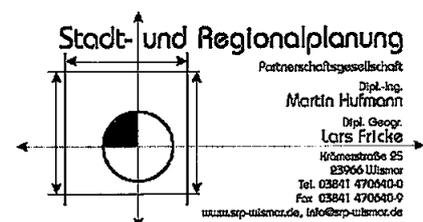


Teil 1 Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens	3
1.3 Lage und Geltungsbereich	7
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	7
2. Planungskonzept	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	16
2.5 Flächenbilanz	19
3. Ver- und Entsorgung	20
3.1 Trinkwasserversorgung	20
3.2 Löschwasserversorgung	20
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	22
4. Immissionsschutz	23
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	24
6. Sonstiges	24

Teil 2 Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

(mit eigenem Inhaltsverzeichnis) 26



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 30.06.2011 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.08. bis zum 09.09.2011 statt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt 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 reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine Einbindung in die reizvolle Umgebung. In Verbindung damit stellt Selmsdorf einen attraktiven Wohnstandort dar. Die Einwohnerzahl wuchs von ca. 1.500 im Jahre 1990 auf ca. 2.750 Ende 2010. 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 innerörtlich Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde entschieden, am östlichen Ortseingang von Selmsdorf ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept zu entwickeln und dieses in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Der Ortseingangsbereich wird hierdurch eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erfahren. Es werden Flächen für eine Einfamilienhausbebauung überplant, die bisher eine intensive gewerbliche Nutzung erfahren haben. Mit der Umsetzung der beiden Bauabschnitte werden ca. 100 bis 120 neue Standorte für Einfamilienhäuser in der Ortslage geschaffen.

Parallel zur Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandortes Selmsdorf wuchs auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen sowie an Einrichtungen, die ein pflegeorientiertes Wohnen ermöglichen. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den bisherigen Vorentwurf in einem Punkt nachhaltig zu ändern. Westlich der Zufahrt von der Bundesstraße B 105 wurde eine ca. 10.000 m² große Fläche (WA 3) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die ausschließlich für die Errichtung von altengerechten Wohnungen sowie für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen ist. Damit kommt die Gemeinde dem aktuellen Bedarf nach und sorgt gleichzeitig dafür, dass im Gemeindegebiet Infrastrukturangebote für alle Generationen vorhanden sind.

Die Gemeinde verfolgt innerhalb des WA 3 das Ziel, barrierefreies (altengerechtes) und betreutes Wohnen zu etablieren. Die Errichtung eines klassischen Pflegeheimes wird von der Gemeinde nicht verfolgt. Innerhalb des WA 3 sollen auch ein Kindergarten und angegliederte Spielflächen umgesetzt werden. Denkbar sind auch Einrichtungen und Gebäude, die sowohl den älteren Menschen als auch den Kindern zur Verfügung stehen und gemeinsam genutzt werden. Die Angebote für das betreute Wohnen können auch Pflegedienstleistungen umfassen. Jedoch steht die Wohnnutzung stets im Vordergrund. Das Konzept sieht vor, älteren Menschen ein individuelles Angebot für das Wohnen zu unterbreiten. Die Mieter sollen auch dann nicht aus dem Haus ausziehen müssen, wenn sich der Gesundheitszustand verschlechtert und Pflegedienstleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Dieses Angebot soll dann bis zur Vollpflege reichen. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden die Grundrisse der Wohnungen flexibel gehalten, um auf geänderte Lebenssituationen reagieren zu können. Die Gemeinde versteht dieses Konzept als nachhaltiges Wohnprojekt. Aus diesem Grund erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und nicht als Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Im Rahmen der Planung werden neben den naturschutzfachlichen Aspekten insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt.

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens

Die Gemeinde Selmsdorf hat am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen und am 30.06.2011 den Vorentwurf gebilligt. Der Erarbeitung des Vorentwurfes gingen intensive Diskussionen in den gemeindlichen Gremien über städtebauliche Ziele, Ansprüche an das künftige Wohngebiet und Möglichkeiten zur Einbindung des Wohngebietes in die Ortslage Selmsdorf voraus.

Diese Überlegungen mündeten in dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Gesamtkonzept. Die vier Wohnbereiche wurden zu drei Bauabschnitten (BA) zusammengefasst. Die beiden südlichen Bereiche bildeten den BA 1, der nordwestliche Bereich den BA 2. Der BA 3 wurde durch den nordöstlichen Wohnbereich gebildet.



Städtebauliches Gesamtkonzept zum Zeitpunkt der Billigung des Vorentwurfs

Auf der Grundlage des von der Gemeinde gebilligten Konzeptes wurde der nachfolgend abgebildete Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über den Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Teil A – Planzeichnung
M 1:2000



Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, Bearbeitungsstand 25.05.2011

Dieser Vorentwurf wurde von der Gemeinde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt, zeitgleich wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planaufstellung beteiligt.

Im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungen konnte festgestellt werden, dass von den Beteiligten keine Bedenken oder Hinweise formuliert wurden, die geeignet gewesen wären, die Umsetzung der Planung prinzipiell zu gefährden.

Im Zuge der nachfolgenden Entwurfserarbeitung haben insbesondere vier Faktoren eine vollständige Überarbeitung des bisherigen Konzeptes erforderlich gemacht.

Dies waren:

- die Entscheidung der Gemeinde, einen Bereich von ca. 10.000 m² für das altengerechte Wohnen und weitere Pflegeangebote vorzuhalten,
- die Notwendigkeit, erhebliche und vorher nicht bekannte Altlasten entsorgen zu müssen,
- die Ergebnisse von Kostenschätzungen hinsichtlich des geplanten Grün- und Wasserkonzeptes sowie
- die Entscheidung der Gemeinde, westlich des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 20 mit der Zielsetzung, einen Lebensmittelmarkt zu errichten, aufzustellen.

Um die erforderlichen Flächen für das barrierefreie Wohnen sowie für das Pflegeheim zur Verfügung stellen zu können, musste der Geltungsbereich erweitert werden. Dies geschah im Wesentlichen durch eine Erweiterung in nördliche Richtung.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde darüber hinaus auch in westliche Richtung erweitert. Mit dieser Erweiterung erreichte die Gemeinde den Lückenschluss zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und 20.

Letztlich führte auch das Auffinden von bislang unbekanntem Altlasten (insbesondere erhebliche Bitumenreste) und die Entsorgung von ungenehmigten Baustoffablagerungen zu deutlich erhöhten Kosten. Zur Refinanzierung dieser Kosten wurde die Größe des Nettobaulandes angehoben.

Insgesamt vergrößerte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 durch diese Umstände um ca. 3,1 ha von 10,1 ha auf 13,2 ha. Gleichzeitig änderte sich die städtebauliche Konzeption erheblich. Die vermarktbare Nettobaufläche erhöhte sich jedoch nur um ca. 12.000 m². Die übrigen Flächen entfallen auf die Verkehrsflächen, auf die Flächen des Lückenschlusses zwischen Bebauungsplan Nr. 16 und Bebauungsplan Nr. 20 sowie auf die Aufnahme von bereits bebauten Wohnbauflächen in den Bebauungsplan.



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, Bearbeitungsstand 17.08.2012

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht nunmehr vor, in einer ersten Ausbaustufe ca. 70 Standorte für Einfamilienhäuser auszuweisen und darüber hinaus ca. 10.000 m² für barrierefreies Wohnen sowie für pflegemäßiges Wohnen vorzuhalten. In einer zweiten Ausbaustufe (im Rahmen einer Erweiterung und Änderung des

Bebauungsplanes) sollen nach derzeitigen Plänen weitere 30 -40 Einfamilienhausstandorte ausgewiesen werden.

Durch die Erweiterung des Plangebietes und die Änderung der städtebaulichen Konzeption haben sich des Weiteren auch Änderungen bei den erforderlichen externen Ausgleichsflächen ergeben. Die für die Anpflanzung eines naturnahen Laubwaldes vorgesehene Fläche (Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf) im Bereich des Sportplatzes der Gemeinde hat sich von rd. 7.000 m² auf rd. 15.000 m² vergrößert. Damit wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme kompensiert.

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Plan keine Änderungen erfahren, die wesentliche Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept bedeuten.

Im Wesentlichen wurden folgende Präzisierungen, insbesondere als Ergebnis der Abwägung, vorgenommen:

- Baulinien wurden durchgehend vermaßt,
- Im Kreuzungsbereich der Planstraßen C und F wurde ein Standort für Müllsammelbehälter ausgewiesen,
- die empfohlenen Straßenquerschnitte wurden so geändert, dass die geringste Straßenbreite jetzt 3,55 m beträgt (bisher: 3,50 m),
- das Flurstück der nicht in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsfläche wurde in die Präambel aufgenommen. Dieses ist somit unmissverständlich Teil der Satzung,
- innerhalb des B-Plangebietes wurden Kleinwindkraftanlagen allgemein als unzulässig definiert,
- die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden weiter präzisiert. So wurde die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise von 35° bis 45° auf 35° bis 48° erhöht. Bei zweigeschossiger Bauweise wurde die maximale Dachneigung von 20° auf 26° erhöht.
- Für die erforderliche Aufforstungsmaßnahme wurde ein verbindlicher Ausführungstermin festgesetzt.

1.3 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, der rund 13,2 ha groß ist, befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung wurden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wurden die überplanten Flächen mit dem Instrument der 8. Ände-

zung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen umgewidmet. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile wirksam.

Unter Punkt 1.2 wurde erläutert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 im Zuge der Entwurfserarbeitung deutlich in nördliche Richtung erweitert wurde. Damit reichen die darin festgesetzten Flächen für Allgemeine Wohngebiete über die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus und beanspruchen auch Flächen, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Diese Unterschiede in der Flächenwidmung werden im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung behandelt. Das Ziel der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erstellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht u.a. darin, den Bebauungsplan Nr. 16 vollständig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dazu werden die beanspruchten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewidmet.

An dieser Stelle soll der Vollständigkeit halber auch erwähnt werden, dass mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" geschaffen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Stand 12.11.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V 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. 2.750 Einwohner (Stand 2010) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

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

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.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 90'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung diverser neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ein neues Wohngebiet schaffen. Hierbei setzt sie vor allem auf die Wiedernutzbarmachung baulich vorgeprägter Flächen. Auch die stark nachgefragten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13, dessen Bauflächen vor wenigen Monaten erschlossen wurden, werden nach dem gleichen Prinzip städtebaulich aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt. Wenige Monate nach dem Beginn der Vermarktung waren die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 verkauft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 schließt sich im Osten der Ortslage an die bebauten Flächen an. Es war bis zum Beginn der Baufreimachung von einer intensiven gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung geprägt und stellte einen erheblichen städtebaulichen und gestalterischen Missstand am östlichen Ortseingang von Selmsdorf dar.

Bis zum Verkauf an die Gemeinde wurden die Flächen im nordöstlichen Bereich der B 105 als Betriebsgelände einer Spedition genutzt. Hier befinden sich große Hallen und Gebäude sowie beträchtliche versiegelte Flächen. Der hintere Teil wurde als Deponie bzw. Lagerfläche für enorme Erdmassen genutzt, die nun wieder auf das natürliche Geländeniveau abgetragen werden müssen.



