

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den

Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"

gelegen nördlich des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" und der B 104, umfassend die Flurstücke 50 (teilw.), 59/11 (teilw.), 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/30 (teilw.), 107/44 und 389 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

Begründung

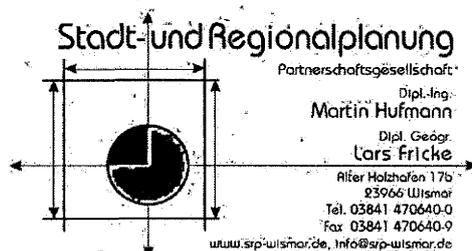
Satzungsbeschluss

12.04.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Verfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung, Verfahren	5
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	15
2.5 Flächenbilanz	16
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Trinkwasserversorgung	17
3.2 Löschwasserversorgung	17
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	18
4. Immissionsschutz	19
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	20
6. Sonstiges	20
Teil 2 - Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	22
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	22
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
2.2.1 Schutzgut „Fläche“	25
2.2.2 Schutzgut Boden	25
2.2.3 Schutzgut Wasser	25
2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	26
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft	37
2.2.6 Schutzgut Mensch	37
2.2.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	38
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
2.2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter	38
2.2.10 Wirkfaktoren	38

3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	40
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	40
3.2	Eingriffsermittlung	42
3.2.1	Festlegung von Wirkzonen und des Wirkungsbereiches	43
3.2.2	Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	42
3.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotop	45
3.3	Ausgleich	48
4	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)	51
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	51
6.	Zusätzliche Angaben	52
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	52
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“).....	52
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
7.	Literatur.....	54



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" zu schaffen. Die Erschließung und Bebauung dieses Wohngebietes befindet sich in der letzten Realisierungsphase, sodass die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 schon vorgesehene Erweiterung des Baugebietes erfolgen kann.

Dabei soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 das Wohngebiet städtebaulich vervollständigt werden. Dies betrifft insbesondere die Komplettierung der Ringerschließung, die Fortführung der Bebauungsstrukturen und die Schaffung von Gehölzstrukturen im Bereich des zukünftigen nördlichen Siedlungsrandes. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die vorhandene, gegenüber dem schon erschlossenen Bereich in Richtung Norden stark abfallende Geländetopografie zu richten.

Es werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Komplettierung des Erschließungsringes,
- Schaffung von fußläufigen Verbindungen zum nördlich angrenzenden Weg,
- Schaffung eines grünen Siedlungsrandes durch Gehölzstrukturen,
- städtebauliche Berücksichtigung der besonderen Geländetopographie,
- Schaffung eines homogenen Siedlungsrandes durch die Festsetzung von Firsthöhen.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 16 und 16.1 hat die Gemeinde im Ortseingang von Selmsdorf ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept entwickelt und setzt dieses in drei Bauabschnitten um. Die Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte erfolgte bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Ortseingangsbereich wird hierdurch eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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



Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebietes, © Geo Basis DE/M-V, 2017.

