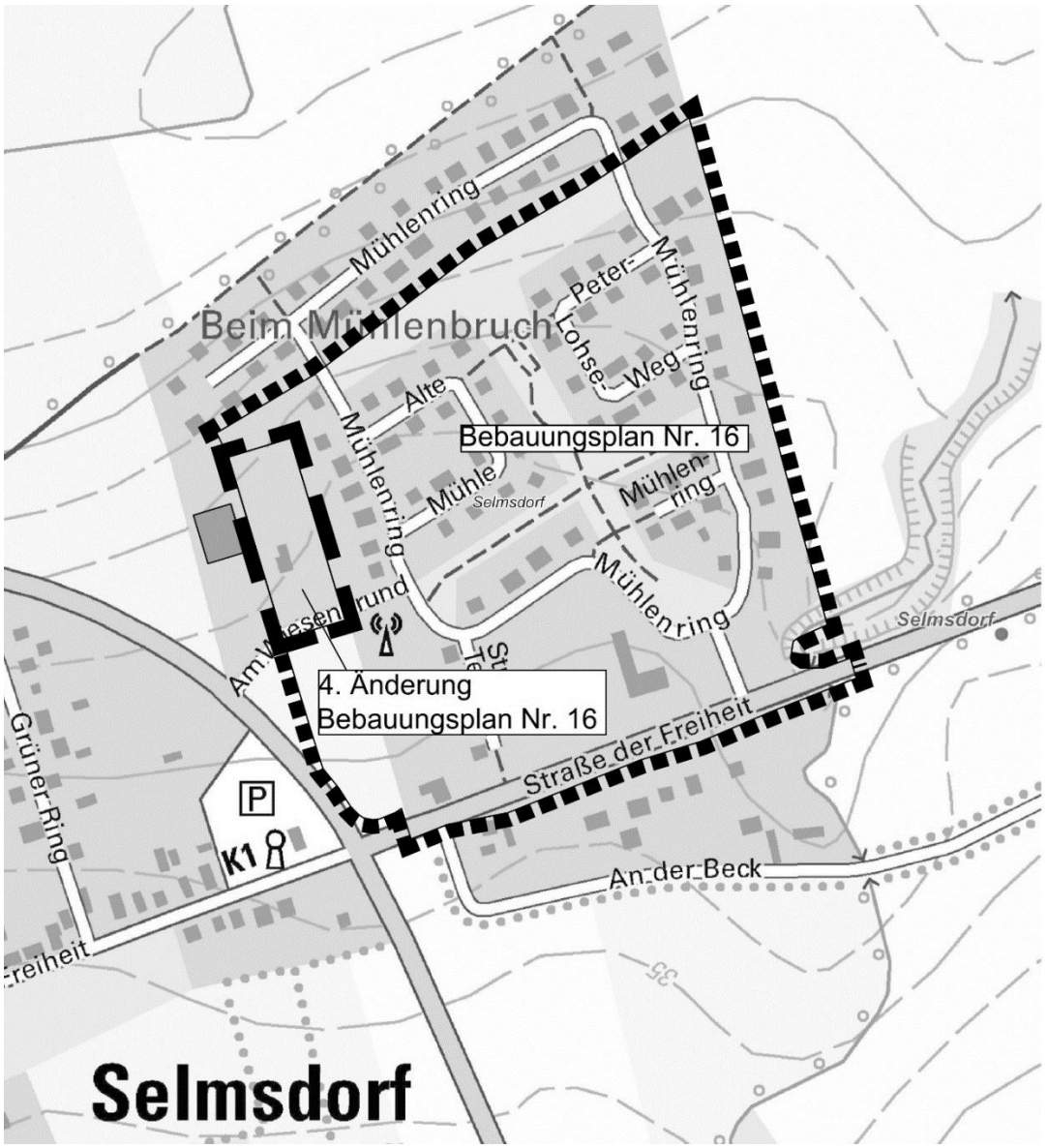

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“

umfassend die Flurstücke 77/8, 78/10 (teilw.) und 79/15 (teilw.) der Flur 3
in der Gemarkung Selmsdorf Dorf,
begrenzt im Norden und Süden durch Grünflächen, im Osten durch
Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.05.2023