Das ehemalige Speditionsgelände

Westlich hieran grenzen die Flächen eines ehemaligen Abbruchunternehmens mit entsprechendem Gebäudebestand an. In dem der B 105 zugewandtem Gebäude befindet sich eine Wohnung. Der rückwärtige Bereich wurde

hier ebenfalls als Deponie für Abbruchmaterialien, Bitumen, Asphalt und andere Materialien genutzt, die mittlerweile von der Gemeinde vollständig abgetragen wurden. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde zwischenzeitlich von allen baulichen Anlagen befreit.

Im Westen dieser Fläche grenzt ein Wohngrundstück an, das durch eine Vielzahl von Nebengebäuden geprägt ist. Die private Wohnbaufläche wird in das städtebauliche Entwicklungskonzept einbezogen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Funkmast der Telekom. Trotz intensiver Verhandlungen mit dem Eigentümer des Mastes konnte keine Vereinbarung bezüglich einer Standortänderung getroffen werden. Aus diesem Grund wird auch in diesem Punkt die Konzeption der Gemeinde geändert. Der Funkmast und das dazugehörige Grundstück werden im Bebauungsplan dargestellt und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Mobilfunkmast" definiert. Die Gemeinde hat die überplanten Flächen im Wesentlichen bereits erworben. Sie ist somit in der Lage, die Umsetzung des Planvorhabens garantieren zu können und den erheblichen Missstand nachhaltig zu beseitigen.

Das Gelände im Plangebiet ist bis zur nördlichen Grenze relativ eben und von der Bundesstraße B 105 aus betrachtet nur leicht abschüssig. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine sanfte Senke in Richtung Selmsdorfer Bach.

Im Südwesten wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 105 und der gegenüberliegenden Bebauung begrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die von Bächen durchzogen sind.



Blick in Richtung Selmsdorfer Bach

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Selmsdorf stellt wie bereits eingangs erläutert einen attraktiven Wohnstandort im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck dar, auch zahlreiche Gewerbebetriebe haben sich angesiedelt. Die vorhandenen Wohnbaugebiete sind heute vollständig bebaut. Aufgrund der starken Nachfrage hat sich die Gemeinde nun entschieden ein sehr großzügig dimensioniertes Baukonzept zu entwickeln und dieses abschnittsweise umzusetzen.

In der Bearbeitungsphase zwischen Vorentwurf und Entwurf hat das städtebauliche Konzept erhebliche Änderungen erfahren. Das Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu errichten, gilt zwar weiterhin, jedoch hat sich das Erschließungs- und Grünflächenkonzept grundlegend geändert. Der Bebauungsplan Nr. 16 umfasst nunmehr die Flächen, die im ersten Bauabschnitt realisiert werden sollen. Ein zweiter Bauabschnitt soll mittelfristig ca. 30 weitere Bauplätze schaffen. Somit hat sich die Anzahl der geplanten Bauabschnitte von vier auf zwei verringert. Die Gemeinde reagiert damit auf die unter Punkt 1.2 dargestellten planerischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Mit der Überplanung des Gebietes wird ein innerörtlicher städtebaulicher Missstand behoben und die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche vorbereitet.

Mit der Umsetzung des Konzeptes kommt die Gemeinde den ihr laut aktuellem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg zugeordneten Aufgaben nach. Hier heißt es unter Punkt 3.2.2 Grundzentren: „Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren.....sowie die Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.“

Im Vorfeld der Baukonzeptarbeit wurden diverse Konzepte für das Baugebiet erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien diskutiert. Der vorliegende Entwurf wird den Anforderungen an die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes gerecht. Es soll eine attraktive, städtebaulich hochwertig gestaltete, aufgelockerte und begrünte Bebauung erfolgen. Festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen, enge Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und Gestaltung sowie eine strukturierende Begrünung tragen zu einer qualitativ hochwertigen Wohnsituation bei.

Das künftige Baugebiet wird über zwei Zufahrten verfügen, über die die Wohnbauflächen von den übergeordneten Straßen erreicht werden können. Eine Zufahrt erfolgt durch einen direkten Anschluss an die B 105. Die zweite Zufahrt erfolgt von der B 104. Hier führt die Planstraße erst durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Von dort aus wird die Straße in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 verlängert.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über zwei Hauptachsen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die westliche Achse wird von den Planstraßen C und D gebildet. Die Planstraße B bildet die östliche Hauptachse. In die Planstraßen B und D werden zwei Ringstraßen (Planstraße E) eingehängt. Ein flächenmäßig untergeordneter Bereich westlich der Fläche für barrierefreies Wohnen wird über die Planstraße F erschlossen. Die Planstraßen werden in Abhängigkeit von ihrer Lage und Funktion unterschiedlich breit ausgebaut.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wurde so gewählt, dass jeweils kurze Sichtachsen entstehen und eine linienförmige Erschließung verhindert wird. Damit werden Raumkanten geschaffen, die jeweils kleinteilige Wohnbereiche innerhalb des gesamten Wohngebietes definieren. Es entstehen so Räume, mit denen sich die künftigen Bewohner identifizieren können. Dieses Ziel wird maßgeblich durch platzartige Fahrbahnerweiterungen, durch Fahrbahnverschnenkungen sowie durch die Verwendung von Baulinien erreicht. Insbesondere die Baulinien sorgen dafür, dass immer wieder der gewünschte Sichtachsenbruch erreicht wird.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, auf den Verkehrsflächen nicht nur den fahrenden und ruhenden Verkehr abwickeln zu wollen. Es sollen darüber hinaus halböffentliche Räume entstehen, die gestalterische und soziale Funktionen übernehmen.

Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin voneinander durch großzügige Grünstreifen und Wasserflächen getrennte Wohnbereiche vor. Auch wenn insgesamt ein großes Wohnbaugebiet entsteht, wird durch die innere Gliederung eine Kleinteiligkeit erreicht, die gemeinsam mit den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Qualität erzeugt.

Der breiten Grünstreifen, die sich sowohl in Nord-Südrichtung als auch in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet ziehen, gliedern die neuen Wohnquartiere. Die Grünflächen werden von Fußwegen durchzogen, die die einzelnen Quartiere sowie die inneren und äußeren Grünflächen verbinden.

Die randlichen Grünflächen dienen als Abstandsräume zu vorhandenen Nutzungen und Verkehrsflächen (Lärmschutzwand) sowie im Norden und Westen als breite Grünzüge in Richtung der noch geplanten weiteren Bauabschnitte. Hier ist unter anderem die Schaffung einer Parkanlage mit naturnaher Wasserfläche geplant.

Das Grünflächenkonzept sieht vor, unterschiedlich gestaltete Parkanlagen zu entwickeln. Die Grünflächen sollen öffentlich nutzbar sein. Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen geben den Grünflächen neben gliedernde auch verbindende Eigenschaften.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen verbleiben auch nach der Erschließung des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde. Die Anlage eines eigenständigen Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen innerhalb der rd. 2.400 m² großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" unterschiedliche Spielgeräte aufgebaut werden.

Das Plangebiet wird entsprechend der noch vorhandenen Nutzung und der städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Dorfbild 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 zugelassen werden.

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

Die in den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung festgesetzt. In dem Gebiet WA 1, das der Errichtung von zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden dient, verfolgt die Gemeinde das Ziel, hier stadtvillenartige Gebäude errichten zu lassen. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese auch der räumlichen Fassung der nördlich liegenden Wohnbereiche dienen. Es ist also beabsichtigt, im WA 1 größere Gebäude zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. In den umliegenden Gebieten WA 2 und WA 4 beträgt die GRZ 0,25, verbunden mit der Festsetzung, dass ein- oder zweigeschossige Gebäude errichtet werden dürfen. Somit wird die gewünschte bauliche Hierarchie zwischen den Gebieten WA 1 und 2 bzw. 4 deutlich. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die den Ansprüchen des Bauens in der Ortslage gerecht wird und der Bauweise am Ortsrand entspricht.

In dem Baugebiet WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Hier wird deutlich, dass die Gemeinde in diesen Wohngebieten eine Verdichtung beabsichtigt, die den Ansprüchen des Geschosswohnungsbaus bzw. des Bauens mit Pflegeangeboten genügt. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist in diesen Gebieten nicht beabsichtigt.

Um eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gebieten WA 1 nur Einzelhäuser und in den Gebieten WA 2 und WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit gestattet sind.

In den festgesetzten Gebieten WA 1, 2 und 4 gilt ausschließlich die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass Einzelhäuser eine straßenseitige Länge von 15,0 m und Doppelhäuser eine straßenseitige Länge von 18,0 m nicht überschreiten dürfen. Im Gebiet WA 3 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die geplanten Gebäude innerhalb der Gebiete WA 2 und 4 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.

In den Gebieten WA 2 und 4 gilt eine Mindestfirshöhe von 6,50 m und eine maximale Firshöhe von 8,50 m. Bedingt durch die intensivere Nutzung in dem Gebiet WA 3 wird hier maximale Firshöhe von 10,50 m festgesetzt.

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 0,5 m zulässig sind.

Innerhalb der WA 1 und 2 wird die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbe-

hälter 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.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze grundsätzlich unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde 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.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

- Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, verbittertem Zinkblech zulässig. Abweichend davon gilt für Dächer mit einer Dachneigung unter 5°: Zulässig ist nur die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Flachdächern unzulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sind auch verglaste Dachflächen zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer 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.
- Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw.

Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

- 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.
- Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden 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 Rolladenkästen 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.
- Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1, 2 und 4 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit gleichen Materialien und Farben auszuführen, in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes einzubeziehen oder mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 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 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: 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.
- 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 pflanzen.
- 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 D 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.

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.

Bezüglich der Erschließung des Plangebietes liegt eine mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmte Planung vor. Die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes erfolgt demnach von der Bundesstraße B 105 aus. Die B 105 wird hierzu im Einmündungsbereich zum Plangebiet ausgebaut und erhält von Osten sowie von Westen kommend jeweils einen Abbiegestreifen. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.



B 105 im Süden des Plangebietes

Von der B 105 aus zweigt die sehr großzügig angelegte Planstraße A in das Wohngebiet ab. Das geplante Ausbauprofil von insgesamt 15,0 m setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 0,5 m, einem beidseitigem Fußweg von 2,0 m, einem beidseitigem Grünstreifen von 2,0 m sowie einer Fahrbahn von 6,0 m zusammen. Innerhalb des beidseitigen Grünstreifens ist die Anpflanzung einer beidseitigen Baumreihe aus Hochstämmen der Art *Platanus hispanica* (Platane) vorgesehen, wobei hier gegenüberliegende Baumstandorte einzuhalten sind. Diese Planstraße erhält auf der westlichen Seite eine Erweiterung, die als Haltestelle, insbesondere für den Schulbus, ausgebaut werden wird. Die Planstraße A mündet in einem Kreisverkehr, der nach den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) hergestellt wird. Dieser Kreisverkehr dient der Erschließung innerhalb des Wohngebietes und gleichzeitig dem Busverkehr als Wendeanlage.

Von der Bundesstraße B 104 wird das künftige Wohngebiet über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 erschlossen. Dieser wird von der Gemeinde parallel zum Bebauungsplan Nr. 16 erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 20 legt fest, dass von der B 104 eine Planstraße mit einer Ausbaubreite von 10 m zur Erschließung des Lebensmittelmarktes in östliche Richtung abzweigt. Diese Straße wird bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 verlängert und mündet in einer Kreis-

verkehrsanlage. Diese Anlage entspricht ebenfalls den Anforderungen der RAST 06, ist jedoch insgesamt kleiner, da die Befahrung mit Bussen nicht vorgesehen ist.

