

**Gemeinde Selmsdorf**  
**Bebauungsplan Nr. 16.1**  
**Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 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. 16.1 wurde 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, allerdings werden langfristige Entwicklungsziele der Gemeinde umgesetzt, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Darstellung von Wohnbauflächen verankert sind.

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 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 musste 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 umge-

setzt werden. Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung wurden einzelne Berechnungsfaktoren modifiziert, die sich jedoch nicht wesentlich auf das Ausgleichserfordernis auswirken. Weiterhin wurden einzelne Pflanzfestsetzungen in Art und Umfang konkretisiert.

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. 16.1 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, 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 fest, dass dies aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall ist:

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen. Die ermittelten Eingriffe werden funktional innerhalb und außerhalb des Plangebietes 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 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung durch Bebauung und Erschließung zuzurechnen. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

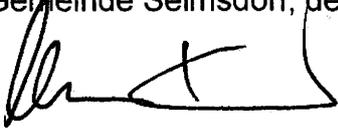
Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) innerhalb des Umweltberichts wurde für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vögelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen. Die durch das Wohngebiet beanspruchten Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen und aufgelassene Grünlandflächen. Diese Flächen haben als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen keine besondere Bedeutung. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16.1 "Wohngebiet am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung" (21.11.2017) weist nach, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu keinen Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrsgeräusche kommt. Bezüglich des vorhandenen Einkaufsmarktes wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet vom B-Plan Nr. 16.1 deutlich unterschritten werden. Gleiches gilt für die im weiteren Umfeld vorhandenen Windkraftanlagen, von denen keine Lärmemissionen, die eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete verursachen, ausgehen.

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

Gemeinde Selmsdorf, den 17.04.2018



Kreft  
Bürgermeister