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Selmsdorf

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“

Begründung zum Entwurf

Inhalt Seite

1. Einleitung 2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Planverfahren 3
2. Planungsgrundlagen 4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen .. 4
2.2 Angaben zum Bestand 6
2.3 Eigentumsverhältnisse 7
3. Inhalt des Bebauungsplanes 7
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 7
3.2 Örtliche Bauvorschriften 9
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze 11
3.4 Flächenbilanz 11
4. Ver- und Entsorgung 12
4.1 Trinkwasserversorgung 12
4.2 Löschwasserversorgung 12
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 13
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation 14
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten 14
5. Immissionsschutz 15
6. Umweltbelange 18
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB 18
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte 18
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung 20
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise 27
7. Durchführungsrelevante Hinweise 29

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet am Mühlenbruch“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf am 10. Dezember 2012 als Satzung beschlossen. Durch die amtliche Bekanntmachung am 28. Juni 2013 erlangte die Satzung Rechtskraft.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigte die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Nordosten von Selmsdorf, östlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105, zu schaffen. Sie reagierte damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Mühlenbruch – nördliche Erweiterung“ wurde das Wohngebiet städtebaulich vervollständigt. Dies betraf insbesondere die Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen und die Schaffung von Gehölzstrukturen im Bereich des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 16 und 16.1 hat die Gemeinde Selmsdorf im Ortseingang von Selmsdorf ein großzügig dimensioniertes Bebauungskonzept entwickelt und dieses in drei Bauabschnitten umgesetzt. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16.1 befindet sich in der letzten Realisierungsphase.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf soll im Westen des Ursprungsplanes eine Erweiterung des vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes nach Norden in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 erfolgen.
Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ auf dem Flurstück 77/8, Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umzuwidmen, um dadurch eine Wohnbebauung auf dem gesamten Grundstück zu ermöglichen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum ortsansässigen Lebensmitteldiscounter wird die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung notwendig. Diese wurde durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Westen des Ursprungsplangebietes und umfasst rund 0,6 ha. Er wird begrenzt im Norden und Süden durch Grünflächen, im Osten durch Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt. Südlich des Geltungsbereiches kreuzen sich die Bundesstraßen 104 und 105.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 14. Februar 2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Am Mühlenbruch“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Das beschleunigte Verfahren umfasst Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Nachverdichtung auf einem Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die Gemeinde möchte mit der Planung innerörtliche Flächen für eine Wohnbebauung vorbereiten, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse zuvor als Hausgarten festgesetzt wurden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist „*im beschleunigten Verfahren […] ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet*“. Somit ist auch im beschleunigten Verfahren gewährleistet, dass sich die Öffentlichkeit frühzeitig zur Planung äußern kann.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. März 2023 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde eine Frist von drei Wochen zur frühzeitigen Äußerung gewährt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es werden Hinweise zum Schutz der angrenzenden Bebauung, der Erschließung des Plangebietes sowie zum Lärmschutz gegeben. Des Weiteren werden Punkte angemerkt, die nicht direkt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betreffen, zum Beispiel dass LKW in einem Wohngebiet nicht parken dürfen.

Im Zuge der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Im Kapitel 5 dieser Begründung werden die wesentlichen Inhalte dieser Untersuchung erläutert.

Im Kapitel 6 dieser Begründung werden die wesentlichen Umweltbelange, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berücksichtigt werden müssen, betrachtet.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt in der Fassung der 9. Änderung vor und weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V 2023, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek mit Sitz in Wismar mit Stand von November 2022, der Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung der 2. Änderung 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 3 219 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021) und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet.
Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3 610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar.
Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock) sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sieht innerhalb eines bestehenden Wohngebietes eine Nachverdichtung mit maximal 8 Wohneinheiten vor. Die Gemeinde Selmsdorf entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Die Gemeinde Selmsdorf liegt des Weiteren im Tourismusentwicklungsraum. Hier „sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden“ (RREP WM, S. 33). Da im Rahmen der

Planung die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes vorgesehen ist, erscheint es aus Sicht der Gemeinde wenig sinnvoll touristische Nutzungen an diesem Standort zu etablieren. Die Errichtung von Gebäuden für das Dauerwohnen wird als prioritär angesehen.