Zwischen den beiden Kreisverkehranlagen verläuft die Planstraße C mit einer Ausbaubreite von 10,0 m. Diese Planstraße dient der unmittelbaren Erschließung von Einfamilienhausstandorten sowie der Erschließung der Flächen, die für das barrierefreie Wohnen vorgesehen sind. Darüber hinaus werden über die Planstraße C, von der B 105 kommend, die Planstraßen D, E und F erreicht. Diese dienen ausschließlich der Erschließung von Einfamilienhausstandorten. Die Planstraße D erhält eine Ausbaubreite von 10,0 m, die Planstraße E wird in einer Breite von 8,75 ausgebaut.

Über den Kreisverkehr am Ende der Planstraße A wird auch die Planstraße B entlang des östlichen Plangebietsrandes erreicht. Diese ebenfalls 10,0 m breite Planstraße endet wie die Planstraße D im Norden an der Plangebietsgrenze. Hier wird deutlich, dass nach dem überwiegenden Verkauf der Grundstücke der 2. Bauabschnitt umgesetzt werden soll. Es ist geplant, die Planstraßen B und D nach Norden zu verlängern und dann zu einer Ringstraße zusammenzuführen.

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes werden innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Fußwege mit einer Breite von 2,50 m geschaffen. Die fußläufigen Wegeverbindungen werden auch an die vorhandenen Fußwege an der B 104 bzw. B 105 angebunden.

Mit Ausnahme der Planstraßen A und F werden entlang aller übrigen Planstraßen Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen. 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 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

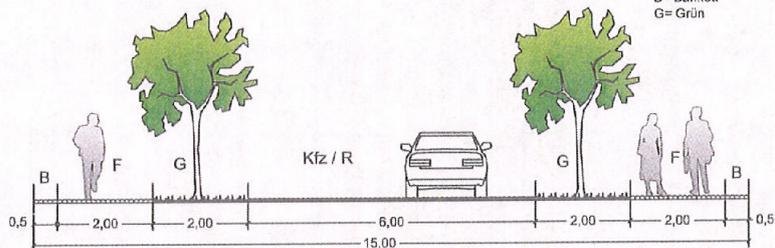
Im Folgenden werden die Planstraßen des Bebauungsplanes Nr. 16 hinsichtlich Ausbaubreite und hinsichtlich der Gestaltung des Verkehrsraumes dargestellt:

Empfohlene Straßenquerschnitte

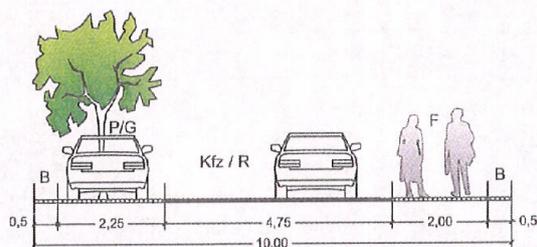
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
 R= Radfahrer
 F= Fußgänger
 P= Parken
 B= Bankett
 G= Grün

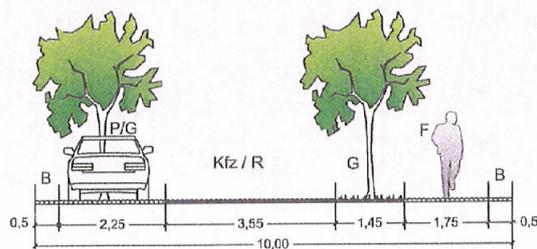
Planstraße A



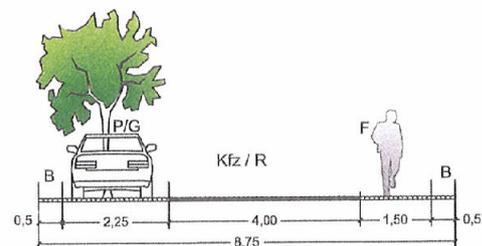
Planstraße B/ C/ D - Schnitt A-A



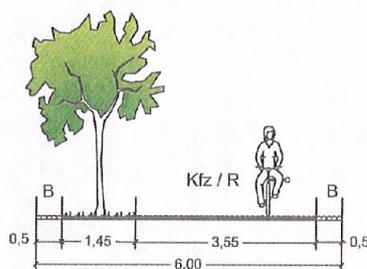
Planstraße B/ C/ D - Schnitt B-B



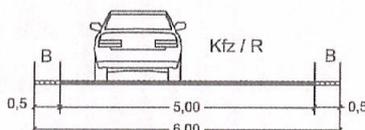
Planstraße E - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt A-A



Planstraße F - Schnitt B-B



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt rund 13,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²	
WA gesamt		72.674
davon		
<i>WA (baulicher Bestand, ohne planerische Änderung)</i>	8.820	
<i>WA allg.</i>	53.703	
<i>WA Pflege</i>	10.154	
Straßenfläche gesamt		20.660
davon		
<i>Straßen (Bundesstraßen)</i>	2.789	
<i>Planstraßen</i>	16.613	
<i>Fußweg</i>	1.258	
Grünflächen gesamt		34.765
davon:		
<i>Hausgarten</i>	10.487	
<i>Gehölzpflanzung</i>	2.860	
<i>Parkanlage</i>	2.429	
<i>Lärmschutzwall</i>	1.891	
<i>Zentrale Parkfläche</i>	1.153	
<i>Parkerweiterung</i>	3.595	
<i>Parkerweiterung mit Bachlauf</i>	2.336	
<i>Parkanlage mit Wasserbecken</i>	8.117	
<i>Straßenbegleitgrün</i>	684	
<i>Verkehrsgrün</i>	1.213	
Wald		575
Wasser		1.516
Flächen für die Ver- und Entsorgung		134
Telekom		1.200
Gesamt		131.524

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Straße der Freiheit“. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. 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.

Die gesamte Ver- und Entsorgungskonzeption erfolgt für das gesamte künftige Wohngebiet. D.h., auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 nur der erste Bauabschnitt behandelt wird, werden auch die Erfordernisse des gesamten Baugebietes berücksichtigt.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der „Straße der Freiheit“ (B 105). Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. 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. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden, wodurch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet durch zwei vorhandene Hydranten an der B 105 (südliche Plangeltungsbereichsgrenze) bereits zum jetzigen Zeitpunkt gesichert ist. Die Leistung der Hydranten liegt einmal bei über 48 m³ je Stunde und einmal unter 48 m³ je Stunde. Darüber hinaus sollen künftig weitere Hydranten im Plangebiet errichtet werden.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erweitern.

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. Der Anschlusspunkt befindet sich westlich des Wohngebietes im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 104 und der Straße „Am Kanal“ außerhalb des Bebauungsplanes. Im Bereich des Abwasserpumpwerkes in der Straße „Am Kanal“ muss ein Stauraum für das anfallende Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet geschaffen werden. Durch die Schaffung zusätzlichen Stauraumes besteht für die vorhandenen Pumpen keine Notwendigkeit die Pumpenleistung zu erhöhen.

Das Leitungssystem für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes wird über ein Gemeindegrundstück nordwestlich aus dem Bebauungsgebiet geführt und hier an den Schacht „D3001S1080“ der Sammeltransportleitung zum Stauraum angeschlossen.

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 Versickerungssatzung 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 müsse alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des B-Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefasstem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß dem Baugrundgutachten P141/11 durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Palasis 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 optimal erweist.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen, wird über Rigolen zur Versickerung gebracht. Das über Fahrbahnen, Gehwege und Grünflächen aufgefangene Regenwasser wird durch die geringe Verkehrsbelegung von weniger als 2.000 Kfz am Tag ebenfalls gemäß der Satzung §2(2) als gering verschmutzt eingestuft. Das in den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über die an den Fahrbahnrandern vorgesehenen Straßenabläufe erfasst und in die unter den Verkehrsflächen angeordneten Rigolen geführt. Die Rigolen bieten ausreichend Stauraum für entsprechende Starkregenereignisse und bringen das gefasste Regenwasser zeitnah zur Versickerung. Darüber hinaus sind die Rigolen in der Lage die aufkommenden Verkehrslasten aufzunehmen und in den Untergrund abzuleiten.

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 der „Straße zur Freiheit“ (B 105) 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 mehr 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 und D 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. Mögliche Belastungen, die sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes ergeben könnten, wurden durch einen Gutachter geprüft und konnten nicht festgestellt werden.

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

auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Immissionsschutz

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

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führt.

Bezüglich der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, wurde zum Bebauungsplan Nr. 16 eine Schallschutztechnische Untersuchung durch die Institut Jäntsch GmbH, mit Datum vom 06.12.2010 erarbeitet. Nach den konzeptionellen Änderungen im Entwurf wurde die schallschutztechnische Untersuchung aktualisiert. Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine entsprechende prognostische Ermittlung.

Grundlage der Untersuchungen bildeten die Planzeichnung zum Bebauungsplan, Katasterpläne, ein Luftbild sowie eine Ortsbesichtigung.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräushtypabhängig nach der RLS 90 und der TA Lärm.

Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschemissionen durch die Bundesstraßen B 104 und B 105 zu Überschreitungen des Beurteilungspegels im Plangebiet an den direkt zu den Bundesstraßen liegenden Baufeldern führen.

Die vorhandene Überschreitung der Orientierungswerte kann im südlichen Plangebiet, parallel zur Bundesstraße B 105, durch passive Schallschutzmaßnahmen z.B. eines intensiv begrünten Lärmschutzwalles mit 3,00 m Höhe über der Straßenoberfläche, auf den öffentlichen Flächen verhindert werden. Da das Gelände in Teilbereichen des Plangebietes 2,00 m unter der Straßenoberfläche der Bundesstraßen liegt, ist der mögliche Lärmschutzwall soweit aufzufüllen, dass die erforderliche Höhe von 3,00 m über der Straßenoberfläche sichergestellt wird.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes kann die Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. der vorhandenen Bestandsgebäude in Folge der dichten Straßenbebauung durch keinen Lärmschutzwall verhindert werden. Hier kann Schalldämmung nur durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und, wenn dies nicht möglich ist, durch bauliche Maßnahmen (passive Maßnahmen) an den Fassaden erfolgen. Die erforderliche Schalldämmung wurde entsprechend der Lärmpegelbereiche zugeordnet und in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Beurteilungspegel im Plangebiet durch Geräuschemissionen der Bundesstraßen B 104 und B 105 an den direkt zu den Straßen liegenden Baufeldern durch die beschriebenen und die im Teil B –Text festgesetzten Maßnahmen reduziert und größtenteils behoben werden.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind darüber hinaus folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (ehem. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg) genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft (Deponie, Blockheizkraftwerk, Anlage zum Wertstoffumschlag),
- RABA Ihlenberg GmbH (Restabfallbehandlungsanlage) sowie
- Windpark Selmsdorf/Sülsdorf.

Der Deponiekörper im Süden der Ortslage Selmsdorf befindet sich in einer Entfernung von rund 2 Kilometern Luftlinie und außerhalb der Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Die Anlagen genießen Bestandschutz. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht anzunehmen.

Im Rahmen des Planvorhabens Windpark Selmsdorf/Sülsdorf wurde ein Schallschutzgutachten mit Datum vom 25.06.2006 erarbeitet. Dieses besagt, dass die der Ortslage Selmsdorf nahestehende Windkraftanlage, die in einer Entfernung von rund 650 m liegt, zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte führt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16, befindet sich mit einer Entfernung von rund 900 m zur nächstgelegenen Windkraftanlage, in einem deutlich größeren Abstand.

