

## **Gemeinde Selmsdorf**

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Dr.-Leber-Straße"**

umfassend die Flurstücke 11/75 sowie 11/198 (teilw.) und 11/199 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf mit einer Größe von ca. 0,8 ha, gelegen südlich der Dr.-Leber-Straße und östlich bzw. nördlich der Straße Tannenweg

## **BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

10.03.2011

## Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Planungsziel .....	4
1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung.....	5
2. Bestand und geplante Entwicklung.....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	11
2.5 Flächenbilanz .....	12
3. Ver- und Entsorgung .....	12
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger.....	12
3.2 Trink- und Löschwasser.....	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	13
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation .....	13
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten.....	14
4. Immissionen .....	14
5. Darstellung der aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden und gemäß § 13a BauGB zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft .....	15
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....	16
7. Sonstiges.....	17
Anlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung eines Kieferngehölzes.....	18

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich am nordwestlichen Rand des Landes Mecklenburg-Vorpommern und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Aus landesplanerischer Sicht liegt die Gemeinde im östlichen Teil des zum Oberzentrum Lübeck gehörenden Ordnungsraumes.

In den vergangenen 20 Jahren hat die Gemeinde Selmsdorf eine außergewöhnliche Entwicklung erfahren. Bedingt durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt. Darüber hinaus stellt die Gemeinde auch einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Einwohnerzahl wuchs von ca. 1.500 im Jahre 1990 auf ca. 2.700 Ende 2009. Die für diese Entwicklung erforderlichen Baugebiete sind heute vollständig bebaut. Diese und künftige Entwicklungen entsprechen den landesplanerischen Zielen. Der Gemeinde Selmsdorf soll die Möglichkeit gegeben werden, die durch die Teilung Deutschlands entstandenen Ungleichgewichte innerhalb des Ordnungsraumes schrittweise abzubauen.

Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtlich Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Dr.-Leber-Straße" soll nun vor diesem Hintergrund eine Fläche für eine Einfamilienhausbebauung vorbereitet werden, die städtebaulich als Ergänzung des seit 1996 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohnparkanlage Tannenwald" zu definieren ist. In der Vergangenheit war diese Fläche Standort einer Garagenanlage und mehrerer ungeordneter Kleingärten. Begrenzt von Geschosswohnungsbau im Norden und Nordwesten, von einer Einfamilienhausbebauung im Süden und Südwesten sowie von Grün- und Waldflächen im Osten und Südosten bildete die bisherige Nutzung einen erheblichen städtebaulichen Missstand, der mit dem B-Plan Nr. 13 dauerhaft behoben werden soll.

In Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat die Gemeinde die Fläche vollständig geräumt. Dazu wurden alle baulichen Anlagen entfernt und der anfallende Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zulässig, da mit dem B-Plan bislang baulich geprägte Flächen wieder nutzbar gemacht werden und gleichzeitig in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan Nr. 2 eine Nachverdichtung erfolgt. Dazu werden die verkehrlichen Erschließungsanlagen des B-Planes Nr. 2 genutzt und geringfügig erweitert.

Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan Nr. 13 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern geschaffen. Für die Umsetzung der dafür notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen ist die Inanspruchnahme einer geringen Waldfläche erforderlich. Die dafür notwendige Waldumwandlung wurde der Gemeinde vom zuständigen Forstamt in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus beinhaltet der B-Plan mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen, mit denen der Eingriff in die Waldflächen minimiert wird. Die Gemeinde hat bereits am 17.04.2008 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Dr.-Leber-Straße" aufzustellen.

Der Zeitraum zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde von der Gemeinde genutzt, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Bauleitplan zu klären und insbesondere mit dem zuständigen Forstamt den Umgang mit den benachbarten Waldflächen zu klären.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst eine rd. 0,8 ha große Fläche südlich der Dr.-Leber-Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11/75, 11/198 (teilw.) und 11/199 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf und wird im Norden begrenzt durch vorhandenen Geschosswohnungsbau, im Osten durch Waldflächen sowie im Süden und Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bzw. von den dort vorhandenen Einfamilienhäusern.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Stand 01.10.2010; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf i.d.F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9) einschließlich aller wirksamen Änderungen

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

### **1.1 Planungsziel**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 13 besteht in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Innerhalb dieser Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird eine Fläche herangezogen, die bereits in der Vergangenheit durch bauliche und andere intensive Nutzungen geprägt wurde. In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde diese Fläche vollständig beräumt. Der bisherige Zustand der überplanten Fläche kann dabei als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden. Dieser bestand in der Vergangenheit in der Nutzung als Garagenhof und Standort ungeordneter Kleingärten. Im jetzigen Zustand besteht der Missstand im Vorhandensein einer innerörtlichen Brachfläche, die im Wesentlichen von modernen Wohnnutzungen begrenzt wird. Der Abriss der baulichen Anlagen so-

wie die Räumung der Gartenflächen erfolgte ausschließlich in Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Mit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche verfolgt die Gemeinde daher das Ziel, Standorte für Einfamilienhäuser auszuweisen sowie gleichzeitig die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu nutzen, um innerörtliche Brachflächen zu reaktivieren und einen gravierenden Missstand innerhalb der Ortslage zu beheben.