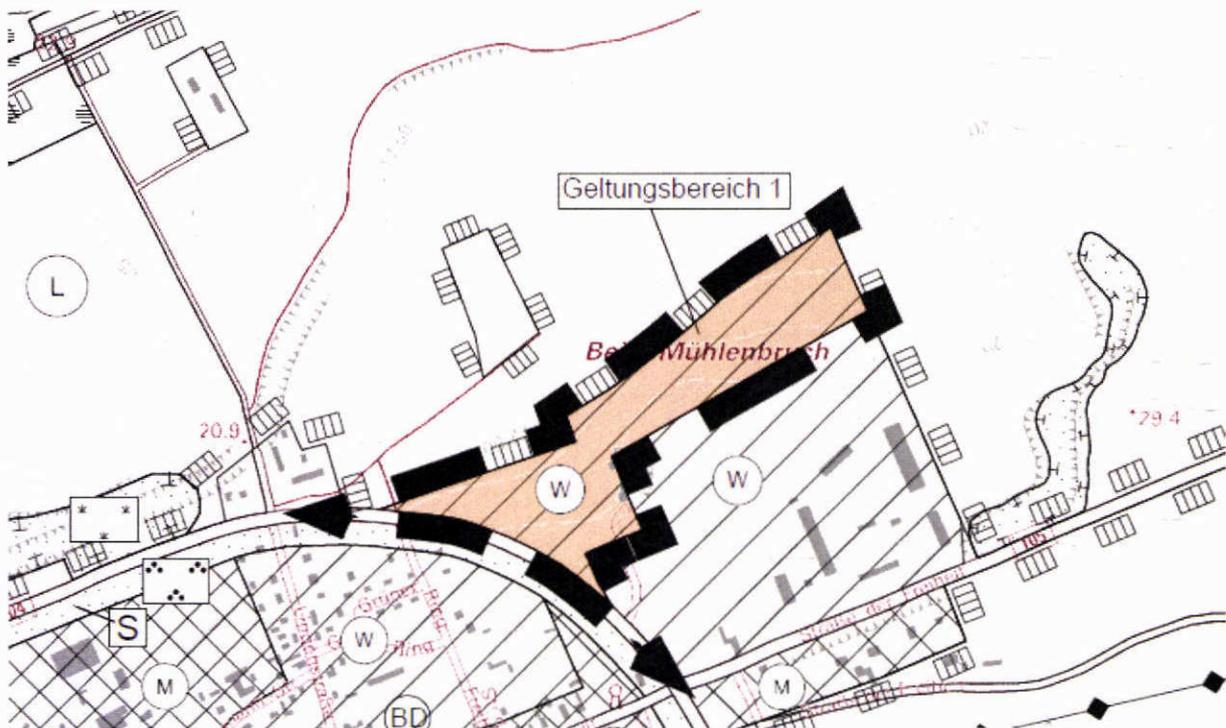
In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wurde die nördliche, in Ost-west-Richtung verlaufende Grünfläche mit aufgenommen, die schon im Bebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Parkanlage festgesetzt wurde. In diesem Bereich werden Maßnahmen notwendig, die während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 noch nicht absehbar waren. Um die Geländekante abzuschwächen, muss die Geländeoberfläche angepasst werden. Im nördlichen Bereich wird entlang der zukünftigen privaten Grundstücke das Gelände mit einer maximal 1,50 m hohen Stützmauer abgefangen, die beidseitig mit einer Heckenpflanzung eingefasst wird. Zwischen der Hecke und den privaten Grundstücksgrenzen verläuft ein 2,00 m breiter Wirtschaftsweg, der durch die Gemeinde genutzt wird, aber nicht öffentlich zugänglich ist. Für die genannten Maßnahmen, müssen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 für die öffentliche Grünfläche ergänzt und geändert werden.

Neben dem Bereich, der schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 als zukünftiger 3. Bauabschnitt vorgesehen war und das Wohngebiet "Am Mühlenbruch" in Richtung des nördlich liegenden Landweges komplettiert, wurde nordöstlich eine Ackerfläche sowie westlich eine größere Grünfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird der gesamte Teilraum der Ortslage mit den Bebauungsplänen 16, 16.1 und 20 städtebaulich geordnet. Neben der baulichen Entwicklung sollen auch die Grünstrukturen und der Landweg gesichert werden.