Die Gemeinde plant momentan die Errichtung weiterer vier Windkraftanlagen im entsprechenden Windpark, die sich in einem Mindestabstand von rund 2 Kilometern zum Plangebiet befinden werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits der Hauptwindrichtung. Insgesamt ist daher keine Überschreitung der Orientierungswerte bzgl. der Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten, die von den Windkraftanlagen verursacht werden.

Andere Ermittlungen, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Nutzern bzw. Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die auch alle Planungskosten trägt.

Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

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 Vertre-

ters 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, dass 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.

Gemeinde Selmsdorf, den 21.5.2013




Der Bürgermeister

Teil 2 - Umweltbericht

Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“



Auftraggeber: Stadt- und Regionalplanung Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Krämerstraße 25
23966 Wismar

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Uhle
Kirchstraße 28
23936 Grevesmühlen

10.12.2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	28
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	29
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung.....	31
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.....	31
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	35
2.1.1	Schutzgut Boden	35
2.1.2	Schutzgut Wasser	35
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete.....	35
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	42
2.1.5	Schutzgut Menschen.....	42
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	42
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
2.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter	43
2.1.9	Wirkfaktoren	43
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	44
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	44
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	44
3.2	Eingriffsermittlung.....	45
3.2.1	Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches.....	45
3.2.2	Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	47
3.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotope	49
3.2.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung des Alleebaumes....	50
3.3	Ausgleich.....	52
4	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternative Planungsmöglichkeiten)	56
5.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	56
6.	Zusätzliche Angaben.....	56
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	56
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)	57
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
7.	Literatur	58
8.	Anlagen	58

1. Einleitung

Gemäß dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 (4) BauGB ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch (und seine Gesundheit), Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) in dem die Belange der Umweltprüfung dargelegt werden (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie).

Er enthält im Wesentlichen eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Festsetzungen des Plans sowie eine Auswirkungsprognose einschließlich der Nullvariante.

Ebenfalls enthält der Umweltbericht die Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens (Monitoring). Das Monitoring eröffnet die Möglichkeit einer Erfolgskontrolle der von der Gemeinde festgesetzten Maßnahmen.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf „Am Mühlenbruch“.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Die Umweltprüfung dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Untersuchungsumfang und -tiefe werden dabei auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt. Ab wann Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft werden, ist von Informationen über den Standort und das Vorhaben abhängig. Aus der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexen Zukunftsbetrachtungen vorgenommen werden müssen. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit, die sich nach vernünftigem planerischem Ermessen richtet. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche: „Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.“

Integration von Eingriffsregelung und FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung

Da sie integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung, soweit für den Plan relevant, im Umweltbericht erforderlich (§ 1a i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB). Außerdem sollen Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen einbezogen werden.

Was nach neuer Rechtslage geprüft und in der Abwägung berücksichtigt werden muss, wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches festgelegt (auszugsweise):

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung),
- die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und EU-Vogelschutzgebiete (FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
- Darstellungen in Fachplanungen wie z. B. Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen
- Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen, Kultur- und sonstigen Sachgütern.

Auf eine SPA(FFH)-Verträglichkeits(vor)prüfung konnte aufgrund der großen Entfernung (>2km) zu vorhandenen NATURA 2000-Gebieten verzichtet werden. Wirkungen auf Schutzziele sowie auf prioritäre Arten und Lebensräume können ausgeschlossen werden.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, neue Wohnbauflächen im Bereich des jetzigen „Kobarg“-Geländes zu schaffen. Aufgrund des wachsenden Bedarfes an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde am nordöstlichen Ortsrand Wohnflächen ausweisen. In diesem Bereich sind kleinteilig schon Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen dienen, vorhanden. Der übrige baulich genutzte Teil wird von Gewerbeflächen beansprucht, welche jedoch kurz- bis mittelfristig nicht mehr in dieser Form genutzt werden. Die Gemeinde möchte diesen Bereich städtebaulich ordnen und die Flächen ausschließlich für Wohnzwecke verfügbar machen. Großen Wert wird dabei auf eine umfassende Begrünung gelegt.

Für das Gebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Festsetzung	Fläche m²
WA gesamt	72.674
WA (baulicher Bestand, ohne planerische Änderung)	8.820
WA allg.	53.703
WA Pflege	10.154
Straßenfläche	20.660
Straßen (Bundesstraßen)	2.789
Planstraßen	16.613
Fußweg	1.258
Grünflächen gesamt	34.765
Hausgarten	4.647
Gehölzpflanzung	2.860
Parkanlage	2.429
Lärmschutzwall	1.891
Zentrale Parkfläche	1.153
Parkerweiterung	3.595
Parkerweiterung mit Bachlauf	2.336

Festsetzung	Fläche m²
Parkanlage mit Wasserbecken	8.117
Streuobstwiese	5.840
Straßenbegleitgrün	684
Verkehrsgrün	1.213
Wald	575
Wasser	1.516
Flächen für die Ver- und Entsorgung	134
Telekom	1.200
Gesamt	131.524 m²



Abbildung 2: Übersicht über geplante Flächennutzungen gemäß B-Plan

Im Bereich der Erschließungsstraße ist eine Spurverbreiterung der Bundesstraße erforderlich. Bestehende Nutzungen, wie die im westlichen Teil vorhandene Wohn- und Gartennutzung, wurden bestandsorientiert festgesetzt. Gleiches gilt für die vorhandene Bundesstraße 105 an der Südgrenze des Gebietes sowie den Gehölzbestand am südöstlichen Rand.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Selmsdorf. Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf. Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der Eingriffsfolgen der zusätzlich durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Aufgrund der Lage und geringer naturräumlicher Ausstattung im Nahbereich wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst lediglich das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Umgebungsbereich mit wertgebenden Elementen.

Für die konkrete flächenmäßige Eingriffsbilanzierung reicht aufgrund der Vornutzung und Grünabschirmung zur offenen Landschaft (hier auch nur Ackerflächen mit Wertstufe <2) der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum aus.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

Nach der letzten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf wird das Plangebiet nicht mehr als Gewerbefläche sondern vollständig als Wohngebiet ausgewiesen.

Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg ist der Bereich des Bebauungsplans als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

GLRP – Westmecklenburg / LINFOS

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (Sept. 2008) und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (Naturraumnummer 401) zuordnen.

Boden

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte Sande. Diese sind mit Bewertungsstufe 1 (gering - mittel) bewertet.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt größtenteils bei >10m. Nur im nördliche Teil des geplanten Wohngebietes werden Grundwasserflurabstände >2 – 5m angegeben. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem mit „gering bis mittel“ (für Bereiche mit einem Grundwasserflurabstand > 10m) und „hoch bis sehr hoch“ für Bereiche mit einem geringeren Grundwasserflurabstand eingestuft.

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet „Am Mühlenbruch“ (Landschaftsbildraum „Selmsdorfer Forst“) wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzt dieser Änderungsbereich aber nur eine geringe Bedeutung. (Freiraum der Stufe 2 - mittel).

Maßnahmen

Nördlich des geplanten Wohngebietes sind Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen. Diese orientieren sich an die den Selmsdorfer Bach begleitenden Flächen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an das LSG „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“. Mit der neuen Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. 04.2011 befinden sich nördliche Plangebietsbereiche innerhalb der Grenzen des Schutzgebietes.

Schutzzweck des LSG ist auszugsweise insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles sowie die Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes. Auszugsweise werden nachfolgend konkretere Schutzzwecke dargestellt:

1. Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch
 - Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse
 - die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck

- die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie
 - die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche
 - die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil übershirmten Feldhecken
 - die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils
 - die Erhaltung und Förderung der Biodiversität
 - die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes
 - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“
2. Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit
 3. Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und natur- verträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen
 4. Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Für die Umsetzung des Planvorhabens sind somit geringfügige Arrondieren der LSG-Grenze erforderlich. Ein entsprechender Antrag zur Herauslösung von Flächen an diesem Ortsrandbereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

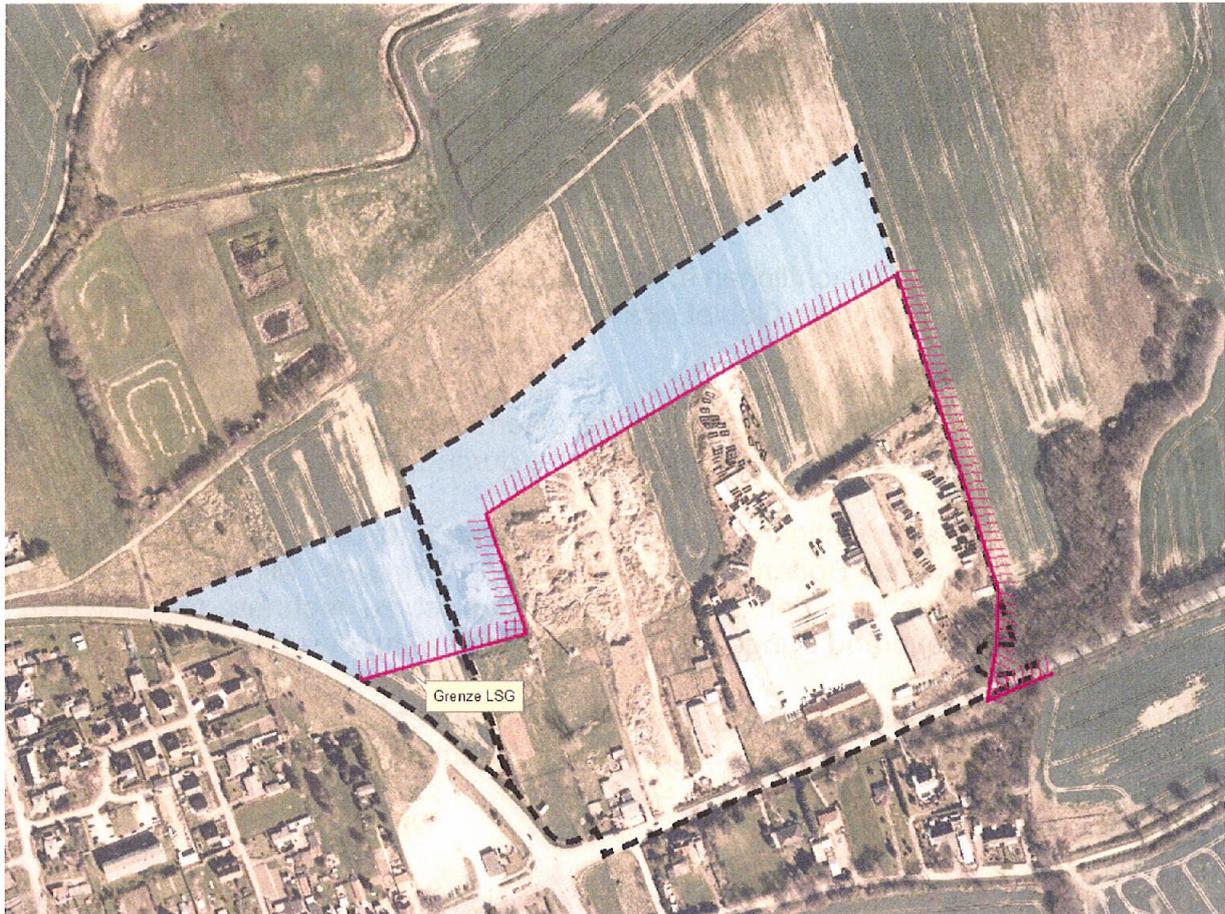


Abbildung 3: Grenze des LSG „Palinger Heide“ im Bereich des Plangebietes

Geschützte Biotop nach §20 NatSchAG MV

Im Gebiet befinden sich nach der LINFOS-Datenbank keine geschützten Biotop. Der südöstlich angrenzende Gehölzbestand am vorhandenen und hier sehr natürlich verlaufenden Bachfragment muss aber den geschützten Biotop zugeordnet werden. Vom Charakter handelt es sich um einen relativ naturnahen Hangwald in einem Kerbtal. Von Baumaßnahmen ist der Bereich aber nicht betroffen, vielmehr ist ein weiteres Abrücken mit zusätzlichem Puffer zu diesem Gebiet beabsichtigt.