Im Norden und Osten des Gemeindegebietes stellt das RREP WM Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie entlang der Trave auch Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege dar. Diese umfassen teilweise Bereiche des Grünen Bandes Deutschland. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Hauptort Selmsdorf kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst derzeit ein Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus sowie mehreren Nebengebäuden, wie Schuppen und einer Garage. Das Wohnhaus befindet sich zentral auf dem Grundstück.
Im Norden des Plangebietes befand sich eine Gehölzstruktur, die dem Hausgarten zuzuordnen war. In diesem Bereich hatte sich durch die geringe Nutzung eine zusammenhängende Gehölzstruktur aus jungen Bäumen und Sträuchern entwickelt. Dieser Baumbestand wurde Ende des Jahres 2022 auf nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume überprüft. Im Februar 2023 wurden die nicht gesetzlich geschützten Bäume entfernt. Die gesetzlich geschützte Linde im Osten des Plangebietes wird erhalten und in der Planung inklusive Wurzelschutzbereich dargestellt.

Das Grundstück wird derzeit über die im Süden befindliche Straße „Am Wiesengrund“ verkehrlich erschlossen. Entlang dieser Straße sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei öffentliche Pkw-Parkplätze vorgesehen, die gemäß Ursprungsplanung durch Baumpflanzungen untergliedert werden sollten. Diese Bäume sind derzeit nicht vorhanden.

Das Gelände auf dem privaten Grundstück kann als eher eben beschrieben werden. Dennoch fällt das Grundstück von Süden mit ca. 27 m über Normalhöhennull (NHN) nach Norden um zwei Meter ab. Die Randbereiche des Grundstücks sind durch kleinere Geländesprünge geprägt, die überwiegend als Böschungen ausgebildet sind.

Südlich der Straße „Am Wiesengrund“ befindet sich ein Standort mit unterirdischen Abfallsammelcontainern. Westlich des Plangebietes befindet sich der ortsansässige Lebensmitteldiscounter mit Stellplätzen. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt eine weitere Grünfläche an, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht überplant wird. An diese Grünfläche schließen sich der Wirtschaftsweg des Bebauungsplanes Nr. 16.1 sowie Wohnbebauung an. Im Osten grenzen an das Plangebiet der vorliegenden Änderung Wohngrundstücke an, die im Rahmen des Ursprungsplanes erschlossen und bebaut wurden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Straße „Am Wiesengrund“ im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt der private Grundstückseigentümer. Die Gemeinde Selmsdorf wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das derzeit mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück im Westen des Bebauungsplanes Nr. 16 soll im Rahmen einer Nachverdichtung in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden. Dazu wird die zuvor festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ überplant. Aufgrund der Größe des Grundstücks beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf den Bau von drei Doppelhäusern im Süden sowie zwei Einzelhäusern im Norden zu ermöglichen. Das Grundstück kann dadurch optimal genutzt werden und es werden Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs genutzt, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll über eine private Straße erfolgen. Das Grundstück grenzt somit nur im Süden an eine öffentliche Straße. Die Gemeinde Selmsdorf trifft normalerweise Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche. In der vorliegenden Planung wird deshalb entlang der Straße „Am Wiesengrund“ ein Grünstreifen festgesetzt, der in Form einer Hecke mit insektenfreundlichen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen ist. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgartenbereichen entfallen aufgrund der Privatstraße.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich überwiegend an denen des Ursprungsplanes. Damit will die Gemeinde sicherstellen, dass ein stimmiges Gesamtbild den Hauptort der Gemeinde prägt. Da mit der vorliegenden Planung Flächen überplant werden, die zuvor kein Allgemeines Wohngebiet waren, verzichtet die Gemeinde Selmsdorf darauf, Festsetzungen aus der Ursprungsplanung zu übernehmen. Die getroffenen Festsetzungen sind somit ausschließlich für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gültig und werden vollständig im Rahmen der Planung aufgeführt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die künftigen Wohngrundstücke sollen sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Siedlungsbild Selmsdorfs integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 aufgrund dessen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe können gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO werden dagegen im gesamten Plangebiet

ausgeschlossen, da mit der Planung vor allem zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden sollen und es somit zu keinen Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes kommt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der Lage der Grundstücke zwischen vorhandenen Wohngrundstücken und dem Lebensmittelmarkt und weil es sich um eine Nachverdichtung handelt, sieht die Gemeinde an diesem Standort den Bau von eher klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern als angemessen an. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 sind auch sogenannte Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen zulässig. Diese sollen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht Bestandteil der Planung sein.

Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Zudem werden für die Allgemeinen Wohngebiete maximale Firsthöhen festgesetzt. Im WA 1 beträgt die maximale Firsthöhe für Einzelhäuser 8,50 m und im WA 2 beträgt die maximale Firsthöhe für Doppelhäuser 9,0 m. Dadurch soll nach Norden eine Abstufung erreicht werden, da sich hier unbebaute Bereiche anschließen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Um des Weiteren eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden, wird außerdem festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig sind. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes sowie den Böschungsbereichen in den Randgebieten, wird dieses Maß notwendig.

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgröße von Baugrundstücken und Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal fünf Baugrundstücke geschaffen. Innerhalb des nördlichen WA 1 sollen ausschließlich Einzelhäuser mit jeweils maximal einer Wohneinheit geschaffen werden. Je Einzelhaus beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m². Dies entspricht auch den weiteren Wohngebieten im Hauptort Selmsdorf.

Innerhalb des südlichen WA 2 sollen ausschließlich Doppelhäuser geschaffen werden. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig, um den Platzbedarf, auch für Nebenanlagen, auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Des Weiteren beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte 500 m².

In beiden Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise mit Grenzabständen von mindestens drei Metern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird in

Abhängigkeit von der geplanten Nutzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht dem ortsüblichen Standard für Einfamilienhausgebiete und die Gemeinde Selmsdorf hat hiermit in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen gemacht.

Sonstiges

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und privaten Funkantennen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese können störende Effekte auf Nachbargrundstücke ausüben. Um Nutzungskonflikten innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken, sind diese Anlagen daher nicht zulässig.

Die Gemeinde Selmsdorf weist zudem darauf hin, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen herzustellen sind.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine orts- und regionaltypische, einheitliche Dachlandschaft gesichert werden, die sich vor allem durch die verwendeten Materialien und Farben definiert.
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 35°-45°. Die Hauptdachflächen sind im WA 1 als Sattel- oder Krüppelwalmdächer sowie im WA 2 ausschließlich als Satteldächer auszubilden. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen. Die vorstehenden Festsetzungen sollen der Schaffung einer möglichst einheitlichen Dachlandschaft dienen. Neben den o.g. Festsetzungen zu den Dachmaterialien soll dadurch ein erlebbar zusammengehöriges Siedlungsgefüge geschaffen werden. Aus demselben Grund wird auch geregelt, dass Dachgauben und Zwerchgiebel je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden müssen.

Neben der angesprochenen Dachlandschaft, trägt auch die Fassadengestaltung wesentlich zur Anmutung einer Siedlung bei. Auch hier wurden bei den Festsetzungen zu Material und Farbe orts- und regionaltypische Gestaltungsformen zugrunde gelegt, ohne den Gestaltungsspielraum der Eigentümer zu stark einzuschränken. Fassaden

sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Die Gemeinde Selmsdorf setzt fest, dass je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen sind. Diese sind so anzuordnen, sodass jedes Fahrzeug jederzeit bewegt werden kann. Da Familien im Schnitt zwei Autos haben, sollen diese auch auf den privaten Grundstücken abgestellt werden.

Ergänzend zu der Gestaltung der Hauptgebäude werden auch Festsetzungen zu der gestalterischen Ausformung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) getroffen. Zielsetzung der Festsetzungen ist eine einheitliche Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sowie eine verträgliche Einbindung von Nebenanlagen in die Grundstücksgestaltung.
Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Es wird zudem festgesetzt, dass Garagen mit Flachdächern bei einer Dachneigung von unter 5° auch mit Dachbahnen eingedeckt werden dürfen.
Carports werden als überdachte Stellplätze mit oder ohne Seitenwände definiert und sind auch in abweichender Gestaltung vom Hauptgebäude zulässig.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wird seitens der Gemeinde Selmsdorf bestimmt, dass der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig ist. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig.
Übermäßig dimensionierte Werbeanlagen sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter werden im Allgemeinen als stark ortsbildstörend wahrgenommen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist daher nicht zulässig. Darüber hinaus gilt in den Allgemeinen Wohngebieten: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Das geplante Wohngrundstück kann über die angrenzende Straße „Am Wiesengrund“ verkehrlich erschlossen werden. Aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung wird zudem eine Erschließungsstraße notwendig, die die rückwärtigen Wohngebäude erschließt. Diese soll als private Straße vorgesehen werden und bindet an die öffentliche Straße „Am Wiesengrund“ an. Die aktuelle Zufahrt muss dafür an die westliche Grundstücksgrenze verlagert werden. Im Norden der Privatstraße wird ein entsprechend der geplanten Wohnnutzung ausreichend dimensionierter Wendeplatz vorgesehen, der mit den geplanten Maßen von 10,0 m mal 13,0 m auch als Feuerwehraufstellplatz geeignet ist. Für Müllfahrzeuge ist diese Wendeanlage nicht ausreichend, weshalb neben der privaten Zufahrt zum Wohngebiet ein Stellplatz für Abfallbehälter am Tage der Abholung vorgesehen wird. Die Länge der privaten Straße beträgt vom nördlichsten Grundstück bis zur Zufahrt im Süden ca. 100 m. Da die verkehrliche Erschließung nur von Süden möglich ist und eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge für maximal fünf Grundstücke aufgrund des Platzbedarfes wenig sinnvoll erscheint, erachtet es die Gemeinde Selmsdorf für die künftigen Anwohner als verhältnismäßig diese Wegstrecke an den Abholterminen der Müllabfuhr zurückzulegen.