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 räumlich und funktional an das bestehende Wohngebiet (B-Plan Nr. 2) anzubinden und damit dieses nach Norden hin abzurunden. Dazu sollen die bestehenden Verkehrsflächen genutzt und in nördliche Richtung erweitert werden.

## **1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, der bislang 5 wirksame Änderungen erfahren hat. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 13 überplante Fläche wird im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dargestellt. Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Flächendarstellung auch unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung unzutreffend ist und einer Korrektur bedarf. Dies umso mehr, als auch die östlich angrenzende Waldfläche in diese Flächendarstellung aufgenommen wurde.

Die Gemeinde erarbeitet derzeit neben der 8. und 9. Änderung des F-Planes auch eine vollständige Neufassung des Flächennutzungsplanes. Die beiden genannten Änderungen des Flächennutzungsplanes befassen sich mit konkreten Planungen der Gemeinde am östlichen Ortseingang (Umwidmung von GE-Flächen in Wohnbauflächen und Ausweisung von SO-Flächen für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen) sowie mit der beabsichtigten Sportplatzenerweiterung. Aus diesem Grund soll die gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes vorgenommen werden.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 13 die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt sondern im Gegenteil positiv beeinflusst wird, ist diese von der Gemeinde gewählte Vorgehensweise gemäß § 13a BauGB zulässig.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat ca. 2.700 Einwohner (Stand Ende 2009) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen 104 und 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 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.

Selmsdorf befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Lübeck. Ziel der Siedlungspolitik im Stadt-Umland-Raum Lübeck (Entwurf des RREP, Stand 2. Beteiligungsverfahren) ist es darüber hinaus, 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 SUR auszugleichen und eine nachholende Siedlungsentwicklung in den mecklenburgischen Gemeinden zu sichern.

Im Entwurf des Raumentwicklungskonzeptes wird der Gemeinde Selmsdorf keine besondere raumordnerische Funktion zugeordnet. Dennoch wird hervorgehoben, dass innerhalb des SUR Lübeck in Umsetzung der gemeinsamen Festlegungen des "Regionalen Entwicklungskonzeptes Lübeck" vor allem in Selmsdorf eine nachholende Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden soll.

## 2. Bestand und geplante Entwicklung

### 2.1 Ausgangssituation

Wie bereits eingangs beschrieben, wird das Plangebiet von einer intensiven Wohnbebauung geprägt, die nördlich, südlich und westlich an den Geltungsbereich grenzt. Die Fläche wurde in den zurückliegenden Jahren als Garagen- und Gartenstandort genutzt und in Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 13 vollständig von allen baulichen Anlagen geräumt. Der jetzige Zustand kann als innerörtliche Brachfläche definiert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,80 ha.



Bild 1: Lage des B-Planes und Siedlungsstruktur in dessen direkter Umgebung

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Waldfläche. Der Bestand hat insgesamt eine Größe von ca. 3.700 m<sup>2</sup> und eine Ausdehnung von ca. 90 x 45 m. Teile der Fläche sind mit einem Bungalow sowie diversen Schuppen und Carports überbaut. Das Gelände ist komplett eingezäunt. Der Ursprung der Fläche liegt soweit bekannt, in der früheren Nutzung als Sickerfläche einer aufgegebenen Kläranlage. Dies lässt sich aufgrund der in der Fläche noch sichtbaren beckenartigen Anlagen sowie der Schächte und Rohre nachvollziehen.

Die Waldfläche besteht fast ausschließlich aus Kiefern. Ein Unterwuchs ist so gut wie nicht vorhanden. Nur vereinzelt kommen Weißdornsträucher vor, die sich jedoch vor allem in den stark eutrophen Randbereichen angesiedelt haben. Diese Randbereiche sind im nördlichen Bereich vor allem aufgrund der Ablagerung von Gartenabfällen entsprechend beeinflusst. Die Fläche selbst ist durch Nadelstreu und den Aufwuchs von Gräsern geprägt.

Die Waldfläche wird von der Planung nicht wesentlich berührt. Bedingt durch die zwingend erforderliche Zufahrt aus südlicher Richtung ist jedoch kleinteilig eine Waldumwandlung, verbunden mit dem Fällen einiger Bäume erforderlich. Die von der Erschließung betroffene Waldfläche umfasst ca. 280 m<sup>2</sup>.