Der Bebauungsplan schafft darüber hinaus auch die rechtliche Voraussetzung für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Mit diesem bodenordnerischen Verfahren soll die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert und existierende städtebauliche Missstände im Plangebiet behoben werden.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung, Verfahren

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 betroffene Bereich war schon Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



9. Änderung des Flächennutzungsplanes



Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - Entwurf (Stand 07.07.2015)

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u.a. der Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" herausgenommen. Da die Gemeinde den Landweg mit begleitenden Grünstrukturen und die Ausgleichsflächen mit in den Bauungsplan Nr. 16.1 einbezieht, kommt es im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu einer geringfügigen Überschneidung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den betroffenen Flächen haben jedoch keine Auswirkungen auf den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, © Geobasis DE/M-V 2017, der Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand 04.05.2017, ein Lageplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, Stand 08.06.2017 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 ca. 2900 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger-Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3610 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 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 werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem

Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzbereich von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Selmsdorf befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck. Ziel der Siedlungspolitik im Stadt-Umland-Raum Lübeck ist es, die nach dem 2. Weltkrieg vor allem in Hinblick auf die Besiedlungsdichte und die Wirtschaftskraft entstandenen Ungleichgewichte zwischen dem holsteinischen und dem mecklenburgischen Teilen des Stadt-Umland-Raumes auszugleichen und eine nachholende Siedlungsentwicklung in den mecklenburgischen Gemeinden zu sichern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 am 30.03.2017 gebilligt. Vom 07.08.2017 bis zum 11.09.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus diesem Verfahren und aus der fortschreitenden Erschließungsplanung haben sich eine Reihe von Änderungen, Ergänzungen und Konkretisierungen ergeben. Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Änderungen:

Aus Gründen der Erschließungserfordernisse und eines zweckmäßigeren Zuschnittes der zukünftigen Grundstücke wurde die Planstraße A um rd. 5,0 m in Richtung Norden verschoben.

Der Geltungsbereich wurde im Westen des Plangebietes reduziert. Der Bereich des bestehenden Siedlungsansatzes Lindenstraße-Ausbau ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnungen generell ausgeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass insbesondere aus Gründen der Abwasserentsorgung, der zweckmäßigen Verkehrserschließung sowie zur Herstellung eines Planums in den privaten Baugrundstücken umfangreichere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Diese werden im Bebauungsplan nunmehr verbindlich geregelt. Bis zur Verkehrsfreigabe der Planstraßen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2,0 m zulässig. Danach lediglich bis zu einem Maß von 0,50 m. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes wurde die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche definiert.

Eine ursprünglich im nordöstlichen Bereich vorgesehene Ausgleichsfläche wird nunmehr als Ackerfläche dargestellt, da sich die Maßnahmen (Extensiv-Wiese, Schaffung eines naturnahen Bachlaufs, Heckenpflanzungen) kurz- bis mittelfristig nicht umsetzen lassen und der Gemeinde daran gelegen ist, die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die Fläche verbleibt im Geltungsbereich, da sie von Erschließungsmaßnahmen betroffen ist. Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll dem Selmsdorfer Bach zugeführt werden. Die Querung der Ackerfläche mit einem entsprechenden Rohr wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Der Auslauf in den Bach soll naturnah gestaltet werden.

Der Wirtschaftsweg, der durchgehend zwischen den südlich liegenden allgemeinen Wohngebieten und der daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche verläuft, wurde um 1,5 m auf 4,5 m verbreitert.

Der Umweltbericht wurde an die Anforderungen des geänderten Baugesetzbuches angepasst (z.B. Schutzgut "Fläche", Darstellung "Basisszenario").

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde muss die Ausgleichsbilanzierung umfassend ergänzt und geändert werden. Der erforderliche Ausgleich wird nunmehr über das Öko-Konto der Gemeinde NMW 010, Neuanlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf (Maßnahme 7), erbracht. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der Planung auf das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop nördlich des bestehenden Weges detailliert dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde erfolgt aufgrund der gegebenen Vorbelastung und durch die Vermeidungsmaßnahme Wegverlagerung keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben. Es erfolgt eine Berücksichtigung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden nochmals geringfügig geändert und konkretisiert. Betroffen sind insbesondere Festsetzungen, die sich im Genehmigungsverfahren zu Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als problematisch erwiesen haben oder für die es schon eine Anzahl von Befreiungen gegeben hat. Zu nennen sind hier insbesondere Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen von Hauptdachflächen und Dachaufbauten sowie von überdachten Terrassen.