Entlang der Straße „Am Wiesengrund“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei öffentliche, straßenbegleitende Pkw-Parkplätze. Diese sollen künftig wieder durch Baumpflanzungen untergliedert werden. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

Flächennutzung		**Flächengröße in m²**
Allgemeines Wohngebiet		**4 870**
davon	WA 1	1 840
	WA 2	3 030
Verkehrsflächen		**1 160**
davon	Straße „Am Wiesengrund“	460
	Privatstraße	700
Grünfläche „Zäsurgrün“		**90**
Summe Geltungsbereich		**6 120**

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen entlang der Straße „Am Wiesengrund“. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend umzuverlegen, auszubauen und ggf. hier anzuschließen. Möglich wäre auch eine Erschließung von Norden über die innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16.1 befindlichen Wirtschaftswege. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.
Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Selmsdorf erfolgt über die Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen. In der südlichen Straße „Am Wiesengrund“ ist eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden. Ebenso verfügt das bisherige Wohnhaus über einen Trinkwasserhausanschluss. Aufgrund der aktuellen Planung und damit einhergehend der Verschiebung der Zufahrt, wird ein Rückbau sowie eine Verlegung des Trinkwasserhausanschlusses notwendig. Die Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs.

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

4.2 Löschwasserversorgung

Für die geplante Wohnnutzung ist eine Löschwasserkapazität von 48 m³/h notwendig. Diese Menge muss für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband Grevesmühlen ausgebaut worden. Östlich des Plangebietes befindet sich am Kreisverkehr in etwa 50 m Entfernung ein Hydrant.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebietes der Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Innerhalb des Plangebietes werden Wohngebäude mit einem Abstand von mehr als 50,0 m Entfernung von der öffentlichen Straße geplant. Die geplante private Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Wendeanlage im Norden des Plangebietes weist mit einer Größe von 10,0 m mal 13,0 m eine ausreichende Größe zur Aufstellung eines Feuerwehrfahrzeuges auf.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser
Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Selmsdorf hat diese dem Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Es ist vorgesehen alle häuslichen Abwässer über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen.

In der südlichen Straße „Am Wiesengrund“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. An diesen ist das bisher vorhandene Wohnhaus angeschlossen. Aufgrund der aktuellen Planung und damit einhergehend der Verschiebung der Zufahrt, wird ein Rückbau sowie eine Verlegung des Anschlusses notwendig. Die Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs.
Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes scheint es zudem sinnvoll das Schmutzwasser in Richtung des Wirtschaftsweges des Bebauungsplanes Nr. 16.1 abzuleiten und die Leitung im Osten im Mühlenring anzuschließen. Dies muss im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geprüft werden.

Innerhalb des Gebietes sollten die Schmutzwassersammelleitungen nach Möglichkeit im Freigefälle verlegt werden. Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,0 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlussschächte sind in Eigenleistung durch die jeweiligen Bauherren zu setzen. Es wird empfohlen, eine Anlage gegen rückstauendes Schmutzwasser vorzusehen.

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

Gemäß den Aussagen der Baugrunduntersuchung des Ursprungsplanes, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Jörg Buchheim mit Sitz in Gägelow, aus dem Jahr 2012 besteht der Untergrund im planungsrelevanten Bereich überwiegend aus Mittel- und Feinsanden. Am südwestlichen Punkt des privaten Grundstücks wurde zudem Mutterboden bis zu einer Tiefe von 20 cm angetroffen. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist somit möglich.