Die verkehrliche Anbindung an das übrige Straßennetz kann nur aus südlicher Richtung erfolgen, da eigentumsrechtliche Hindernisse eine Anbindung aus nördlicher Richtung verhindern.

Hinsichtlich der Waldumwandlung und dem Fällen einiger Kiefern haben Abstimmungsgespräche sowohl mit dem zuständigen Forstamt als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises stattgefunden. Durch das Verschieben von Verkehrsflächen wurden alle realisierbaren Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wurde der Gemeinde die Waldumwandlung von der Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die UNB des Kreises hat ebenfalls ihre Zustimmung zu der nun gewählten Lösung signalisiert. Der genehmigte Antrag auf Waldumwandlung wird vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

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

### **Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 beabsichtigt die Gemeinde, einen innerörtlichen städtebaulichen Missstand zu beheben und unter dem Aspekt der Nachverdichtung die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche vorzubereiten. Städtebaulich kann diese Maßnahme als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 definiert werden. Dieser ist seit 1996 rechtskräftig und vollständig bebaut.

Das Konzept der Nutzungsergänzung wird insbesondere bei der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungsflächen sowie bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung deutlich. Die Haupteerschließungsachse des B-Planes Nr. 2 endet in einer Wendeanlage. Die verkehrlichen Erschließungsanlagen des B-Planes Nr. 13 werden östlich an diese Wendeanlage angebunden. Es ist geplant, eine Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 6,0 m, ausgehend von der jetzigen Wendeanlage, in das künftige Baugebiet zu führen und dort eine neue Wendeanlage nach den Bestimmungen der RSt 06 anzulegen. Diese Wendeanlage soll jedoch auch gestalterischen Anforderungen genügen und wird daher als Platz mit einer umfahrbaren

Grünfläche gestaltet. Die Gestaltung der Grünfläche soll mit Bäumen und Ziergehölzen erfolgen.

Hinsichtlich Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 13 an den Zulässigkeiten des B-Planes Nr. 2. So wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Durch Festsetzungen zu Mindestfirshöhen und maximal zulässigen Firshöhen wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklungen der künftigen Wohngebäude sich am Bestand der benachbarten Nutzungen orientieren.

Die Gemeinde verfolgt darüber hinaus das Ziel, eine unangepasste Verdichtung innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke. Diese dürfen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eine Größe von 650 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die für die Erschließung erforderliche Verkehrsfläche (Planstraße und Parkplätze) beträgt rd. 1.300 m<sup>2</sup>. Weitere ca. 140 m<sup>2</sup> entfallen auf den geplanten Fußweg (ca. 20 m<sup>2</sup>) und die erforderliche Zuwegung zu den Rückseiten der nördlich angrenzenden Gärten (ca. 120 m<sup>2</sup>). Bei einer Gesamtflächengröße von rd. 0,8 ha stehen ca. 0,58 ha für eine private Bauflächennutzung zur Verfügung. Auf die festgesetzten Grünflächen entfallen ca. 380 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Errichtung von bis zu 8 Wohngebäuden beträgt die durchschnittliche künftige Flurstücksgröße ca. 740 m<sup>2</sup>.



Flächenzustand vor der Beräumung

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das geplante Wohngebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Dorfbild integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund dessen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb des B-Plangebietes wird die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Erschließungsstraße ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Vorgartenbereich eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht zu einem Stellplatz degradiert wird. Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze, bzw. deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze definiert.

Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> besitzen müssen. Dieses planerische Ziel wird durch die Festsetzung unterstützt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sind.