Nachdem die Gemeinde am 07.12.2017 die öffentliche Auslegung beschlossen hatte, wurde zwischen dem 02.01.2018 und dem 09.02.2018 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden nur noch geringfügige, meist klarstellende, Ergänzungen in der Planzeichnung und dem Teil B - Text vorgenommen. Die ursprünglich für die Planstraße A festgesetzten Fahrbahnverengungen entfallen nunmehr, um eine zweckmäßigere Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Eine weitere Änderung wurde bezüglich der Zuwegung zum Einkaufsmarkt vorgenommen. Diese stößt nun unmittelbar nördlich auf das Gelände des Marktes. Die ursprünglich vorgesehene westliche Anbindung kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Im Rahmen der Ausgleichbilanzierung wurden einzelne Berechnungsfaktoren modifiziert, die sich jedoch nicht wesentlich auf das Ausgleichserfordernis auswirken. Weiterhin wurden einzelne Pflanzfestsetzungen in Art und Umfang konkretisiert.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland hat die Gemeinde zunächst mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ein neues Wohngebiet geschaffen. Nach dem inzwischen erfolgten Abschluss der Erschließungsarbeiten, ist nunmehr eine vollständige Belegung der Grundstücke absehbar, sodass die vorgesehene nördliche Erweiterung des Wohngebietes nun planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 16.1 vorbereitet wird.

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 16 und dem nördlich liegenden Weg, der die Grenze zum Landschaftsraum entlang des Selmsdorfer Baches bildet.



Blick in Richtung Westen entlang des Weges an der nördlichen Plangebietsgrenze.



Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung bestehendes Wohngebiet (B-Plan 16).



Ortsbildstörende Garagenanlage im westlichen Plangebiet.



Inzwischen abgeschlossene bauliche Entwicklung im Wohngebiet "Am Mühlenbruch".

Das Plangebiet fällt im südlichen Bereich, entlang der Grenze zum bestehenden Wohngebiet, recht steil und im übrigen Plangebiet flacher in Richtung Landweg ab. Die Wirkung einer Geländekante wird durch Aufschüttungen im Bereich von privaten Baugrundstücken am Rand des bestehenden Wohngebietes, die in Richtung Norden durch teilweise erhebliche Stützmauern abgefangen werden, gestärkt.

Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Gebiet durch eine größere Grünfläche, die in Richtung Bundesstraße ansteigt, geprägt. In Teilbereichen ist auch der südlich angrenzende Einkaufsmarkt visuell wahrnehmbar.

Die schon vorhandene Wohnbebauung im Bereich Lindenstraße-Ausbau besteht aus einem Einzelhaus mit mehreren Nebengebäuden und einem Doppelhaus.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes Nr. 16.1 folgt im Wesentlichen der schon im Bebauungsplan Nr. 16 angelegten Erschließungs-, Bauungs- und Grünflächenstruktur. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt dabei vorrangig über zwei Hauptachsen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Diese werden in die nördliche Erweiterung verlängert und in Ostwest-Richtung verbunden. Das Gesamtgebiet erhält somit einen geschlossenen Erschließungsring.

Teil A – Planzeichnung
M 1:1500



Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 16.1

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Gestaltungsfestsetzungen werden weitgehend unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 16 übertragen. Somit ist sichergestellt, dass zukünftig ein einheitlich gestaltetes und wahrnehmbares Gesamtwohngebiet entsteht.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Siedlungsbild und in das Gesamtwohngebiet integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund dessen ausgeschlossen. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zuge-

lassen werden. Da die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 insbesondere die Zielsetzung verfolgt, zusätzliche Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu schaffen, wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Baukonzept werden innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 Baugrundstücke geschaffen, die bei Einzelhäusern eine Mindestgröße von 700 m² und im WA 2 bei Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 500 m² besitzen. Damit verhindert die Gemeinde, wie schon im Bebauungsplan Nr. 16, eine unerwünschte Verdichtung innerhalb des Plangebietes.