Das auf der privaten Straße anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Versickerungsanlagen, wie zum Beispiel Rigolen ebenfalls zu versickern.

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die im öffentlichen Straßenraum verlegt sind.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die Travenetz GmbH. Der Ausbau des Gasnetzes ist aufgrund der aktuellen Gesetzeslage zur Nutzung erneuerbarer Energien zu prüfen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder die WEMACOM Telekommunikation GmbH sichergestellt.

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

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Da die Zuwegung innerhalb des Plangebietes über eine private Straße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge erfolgt, ist die Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich. Aus diesem Grund wird an der Straße „Am Wiesengrund“ ein „Standort für Abfallbehälter, am Tag der Abholung“ festgesetzt. Die privaten Eigentümer sind dazu aufgefordert, die Abfallbehälter am Tage der Abholung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.
Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz 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.

5. 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. Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde bereits eine Schallschutztechnische Untersuchung durch das Institut Jäntsch GmbH mit Sitz in Rostock erarbeitet. Dieses trifft für den Geltungsbereich Aussagen zum Straßenverkehrslärm. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde darüber hinaus eine Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend erläutert.

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 16 vermindert sich der Abstand des Lebensmittelmarktes zu den nächstgelegenen Wohngebäuden. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden für den Einkaufsmarkt erhöht. Immissionsschutzrechtliche Probleme gewerblicher Geräuschimmissionen sind durch aktive Maßnahmen zu lösen, passive Maßnahmen sind nicht möglich. Für eine schutzwürdige Nutzung besteht gemäß der TA Lärm der Anspruch, dass die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen für den unmittelbar angrenzenden Lebensmittelmarkt nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in das Plangebiet wurden fünf Immissionsorte an den möglichen fünf Grundstücksgrenzen im Westen des Planungsgebietes betrachtet. Für die Immissionsorte betragen die einzuhaltenden Orientierungswerte aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm.

Für den Lebensmittelmarkt wurden die Emissionswerte der immissionsrelevanten Betriebsvorgänge auf der Basis der mit dem Auftraggeber abgestimmten Anlagen- und Betriebsbeschreibung ermittelt. Für die schalltechnische Untersuchung sind folgende Betriebsvorgänge als relevant einzustufen:

- der Lieferverkehr und das Entladen,
- der Betrieb der Kälteanlagen
- der Pkw-Verkehr auf dem Parkplatz,
- das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in der Sammelbox.

Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen für das Plangebiet getroffen werden:

- Am **Tag** werden an den nördlich gelegenen Einzelhäusern Beurteilungspegel von 49 bzw. 54 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 6 bzw. 1 dB unterschritten.
- An den südlich gelegenen Doppelhäusern liegen die Beurteilungspegel bei 60 bzw. 62 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 5 bzw. 7 dB überschritten. Die maßgebenden Schallquellen sind die Schallabstrahlung über die Seitenfläche des Lkw beim Entladen, das Kühlaggregat und der Parkplatz.
- In der **Nacht** berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 33 und 39 dB(A). Der

Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird um 1 bis 7 dB unterschritten.

Für den Tagzeitraum werden somit durch das Plangebiet erhöhte immissionsschutzrechtliche Anforderungen bezüglich des Lebensmittelmarktes induziert. Es sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minderung der Geräuschimmissionen durch technische Anlagen sind die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich:

- Vergrößern des Abstandes zu den maßgebenden Schallquellen,
- Vermindern der Geräuschemissionen der maßgebenden Schallquellen durch
  - Schallminderungsmaßnahmen an den Aggregaten
  - Ändern der Betriebsabläufe
  - Vermindern der Betriebszeit
- Errichten einer Schallschutzwand auf dem Ausbreitungsweg
  - in der Nähe der Schallquellen
  - auf dem Plangebiet.

Eine Vergrößerung des Abstandes zu den maßgebenden Schallquellen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht umsetzbar. Es wäre eine Verschiebung der Baugrenzen um 16 m nach Osten notwendig.

Gemäß den Berechnungen zur Verminderung der Geräuschimmissionen der maßgebenden Schallquellen, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass diese alleine nicht ausreichen. Da der Parkplatz des Lebensmittelmarktes insbesondere auf die zwei südlichen Grundstücke Auswirkungen hat, wird zusätzlich eine Lärmschutzwand notwendig. Je nach Maßnahme an der Lkw-Entladerampe, kann diese Lärmschutzwand eine geringere Länge aufweisen.