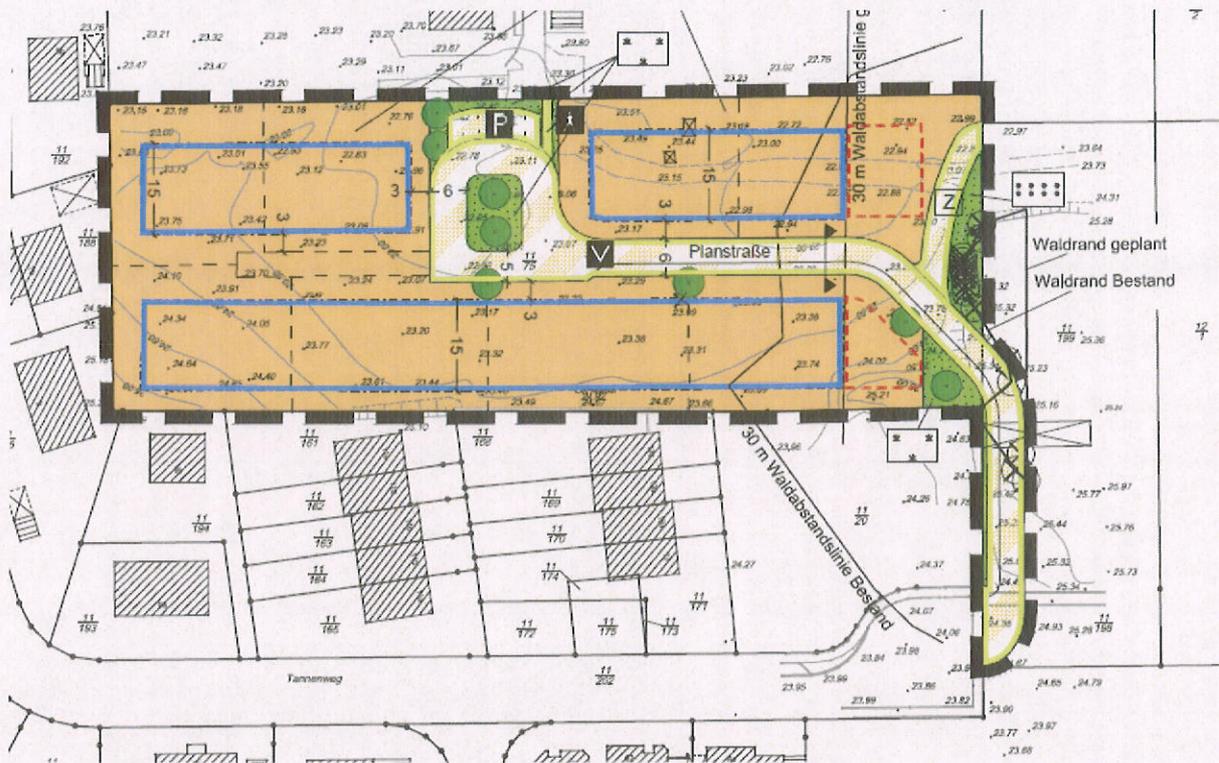
Die Nutzung soll sich an den bestehenden Gebäuden innerhalb des B-Planes Nr. 2 orientieren. Dieser prägt die Flächen des B-Planes Nr. 13. Innerhalb des B-Planes Nr. 2 wurden überwiegend Einzelhäuser gebaut, die über maximal zwei Wohnungen verfügen. Entstandene Reihen- und Doppelhäuser verfügen über eine Wohneinheit. Dieser kleinteilige Charakter soll innerhalb des B-Planes Nr. 13 erhalten und fortgeschrieben werden. Aus diesem Grund wurde die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezugseinheit für die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist entweder das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte.

Die geplanten Gebäude innerhalb des Wohngebietes dürfen maximal in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Mit dieser Festsetzung reagiert die Gemeinde auf den Umstand, dass viele moderne Wohngebäude als zweigeschossige Gebäude konzipiert wurden. Um jedoch moderne Architektur mit der gegebenen Gebäudestruktur zu verbinden, wird festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss oder innerhalb des Dachgeschosses zulässig ist. Als Staffelgeschoss wird ein Geschoss definiert, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine um mindestens 25% geringere Grundfläche aufweist. Der Rücksprung kann als Terrasse oder als Dachfläche gestaltet werden. Als Dachraum werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert.

Um den Höhenunterschied zwischen den Gebäuden zu begrenzen, werden eine Mindestfirshöhe von 7,50 m und eine maximale Firshöhe von 8,75 m festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Baugebiet mit 0,25 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den ergänzenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen eröffnet die Gemeinde einen gestalterischen Rahmen, der die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ermöglicht. Gleichzeitig verhindert sie eine störende, übertrieben heterogen gestaltete Architektur. Insbesondere soll das Nebeneinander von Flachdachbungalows und klassischen zweigeschossigen Gebäuden vermieden werden. Dies wird einerseits

durch die Festsetzung von Mindest-Dachneigungen und –Firsthöhen und andererseits durch die festgesetzten Staffelgeschosse erreicht.



Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13, Wohngebiet Dr.-Leber-Straße

### 2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung in Selmsdorf entsprechend dem sensiblen Landschaftsbild, des baulichen Bestandes und dem Wunsch nach einer wertbeständigen und nachhaltigen Nutzung städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte Struktur sichern.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung begründen sich insbesondere mit dem Ziel der Gemeinde, eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig die möglichen Höhensprünge zwischen zwei benachbarten Gebäuden zu begrenzen. So ist bei der Errichtung von einem Vollgeschoss die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen beträgt im gesamten Baugebiet die zulässige Neigung des Daches auf dem zweiten Vollgeschoss maximal 25°. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende, einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Dächer sind je Dachseite maximal 2 Gauben zulässig. Die Gesamtlänge der zulässigen Gauben je Dachseite darf eine Länge von 50 % der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig. Die Außenwandgestaltung ist nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen an der Straßenseite werden erlassen, da diese den Eindruck und Charakter eines Wohngebietes wesentlich mitprägen. Aufeinander abgestimmte Einfriedungen erzeugen eine gestalterische Einheit, die sich positiv auf den Gesamteindruck auswirkt. Einfriedungen der Grundstücke an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder unverfugten Feldsteinmauern zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig. Allgemein gilt: Zäune sind nur ohne Mauersockel zulässig, Einfriedungen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

#### **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das künftige Wohngebiet wird über den Tannenweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die zu errichtende Planstraße besitzt ein Ausbauprofil von 6,0 m und eine Länge von ca. 185 m. In dieser Längenangabe ist die zu errichtende Wendeanlage enthalten.

