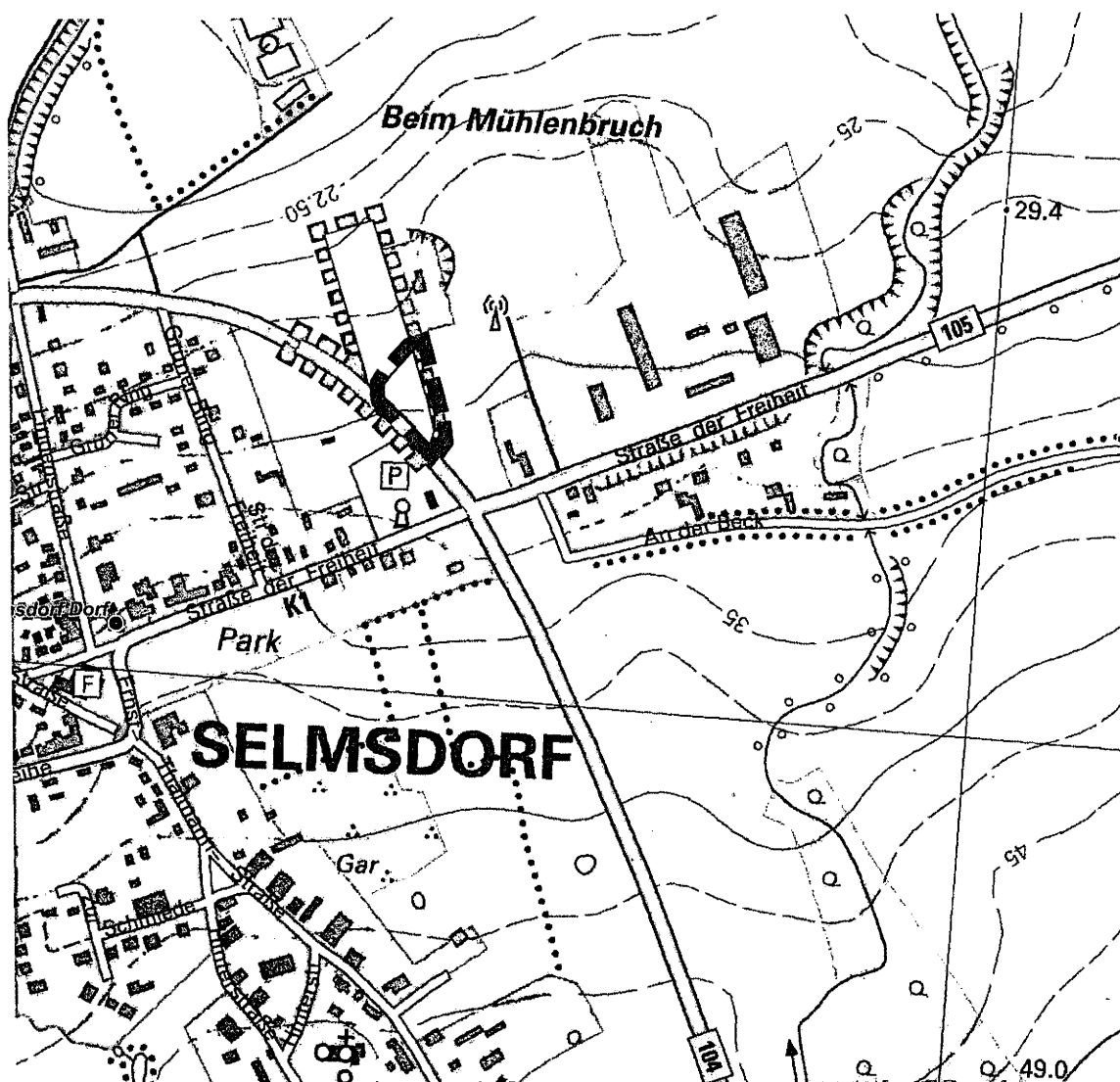




Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungs-
planes Nr. 20
"Lebensmittelmarkt Selmsdorf"

gelegen südlich des Lebensmitteldiscounters "Netto",
westlich des Bebauungsplangebietes "Wohngebiet Am Mühlenbruch" und
östlich der Bundesstraße 104, umfassend die Flurstücke 77/5, 77/7 (teilw.) und
79/10 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf

Begründung

Satzungsbeschluss

28.07.2016

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf über
die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Lebensmittelmarkt Selmsdorf"**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung sowie bisheriges Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept.....	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz.....	10
3. Ver- und Entsorgung.....	11
3.1 Trinkwasserversorgung	11
3.2 Löschwasserversorgung.....	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
6. Umweltbelange	14
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	14
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	15
6.3 Bestandsbeschreibung	17
6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	17
6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	21
6.6 Planwirkungen	23
6.7 Verlust von Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung.....	24
6.8 Zusammenfassung	24
7. Sonstiges	25

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung sowie bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.10.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde seit Dezember 2011 von der Gemeinde aufgestellt, im Januar 2013 als Satzung beschlossen und ist seit Juni 2013 rechtskräftig. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen Lebensmittel-Discounter. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich vollständig umgesetzt.