Für eine Höhe der Lärmschutzwand von 2 m wird der Immissionsrichtwert dann bereits im jeweiligen Erdgeschoss eingehalten. Im 1. Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert erst bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 3,5 m eingehalten.
Bei einer kompletten Einhausung des Entladebereiches beträgt die notwendige Länge der Lärmschutzwand vom südlichen Punkt des Marktgebäudes nach Süden 51 m, ohne Einhausung wird eine Lärmschutzwand mit 81 m Länge notwendig, beginnend am nördlichen Ende der Ladezone.
Lärmarme Einkaufswagen sind zudem für die Einhaltung der Beurteilungspegel im jeweiligen 1. Obergeschoss essentiell.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbe können nicht durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden. Sofern sich schützenswerten Nutzungen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen) in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte befinden, müssen die Außenfassaden so aufgebaut sein, dass sich in diesen Bereichen keine Immissionsorte gemäß Nr. A.1.3 der TA Lärm bestehen. Diese Räume dürfen keine öffenbaren Fenster zu den lärmbetroffenen Gebäudeseiten haben und müssen zur Frischluftzufuhr über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. Möglich sind auch Vorbauten (z.B. verglaste Balkone oder Loggien), die selbst keine Wohnnutzungen aufweisen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Gewerbes ist westlich der privaten Erschließungsstraße entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Mindestlänge von 72 m zu errichten. Die LSW ist mit einer Höhe von 2,0 m über GOK des angrenzenden Parkplatzes zu errichten. Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens 24 dB betragen.
- Sofern der Nachweis erbracht wird, dass westlich des Geltungsbereiches die Einhausung des Entladebereiches des Lebensmittelmarktes bis zum südlichen Punkt des Marktgebäudes verlängert wurde, kann die Lärmschutzwand der Festsetzung 7.1 auf eine Mindestlänge von 51 m verkürzt werden.
- Innerhalb des festgesetzten WA 2 sind schutzwürdige Räume so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) zur maßgeblichen Schallquelle ausgerichtet sind. Die maßgebliche Schallquelle befindet sich in westlicher Richtung. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Fenster (nur ankippbare Fenster) mit einem erhöhten Schalldämm-Maß in teilgeöffnetem Zustand eingebaut werden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien und verglaste Balkone), die jedoch nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren, realisiert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Zudem weist die Gemeinde Selmsdorf darauf hin, dass vor Rechtskraft der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf nachzuweisen ist, dass die ausschließliche Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen auf dem Gelände des westlich angrenzenden Lebensmittelmarktes zwischen dem Eigentümer der hier behandelten Fläche und dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vertraglich geregelt ist.

Bezüglich des Verkehrslärms der Bundesstraße B 104 westlich des Plangebietes wurden bereits im Ursprungsplan keine notwendigen Maßnahmen für das Grundstück ermittelt. Da die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach Norden erweitert wird und somit weiter entfernt von der Bundesstraße liegt, ergeben sich auch für die vorliegende Planung keine Einschränkungen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg kommt es auch in Kombination der gewerblichen Emissionen zu keinen Überschreitungen. Die Bundesstraße befindet sich im Südosten des Plangebietes etwa 70 m entfernt von der geplanten Bebauung.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6 000 m², daher wird der Schwellenwert von 20 000 m² Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich der 4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“ befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Selmsdorf, nordöstlich der Bundesstraße 104. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 77/8 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf. Das Plangebiet wird im Norden durch eine Grünfläche, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Straße „Am Wiesengrund“ und im Westen durch das Gelände eines Lebensmittelmarktes begrenzt. Das Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht im Wesentlichen in der Schaffung der planungsrechtlichen Vorrausetzung zur Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ein bestehendes Wohngebäude und ein Hausgarten überplant.

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete
In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- LSG 121 „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“, nordwestlich des Plangebietes direkt angrenzend

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden. Im Geodatenviewer GDI-MV ist innerhalb des Plangebietes folgendes gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt:

- NWM01176 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1997)

Bei einer Begehung des Geltungsbereiches wurde der Bereich des Biotopes überprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich dort kein gesetzlich geschütztes Biotop mehr. Die Fläche des Biotopes ist mit Gehölzen bewachsen, welche sich aus dem Hausgarten ausgebreitet haben.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM01171 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1997), nördlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Selmsdorf. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Wohnbebauung wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung, des gesetzlich geschützten Biotopes in ca. 100 m Entfernung zum Geltungsbereich, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgegangen.