Das geplante Ausbauprofil der Planstraße setzt sich aus einem beidseitigem Bankett von 0,5 m, einem einseitigen Fußweg von 1,5 m und einer Fahrbahnbreite von 3,50 m zusammen.

Die Planstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Ausbaumaß von 21 m x 23 m. Die Kurvenradien wurden so gewählt, dass das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen gesichert ist. Die Vorgaben der RAS 06 wurden bei der Konstruktion der Wendeanlage berücksichtigt.

Nördlich der Wendeanlage werden 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Östlich davon befindet sich ein Fußweg, der das geplante Wohngebiet mit den nördlich angrenzenden Verkehrsflächen verbindet.

Von der Planstraße zweigt ein 4,5 m breiter Weg in nördliche Richtung ab. Dieser Weg dient der Sicherung der rückwärtigen Erschließung der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Gartenflächen. Diese Gartenflächen verfügen bereits heute über eine rückwärtige Erschließung. Diese verläuft jedoch derzeit über Flächen, die künftig der Errichtung von Wohngebäuden dienen. Der Weg soll auch künftig

über eine wassergebundene Decke verfügen. Eine andere Befestigung wird im B-Plan ausgeschlossen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 0,8 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in ca. m <sup>2</sup>
WA Neubebauung	5.800
<b>Summe Allgemeines Wohngebiet (WA) insgesamt</b>	<b>5.800</b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>1.520</b>
davon	
Planstraße	1.300
Parkplätze	80
Zufahrt hintere Gartenschließung	120
Fußweg	20
<b>Grünflächen</b>	<b>380</b>
davon	
Ziergrün	260
Abstandsgrün	120
<b>Σ Plangebiet</b>	<b>7.700</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Tannenweg. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich dort im Straßenkörper. Es ist beabsichtigt, die Einrichtungen in die Planstraße zu verlängern. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für den notwendigen Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

In Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Grevesmühlen, ausgehend vom vorhandenen Leitungsnetz in der Ortslage, zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung in Selmsdorf erfolgt über Hydranten. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Einrichtungen zu schaffen. Im Zuge der Planaufstellung hat der Zweckverband Grevesmühlen mitgeteilt, dass im Umfeld des Plangebietes mindestens vier Hydranten mit einer Leistung von über 48 m<sup>3</sup> je Stunde vorhanden sind. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband bestehende Sondervereinbarung zur Löschwassersentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 zu erweitern.

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

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Ortslage Selmsdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über zu schaffende Hausanschlussleitungen in der Planstraße zusammengeführt und anschließend über vorhandene Leitungen im Tannenweg der Kläranlage zugeführt.

Die Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung im Tannenweg. Von dort erfolgt die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die örtliche Vorflut. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, das Regenwasser in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Es konnte nachgewiesen werden, dass das vorhandene Regenwasserkanalsystem im Tannenweg über eine ausreichende Aufnahmekapazität verfügt. Sofern das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in die Vorflut geleitet wird, wird für diese Vorgehensweise die erforderliche Erweiterung der wasserrechtlichen Genehmigung im Zuge der Erschließungsplanung beantragt.

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

Für das gemeindliche Regenwasserkonzept wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Palasis, Februar 2011). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Erstellung einer Regenwasser-Kanalisation für das Gebiet des B-Planes Nr. 13 aufgrund der versickerungsfähigen Böden nicht erforderlich ist.

Die Nutzung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser sollte von den künftigen Eigentümern geprüft werden.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger ist die Versorgung des neuen Baugebietes abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht mehr zulässig sind.

Der örtliche Gasversorger hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt, dass dieser im Rahmen der Detailplanung ein Versorgungskonzept erstellen wird.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht bekannt.

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

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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

## **4. Immissionen**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Dabei ist festzustellen, dass keine Immissionsquelle festgestellt werden konnte, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führen könnte.

Das Plangebiet befindet sich mit einem Maß von ca. 100 m in ausreichender Entfernung zur Bundesstraße 104. Östlich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Grünflächen, im Süden und Westen grenzen weitere Allgemeine Wohngebiete an den Planbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 13 enthält daher keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen.