Mit der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, auf bisher festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Medizinische Infrastruktur" zu schaffen. Mit der Planung soll die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden, das eine Apotheke, Arztpraxen, Einrichtungen medizinischer Heilberufe sowie eine Wohnung für einen Betriebsleiter beinhalten soll. Zur Umsetzung der Planung soll eine untergeordnete Teilfläche (Flurstücke 77/5 und 77/7 der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf) aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 16 herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 20 zugeschlagen werden. Diese Teilfläche umfasst eine Größe von etwa 400 m². Die Infrastruktur der Gemeinde soll gestärkt werden und das Angebot für Selmsdorf und auch die neuen Wohngebiete erweitert werden. Der Wohn- und Arbeitsstandort Selmsdorf gewinnt damit an Attraktivität.

Die Gemeinde reagiert damit auf ein konkretes Bauinteresse. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, an der Kreuzung von B 104 und B 105 den Ortseingang erkennbar zu gestalten. Die beabsichtigte Gestaltung des Ortseingangs steht im inhaltlichen Zusammenhang mit einer künftigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Fläche des jetzigen Sandparkplatzes bzw. der darauf befindlichen Gaststätte. Diese Bebauungen westlich und östlich der B 104 sollen gemeinsam den Ortseingang definieren. Die mit der Planung entfallenden Grün- und Ausgleichsflächen sind durch Verrechnung mit einem gemeindlichen Öko-konto zu ersetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dieses Verfahren dient u.a. der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Östlich an das Plangebiet der vorliegenden Änderung grenzen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16, mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes. Derzeit sind bereits ca. 35 Grundstücke bebaut. Mit der weiteren Realisierung der Planung entsteht ein großflächiges Wohngebiet. In diesem Kontext erfolgen durch die Realisierung der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung sowie eine weitere wichtige Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Gestaltung am östlichen Rand der dortigen Ortseinfahrt geschaffen.

Durch die jüngsten Entwicklungen in Selmsdorf mit dem Wohngebietes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16, dem bevorstehendem Neubau des Kindergartens und der Errichtung von etwa 20 altengerechten Wohnung hat die Bundesstraße B 105 ihre trennende Wirkung verloren. Flächen nordöstlich der Bundesstraße B105 sind Bestandteil der Ortslage geworden. Die Gemeinde erkennt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 und ebenso in der Umgebung das Vorhandensein einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist aus Sicht der Gemeinde zulässig.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich südlich des Lebensmitteldiscounters "Netto", westlich des Bebauungsplangebietes "Wohngebiet Am Mühlenbruch" und östlich der Bundesstraße 104. Er umfasst eine Fläche von rund 2.300 m² und die Flurstücke 77/5, 77/7 (teilw.) und 79/10 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf.

In den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung sind sowohl Flächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 20 als auch im Osten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (Flurstücke 77/5 und 77/7 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf) einbezogen. Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 ersetzen für diese Teilfläche die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.



Plangebiet und nähere Umgebung (Auszug aus dem Orthophoto, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 9. Änderung. Im Zuge der 8. und 9. Änderung wurde der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 somit auch der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung als Wohnbaufläche dargestellt. Damit erfolgte die Angliederung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 an die Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Siedlungsflächen nordöstlich der Kreuzung von B104 und B 105 wurden damit einheitlich als Wohnbauflächen definiert. Eine Ausweisung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 als Sonstiges Sondergebiet im Flächennutzungsplan erfolgte nicht. Hier soll aus landesplanerischen Gründen auch auf absehbare Zeit keine großflächige Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden. Die nunmehr neuen Ziele zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Medizinische Infrastruktur“ sieht die Gemeinde aufgrund der Kleinteiligkeit der beabsichtigten Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Zum einen handelt es sich um eine kleine Änderungsfläche und zum anderen wären die nunmehr zulässigen Nutzungen auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes, als Anlagen für gesundheitliche Zwecke, zulässig.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777),

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (Geo Basis DE/M-V 2015), Landesamt für innere Verwaltung M-V; der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand: 12.11.2010, aktualisiert im Juni 2015 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 Dezember 2014) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Rich-

tung 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 Bundesautobahn 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 Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM von 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.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planung dem Programmsatz 6.1(1) RREP WM entspricht. Darin heißt es, dass in allen Teilräumen der Planungsregion Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden, sollen.