Geschützte Biotop nach §19 NatSchAG MV

Als geschützter Biotop nach § 19 (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) ist die Allee entlang der Bundesstraße zu beurteilen. Im Gebiet handelt es sich dabei um eine Allee mit gemischtem Baumbestand. Dieser besteht im Gebiet aus einer Kirsche (*Prunus avium*), einer Linde (*Tilia spec.*), einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2).

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein kleines Bachfragment mit begleitendem Hangwald. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Teil 2-5m und im südlichen Teil mehr als 10m. Durch vorhandene Geländeänderungen ist die Grundwassersituation nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung der Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Der Neuversiegelungsgrad ist insgesamt als gering einzuschätzen, da großflächige Entsiegelungen auf der vorhandenen Gewerbefläche vorgenommen werden. Auf den geplanten und großzügig anzulegenden öffentlichen Grünflächen besteht ausreichend Möglichkeit zu Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die GRZ wird mit 0,25 niedrig gehalten, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering bleiben.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

Biotopbestand

Trotz der großen Flächen des Gebietes sind nur relativ wenige Biotopstrukturen vorhanden. Der südliche Teil wird von den Gewerbestandorten eingenommen, die durch große gewerbliche Bauten gekennzeichnet sind. Kleinteilig ist Wohnbebauung vor-

handen. Innerhalb der Flächen sind auch kleinflächig Siedlungsgehölze, überwiegend aus nichtheimischen Arten ausgebildet.

Der nördliche Teil des Gebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Entlang der B 105 (südliche Begrenzung des Gebietes) befinden sich noch Fragmente einer Allee. Innerhalb des Plangebietes sind als Alleebäume eine Kirsche, ein Berg-Ahorn, eine Linde und eine Rosskastanie vorhanden.

Im Einzelnen wurden nachfolgend aufgeführte Biotoptypen erfasst. Die Kartierung erfolgte nach aktueller Kartieranleitung MV. Ein Großteil dieser Biotoptypen befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird aufgrund der „Nichtbetroffenheit“ bei der Bilanzierung nicht mehr berücksichtigt. Gleiches gilt für Biotoptypen, welche im Plangebiet unverändert erhalten bleiben (z.B. Gehölzbestand am südöstlichen Rand). Eine Karte der Biotoptypen ist dem Anhang (Karte 1) beigelegt.

Nr.	Code MV	Biotoptypname	Status	Lage
02.01.02	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	(§20)	Außerhalb Plangebiet
02.01.04	BLR	Ruderalgebüsch	(§20)	Außerhalb Plangebiet
02.02.01	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§20	Außerhalb Plangebiet
02.03.02	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	§20	Außerhalb Plangebiet
02.05.02	BAA	Allee	§19	Gebietsrand
02.06.06	BRN	Baumreihe, nicht verkehrswegbegleitend		Außerhalb Plangebiet
02.07.02	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	(§18)	Plangebiet
02.07.03	BBG	Baumgruppe	(§18)	Plangebiet / Privatgrundstück - unverändert
04.03.02	FBB	Beeinträchtigter Bach		Plangebiet / unverändert
05.06.02	SYK	Klärteich		Außerhalb Plangebiet
06.05.01	VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	(§20)	Außerhalb Plangebiet
06.06.05	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	§20	Plangebiet / unverändert
09.02	GM	Frischgrünland auf Mineralstandorten		Plangebiet
09.02.03	GMA	Artenarmes Frischgrünland		Außerhalb Plangebiet
09.02.04	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland		Außerhalb Plangebiet h
09.03.02	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		Plangebiet (Bestandteil Hausgarten)- unverändert
10.01.03	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		Plangebiet
10.01.04	RHK/OSM	Ruderaler Kriechrasen		Plangebiet
10.01.04	RHK	Ruderaler Kriechrasen		Plangebiet
11.06.02	XAS	Sonstiger Offenbodenbereich		Plangebiet
11.06.02	XAS/OSM	Sonstiger Offenbodenbereich		Plangebiet
12.01.01	ACS	Sandacker		Plangebiet
12.01.02	ACL	Lehmacker		Außerhalb Plangebiet
12.03.01	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern		Außerhalb Plangebiet
13.01.01	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		Plangebiet
13.01.02	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten		Plangebiet
13.02.04	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		Plangebiet
13.03.02	PER	Artenarmer Zierrasen		Plangebiet
13.03.04	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontan-		Außerhalb Plangebiet

Nr.	Code MV	Biotopname	Status	Lage
		vegetation		
13.08	PG	Hausgarten		Plangebiet / unverändert
13.10.02	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		Plangebiet
14	O	Gebäude		Plangebiet
14.05.01	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet		Außerhalb Plangebiet
14.05.02	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet		Außerhalb Plangebiet
14.05.04	ODE	Einzelgehöft		Plangebiet / unverändert
14.07.02	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		Außerhalb Plangebiet
14.07.03	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		Außerhalb Plangebiet
14.07.04	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		Plangebiet
14.07.05	OVL	Straße		Plangebiet
14.07.06	OVB	Bundesstraße		Plangebiet
14.07.08	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		Plangebiet
14.08.02	OIG	Gewerbegebiet		Plangebiet
14.10.01	OSK	Kläranlage		Plangebiet
14.10.03	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz		Plangebiet
14.10.05	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		Plangebiet

Tabelle 1: Biotoptypen (§)-Schutzstatus abhängig von Ausbildung (Größe, Länge)

Biotopbeschreibung:

02.05.02 Allee (BAA)

Hierbei handelt es sich um den Alleebaumbestand entlang der B 105. Im Plangebiet (nördliche Seite der Bundesstraße) befinden sich die 4 letzten Bäume dieser Allee. Im Einzelnen sind dies eine Kirsche (*Prunus avium*), eine Linde (*Tilia spec.*), ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die Bäume sind nach § 19 NatSchAG MV geschützt. Die Kirsche kann aufgrund der Erschließung des Gebietes und der damit verbundenen Verbreiterung der B 105 nicht erhalten werden. Ein Ausnahmeantrag wird gestellt und eine Verbandsbeteiligung durchgeführt. Gleichzeitig wird ein Ausgleich gemäß Alleenerlass erforderlich.

02.07.02 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Einzelne junge Kiefer (*Pinus sylvestris*) am Nordgiebel der Lagerhalle.

02.07.03 Baumgruppe (BBG)

Kleine Gehölze am westlichen Plangebietsrand auf Privatgrundstück – bleibt von Maßnahmen unberührt (festgesetzt als Hausgarten)

04.03.02 Beeinträchtigter Bach (FBB)

Hierbei handelt es sich um das Bachfragment welcher das Plangebiet am südöstlichen Rand tangiert. Leider handelt es sich hierbei wirklich nur um ein Fragment. Der in diesem Bereich zwar sehr natürlich wirkende Bach ist kurz darauf verrohrt. Er mündet weiter nördlich in den Selmsdorfer Bach. Hier bieten sich umfassende Renaturierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Gesamtgewässerfließsystem des Selmsdorfer Baches an. In den Bach münden im Hangbereich des Kerbtales Entwässerungseinrichtungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet.

06.06.05 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)

Der o.g. Bachabschnitt wird von typischen Gehölzen begleitet. Entlang des Bachlaufs sind überwiegend Schwarz-Erlen vorhanden. Im Hangbereich ist ein Bestand aus Berg-Ahorn, Rot-Buche und Hainbuche ausgebildet. Der Biotop ist derzeit nicht als geschützter Biotop erfasst.

Der gesamte Biotop bleibt im Zusammenhang mit der Planung vollständig erhalten. Zur baulichen Nutzung hin wird ein Grünpuffer festgesetzt.

09.02 Frischgrünland (GM/GMA)

09.03.02 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Frischgrünlandflächen (artenarm) und Intensivgrünlandflächen befinden sich am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Größtenteils befinden sie sich auf Privatgrundstück und bleiben von der Planung unberührt (tlw. Ausweisung als Hausgarten). Ein kleiner Teil der Fläche wird in das öffentliche Grün integriert.

Wertstufe: 1

Kompensationsfaktor: 1,5

**10.01.03 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte 10.01.04
Ruderaler Kriechrasen**

Als Ruderale Staudenflur bzw. Kriechrasen wurden derzeit ungenutzte (ungepflegte) Bereiche der Randlagen bzw. der Gewerbeflächen erfasst. Teilweise überwuchern diese aber auch nur vorhandene Ablagerungen aus Erdstoff und Bauschutt. Der Biototyp wurde aus diesem Grund auch mit dem Biototyp OSM (Kleiner Müll- und Schuttplatz) kombiniert.

Hauptbestandbildner sind Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Quecke (*Elymus repens*).

11.06.02. Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Vegetationsfreie Offenbodenbereiche, oft als Fahrspuren zwischen den vorhandenen Aufschüttungen. Auch hier erfolgte eine Kombination mit dem Biototyp OSM.

12.01.01 Sandacker (ACS)

Sandackerflächen nehmen den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und zeichnen sich nicht durch eine besondere Artausstattung aus.

Wertstufe: 1

Kompensationsfaktor: 1

13.01.01 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

13.01.02 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

13.02.04 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Siedlungsgehölze sind zerstreut im gesamten Gebiet zu finden. Überwiegend handelt es sich um Fichtenanpflanzungen. Daneben kommen aber auch Flieder, Birken, Berg-Ahorn und einige Sal-Weiden vor.

13.03.02 Artenarmer Zierrasen (PER)

Diese Bereiche werden derzeit von artenarmen Zierrasen eingenommen. Hauptbestandbildner ist das Ausdauernde Weidelgras (Saatgutmischung) sowie Glatthafer. Der Anteil an mehrjährigen Kräutern ist äußerst geringem Anteil.

13.10.02 Sonstige Grünfläche ohne Altbäume / Abstandsgrün (PSJ)

Als sonstige Grünfläche wurden das Straßenbegleitgrün (Abstandsgrün) erfasst. Wertbestimmende Einzelgehölze (Allee) wurden gesondert herauskartiert.

14. Siedlungsbiotope

Diese Biotoptypen nehmen derzeit den größten Teil der Flächen im Plangebiet ein. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen, Gewerbeflächen und deren Nebenanlagen. Sie zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Freiflächen werden als Abraum- und Abstellflächen genutzt.

Auswirkungen des Vorhabens

Zum größten Teil werden anthropogen überprägte Flächen beansprucht. Größtenteils handelt es sich um Gewerbeflächen und andere Siedlungsbiotope.

Aufgrund der Vornutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut sehr gering (Ausnahme ist der Alleebaum) und werden im Rahmen der Eingriffsermittlung bilanziert.

Fauna

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I **sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL**
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen vom Gutachterbüro Martin Bauer eine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietes vorgenommen und gleichzeitig erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Auszugsweise werden die Ergebnisse nachfolgend dargestellt.