## **5. Darstellung der aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden und gemäß § 13a BauGB zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine unzulässigen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da durch den Bebauungsplan innerörtliche Bereiche nachverdichtet werden bzw. eine Siedlungsbrache wieder nutzbar gemacht wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht (vgl. dazu die artenschutzrechtliche Beurteilung des Kieferngehölzes unter Punkt 5 dieser Begründung).

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form und so, als wäre ein Ausgleich zu ermitteln.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche wiedernutzbar gemacht, die in der Vergangenheit durch Garagenanlagen und ungeordnete Gärten einschließlich der sich darin befindlichen baulichen Anlagen geprägt war. Von der Gemeinde wurden alle Garagen und sonstigen baulichen Anlagen entfernt und die Gartenflächen beräumt. Die Beräumung aller Anlagen wurde von der Gemeinde ausschließlich in Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 13 veranlasst. Aus diesem Grund wird der Flächenzustand vor der Beräumung zur Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

Die für eine Bebauung herangezogenen Flächen setzen sich im Wesentlichen aus Biotoptypen zusammen, die als strukturarme Kleingartenanlage (Biotoptyp M-V 13.7.2), als teilversiegelte Wegeflächen (Biotoptyp M-V 14.7.3) und als vollversiegelte Garagenanlage (Biotoptyp M-V 4.7.8, in Anlehnung an den Biotoptyp für versiegelte Parkplatzflächen) anzusprechen sind. Gehölze sind innerhalb der künftigen Bauflächen nicht vorhanden.

Diesen Biotoptypen wird eine WertEinstufung von 0 gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung MV zugeordnet. Das Kompensationserfordernis wäre für die Garagenanlage einschließlich der dafür erforderlichen Wege mit einem Wert von 0 zu definieren. Für die strukturarme Kleingartenanlage wird ein Kompensationserfordernis von 0,4 veranschlagt. Bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses wäre ein Freiraumbelastungsgrad von 0,75 zu berücksichtigen.

Die Bauflächen werden durch eine 6,0 m breite Planstraße aus südlicher Richtung erschlossen. Diese Planstraße berührt geringfügig eine östlich angrenzende Waldflä-

che. Die Gemeinde hat dazu beim zuständigen Forstamt eine Waldumwandlung beantragt. Der Antrag bezieht sich auf die Flächen, auf der für die Herstellung der Straße Bäume gerodet werden müssen. Insgesamt umfasst dieser Bereich eine Fläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Fläche befinden sich insgesamt 5 Kiefern.

FFH-Lebensräume und Vogelschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange und Maßnahmen der Eingriffsminimierung**

Die wesentlichen Umweltbelange, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind, ergeben sich durch die benachbarte Waldfläche und durch den Umstand, dass für die Zufahrt eine ca. 280 m<sup>2</sup> große Waldfläche, die mit insgesamt 5 Kiefern besetzt ist, gerodet werden muss. Anstelle der Kiefern werden insgesamt drei einheimische Laubbäume als Solitärgehölze gepflanzt.

Die Gemeinde hat sich in diesem Zusammenhang intensiv mit weiteren möglichen Minimierungsmaßnahmen auseinandergesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist daher geregelt, dass innerhalb des B-Plangebietes insgesamt 13 einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass entlang der Planstraße weitere 3 kleinkronige Bäume zu pflanzen sind.

Die Lage des Zufahrtsweges zur hinteren Gartenschließung wurde so gewählt, dass die erforderlich Inanspruchnahme von Waldflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass der Zufahrtsweg ausschließlich in wassergebundener Bauart herzustellen ist. Damit wird die Versiegelung innerhalb des B-Plangebietes reduziert.

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.

Die Lage der Planstraße wurde ebenfalls so gewählt, dass eine möglichst geringe Waldfläche berührt wird. Aus diesem Grund knickt die Planstraße unmittelbar nach Erreichen der Bauflächen nach Westen ab und führt in einem ca. 45°-Winkel ins künftige Baugebiet.

Zur Vermeidung einer unangepassten Verdichtung und damit auch zur Reduzierung der Flächenversiegelung enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Mindestgröße von Baugrundstücken. Die Mindestgröße wird auf 650 m<sup>2</sup> je Einzel- bzw. Doppelhaus festgesetzt.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die mit dem B-Plan überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 11/99 im Eigentum der Gemeinde Selmsdorf. Die Gemeinde hat einen Kaufantrag bezüglich dieser Fläche an die Landesforst gestellt. Die Erschließung und Finanzierung des gesamten Vorhabens hat die Gemeinde einem treuhänderischen Erschlie-

ßungsträger übertragen. Dieser übernimmt sämtliche Planungskosten. Die Refinanzierung wird durch den Grundstücksverkauf gesichert.

Die Realisierung und Finanzierung der grünordnerischen Maßnahmen wird mittels Zuordnungsfestsetzungen auf die Gemeinde und die privaten Eigentümer übertragen.

## 7. Sonstiges

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 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau-  
denkmale betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld 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.