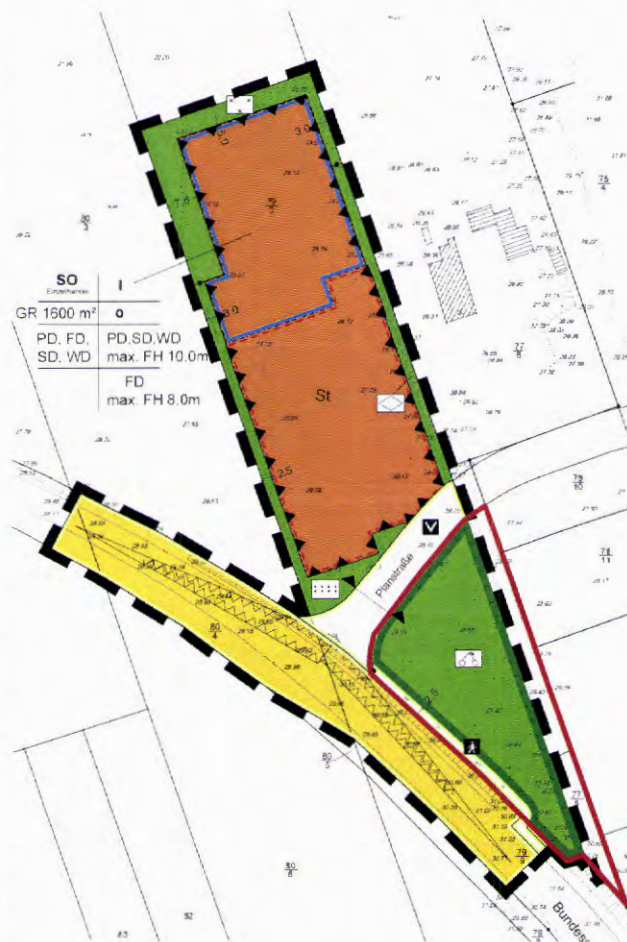
2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 1990'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Einwohnerzahl und dem damit verbundenen wachsenden Bedarf an Gütern der Nahversorgung bzw. an Waren des täglichen Bedarfs hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 20 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Die baulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 sind vollständig umgesetzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 20
der Gemeinde Selmsdorf mit Kennzeichnung
des Geltungsbereiches
der 1. Änderung und Ergänzung



Die Realisierung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nunmehr im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung liegen, ist noch nicht erfolgt. Im Änderungsbereich ist neben einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Der Fußweg wird derzeit auf ursprünglich festgesetzten Straßenverkehrsflächen, außerhalb des Änderungsbereiches, realisiert. Im Bereich der einbezogenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16 sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Entwicklung der Flächen zu einem Hausgarten ist noch nicht erfolgt.

Das Plangebiet im Osten der Ortslage schließt sich an das neue Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ (Bebauungsplan Nr. 16) an. Die Erschließung dieses Wohngebietes wird derzeit realisiert.

Das Gelände im Plangebiet neigt sich leicht von Süden nach Norden. Es ergeben sich Geländehöhenunterschiede von rund 2 m.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Die mit der 1. Änderung und Ergänzung überplanten Flächen dienen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 im Wesentlichen der Minimierung bzw. dem Ausgleich der mit dem Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Das aus den beiden Flurstücken 77/7 und 77/5 bestehende Wegeflurstück ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 16 und wird mit der jetzigen Planung aus diesem Bebauungsplan herausgelöst und dem Bebauungsplan Nr. 20 zugeführt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die gemeindliche Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung auszubauen und so den Wohn- und Arbeitsstandort Selmsdorf nachhaltig zu stärken. Gleichzeitig soll ein Beitrag geleistet werden, den im Bereich der Kreuzung von B 104 und B 105 nicht abschließend gestalteten Ortsrand qualitativ aufzuwerten.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Herstellung einer neuen Ein- und Ausfahrt mit Anbindung an die ursprünglich festgesetzte Planstraße, die an die Bundesstraße B 104 angebunden ist. Ziel ist es dabei, einen geordneten Knotenpunkt mit der gegenüberliegenden Zufahrt zum Netto - Discountmarkt herzustellen. Daher werden die übrigen Flächen an der Planstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Derzeit wird der an der Bundesstraße B 104 vorhandene Fußweg ausgebaut und dann weiter parallel der Planstraße in das Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ geführt. Eine Fußwegefestsetzung innerhalb des Änderungsbereiches wird daher nicht notwendig.

Im nördlichen Änderungsbereich sollen die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll das Gelände durch eine an den öffentlichen Straßen gelegene Anpflanzung von Ziergehölze und Einzelbaumpflanzungen eingebunden werden. Dazu soll ebenfalls die Gestaltung einer Grünfläche im Süden beitragen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO berücksichtigt die Gemeinde auf planungsrechtlicher Ebene die bestehenden Emissionen der Bundesstraße B 104. Aufgrund des hohen Straßenverkehrslärms ist eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig. Somit entfällt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, da die allgemeine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden müsste, was planungsrechtlich jedoch nicht möglich ist. Die Gemeinde setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet mit Nutzungen fest, die auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären.

