen. Die Baugrenze bleibt entsprechend der rechtskräftigen Satzung bestehen. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise können aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen entfallen.



Auszug aus der rechtskräftigen Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Kennzeichnung des vorliegenden Änderungsbereiches

Die Festsetzungen der aufgrund der rechtskräftigen Satzung realisierten Nutzungen, wie Verkehrsflächen und Grünflächen, bleiben auch weiterhin bestehen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden im Zuge der vorliegenden Änderung nicht erforderlich, da keine Gebäude errichtet werden.

Der Entwurf der 7. Änderung wurde öffentlich ausgelegt und den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planung geführt haben. Hinweise, z.B. zur Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen, zum vorhandenen Bodendenkmal, zu vorhandenen Leitungen und Lagefestpunkten, wurden in den endgültigen Planunterlagen berücksichtigt.

2.3 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreisverkehr im Nordosten des Geltungsbereiches. Von hier aus führt die Straße "Flöhkamp" in das Plangebiet, die in westliche Richtung zur Erschließung der Stellplätze abzweigt. Der bestehende Parkplatz hat eine Kapazität von etwa 110 Pkw-Stellplätzen.

Kreisverkehr im Nordosten des Plangebietes



2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt rund 1,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstige Sondergebiete (SO): <i>SO 2 Bolz- und Trainingsplatz</i>	6.260
Verkehrsflächen: <i>Straßenverkehrsfläche</i> <i>Zuwegung</i> <i>Parkplatz</i> <i>Fußweg</i>	4.400 1.260 800 2.240 100
Grünflächen: <i>Abschirmgrün</i> <i>Grabenbegleitgrün</i>	6.350 5.360 990
Σ Plangebiet	17.010

3. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind für den Änderungsbereich lediglich die Belange der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des Brandschutzes zu beachten. Des Weiteren sind die bereits vorhandenen Leitungstrassen zu berücksichtigen. Regelungen zur Ver- und Entsorgung wurden bereits in der rechtskräftigen Satzung getroffen.

3.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Grevesmühlen zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen.

Eine Hauptwasserleitung verläuft unmittelbar südlich der Kreisstraße 1. Diese Leitung, die innerhalb der Verkehrsfläche zur Parkplatzerschließung verläuft, darf nicht durch Gebäude überbaut werden. Der Trassenverlauf wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Löschwasserversorgung und Belange der Feuerwehr

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Im Plangebiet befindet sich eine Druckerhöhungsstation, die für die Bewässerung des großen Sportplatzes sowie des Kunstrasens verwendet wird. An dieser Station ist die Entnahme von Löschwasser möglich bzw. im Ernstfall vorgesehen. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Bezüglich der Errichtung und des Betriebes der Einrichtungen im Plangebiet sind die Belange der Feuerwehr Selmsdorf zu berücksichtigen und mit dieser abzustimmen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt innerhalb des Änderungsbereiches nicht an.

Für das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser, also aus dem Sondergebiet 2 sowie von den bestehenden Verkehrsflächen, existiert bereits heute eine zentrale Regenentwässerung. Dieses Wasser wird über die Regenwasserleitung des nördlich angrenzenden Wohngebietes in ein Regenwasserrückhaltebecken und von dort in den Selmsdorfer Graben geleitet.

In der Stellungnahme des Zweckverbandes werden Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers, auch aufgrund der bereits vorliegenden technischen Planung gegeben: Die Ergebnisse eines Baugrundgutachtens zeigen, dass die vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist und daher ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen ist. Es ist ein Drainagesystem mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung vorgesehen. Zur technischen Planung besteht durch den Zweckverband die Vorgabe, dass aufgrund der Hydraulik nur maximal 6,3 l/s eingeleitet werden dürfen, ansonsten ist eine Drosselung bzw. Rückhaltung vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes vorhanden. Die Vorflut bildet der Graben 1/B4 nördlich des Änderungsbereiches und nördlich der Kreisstraße K 1. Der Graben ist in der Planzeichnung außerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Bereich der Straße „Flöhkamp“ sowie im östlichen Bereich des Gebietes SO 2 Leitungen und Anlagen des Unternehmens vorhanden. Die Leitungen innerhalb des Gebietes SO 2 werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck. Eine Gashochdruckleitung verläuft parallel zur Kreisstraße 1. Diese Leitung verläuft im Änderungsbereich durch öffentliche Grünflächen. Diese Leitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Der Trassenverlauf wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

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

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden bzw. dort verursachten Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die ALN Akustik Labor Nord GmbH hat mit Datum vom 04.06.2013 eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die durch den Betrieb auf dem geplanten Bolz- und Trainingsplatz in der Wohnnachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen schalltechnisch untersucht wurden.