Die in den Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der städtebaulichen Nutzung festgesetzt. Sie entspricht dabei dem ortsüblichen Standard für Einfamilienhausgebiete.

Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 nur Einzelhäuser und in den Gebieten WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit gestattet sind. Die stärkere Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten für Doppelhaushälften folgt aus der Tatsache, dass hier die Mindestgrundstücksgößen geringer sind und somit ein größerer Verdichtungseffekt zu befürchten ist (z.B. notwendige Stellplätze, Carports, Garagen, usw.). Darüber hinaus ist die Gemeinde aus Gründen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung verpflichtet, die Anzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten zu begrenzen.

In den festgesetzten Gebieten WA 1 und WA 2 gilt ausschließlich die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass Einzelhäuser eine Länge von 15,0 m und im WA 2 Doppelhaushälften eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten dürfen. Aufgrund der umlaufenden Baugrenzen wären, bei offener Bauweise, Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig. Die daraus folgende Riegelbildung würde den angestrebten Charakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes erheblich beeinträchtigen. Dies wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verhindert. Die maximalen Gebäudelängen entsprechen den ortsüblichen Dimensionen und sind auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 entsprechend festgesetzt.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Gebiete WA 2 dürfen maximal in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Gemeinde möchte auch moderne Wohngebäude zulassen, die oft als zweigeschossige Gebäude konzipiert werden. Um den Höhenunterschied zwischen den einzelnen Gebäuden zu begrenzen, werden im Gebiet WA 1 eine Mindestfirshöhe von 7,50 und eine maximale Firshöhe von 9,00 m festgesetzt. Im WA 2 gelten eine Mindestfirshöhe von 6,50 m und eine maximale Firshöhe von 8,50 m.

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 0,50 m zulässig sind.

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass insbesondere aus Gründen der Abwasserentsorgung, der zweckmäßigen Verkehrserschließung sowie zur Herstellung eines Planums in den privaten Baugrundstücken umfangreichere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Diese werden im Bebauungsplan nunmehr verbindlich geregelt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die o.g. Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen.

Innerhalb der WA 1 und WA 2 wird die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Als Vorgartenbereich gilt hierbei der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser Teil des Grundstückes eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht durch Stellflächen versiegelt wird.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde schon im Bebauungsplan 16 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 sowie Schiefer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig. Mit diesen Festsetzungen 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 beim Hauptdach bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen. Die vorstehenden Festsetzungen sollen der Schaffung einer möglichst einheitlichen Dach-

landschaft dienen. Neben den o.g. Festsetzungen zu den Dachmaterialien soll dadurch ein erlebbar zusammengehöriges Siedlungsgefüge geschaffen werden. Aus demselben Grund werden auch Dachaufbauten und Dachüberstände geregelt. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand. Diese Festsetzungen wurden aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

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. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden 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 vorstehenden Festsetzungen entsprechen weitestgehend denen im Bebauungsplan Nr. 16. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung der Siedlung gewährleistet werden.

Ergänzend zu der Gestaltung der Hauptgebäude wurden auch Festsetzungen zu der gestalterischen Ausformung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) getroffen. Zielsetzungen der Festsetzungen sind eine einheitliche Gestaltung von Haupt- und Nebengebäude sowie eine verträgliche Einbindung von Nebenanlagen in die Grundstücksgestaltung. Die Festsetzungen entsprechen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen und Carports, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei Carports ist dies durch die Anbringung von Blenden zu gewährleisten, die an allen Seiten um das Dach herum zu führen sind. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die Vorschriften zur Gestaltung der Seitenflächen gelten analog. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach sind Garagen und Carports mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.