Gemäß dem verfolgten gemeindlichen Ziel zur Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung ist ein Sonstiges Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ dient der Errichtung von Einrichtungen zur Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Medizinische Infrastruktur“ sind zulässig:

- Räume für medizinische Berufe (z.B. Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Krankengymnasten, Hebammen, Heilmasseure, selbstständige Gesundheits- und Krankenpfleger),
- Apotheken,
- nur im 3. Geschoss: maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße im Endausbau mit einem Maß von 29,50 m über HN. Änderungen der natürlich anstehenden Geländehöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Bei der Bestimmung der zulässigen Firsthöhen ist die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der mittleren Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

Das geplante Gebäude soll städtebaulich den Ortseingangsbereich akzentuieren. Für das Hauptgebäude wird die Mindestgrundfläche mit 250 m² sowie die maximale Grundfläche mit 350 m² festgesetzt, damit das Gebäude das gewünschte städtebauliche Gewicht erhält. Darüber hinaus wird durch die getroffenen Festsetzungen die Errichtung eines zwingend dreigeschossigen Gebäudes mit einer minimalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m planungsrechtlich vorbereitet. Die Pultdächer können mit Dachneigungen zwischen 15° und 20° errichtet werden. Dachneigungen zwischen 20° und 35° sind für Satteldächer möglich.

Zur Berücksichtigung der Belange an den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Änderungsbereiches mindestens 20 Pkw-Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen herzustellen. Eine Überdachung der Stellplätze, und damit z.B. eine Ausbildung als Carport, ist zum Schutz des Ortsbildes unzulässig.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zu straßenbegleitenden Anpflanzungen mit Ziersträuchern, Stauden und Einzelbäumen sowie zur Anlage einer Grünfläche getroffen.

Das durch die Umwidmung der Ausgleichsfläche in ein Sonstiges Sondergebiet entstehende Kompensationsdefizit für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 wird der gemeindeeigenen Ökokontomaßnahme M 1 „Streuobstwiese Selmsdorf“ zugeordnet. Nähere Ausführungen sind unter Punkt 6.7 „Ausgleichsbilanzierung“ Bestandteil der Begründung.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Für die Satzung wurden folgende Hinweis berücksichtigt:

- Die Festsetzung zu den zulässigen Werbeanlagen wurde hinsichtlich der Anordnung und der maximalen Größe genauer definiert.
- Für die zulässigen Stellplätze wird eine Überdachung, also die Ausbildung als Carport, ausgeschlossen.
- Der vorhandene Leitungsbestand wird innerhalb des aufgenommenen Leitungsrechtes beachtet. Aufgrund des Leitungsbestandes ist die Anpflanzung von zunächst vorgesehenen Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünfläche nicht möglich.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien und der Integration des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild. Ziel für die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches ist die Akzentuierung des Ortseingangsbereiches. Jedoch soll sich das Gebäude sowie die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen in ihrer Gestaltung in die örtliche Bauweise einpassen.

Dementsprechend ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches nur als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben, die auch das sensible Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden. So sind für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes mit einer Dachneigung über 10° nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist generell zulässig.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Wellblech bei der Gestaltung der Fassaden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur am Hauptgebäude und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß wird mit Bußgeld geahndet.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung erfolgte die Regelung der verkehrlichen Erschließung über die Herstellung einer Planstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B 104. Die Planstraße führt weiter in das Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ führt. Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt bindet an dieser Planstraße an. Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist ebenfalls durch die Herstellung einer Zufahrt von der Planstraße aus, gegenüber der bestehenden Zufahrt vorgesehen, um einen geordneten Knotenpunkt entwickeln zu können. Um dieses Planziel zu erreichen, sind an den übrigen Flächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Norden des Änderungsbereiches angeordnet werden. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mindestens 20 Stellplätze herzustellen.

Zur weiteren fußläufigen Erschließung des Plangebietes sowie des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ wird der bereits vorhandene Fuß- und Radweg an der B 104 auch parallel der ursprünglich festgesetzten Planstraße ausgebaut. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden nicht für einen Fußweg benötigt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 beträgt rund 2.300 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Sonstiges Sondergebiet	2.060
Grünfläche	230
Summe des Plangebietes	2.290

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Straße der Freiheit“ bzw. über die von dort aus ausgebauten Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 16. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper der B 105 und wurden im Rahmen der Erschließung des neuen, angrenzenden Wohngebietes ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und an die vorhandenen Erschließungsanlagen anzuschließen. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die erforderlichen Erschließungsverträge unabhängig vom Bebauungsplan abzuschließen.

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

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der „Straße der Freiheit“ (B 105). Das Leitungsnetz wurde im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 von hier ausgehend ausgebaut. Über die vorhandenen Leitungen kann auch das Plangebiet versorgt werden. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

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

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in der Ortslage Selmsdorf grundsätzlich über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband Grevesmühlen ausgebaut worden. Auch an der B 105, südlich des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten. Darüber hinaus werden künftig weitere Hydranten im angrenzenden Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ errichtet.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten wurde um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 erweitert. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband sicherzustellen. Die maximale Entfernung zwischen dem Gebäude und dem nächsten Hydranten beträgt 150 m.

Die geplanten 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. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist über vorhandene Anschlussleitungen in der Planstraße zusammenzuführen, dem vorhandenen Pumpwerk zuzuführen und von dort in die Kläranlage abzuleiten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des auf den privaten Flächen anstehenden Bodens wurde durch ein Bodengutachten für den Bereich des Lebensmittelmarktes (geotechnik heiligenstadt gmbh, Heiligenstadt, 08.01.2013) nachgewiesen. Da zwischen den Standorten für die Einrichtungen des Lebensmittelmarktes und denen der medizinischen Einrichtungen nur wenige Meter liegen, können die Ergebnisse des Bodengutachtens auf die Flächen der 1. Änderung und Ergänzung übertragen werden. Die Gemeinde geht nunmehr davon aus, dass innerhalb des Änderungsbereiches vergleichbare Bodenverhältnisse vorherrschen und hier ebenfalls eine Versickerung erfolgen kann.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der e.dis AG sichergestellt.