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.

Selmsdorf, den 10.03.2011

  
Der Bürgermeister  


Anlage 1:

**GEMEINDE SELMSDORF**

**Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet „Dr.-Leber-  
Straße“**

**ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG  
EINES KIEFERN-GEHÖLZES**

**Auftraggeber:** Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

**Verfasser:** Gutachterbüro Martin Bauer  
Theodor-Körner-Straße 21  
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 15. Oktober 2010

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Beschreibung des Untersuchungsgebietes .....	20
2.	Entstehungsgeschichte.....	20
3.	Bewertung der Natürlichkeit.....	20
4.	Naturschutzrechtliche Bewertung des Gehölzbestandes .....	21
5.	Artenschutzrechtliche Bewertung des Gehölzbestandes.....	21
5.1.	Brutvögel .....	21
5.1.1.	Ergebnisse.....	21
5.1.2.	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel .....	21
5.2.	Reptilien.....	22
5.2.1	Ergebnisse.....	22
5.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien .....	22
5.3.	Fledermäuse.....	23
5.3.1.	Ergebnisse.....	23
5.3.2.	Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse .....	23
6.	Literatur .....	24

## 1. Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Gegenstand der naturschutzfachlichen Bewertung ist ein Gehölzbestand im siedlungsnahen Bereich der Ortslage Selmsdorf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Wohngebiet „Dr.-Leber-Straße“ der Gemeinde Selmsdorf erfolgt die naturschutzfachliche Bewertung.

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Es liegen auch keine FFH-Gebiete bzw. SPA in planungsrelevantem Abstand zum Untersuchungsgebiet.

## 2. Entstehungsgeschichte

Der Gehölzbestand aus Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) entstand vor etwa 25 Jahren auf einem anthropogen überformten Standort. Einige vorhandene Kiefern am Rand weisen ein höheres Alter auf. Offenbar wurden sie zur Eingrünung der Anlage angepflanzt. Es handelte sich dabei um ein ehemalige Kläranlage bzw. deren Nebenanlagen, die nach Nutzungsaufgabe durch Gehölze erobert worden sind. Das Gelände ist eingezäunt und überwiegend versiegelt. Im Gehölzbestand befinden sich Gebäude-reste. Es findet im westlichen Teil eine intensive Nutzung zum Zwecke der individuellen Tierhaltung und als Lagerplatz statt.

## 3. Bewertung der Natürlichkeit

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten wäre ein Bestand auf ungestörten nicht anthropogen überformten Gelände als halbnatürlich zu betrachten. Geomorphologisch herrschen Talsande bzw. Schwemmsande vor.

Es handelt sich um einen isolierten Bestand, der von Siedlungsflächen umgeben wird. Aufgrund der geringen Flächengröße besteht kein Entwicklungspotenzial in Richtung eines naturnahen Waldes bzw. eines Feldgehölzes.

Eine natürliche Entwicklung wäre die Entwicklung in einen Eichenwald bzw. zu einem bodensauren Buchenwald. Voraussetzung wäre hierfür aber ein natürlich gewachsener Boden mit Humushorizont. Die Entwicklung zu diesen Waldformationen würde in einem geschlossenen Waldbestand (große zusammenhängende Waldfläche mit entsprechenden klimatischen Bedingungen) etwa 200 Jahre dauern, da es sich bei der derzeitigen Bestockung um die erste Waldgeneration auf Böden mit fehlendem Humushorizont handelt.

Aufgrund der Raumansprüche würde hypothetisch eine Altbuche auf der Fläche stehen, ein Waldsaum hat keinen Platz mehr. Die gesamtökologische Bedeutung der Gehölzfläche wäre insbesondere durch die fehlende Nähe zu einem äquivalenten Biotop äußerst gering und wäre damit einem Altbaum in einer intensiv genutzten Siedlungsfläche gleichzusetzen.

Der natürlichen bzw. naturnahen Entwicklung sind überdies schon Grenzen durch die fast vollständige Versiegelung der Flächen gesetzt.

Im Rahmend der Verkehrssicherung und der Beseitigung von Altlasten ist eine vollständige Entsiegelung der Fläche erforderlich. Im Zuge dieser Maßnahmen müsste der gesamte Gehölzbestand beseitigt werden, da einige Bäume auf der Betonschicht bzw. in deren Fugen aufgewachsen sind

#### 4. Naturschutzrechtliche Bewertung des Gehölzbestandes

Der Gehölzbestand ist nicht Bestandteil gesetzlich geschützter Biotope. Es handelt sich um ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (BFY) (vorausgesetzt man betrachtet die Waldkiefer als heimische Baumart). Es handelt sich definitiv nicht um ein Feldgehölz (BFX) im Sinne der Naturschutzgesetzgebung.