Obwohl Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken nach der Verkehrsfreigabe der Planstraßen auf ein Maß von jeweils 0,50 m beschränkt sind, kann es ggf. zu größeren Geländesprüngen kommen. Diese sollen ortsbildverträglich in das Siedlungsgefüge eingebunden werden. Der Höhenunterschied zu benachbarten Grundstücken ist als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig. Diese Festsetzungen wurden auch im Bebauungsplan Nr. 16 getroffen.

Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig. Die hochwertige Gestaltung von Einfriedungen trägt dazu bei, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Neben den Festsetzungen zum Vorgartenbereich wird durch das Erscheinungsbild der Einfriedungen ein großzügiger und fließender Übergang von Straßenraum zu den privaten Freiflächen gewährleistet. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzlisten A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen je Grundstück mit nur einer Art und jegliche Formschnitte sind unzulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der gen. Pflanzmaßnahme zulässig. Die vergleichsweise differenzierten Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Freiflächen wurden entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 16 getroffen. Es wird damit eine einheitliche, hochwertige Gestaltung des zukünftigen Siedlungszusammenhanges angestrebt.

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.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

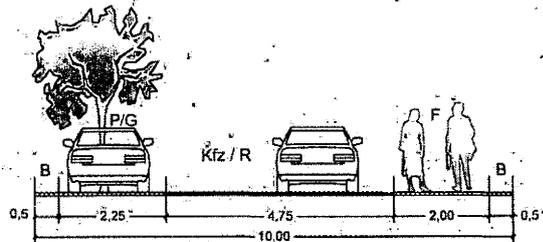
Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 wird über das Wohngebiet am Mühlenbruch an die B 104 und die B 105 angebunden. Die zusätzlichen Kapazitäten wurden schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 bzw. der zugehörigen Erschließungsplanung berücksichtigt. Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt durch den nördlichen Lückenschluss des Mühlenrings im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 durch die Planstraße A. Diese erhält eine Ausbaubreite von 10,0 m, entsprechend den Planstraßen B und D im Bebauungsplan Nr. 16.

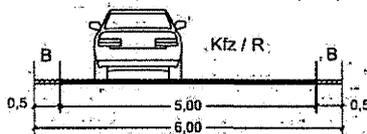
Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

Im Folgenden werden die Planstraßen des Bebauungsplanes Nr. 16.1 hinsichtlich Ausbaubreite und hinsichtlich der Gestaltung des Verkehrsraumes dargestellt:

Planstraße A



Planstraße B:



Ein wichtiges städtebauliches Element ist der Erhalt, die Schaffung und die Vernetzung von Fuß- und Radwegen. Daher werden zwei Verbindungswege mit einer Breite von jeweils 3,00 m zum nördlichen Landweg geschaffen. Ein weiterer 3,00 m breiter Verbindungsweg zweigt vom Landweg in Richtung Lebensmittelmarkt ab. Diese Verbindung verbessert auch die sichere Erreichbarkeit des Marktes aus der übrigen Ortslage.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16.1 beträgt rund 9,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
WA gesamt	28.929
davon	
WA 1	14.466
WA 2	14.463
Straßenfläche gesamt	11.980
davon	
Planstraßen	5.119
Fuß- und Radweg	6.861
Grünflächen gesamt	57.647
davon:	
Hausgärten	809
Gehölzpflanzung	382
Böschungsbepflanzung	1.166
Parkanlage	7.014
Wirtschaftsweg	1.790
Ausgleichsfläche Gehölzpflanzung	362
Extensives Grünland	20.938
Wegebegleitgrün	2.982
Zäsurgrün	1.401
Findlingsfeld	472
Landwirtschaft	18.626
Biotop	1.922
Wasser	64
Flächen für die Ver- und Entsorgung	34
Gesamt	98.871

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weitgehend über die bestehenden Erschließungsanlagen im Wohngebiet "Am Mühlenbruch". Diese sind schon hinsichtlich der Gebietserweiterung durch den Bebauungsplan 16.1 konzipiert worden. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

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

Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband 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 über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16.1 zu erweitern. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Schaffung von zwei zusätzlichen Hydranten im Rahmen der Erschließung sichergestellt. Diese müssen eine Löschwasserkapazität von 48 m³/Std. für 2 Stunden zur Verfügung stellen.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen alle häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen.