Im östlichen bzw. südöstlichen Plangebietsbereich verläuft eine Niederstromleitung. Diese liegt außerhalb des festgesetzten Baufeldes. Bei allen künftigen Baumaßnahmen ist diese Leitung zu berücksichtigen. Die Trasse der Leitung wird innerhalb eines Leitungsrechtes, das in der Planzeichnung festgesetzt ist, beachtet.

Eine vorhandene Telekommunikationsanlage liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes und quert das künftige Baufeld. Im Zuge der weiterführenden Planungen ist ggf. eine Teil-/ Umverlegung mit der Telekom vertraglich zu regeln. In der Planzeichnung wird eine Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom, außerhalb des festgesetzten Baufeldes, festgesetzt.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, den Stadtwerken Lübeck, ist die Versorgung des Plangebietes abzustimmen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen.

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

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

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

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 Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

4. Immissionsschutz

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

Die von der Bundesstraße B104 ausgehenden Emissionen sind für das innerhalb des Plangebietes festgesetzte Sonstige Sondergebiet nicht relevant. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind keine schutzwürdigen Nutzungen oder allgemeine Wohnnutzungen vorgesehen.

Eine verträgliche Nutzung mit nahegelegenen Wohnnutzungen besteht, da die im Plangebiet zulässigen Nutzungen auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig wären. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich im Tagzeitraum stattfinden und somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch möglichen Parkplatzverkehr entstehen. Auch bezüglich des Lieferverkehrs, der wesentlich geringer als bei einem Lebensmittel-

markt ist, geht die Gemeinde davon aus, dass keine unzumutbaren Störungen entstehen.

Die zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter ist vor Straßenverkehrslärm zu schützen. Im Rahmen des Bauantrages sind die erforderlichen Nachweise zum ausreichenden Schutz durch den künftigen Bauherren zu erbringen.

Andere Emissionsquellen, die 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 zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend im Besitz der Gemeinde Selmsdorf. Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Diese und die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme anfallenden Kosten werden durch den Flächenverkauf refinanziert.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.10.2015 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde im Dezember 2011 von der Gemeinde aufgestellt und im Januar 2013 als Satzung beschlossen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen Lebensmittel-Discounter. Das Bauvorhaben ist vollständig umgesetzt.

Mit der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, auf bisherigen Grün- und Ausgleichsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Medizinische Infrastruktur" zu schaffen. Mit der Planung soll die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden, das eine Apotheke, Arztpraxen, Einrichtungen medizinischer Heilberufe sowie eine Wohnung für einen Betriebsleiter beinhalten soll.

Die Gemeinde reagiert damit auf ein konkretes Bauinteresse. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, an der Kreuzung von B 104 und B 105 den Ortseingang erkennbar zu gestalten. Die beabsichtigte Gestaltung des Ortseingangs steht im inhaltlichen Zusammenhang mit einer künftigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Fläche des jetzigen Sandparkplatzes bzw. der darauf befindlichen Gaststätte. Diese Bebauungen westlich und östlich der B 104 sollen gemeinsam den Ortseingang definieren.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lebensmittelmart Selmsdorf“ erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, dennoch sind die mit der Planung entfallenden Grün- und Ausgleichsflächen zu bilanzieren, um deren Verlust im gemeindlichen Ökokonto begleichen zu können.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen:

- Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismuserwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM 2011).
- Der Ort Selmsdorf befindet sich an einem Knotenpunkt eines regionalen und überregional bedeutsamen Straßennetzes (B 105 und B104) (siehe Karte 9, RREP WM, 2011).
- Die Gemeinde Selmsdorf liegt im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck und soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (siehe Karte 2, RREP WM, 2011). Im Stadt-Umland-Raum Lübeck sollen Landesgrenzen überschreitend Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen abgestimmt werden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für das Plangebiet getroffen:

- Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)“ und ist der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)“ sowie der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)“ zuzuordnen (siehe Karte 1, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008). Es werden auf Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ und Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ für das Plangebiet keine Aussagen getroffen (LUNG, 2008).
- Sowohl die Schutzwürdigkeit des Bodens als auch des Grund- und Oberflächenwassers ist mit hoch bis sehr hoch dargestellt (siehe Karte 4 und 6, GLRP WM, 2008).
- Die Region um Selmsdorf ist als niederschlagsbegünstigt verzeichnet (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit hoch bis sehr hoch klassifiziert (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 3- hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).

- Weite Bereiche der Gemeinde Selmsdorf sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L121 (siehe Karte 11, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind als „Bereiche mit besonderer Bedeutung“ für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Für den Änderungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Konkrete Aussagen bzw. Ziele sind für den Siedlungsraum der Gemeinde Selmsdorf nicht formuliert. Die Entwicklung einer Gewerbefläche erfolgt im Sinne der Raumordnung. Umweltbezogene Ziele werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist mit den Zielen der übergeordneten Fachplanungen vereinbar.

Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung vorhanden. Nördlich des Plangebietes, in ca. 125 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. An der nördlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes schließt das Naturschutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“ an. Die Distanz zwischen Naturschutz- und Plangebiet beträgt ca. 1,6 km. Östlich des Änderungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 2,2 km liegt das EU- Vogelschutzgebiet DE 2031- 471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ als Bestandteil des kohärenten Netzes „NATURA 2000“.

Eine Beeinträchtigung des im Umfeld des Änderungsbereiches ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes ist auszuschließen. Es werden keine Schutzgebietsflächen von der vorliegenden Planung berührt. Zwischen dem Plan- und Schutzgebiet befindet sich der Lebensmittelmarkt der Ursprungsplanung, dessen Wirkungen auf das LSG im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 20 ermittelt wurden. Die Wirkungen des Änderungsbereiches werden das derzeitige Maß der Wirkungen des Lebensmittelmarktes, der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung sowie der Bundesstraße 104 weder überschreiten noch signifikant erhöhen.

Beeinträchtigende Wirkungen auf das in mehr als 1 km Entfernung liegenden Naturschutzgebiet und das in mehr als 2 km Entfernung liegende Vogelschutzgebiet sind ebenfalls nicht zu prognostizieren. Die Abstände zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind außerhalb der Reichweite von potentiellen Störwirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete.

Geschützte Biotope

Durch das Vorhaben der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind keine, gemäß § 20 NatSchAG M-V, geschützten Biotope betroffen. Im Umfeld des Änderungsbereichs ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotope erfahren keine beeinträchtigenden Wirkungen. Bei den umliegenden Biotopen des § 20 NatSchAG M-V handelt es sich hauptsächlich um Gehölzbiotope, vereinzelt sind Gewässerbiotope ausgewiesen. Die Biotope befinden sich in mehr als 75 m Abstand zum Änderungsbereich und werden durch Umsetzung des Vorhabens nicht in ihrer Funktion eingeschränkt.

6.3 Bestandsbeschreibung

Erfassung der Biotoptypen

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013.

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Der Änderungsbereich wird zum derzeitigen Planungsstand als „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)“ erfasst. Innerhalb der Fläche ist eine Fahrspur deutlich erkennbar, die vermutlich ursprünglich als Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen genutzt wurde. Im Nordwesten der Flächen wurden zusätzlich Werbeschilder aufgestellt.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Im Südosten des Änderungsbereiches befindet sich ein „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten“. Diese wird vorrangig von Brombeere dominiert.

Nachfolgend sind sämtliche erhobene Biotoptypen innerhalb des Plangebietes tabellarisch aufgeführt:

Tabelle 1: Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotoptypbezeichnung
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

Die Biotopausstattung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 setzt sich aus einer ruderalen Staudenflur und einem Siedlungsgebüsch zusammen. Ein potentiell Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten der Flora und Fauna innerhalb des Änderungsbereiches ist demnach nicht zu erwarten. Dennoch sind innerhalb des Bauleitplanverfahrens die Artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Potentialabschätzung (Relevanzprüfung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob mit dem geplanten Vorhaben Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten und diese gegebenenfalls anhand von geeigneten Maßnahmen vermieden werden können. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch die benachbarte Wohn- und Gewerbenutzung sowie der angrenzenden Bundesstraße 104 wird von einem potentiellen Vorkommen typischer Arten des Siedlungsbereiches, die nicht als störungssensibel gelten, ausgegangen.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten sehr gut geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Brutvögel

Bei Betrachtung der Biotopausstattung innerhalb des Änderungsbereiches und der angrenzenden Strukturen sind typische, kaum störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen an der östlichen Planbegrenzung stellen aufgrund ihrer Ausprägung ein potentiell Habitat für Brutvögel aus der Gilde der Gehölzbrüter dar. Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt die Umwidmung einer im Ursprungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Streuobstwiese in das Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“. Mit dem Verlust der Ausgleichfläche entfällt auch ein potentiell Habitat für Gehölzbrüter. Bisher wurde die Ausgleichsmaßnahme allerdings nicht umgesetzt. Als Ersatz für den Verlust werden Ökopunkte aus dem anerkannten Ökokonto „Streuobstwiese Selmsdorf“ erworben. Das Ökokonto befindet sich ca. 700 m südwestlich des Änderungsbereiches. Eine gleichwertige Ausweichmöglichkeit für die entfallende Ausgleichsfläche ist somit im Umfeld vorhanden.

Der aktuelle Gehölzbestand, d.h. das Siedlungsgebüsch wird nur in Teilen von der Planung berührt. Lediglich die Gehölzstrukturen die sich innerhalb der Baugrenze des Sondergebietes „Medizinische Infrastruktur“ befinden, werden künftig entfallen. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zasurgrün“ bleiben erhalten und werden durch Strauch- und Gehölzpflanzungen erweitert. Die Habitatfunktion bleibt für die potentiell vorkommenden Gehölzbrüter im Änderungsbereich erhalten.

Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen des Vorhabens (Geräuschbelastung) sind nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen der Lokalpopulationen herbeizuführen, da sie das derzeitige Maß der Wirkungen der vorhandenen Nutzungen nicht überschreiten werden.

Säugetiere/Fledermäuse

Habitatstrukturen, die auf ein potentiell Vorkommen von Säugetieren bzw. Fledermäusen hindeuten, sind nicht innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Gehölze und Gebäude, die sich als Sommer-, Winter- oder Übergangsquartier eignen, liegen nicht im Plangebiet vor. Als Nahrungshabitat für Fledermäuse kommt der Freifläche nur eine nachgeordnete Bedeutung zu, da aufgrund der Ausprägung der Fläche nur wenige Nahrungsinsekten vermutet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht anzunehmen.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein potentiell Habitat für Reptilien dar. Es fehlen geeignete Strukturen, wie strukturreiche Übergänge zwischen Wald und Offenland, die ein geeignetes Habitat für die wärmeliebenden Arten darstellen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung der vorliegenden Planung sind demnach nicht festzustellen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im planungsrelevanten Bereich ist auszuschließen. Die spezifischen Habitatstrukturen dieser Artengruppe, wie Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße 104 und der gewerblichen Nutzung eignet sich der Änderungsbereich nicht als Migrationskorridor zu umliegenden Gewässerstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umsetzung der Planung nicht festzustellen.

Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentielles Vorkommen von Fischen liegt nicht vor. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen beispielsweise blütenreiche Säume als Nahrungshabitat. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer, Blütensäume) für Libellen. Ein Vorkommen von Libellen innerhalb des Änderungsbereiches ist auszuschließen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend von einer nicht versiegelten Freifläche auf einem ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Standort geprägt. Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen

sind nicht zu erkennen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit auf die geschützte Flora entfallen.

6.5 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen (Punkt 7.1 bis 7.7)“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

Gebäudeabbruch

Es befinden sich keine Gebäude innerhalb des Bereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit potentiell vorkommender Arten ist auszuschließen.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Der Gehölzbestand im Änderungsbereich besteht aus einem Siedlungsgebüsch aus Brombeeren. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt die Umwidmung einer im Ursprungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Streuobstwiese in das Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“. Mit dem Verlust der Ausgleichfläche entfällt auch ein potentielles Habitat für Gehölzbrüter. Bisher wurde die Ausgleichsmaßnahme allerdings nicht umgesetzt. Als Ersatz für den Verlust werden Ökopunkte aus dem anerkannten Ökokonto „Streuobstwiese Selmsdorf“ erworben. Das Ökokonto befindet sich ca. 700 m südwestlich des Änderungsbereiches. Eine gleichwertige Ausweichmöglichkeit für die entfallende Ausgleichsfläche ist somit Umfeld vorhanden.

Der aktuelle Gehölzbestand, d.h. das Siedlungsgebüsch wird nur in Teilen von der Planung berührt. Lediglich die Gehölzstrukturen die sich innerhalb der Baugrenze des Sondergebietes „Medizinische Infrastruktur“ befinden, werden künftig entfallen. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zasürgrün“ bleiben erhalten und werden durch Strauch- und Gehölzpflanzungen erweitert. Die Habitatfunktion bleibt für die potentiell vorkommenden Gehölzbrüter im Änderungsbereich erhalten.

Notwendige Gehölzfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit potentiell vorkommender Arten ist auszuschließen.

Umnutzung von Flächen

Durch die Umwidmung der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ der Ursprungsplanung in das Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ erfolgt ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion. Einer zu drastischen Versiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche von mindestens 250 m² bis maximal 350 m² entgegengewirkt. Innerhalb der privaten Grünfläche „Zäsurgrün“ werden die vorhandenen Grünstrukturen durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt, so dass in diesem Bereich neue Lebensräume entstehen.

Die Habitatfunktion für potentiell vorkommende Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung von Flächen ist nicht festzustellen, zumal nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist und ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

Lärm

Die Aufstellung der hier betrachteten 1. Änderung und Ergänzung erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20. Mit Umsetzung des Vorhabens treten bau- und betriebsbedingte Geräuschwirkungen auf die potentiell vorkommenden Arten auf. Diese werden das derzeitige Maß der Geräuschbelastungen der angrenzenden Bundesstraße 104 und der im Umfeld vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung nicht übersteigen. Es sind ausreichend gleichwertige Habitatstrukturen im direkten Umfeld zum Plangebiet vorhanden, die als Ausweichhabitat während der Realisierung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Lärmemissionen der Bundesstraße 104 und der angrenzenden Nutzungen mit derselben Intensität auf die in der Ursprungsplanung festgesetzte Streuobstwiese wirken würden. Im Hinblick auf Lärmwirkungen wird es zu keiner Verschlechterung der Situation für die potentiell vorkommenden Arten mit der 1. Änderung und Ergänzung kommen.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Durch die Umwidmung der ursprünglich festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in das Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes für medizinische Zwecke geschaffen. Eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für die potentiell vorkommenden Arten durch Herstellung und Betrieb eines weiteren Gebäudes innerhalb eines von Siedlungsstrukturen geprägten Bereiches ist auszuschließen.