#### 5. Artenschutzrechtliche Bewertung des Gehölzbestandes

##### 5.1. Brutvögel

Im Rahmen der zweimaligen Begehung des Untersuchungsgebietes erfolgte eine Einschätzung des potenziellen Artenspektrums an Brutvögeln. Aufgrund der geringen Flächengröße des Gebietes und der stark anthropogen überformten Nutzung kann die Erfassung mittels zwei Begehungen als ausreichend angesehen werden, um den vollständigen Artbestand zu erfassen.

Potenziell besitzt der Gehölzbestand nur eine nachgeordnete Bedeutung für Brutvögel. Aufgrund der Qualität des Habitats kommen nur ubiquitäre Arten der Nadelgehölze bzw. Siedlungsbereiche vor.

##### 5.1.1. Ergebnisse

Das Untersuchungsgebiet besitzt nur eine Bedeutung für ubiquitäre Brutvogelarten. Es handelt sich bei allen potenziell vorkommenden bzw. aktuell festgestellten Arten um ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die festgestellten bzw. potenziell vorkommenden Arten werden in nachfolgender Tabelle dargestellt:

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EG-ArtSchVO	RL M-V (2003)	RL D (2009)	VogelSchRL
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				X
2	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				X
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				X
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>				X
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>				X
6	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				X
7	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>			V	X

Tabelle 1: Gesamtartenliste Brutvögel Selmsdorf

##### Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

##### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

##### 5.1.2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um gehölzbrütende Arten. Eine ungestörte Kraut- bzw. Strauchschicht ist nicht vorhanden. Die Nut-

zungsintensivierung im Umfeld hätte keine wesentlichen Auswirkungen auf das Artenspektrum. Die Funktion wird selbst bei Inanspruchnahme von Teilflächen weiter erfüllt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand liegt nicht vor.

## 5.2. Reptilien

Es erfolgte eine Erfassung bzw. Potenzialabschätzung der Artengruppe der Reptilien mittels zweimaliger Begehung.

### 5.2.1 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2010 Waldeidechse und Blindschleiche aktuell festgestellt werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen auszuschließen. Die Ringelnatter kommt in den nahe gelegenen Habitatstrukturen am Torfmoor vor. Aufgrund ihrer Lebensweise kann sie gelegentlich das Untersuchungsgebiet frequentieren. Dieses besitzt jedoch keine besondere maßgebliche Habitatfunktion.

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname	RL MV	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	3		
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	§		

Tabelle 2: Gesamtartenliste Reptilien

### 5.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Auswirkungen auf die Artengruppe der Reptilien sind nicht zu erwarten. Das Gehölz besitzt eine nachgeordnete Funktion für die festgestellten Arten, deren Lebensraum-schwerpunkt eher die Offenländer sind.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand liegt nicht vor.

### **5.3. Fledermäuse**

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Fledermäuse aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und aufgrund einer einmaligen Begehung.

#### **5.3.1. Ergebnisse**

Der Kiefernbestand besitzt aufgrund seines geringen Alters keine aktuelle bzw. potenzielle Habitatfunktion als Vermehrungshabitat für Fledermäuse. Es sind aufgrund des geringen Alters des Gehölzbestandes keine Baumhöhlen vorhanden, als Wochenstube für baumbewohnende Arten wie den Großen Abendsegler von Bedeutung sein könnte. Die Baumhöhlen in lebenden Nadelbäumen besitzen infolge des Harzausflusses ohnehin nur nachgeordnete Bedeutung als Fledermausquartier.

Der Gebäuderestbestand (Nebengebäude) besitzt aufgrund fehlender Frostsicherheit keine aktuelle Bedeutung als Überwinterungsquartier für Fledermäuse. Diese Bedeutung wurde im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung des Untersuchungsgebietes im September 2010 untersucht.

Unterirdische frostsichere Hohlräume existieren im Untersuchungsgebiet nicht.

Als Nahrungshabitat besitzt der Gehölzbestand eher untergeordnete Bedeutung. Siedlungsflächen besitzen eine gleichwertige Bedeutung. Insbesondere in Hinblick auf das Nahrungsangebot besitzen Siedlungsflächen durch die höhere Diversität an Strukturen und dem damit höherer Nahrungsangebot eine erheblich größere Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermäuse, als die betrachtete Gehölzfläche.

#### **5.3.2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse**

Der Gehölzbestand besitzt keine besondere Habitatfunktion für Fledermäuse. Es besteht eine nachgeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse auszugehen.

## 6. Literatur

### RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

**EU-Vogelschutz-Richtlinie (1979):** RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)

**Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005):** Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

**BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992):** Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

**BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999):** Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

**DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995):** Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

**EICHSTÄDT, W., SELLIN, D. & ZIMMERMANN, H. (2003):** Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 2. Fassung. Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

**KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

**LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991):** Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes M/V.

**SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.; 2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

**SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2007):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung.  
In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).