Brutvögel / Rastvögel

Durch den Gebäudeabbruch kommt es zum Verlust von 34 offenbar im Jahr 2010 belegten Nestern der Mehlschwalbe. Der Verlust der teilweise mehrjährig genutzten Nester der Schwalben ist im Zuge von CEF-Maßnahmen auszugleichen. Für den Verlust dieser Niststätten ist gemäß Artenschutzrecht ein funktioneller Ersatz zu erbringen. Dieser Ersatz in Form von 18 Stück Nisthilfen für Mehlschwalben (Mehlschwalbendoppelnest Nr. 9a der Firma SCHWEGLER modifiziert mit Haltebrettern, um weitere Nestbauten zu fördern) ist funktionell bis zum Brutbeginn 2011 (Termin spätestens 15. April) herzustellen. Die Nisthilfen sind in der Nähe von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen (Ställe) anzubringen.

Der Ersatz durch Nisthilfen in der oben aufgeführten Anzahl ist als CEF-Maßnahme zu werten, die einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand für diese Arten nicht erforderlich macht. Sollten diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden, besteht ein artenschutzrechtlicher Genehmigung- bzw. Verbotstatbestand.

Die Habitatfunktion für Nischenbrüter wie Bachstelze, Hausrotschwanz und für den Haussperling fällt durch den Gebäudeabbruch weg. Damit ist die Lebensraumfunktion nicht mehr gegeben. Der Funktionsverlust von etwa zwei Nestern von Nischenbrütern (Hausrotschwanz, Bachstelze) und ca. 10 Nestern des Haussperlings sind ebenfalls im Zuge einer CEF-Maßnahme funktionell auszugleichen. Für den Haussperling sollte der Anbau von 3 Stück Sperlingskoloniehäusern (1SP Sperlingskoloniehaus der Firma SCHWEGLER) erfolgen. Für die Nischenbrüter sollten 2 Nistkästen Nischenbrüterkästen (1N der Firma SCHWEGLER) verwendet werden.

Auf die Ausbringung von Nisthilfen für Eulen kann verzichtet werden, da im Gemeindegebiet bereits genügend Nistkästen durch den NABU angebracht worden sind, von denen nicht alle regelmäßig belegt sind.

Die Ausbringung der Nisthilfen muss durch Fachpersonal erfolgen. Die aufgeführten Nisthilfen sind als Vorschlag zu betrachten. Es können auch baugleiche Quartiere anderer Anbieter verwendet werden.

Durch das Vorhaben werden keine traditionellen Äsungs- bzw. Rastflächen beansprucht. Eine Beeinträchtigung des Umlandes ist infolge der Nutzungsänderung (Gewerbe → Wohnnutzung) auszuschließen. Die Bedeutung für durchziehende Singvogelarten ist zu vernachlässigen, da diese störungsunempfindlich sind.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung neuer Quartiere wurden 2011 in Abstimmung mit dem LUNG auf dem Milchhof Knoop in Sülsdorf umgesetzt..

Fledermäuse

Es besteht derzeit keine belegte Bedeutung der Gebäude des Untersuchungsgebietes als Wochenstube oder Winterquartier für Fledermäuse. In der Nähe zum Vorhabengebiet befinden sich keine, uns bekannten Fledermaus-Winterquartiere. Da die Begutachtung zu einem Zeitpunkt erfolgte, zu dem insbesondere Wochenstuben nicht vollständig erfasst werden können, ist das Untersuchungsergebnis mit geringen Fehlern behaftet. Zwar werden aufgrund des Zeitpunktes des Gebäudeabbruches die Fledermäuse nicht direkt beeinträchtigt. Es kommt aber potenziell zu einem Verlust an Sommerquartieren, die einen maßgeblichen artenschutzrechtlich relevanten Bestandteil des Gesamthabitats darstellen.

Als CEF-Maßnahme für eine minimale anzunehmende Bedeutung der Gebäude als Wochenstube wird vor die Anbringung von 5 Stück Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand FFAK-R (Firma HASSELFELDT) an geeigneten Gebäuden in der Gemeinde Selmsdorf vorgeschlagen. Die Anbringung sollte bis zum 15. April 2011 erfolgen. Um zufällig aufgefundenen Fledermäuse artgerecht zu versorgen ist eine Einweisung des Personals des Abbruchunternehmens zu empfehlen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung neuer Quartiere wurden 2011 in Abstimmung mit dem LUNG auf dem Milchhof Knoop in Sülsdorf umgesetzt.

Amphibien / Reptilien

Die mit dem Bebauungsplan beanspruchten Flächen sind als Lebensraum für Amphibien und Reptilien ungeeignet.

Auch Wanderungsbewegungen zwischen potenziellen Laichgewässern und Sommerlebensraum durch das Plangebiet sind aufgrund fehlender Habitate im Umgebungsbereich nicht denkbar.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien. Im Gebiet befinden sich keine Gewässer, die als Laichhabitat dienen könnten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien liegt nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets durch die Ringelnatter und Waldeidechse ist nicht auszuschließen, da sich im Osten ein Bachtal anschließt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Reptilien liegt nicht vor.

Hornissen

In den Gebäuden des Untersuchungsgebietes konnten keine Hornissennester festgestellt werden. Da die Hornissen nicht im Nest überwintern, besteht kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand. Im Umfeld sind genügend Strukturen vorhanden, die als natürliche Standorte für die Nester im Folgejahr dienen können.

Nachtkerzenschwärmer

Vom Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind aktuelle nachweise aus dem Gemeindegebiet bekannt. Im Vorhabengebiet kommen keine Raupennahrungspflanzen der Art vor, entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zumindest für das Gebiet, das Gegenstand der vorliegenden Untersuchungen ist, auszuschließen.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen im Bereich der Baufelder zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Menschen

Die geplanten Bauflächen sind überwiegend anthropogen (Gewerbegebiet) überprägt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet hat derzeit eine geringe Erholungseignung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als äußerst gering bzw. als nicht gegeben einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im Bereich der Bauflächen ist eine Vorbelastung durch vorherige Nutzung bereits gegeben. Der nördliche Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Natürlichkeitsgrad ist somit für diese Bereich nur als gering einzuschätzen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering und nicht erheblich. Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen werden weitere wertsteigernde Strukturelemente geschaffen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Kultur- und Sachgüter.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

2.1.9 Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren

Im Gebiet sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Erdbewegungen (Ab- und Auftrag; fachgerechte Behandlung von Oberboden erforderlich)
- Lagerung von Baumaterial und Baustelleneinrichtung
- Abschwemmen bzw. Luftverfrachtung von Schadstoffen und Staub während der Baumaßnahme
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten auf Zufahrtswegen und innerhalb der Baustelle

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden die baubedingten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen und temporäre Anlagen von Deponien nicht weiter untersucht. Innerhalb des Baufeldes erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Vorhandene Biotope gehen hier in jedem Fall auch anlagebedingt verloren.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung baulicher Maßnahmen sind umfangreiche Abrissmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand verbunden. Dieser stellt einen Lebensraum für an Gebäude brütende Vögel sowie für Fledermäuse dar.

Baubedingte Auswirkungen außerhalb der Baufelder sind minimal. In der Regel werden zukünftig höherwertige Biotoptypen geschaffen. Hier ist davon auszugehen, dass mittelfristig keine Habitat- und Biotopverschlechterung zu erwarten ist.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung zu nennen. Die erfassten Biotope im Baufeld sowie im Bereich von Zufahrten und Wegeverbindungen (hier auch durch das Siedlungsgehölz) gehen verloren und sind entsprechend auszugleichen. Der Gesamtversiegelungsgrad ändert sich aufgrund der Vornutzung nur geringfügig. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird darauf abgezielt, eine Versickerung vor Ort vorzunehmen. Somit wird kein Wasser dem Wasserkreislauf entnommen und steht weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen bei dem vorliegenden Planungsvorhaben durch:

- Verkehr in Hinblick auf An- und Abfahrt sowie Lieferverkehr
- Lärm- und Lichtimmissionen aufgrund der Nutzung (für das Umfeld)
- Schmutzwasser

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind kaum relevant. Der mit der derzeitigen Gewerbenutzung (Transportunternehmen) verbundene Verkehr und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen übersteigen das Störpotenzial im geplanten Wohngebiet. Aufgrund der veränderten Nutzung wird sich das Störpotenzial hinsichtlich der Landschaftsnutzung im Umgebungsbereich etwas verändern. Die Flächen (hier insbesondere auch die des Landschaftsschutzgebietes) dienen jedoch ohnehin überwiegend der Erholung und weisen im Nahbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral entsorgt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Gewerbeflächen werden entweder weiter gewerblich genutzt, in diesem Fall ist dann auch mit Erweiterungs- und Modernisierungsarbeiten zu rechnen, oder es entsteht eine gewerbliche Brache. Diese stellt dann zwar einen städtebaulichen Missstand dar (möglicherweise sogar eine Altlast), aus naturschutzfachlicher Sicht erhöht sich aber langfristig das floristische und faunistische Arteninventar. Spätere Nutzungsänderungen werden dann einen stärkeren Eingriff bedeuten.

Die Ackerflächen werden voraussichtlich weiterhin intensiv genutzt. Auch die Habitatqualität bleibt weiterhin auf geringem Niveau.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen minimiert:

1. Starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes

Das Plangebiet wird insgesamt stark durchgrünt. Um den wertvollen Bachabschnitt wird ein breiter Grünpuffer gelegt. Innerhalb des Gebietes erfolgt eine parkartige Gestaltung mit zahlreichen Großgehölzen (siehe Festsetzungen zum B-Plan).

2. Geringe GRZ

Mit der gewählten GRZ von 0,25 wird insgesamt eine geringe Versiegelung innerhalb der WA-Gebiete erreicht. Damit können insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden. Dies ist insbesondere unter Betrachtung der derzeitigen Situation beachtlich. Die vorhandenen Gewerbeflächen weisen derzeit einen höheren Versiegelungsgrad auf, als die geplanten Wohnbauflächen an dieser Stelle.

3. Eingriffsminimierende Zufahrt zum Gebiet

Straßentechnisch ist im Bereich der Einfahrt die Verbreiterung der B 105 notwendig. Im Rahmen der Straßenplanung wurde der Zufahrtsbereich so angelegt, dass nur ein Baum gefällt werden muss. Ursprüngliche Planungsabsichten sahen, bei optimal platzierter Zufahrt zur Ausnutzung der Wohnbaufläche, die Rodung von mindestens zwei Bäumen vor. Die Rodung des einen Baumes (Kirsche) ist jedoch nicht zu vermeiden.

3.2 Eingriffsermittlung

3.2.1 Festlegung von Wirkzonen und des Wirkungsbereiches

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

In diesem Fall kann vollständig auf Wirkzonen verzichtet werden. Die Situation der vorhandenen Wertbiotope des Nahbereichs (hier der gewässerbegleitende Gehölzsaum sowie die Alleebäume) ändert sich durch die Planung nicht bzw. wird verbessert (Schaffung von Abstandsgrünflächen).

Da ein großer Teil des Plangebietes bereits gewerblich genutzte Standorte einnimmt kann auch auf eine Eingriffsbilanzierung im Bereich dieser Flächen vollständig verzichtet werden. Wertbiotope kommen auf dieser Fläche nicht vor. Die Versiegelung ist im Bestand höher als die mit der Planung verbundene.