CEF- Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen= continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben beeinträchtigter Habitatbestandteile sind nicht erforderlich. Durch gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zum Plangebiet bleiben die Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Vermeidungsmaßnahmen

In Auswertung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und erheblichen Beeinträchtigungen unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht festzustellen. Die Gehölzstrukturen mit Habitatfunktion potentiell vorkommender Brutvogelarten werden von der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 lediglich in Teilen berührt. Die Habitatfunktion bleibt dennoch im räumlichen Zusammenhang durch den Erhalt des Siedlungsgebüsches innerhalb der privaten Grünfläche „Zäsurgrün“ gewahrt.

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.6 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwidmung einer im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in das Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“. Die Funktion der Grünfläche bestand darin, die vom Vorhaben des Bebauungsplan Nr. 20 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die mit der Planung entfallenden Grün- und Ausgleichsflächen sind zu bilanzieren und durch Verrechnung mit dem gemeindlichen Ökokonto zu ersetzen.

Die Gemeinde reagiert auf ein konkretes Bauinteresse. Mit der Planung soll die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden, das eine Apotheke, Arztpraxen, Einrichtungen medizinischer Heilberufe sowie eine Wohnung für einen Betriebsleiter beinhalten soll. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, an der Kreuzung von B 104 und B 105 den Ortseingang erkennbar zu gestalten. Die beabsichtigte Gestaltung des Ortseingangs steht im inhaltlichen Zusammenhang mit einer künftigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Fläche des jetzigen Sandparkplatzes bzw. der darauf befindlichen Gaststätte. Diese Bebauungen westlich und östlich der B 104 sollen gemeinsam den Ortseingang definieren.

Durch die Flächeninanspruchnahme zur Herstellung von Gebäuden und dazugehöriger Stellplatzflächen und Wege, wird ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion durch Versiegelung hervorgerufen. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Grad der Versiegelung ist durch die Festlegung der maximal zulässigen Versiegelung begrenzt.

Weiterhin ist die Entwicklung von Grünflächen (Gärten) vorgesehen, sodass neue Lebensräume für vorkommende Arten entstehen und die Strukturvielfalt im Plangebiet insgesamt erhöht wird.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert die Beseitigung vorhandener Vegetations- und Gehölzstrukturen mit einhergehendem Habitatverlust insbesondere für

die Brutvögel. Diese Habitatverluste sind rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion im Umfeld zum Plangebiet besteht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche, d.h. die ruderale Staudenflur erhalten. Ohne die Durchführung entsprechender Pflegemaßnahmen, wird sich das vorhandene Siedlungsgebüsch zunehmend ausbreiten.

6.7 Verlust von Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lebensmittelmart Selmsdorf“ erfolgt innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, dennoch sind die mit der Planung entfallenden Grün- und Ausgleichsflächen zu bilanzieren, um den Verlust im gemeindlichen Ökokonto begleichen zu können.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist auf einer Fläche von 1.656 m² die Anlage einer Streuobstwiese ursprünglich vorgesehen. Zu Gunsten der Entwicklung des Sondergebietes „Medizinische Infrastruktur“ wird die Ausgleichsfläche künftig entfallen. Die Maßnahme ist mit einer Wertstufe von 2 und einer daraus abgeleiteten Kompensationswertzahl von 2,5 bewertet. Unter Berücksichtigung eines Wertsteigerungsbetrages von 0,5 und eines Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung von 0,75 ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 621 m², die dem Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 20 angerechnet werden. Als Ersatz für die Ausgleichsfläche werden die entfallenden 621 m² KFÄ (Punkte) innerhalb des Ökokontos „Streuobstwiese Selmsdorf“ erworben. Die Ökokontomaßnahme befindet sich innerhalb des Flurstücks 230/41, der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf in ca. 700 m Entfernung zum Änderungsbereich. Der räumlich- funktionale Zusammenhang zwischen der ursprünglichen Ausgleichsfläche und der Ökokontomaßnahme bleibt somit gewahrt.

6.8 Zusammenfassung

Das Vorhaben der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lebensmittelmart Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf ist nicht dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verursachen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnten keine besonders bzw. streng geschützten Arten innerhalb des Plangebietes erfasst werden. Es wird ein potentiell Vorkommen von typischen Brutvogelarten des Siedlungsraumes, die wenig störungsempfindlich sind, angenommen. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG festgesetzt.

Durch die Flächeninanspruchnahme zur Herstellung des Gebäudes und dazugehöriger Stellplatzflächen und Wege, wird ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion durch Versiegelung hervorgerufen. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich.

Der Verlust der entfallenden Grün- und Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Selmsdorf ausgeglichen.

7. Sonstiges

Im Osten des Plangebietes werden Flächen (Flurstücke 77/5 und 77/7 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf überplant. Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden.

Selmsdorf, den 20.9.2016.....