Innerhalb des Gebietes werden die Schmutzwassersammelleitungen im Freigefälle verlegt. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,00 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlusschächte 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 Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3(1) die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des B-Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß des Baugrundgutachtens P141/11, das durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis zum Bebauungsplan Nr. 16 erarbeitet wurde, kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit mit $k_f=1 \times 10^{-4}$ bis $k_f=1,5 \times 10^{-5}$ zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Mittel- bis Feinsanden mit grobsandigen bis kiesigen Beimengungen, wodurch sich eine Versickerung als opti-

mal erweitert. Die Ergebnisse können ohne weiteres auf die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 übertragen werden.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen kann dem Selmsdorfer Bach zugeführt werden. Die Querung der nordöstlich in den Geltungsbereich mit einbezogenen Ackerfläche mit einem entsprechenden Rohr wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Der Auslauf in den Bach soll naturnah gestaltet werden. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2000 Kfz am Tag ebenfalls als gering verschmutzt eingestuft.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der e-on/e-dis AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum des Mühlenrings verlegt sind.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

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. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Planstraßen B werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften 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 unbekanntes 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 verpflichtet.

gung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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. Dazu wurde vom Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16.1 "Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" (21.11.2017) erarbeitet. Gegenstand dieser Untersuchung sind die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B104 "Straße der Freiheit" und der Gewerbe Geräusche des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Netto-Discountmarktes. Des Weiteren wurden auch die gegebenen Vorbelastungen der südlich des Plangebiets vorhandenen Windkraftanlagen untersucht.

Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche wurde eine Überschreitung der Richtwerte für den ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogenen, westlichen Bereich der Lindenstraße-Ausbau festgestellt. Dieser ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16.1 und wird daher nicht weiter betrachtet. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes kommt es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Für die geplante Wohnbebauung im Osten des Plangebietes (WA 1 und WA 2) werden an den geplanten Baugrenzen maximale Beurteilungspegel von gerundet 52/44 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um 3/1 dB-tags/nachts unterschritten. Es ergibt sich für diese Bereiche (WA 1 und WA 2) laut Gutachten ein Lärmpegelbereich II. Da sich die erforderliche Schalldämmung schon aufgrund der geltenden Bauvorschriften ergibt, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bezüglich des vorhandenen Marktes wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet vom B-Plan Nr. 16.1 deutlich unterschritten werden. Maximal werden Beurteilungspegel von gerundet 37 dB(A) tags an dem maßgeblichen Immissionsort prognostiziert. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 18 dB unterschritten. In der Nacht stellen sich maximale Beurteilungspegel von gerundet 32 dB(A) an dem maßgeblichen Immissionsort ein. Der nächtliche Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) wird um 8 dB unterschritten. Es zeigt sich, dass die zu erwartende Geräuschimmission durch den Netto-Discountmarkt im Plangebiet von B-Plan Nr. 16.1 nach TA Lärm nicht relevant ist. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Gewerbe Geräuschquellen im Untersuchungsgebiet ist nicht erforderlich. Im Ergebnis zeigt vorliegende Untersuchung, dass die geplante Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft vereinbar ist.

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden Geräuscheinwirkung im Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 16.1 wurde durch das o.g. Gutachterbüro die Geräuscheinwirkung der benachbarten Windkraftanlagen der Gemeinde Selmsdorf untersucht. Auch hier konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass

die von den Windkraftanlagen ausgehenden Lärmemissionen keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete verursachen.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum und im Eigentum der Gemeinde.

6. Sonstiges

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.

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

Die dem Bebauungsplan Nr. 16.1 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.