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

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume
(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

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

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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

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

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Im Norden des Plangebietes befand sich eine Gehölzstruktur, die dem Hausgarten zuzuordnen war. In diesem Bereich hatte sich durch die geringe Nutzung eine zusammenhängende Gehölzstruktur aus jungen Bäumen und Sträuchern entwickelt. Dieser Baumbestand ist, aufgrund seiner Ausprägung, nicht nach dem Baumschutzkompensationserlass zu bewerten.

Eine Betrachtung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund des gewählten Planverfahrens nicht erforderlich.

Die Gehölzstruktur wurde auf Bäume überprüft, welche nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Dabei wurde festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baum befindet, eine Linde. Mit der Umsetzung der Planung bleibt dieser Baum erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe in den Wurzelschutzbereich.

6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beabsichtigt die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche stellt sich derzeit als Hausgarten mit Wohngebäude und Nebenanlagen dar. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung, einen Lebensmittelmarkt und Grünflächen an.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung entsteht im Süden des Geltungsbereiches eine neue Heckenstruktur. Es werden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen, dass insektenfreundliche Sträucher zu verwenden sind.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden die vorhandenen Gebäude und Teile der Vegetationsstrukturen entfernt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten, der Abriss von Gebäuden sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Die Gebäude im Plangebiet können potentiell von Gebäudebrütern genutzt werden. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Generell sind zur Vermeidung des Störungstatbestands Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gebäude sind vor Abriss durch einen Fachgutachter auf Besatz von Gebäudebrütern zu überprüfen. Sollten Nester von Gebäudebrütern vorgefunden werden, hat der

Abriss der Gebäude erst nach dem Ausgleich dieser Nester zu erfolgen. Zusätzlich dazu ist bei dem Feststellen von Gebäudebrütern das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung und ggf. Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen.

Rastvögel
Das Plangebiet befindet sich nicht in der näheren Umgebung eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Außerdem stellt sich der Geltungsbereich als anthropogen stark genutzte Fläche mit einem Wohngebäude, Nebenanlagen sowie einem Hausgarten dar, dementsprechend hat der Geltungsbereich keine Rastfunktion. Aus den genannten Gründen ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)
Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse
Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Hausgarten mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen dar. Das Vorkommen von Fledermäusen kann aufgrund der baulichen Ausprägung der vorhandenen Gebäude auf der Grundlage einer Potentialabschätzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es würde sich hierbei um Tageshangplätze oder Sommerquartiere handeln. Bäume mit entsprechenden Rissen oder Höhlungen sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere. Das Plangebiet stellt aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Entfernung von Gebäuden, Bäumen mit Höhlungen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen.

Durch die Abrissarbeiten kann potentiell der Tötungstatbestand für Fledermäuse gegeben sein.

Durch die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in den Wintermonaten können Tötungsdelikte jedoch ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es handelt sich um den Abriss eines Wohngebäudes und dessen Nebenanlagen. Eine Gefährdung der lokalen Population ist somit unverhältnismäßig.
Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Beseitigung der Gebäude kommt es potentiell zum Verlust von Sommerquartieren bzw. Tageshangplätzen von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses und der Beschränkung der Bauzeiten auf den Tag wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit Nebengebäuden und einem Hausgarten, dieser ist durch geprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu hohe Störungsintensität und Vegetation auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um die Überplanung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden und einem Hausgarten. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische
Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter
Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer
Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo) und Eremit (Osmoderma eremita) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (Dytiscus latissimus) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen
Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere
Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 aufgenommen:

Festsetzungen:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist als südliche Abgrenzung des Plangebietes entlang der Straße „Am Wiesengrund“ eine geschnittene, einreihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insektenfreundliche, standortgerechte Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Eine Kombination mit Metallzäunen ist nur nördlich der Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke ist die Höhe der Hecke auf maximal 0,80 m zu begrenzen. In Bereichen mit Geländesprüngen ist eine Böschung im Verhältnis von 1:2 zu errichten.

Pflanzliste:
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

Innerhalb der Wohnbaugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vor Abriss der beiden Gebäude ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister