

**Gemeinde Selmsdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebietes im Zentrum der Ortslage Selmsdorf zu schaffen. Das Planungsziel besteht darin, das Gebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten. Besonders aufgrund der Nähe zur Hansestadt Lübeck sowie der Lage in der Metropolregion Hamburg ist Selmsdorf in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort geworden. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine Einbindung in die reizvolle Umgebung. Die vorhandenen Baugebiete sind heute vollständig bebaut.

Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf wird der Geltungsbereich des hier dargestellten Bebauungsplanes zu einem überwiegenden Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Untergeordnet werden im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße gemischte Bauflächen dargestellt. Da die gemischte Baufläche nur einen kleinen Teil des Plangebietes ausmacht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 16. März 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 am 16.03.2021 gebilligt. Vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Insbesondere aufgrund der im Plangebiet befindlichen Bäckerei wurden ergänzende Untersuchungen zum Lärmschutz notwendig.

Für den Entwurf der Planung wurde deshalb das Lärmgutachten (LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, 21.05.2021) überarbeitet. Außerdem wurde die Erschließungsplanung des Gebietes konkretisiert. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise in die Planung aufgenommen. Das Baudenkmal „Alter Friedhof“ nördlich des Plangebietes wurde in die Planung aufgenommen und auf Beeinträchtigungen überprüft. Zudem wurden entlang der Planstraße A Vorgartenbereiche verbindlich festgesetzt und die Dachneigung im WA 3 wurde für zweigeschossige Gebäude auf 15°-26° festgesetzt, um das Straßenbild an der Ernst-Thälmann-Straße mit geneigten Dächern zu wahren.

Somit konnte die Gemeinde am 31.08.2021 den Entwurf der Planung billigen und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschließen. Diese wurde zwischen dem 04.10.2021 und dem 12.11.2021 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden größtenteils geringfügige, meist klarstellende, Ergänzungen in der Planzeichnung und dem Teil B - Text aufgenommen. Dies beinhaltet die Umformulierung der Festsetzung zum Lärmschutz „Bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig“. Diese wird nunmehr im Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen und nicht mehr auf die nächstliegende Baugrenze ausgerichtet. Im Rahmen der Abwägung wurde diese Fläche durch den Lärmgutachter berechnet, sodass in die Planzeichnung eine Flächenumgrenzung aufgenommen wurde. Der Inhalt der Festsetzung zielt weiterhin darauf ab, dass Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Bäckerei vorgenommen werden müssen, bevor eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in diesem Bereich möglich ist. Die Lärmschutzmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer bereits vorgenommen.

Außerdem wurden die gewählten Ökokontomaßnahmen für den notwendigen Ausgleich zum Satzungsbeschluss ausgewählt und verbindlich reserviert.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) verbunden. Daher wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Der Umweltbericht stellt im Ergebnis fest, dass dies aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall ist.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese ermittelten Eingriffe werden durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung durch Bebauung und Erschließung sowie dem Eingriff in eine nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Hecke zuzurechnen. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Es wird im Wesentlichen eine Grünlandfläche überplant. Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Das nächst gelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich nördlich des Plangebietes, in ca. 1 800 m Entfernung. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet wurde auf die Erarbeitung einer FFH-Prüfung verzichtet, da von keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen ist.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde zunächst eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 14 umfasst im Wesentlichen Grünlandflächen, die sich angrenzend an den Siedlungsbereich befinden. Dementsprechend sind auch nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Das Eintreten von

Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde zunächst ausgeschlossen. Mit den vertiefenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen, ein Artenschutz-Präsenzprotokoll zu Fledermäusen und Gebäudebrütern und zwei Kartierungen zu Brutvögeln, konnten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke vorhanden. Es handelt sich zum einen um eine Feldhecke entlang des südlichen und östlichen Randes der Grünlandfläche. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust der Feldhecke, evtl. ist die Rodung eines Teils der Hecke notwendig. Hierfür wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht und im Ergebnis positiv beschieden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein Bodengutachten erarbeitet (Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 30. November 2020). Gemäß des Baugrundgutachtens kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden sowie schwach schluffigen Sanden. Auf den privaten Flächen soll das anfallende Niederschlagswasser deshalb versickert werden. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Wendeanlage eine unterirdische Versickerungsanlage vorgesehen.

Die vorliegende Planung sichert somit eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Selmsdorf entspricht.

Gemeinde Selmsdorf, den 22.3.22

*Marcus Kreis*  
Bürgermeister