Die Bestandsituation und Vorgehensweise wird im Gutachten zusammenfassend wie folgt beschrieben: „Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich neben dem Bolz- und Trainingsplatz, ein Sportplatz, sowie ein dazugehöriger Parkplatz mit abgeschlossenem Vereinsgebäude. Der Bolzplatz ist öffentlich zugänglich und wird zudem für den Fußball-Trainingsbetrieb des Selmsdorfer SV und den Schulsport genutzt. Am Wochenende werden auf dem Sportplatz Fußball-Punktspiele ausgetragen, die als Vorbelastung Berücksichtigung finden.“

In vorliegender schalltechnischer Untersuchung werden für die Geräuscheinwirkung für den Betrieb des Bolz- und Trainingsplatzes mit Kindern folgende maßgebliche Lastfälle untersucht:

- | | |
|----------|--|
| Sonntags | Bolzplatzbetrieb mit Kindern und ein Fußball-Punktspiel auf dem Sportplatz als Vorbelastung während der mittäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr). |
| Werktags | Fußball-Trainingsbetrieb in der abendlichen Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr). |

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) [1] nicht überschritten werden und damit eine Verträglichkeit der Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem Sportplatz im Sinne des Immissionsschutzes gegeben ist, wenn für den Bolz- und Trainingsplatzbetrieb Nutzungszeiten festgelegt werden, die eine nächtliche Nutzung ausschließen.“

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist folgende Festsetzung Bestandteil der vorliegenden Planung:

Eine Nutzung der Verkehrsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes 2, die als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, ist werktags nur von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonn- und feiertags nur von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

Untersuchungsgegenstand war die Nutzung als Bolz- und Trainingsplatz. Die Nutzung als Wettkampfstätte wurde nicht betrachtet. Sofern auf dem Bolz- und Trainingsplatz ein regelmäßiger Wettkampfbetrieb stattfinden soll, sind die damit verbundenen Immissionen erneut zu untersuchen.

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

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

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht anzunehmen.

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

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die auch alle Planungs- und Realisierungskosten trägt. Die Gemeinde versteht die Schaffung und Vorhaltung von Sportflächen als gemeindliche Aufgaben.

6. Umweltbelange

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ziel der 7. Änderung ist es, dass das Maß der baulichen Nutzung zur Errichtung eines Bolz- und Trainingsplatzes angepasst wird. Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wird von derzeit 2.500 m² auf 2.800 m² erhöht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen berechnet und bilanziert werden.

Die Erweiterungsfläche der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen (Bolz- und Trainingsplatz) erfolgt auf einem Areal, das bereits für die Errichtung einer Sporthalle bzw. zugehöriger Grünanlagen überplant war. Somit wären bei Umsetzung der Planungsabsichten zur 6. Änderung auf den nun zusätzlich beanspruchten 300 m² Rasen- bzw. Beetflächen mit Ziergehölzen (Biotopausgangswert: 0) entstanden. Aus diesem Grund wird der Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes ein Wert für das Kompensationserfordernis der 300 m² von 0,3 zu Grunde gelegt.

Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Biotopwert Ausgangszustand	Kompensationserfordernis	Zuschlag/Abschlag Versiegelung	Korrekturfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
SO-Gebiet, vollversiegelt, innerhalb des 50 m Störbereiches	300	0	0,3	0,5	0,75	180

Um die geplanten Eingriffe der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgleichen zu können, wird die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt von fünf Hochstämmen der Art *Acer campestre* festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind 5 Hochstämmen der Art Baumhasel (*Acer campestre*) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dieser Festsetzung wird der Ausgleich für die durch die 7. Änderung geplante zusätzliche Versiegelung von 300 m² erbracht. Den Baumpflanzungen wird ein Flächenäquivalent von jeweils 25 m² zugeordnet. Dieses Flächenäquivalent geht in die Bilanzierung ein.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche m ²	Biotopwert Ausgangszustand	Biotopwert Geplante Maßnahme	Zuschlag/Abschlag Versiegelung	Korrekturfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von 5 Bäumen (Flächenäquivalent 25 m ² /Baum)	125	-	2	0	0,75	187
					Σ	187

Mit der festgesetzten Anpflanzung der fünf Hochstämmen können die Eingriffe der 7. Änderung ausgeglichen werden. Die Erweiterung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen um 300 m² wurde mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 180 Punkten bilanziert. Dagegen stehen 187 Punkte des Flächenäquivalentes für die Anpflanzung und den dauerhaften Erhalt von 5 Hochstämmen. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Grünordnerische Festsetzungen

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von 300 m² (GR 2.500 m² gem. 6. Änderung und 2.800 m² gem. 7. Änderung) sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) fünf heimische Laubbäume der Art Baumhasel (*Acer campestre*) zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hochstämme soll in einer Qualität Hochstamm, 3xv, StU16-18 cm erfolgen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege zu sichern.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit den vorhergegangenen Planungen bis zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden artenschutzrechtliche Belange bereits abgehandelt. Da es sich bei dem vorliegenden, geplanten Eingriff ausschließlich um eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen auf bereits überplanten Flächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Westen des Änderungsbereiches ein Bodendenkmal, das nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Es handelt sich dabei um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Festpunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellung von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

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 un-

mittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Norden des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rund 10 m parallel zur Kreisstraße eine Hochdruckleitung für Gas, DN 200. Entsprechende Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Parallel zur Gashochdruckleitung verläuft in einer Entfernung von rund 25 m zur Kreisstraße eine Hauptwasserleitung, DN 200. Eine Überbauung der Leitungen ist unzulässig.

Selmsdorf, den 15.4.2014



Hitzigrat, Bürgermeister