Gewerblich vorbelastete Fläche gesamt (mit Straßenfläche, ohne Privatgrundstück)	73.375m ²
Davon versiegelte Fläche im Bestand: 18.947m ² vollversiegelt 10.988m ² Versiegelung auf ca. 50%	29.935m ²
Versiegelte Fläche nach B-Plan unter Berücksichtigung WA GRZ 0,25 + 50%:	30.714m ² (18.521 WA-Flächen) (12.193 Verkehrsflächen)

Noch nicht berücksichtigt bei diesen Flächenangaben sind derzeit stark verdichtete Stellflächen, welche in der Planung wesentlich höherwertige Biotoptypen einnehmen werden. Außerdem unberücksichtigt sind noch der bauliche Bestand (Wohnnutzung im westlichen Teil des Plangebietes mit 8.820m²) sowie die im Rahmen der Beraumung des Bauschuttes festgestellten zusätzlichen Versiegelungen im nördlichen Teil des Plangebietes (ca. mehrere Tausend m² mit starken Versiegelungen).

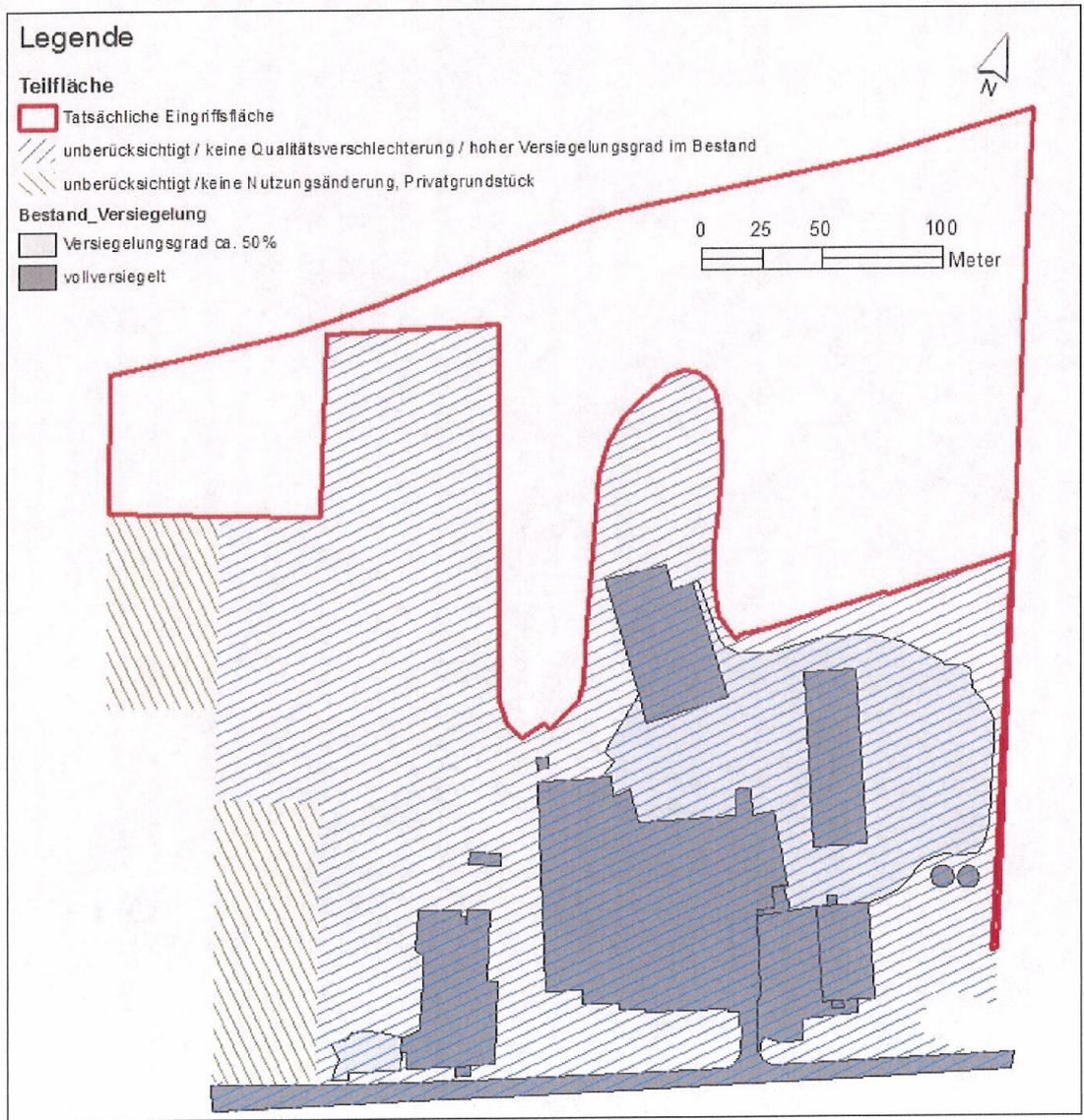


Abbildung 4: Versiegelungsgrad Bestand – Gewerbeflächen Kobarg



Abbildung 5: Versiegelungsgrad Planung – Wohngebiet am Mühlenbruch
Rot umrandet – Tatsächliche Eingriffsfläche

Damit verbleiben für die Eingriffsbilanzierung lediglich die neu verbrauchten Ackerflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie der zu rodende Einzelbaum an der B 105.

3.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Straßen- und Wegeflächen werden als Vollversiegelung bilanziert. Für die WA-Flächen gilt ein Versiegelungsgrad von $0,25 + 50\%$ ($= 0,375$).

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung und Wirkungsfaktor.

Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf) x Wirkungsfaktor (W)

Der Kompensationsfaktor wurde im Rahmen der Biotopbewertung unter Punkt 2.1.3 „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ ermittelt. In nachfolgender Tabelle sind diese Werte zusammengefasst dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen liegen sind nicht aufgeführt. Gleichfalls bleiben Biotope mit einer Wertstufe <2 und Biotope, die nicht Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten sind innerhalb der Wirkzonen unberücksichtigt. Aufgrund der Überplanung eines Gewerbeortes verbleiben lediglich ein die zu berücksichtigender Biotope Sandacker, Artenarmes Frischgrünland sowie der zu rodende Einzelbaum (Alleebaum).

Nr.	Code MV	Biotopname	Wertstufe	Kompensationsfaktor
09.02.03	GMA	Artenarmes Frischgrünland	1	1,5
12.01.01	ACS	Sandacker	1	1
02.05.02	BAA	Alleebaum (Kirsche)	Gesonderte Bilanz nach Alleenerlass	

Die Wahl des Kompensationsfaktors ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Vorhandene Biotoptypen weisen keine besonderen (aufwertende) Merkmale auf und erhalten entsprechend der Wertstufe einen Mittelwert. Der strukturarme Acker erhält den geringstmöglichen Wert für Ackerbiotope.

Für die versiegelbare Fläche innerhalb der Baufelder wird ein Aufschlag von 0,5 angerechnet.

Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandenen Störquellen wie die vorhandene Straße und die Ortslage von Selmsdorf grenzen unmittelbar an. Dieser Entfernung ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ zugeordnet.

Wirkungsfaktor

Lage	Intensitätsgrad (Bereich)	Intensitätsgrad (gewählt)	Wirkungsfaktor
Baufeld	100 %	100 %	1
Wirkzone 1*	30-70%	30%	0,3
Wirkzone 2*	5-30%	5%	0,05

*entfällt

3.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Flächenbiotope

Für die überplanten Ackerflächen ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Planung	Eingriffstyp	Fläche gesamt m ²	Versiegelung m ²
Grünflächen	Funktionsverlust	13.894,8	0
Verkehrsflächen "Fußweg"	Vollversiegelung-Verkehrsfläche	204	204
Verkehrsfläche Planstraßen	Vollversiegelung-Verkehrsfläche	5.474	5.474
WA-Fläche	WA – max. 37,5% versiegelt	23.285	8.732
		42.858	14.410

Summativ ergibt sich:

Vollversiegelte Flächen (einschl. Funktionsverlust): 14.410m²

Flächen nur Funktionsverlust: 28.448m² (42.858 - 14.410)



Abbildung 6 : Eingriffsrelevante Teilflächen

Funktionsverlust (gesamte Eingriffsrelevante Teilfläche)

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
09.02.03	GMA	2.875	0,75	1,5	3.234
12.01.01	ACS	39.982	0,75	1	29.986
		42.857		Summe	33.220

Aufschlag

Vollversiegelung (betroffen nur Ackerflächen, Biotoptyp aber nicht relevant)

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensationsfaktor +0,5	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
-	-	14.410	0,75	0,5	5.404
				Summe	5.404

Summe Kompensationsflächenäquivalent:

$$33.220 + 5.404 = \underline{\underline{38.624 \text{ m}^2}}$$

3.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung des Alleebaumes

Als quantitative Bewertungsgrundlage ist der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 heranzuziehen. Dieser bildet die Basis für eine landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume. Er gilt für alle durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume (§18), Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (§19). Die Regelungen des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen vom 19.04.2002 (Alleenerlass) sind dabei weiterhin anwendbar und somit Teil des Baumschutzkompensationserlasses.

Im Gebiet befinden sich 4 Alleebäume. Dabei handelt es sich um die letzten 4 Bäume der Allee entlang der B 105 auf der nördlichen Seite. Die Allee setzt sich auf dieser nördlichen Seite erst hinter dem Ortsschild in Richtung Sülsdorf weiter fort (Abstand zu den Bäumen im Plangebiet > 100m) und besteht dann hauptsächlich aus Linden.

Die vier im Gebiet vorhandenen Alleebäume stellen einen gemischten Baumbestand dar. Dieser besteht im Gebiet aus einer Kirsche (*Prunus avium*), einer Linde (*Tilia spec.*), einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einer Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Alle 4 Bäume sind trotz unterschiedlicher Artzusammensetzung als Allee gemäß §19 NatSchAG M-V zu beurteilen. Die Qualität der Allee ist dabei schwer zu beurteilen, da diese von der Fragmentierung der Alleenschnitte abhängt. Zur sicheren Seite hin wird festgelegt, dass es sich um eine einfache Allee (BAA) handelt, welche im

Zusammenhang mit den Alleebäumen auf der südlichen Straßenseite zu beurteilen ist.

Von diesen Alleebäumen ist im Rahmen des Planvorhabens nur die Kirsche betroffen. Sie besitzt einen Stammumfang von ca. 1,20m in 1,30m Höhe. Die Rodung kann aus verkehrstechnischer Sicht bei Bau der Anbindung nicht vermieden werden.

Da die Beseitigungen und Beeinträchtigungen von nach § 19 NatSchAG geschützten Bäumen unzulässig ist, muss bei Eingriffen (Rodung, Beschädigungen) eine Ausnahme von den Verboten bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen.

In § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird dargelegt, dass ein Antrag auf Befreiung gewährt werden kann, wenn:

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist..."

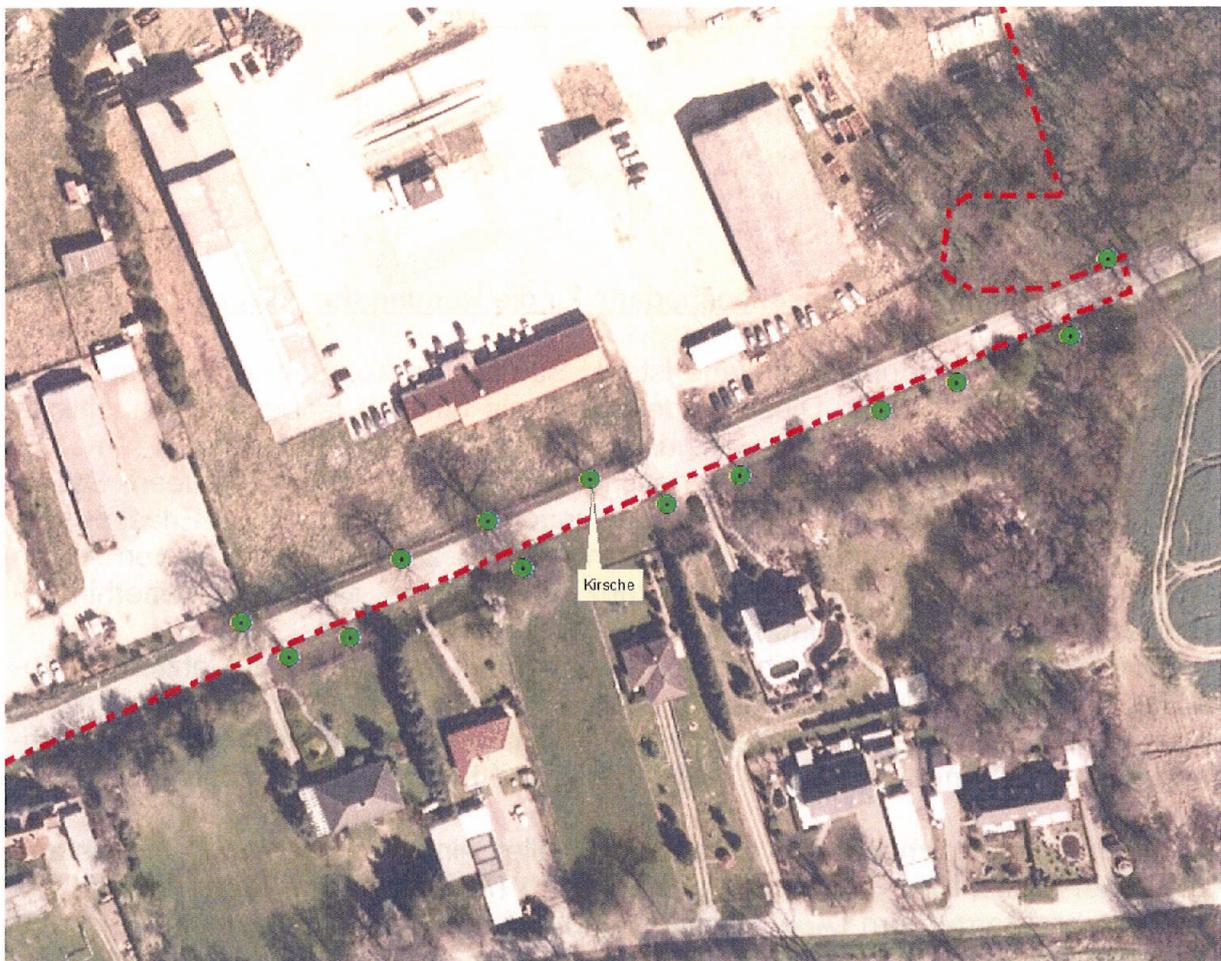


Abbildung 7 :Alleebaumbestand im Plangebiet und betroffener Kirschbaum

Nach § 19 NatSchAG M-V liegen bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist

und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Ein entsprechender Antrag mit ausführlicher Begründung wurde gestellt. Demnach sind verkehrsbauliche Zwänge, welche sich aus der Anbindung des Gebietes an die Bundesstraße ergeben, der entscheidende Grund für die Fällmaßnahme.

Ausgleichsverhältnis für Totalverlust

Alleen und Baumreihen (§19)

Qualität	Kompensation im Verhältnis
Aufgelöste Allee/Baumreihe	1 : 1
Lückige Allee/Baumreihe	1 : 2
Allee / Baumreihe	1 : 3
Geschlossene Allee / Baumreihe	1 : 3,5

Die im Straßenraum vorhandenen Bäume nach §19 wurden durchgängig als „Allee“ (BAA) erfasst. Somit besteht für diese ein Kompensationsverhältnis von 1:3.

Im Rahmen der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen besteht lediglich die Pflicht zur Pflanzung von einem, zwei oder drei Ersatzbäumen (abhängig vom Stammumfang und Qualität). Für einen darüber hinausgehenden Kompensationsumfang (bei einer oder zwei Ersatzbaumpflanzungen) erfolgt eine Ausgleichzahlung. Bei der Ausgleichzahlung wird der Wert des Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale von 30% herangezogen.

Die Höhe des Ausgleichsgeldes für zwei Bäume beläuft sich auf 864,20 €, da neben der Pflanzkostenpauschale (30%) auch immer die Mehrwertsteuer von 19% zu entrichten ist. Das Ersatzgeld ist in den Alleefond des Landkreises einzuzahlen.

In diesem Fall sind somit

- ein Ersatzbaum (Hochstamm 16-18cm) zu pflanzen und Brutto 864,20€ (in den Alleefond einzuzahlen

3.3 Ausgleich

Die Gemeinde hat sich sehr intensiv mit der Suche nach geeigneten Ersatzmaßnahmestandorten auseinandergesetzt. Dabei konnte sie auf den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan zurückgreifen. Dieser sieht unmittelbar nördlich und auch östlich des geplanten B-Planes Maßnahmen am Selmsdorfer Bach und dessen Zuflüsse vor.

Die hier notwendigen Maßnahmen sind sehr umfangreich und komplex und erfordern deshalb ausführliche Vorplanungen. Grundlage für umsetzungsreife Planungen sind weiterhin grundstücksrechtliche Sicherungen der betroffenen Flurstücke. Eine zum B-Plan-Verfahren zeitnahe Umsetzung ist deshalb nicht möglich. Von der Gemeinde werden Maßnahmen am Selmsdorfer Bach aber derzeit vorbereitet und zukünftig in Angriff genommen. Alternativ sind die nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs vorgesehen.

Maßnahme 1 (M 1) Streuobstwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung Streuobstwiese ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3 xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Zweibock mit Zopfdicke 8 cm zu sichern und zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Zaun einzufrieden. Die Rasenflächen sind langfristig in extensive Wiesenflächen umzuwandeln und nur noch ein- bis zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt im Juni, 2. Schnitt im September.

Folgende Arten sollen gepflanzt werden:

Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel;

Kultur-Birne (*Pyrus communis*): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne.

Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standorttypische alte Kultursorten handelt (Darstellung der Fläche siehe Abbildung 2).

Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen

- I Vegetationsmaßnahmen
- I.5 Anpflanzung von Einzelbäumen
- I.6 Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung: 2

Kompensationsfaktor: 2 (aufgrund der Siedlungsnähe)

Wirkfaktor (Leistungsfaktor): 0,75

Naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	Teilfläche für Ersatz A in m ²	Kompensations- wertzahl Kw (Biotop- wertstufe)	Leistungsfaktor	flä- chenäquivalent (in m ² KFÄ) A x Kw x Wf
Benötigtes Ersatzflächenäquivalent:		38.624 m ² KFÄ			
Streuobstwiese am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von 16.655m ² mit 167Obstbäumen	Flurstücke innerhalb Plangebiet	5.840	2(2)	0,75	8760m ²

Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:
In der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen.

Pflanzqualität:
Hochstamm, 10/12
Pflanz- und Reihenabstand: 10,00m

Sonstige Anforderungen:
Wildverbisschutz
Entwicklungspflege incl. bedarfsweise Bewässerung: 3 Jahre

Maßnahme 2 (M 2) Waldpflanzung

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf, im Anschluss an bestehende Pflanzmaßnahmen eine 14.932m² große Fläche als naturnaher Laubwald auszubilden. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf zur Waldentwicklung vorgesehen und entspricht somit den Zielen der lokalen Landschaftsplanung.

Dieser ist im Kernbereich mit Großgehölzen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind heckenartig als Waldsaum mit Krautsaum auszubilden.

Der Pflanz- und Reihenabstand ist mit 2,00m zu bemessen.

Als Großbäume im Kernbereich fungieren Stiel-Eiche und Hainbuche. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen (je Art) in den drei äußeren Reihen anzulegen.

Die Gehölzpflanzung ist mit Wildverbisschutz zu versehen. Zu den Randbereichen ist ein 5m breiter Saum zu belassen, der ebenfalls mit eingezäunt wird.

Es ist folgende Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu verwenden:

Großbäume (Forstschulware 3j. , 120-150 cm)

Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	80%
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	20%

Strauchgehölze (Pflanzgröße: Str., 3 x v., 80-100)

Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	35 %
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	20 %
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	20 %
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	10 %
Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	5 %
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	5 %
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	5 %

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu ersetzen.



Abbildung 8 : Ersatzmaßnahme M2, außerhalb des Plangebietes (flächig-rot)

Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen

- I Vegetationsmaßnahmen
- I.4 Anlage von Wäldern mit standortheimischen Baum- und Straucharten
 - Mit Sukzession auf > 30% der Gesamtfläche

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung: 2
 Kompensationsfaktor: 2
 Wirkfaktor (Leistungsfaktor): 1

Naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung	Eigentümer Flurkataster	Teilfläche für Ersatz A in m ²	Kompensationswertzahl Kw (Biopotwertstufe)	Wirkfaktor Wf	Kompensationsflächenäquivalent (in m ² KfA) A x Kw x Wf
Benötigtes Ersatzflächenäquivalent:		38.624m ² KfA			
Waldpflanzung 14.932m ²	Flurstücke der Gemeinde Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf.	14.932	2(2)	1	29.864
Zeitpunkt des Maßnahmebeginns: In der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen. Sonstige Anforderungen: Wildverbisschutz (Zaun) Entwicklungspflege incl. bedarfsweise Bewässerung: 3 Jahre					

- mäßige Erheblichkeit
 - hohe Erheblichkeit
- kommt im Untersuchungsfalle nur die erste vor.

Eine genaue Erfassung von versiegelten Flächen war aufgrund der hier großflächig vorhandenen Schuttberge und sonstigen Lagerungsflächen nicht möglich. Für einen Teil der Fläche erfolgte deshalb eine Abschätzung zur sicheren Seite hin.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Flächenversiegelung	Begrenzung der versiegelten Flächen - Festsetzung zu privaten Stellplätzen und Zufahrten (durchlässige Gestaltung) Hoher Grünanteil, Parklandschaft	Erhalt der Bodenfunktion im Bereich sämtlicher Pflanzmaßnahmen (Streuobstwiese, Heckenpflanzung)
Oberflächenwasser	Nicht betroffen		
Grundwasser	Versiegelung Versickerungsfähiger Böden	- Geringhaltung d. Versiegelungsintensität - Niederschlagswassernutzung	
Klima / Luft	Nur Kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen
Tiere und Pflanzen	Verlust von geringwertigem Siedlungsgrün und Ackerflächen Wertminderung von Gehölzpflanzungen	Schaffung von unversiegelten Grünflächen (Parkflächen und Anpflanzflächen),	Gehölzpflanzungen
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen; Beseitigung eines landschaftlich negativ wirkenden Ortsrand	Schaffung von unversiegelten Grünflächen	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölz- und Grünriegel)
Mensch und Verkehr	Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastung	- Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung und Minderung von anderen schädlichen Immissionen	
Kultur-/ Sachgüter Nicht betroffen	Nicht betroffen		

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 können funktional im Gebiet ausgeglichen werden.

7. Literatur

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

LUNG (2010): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

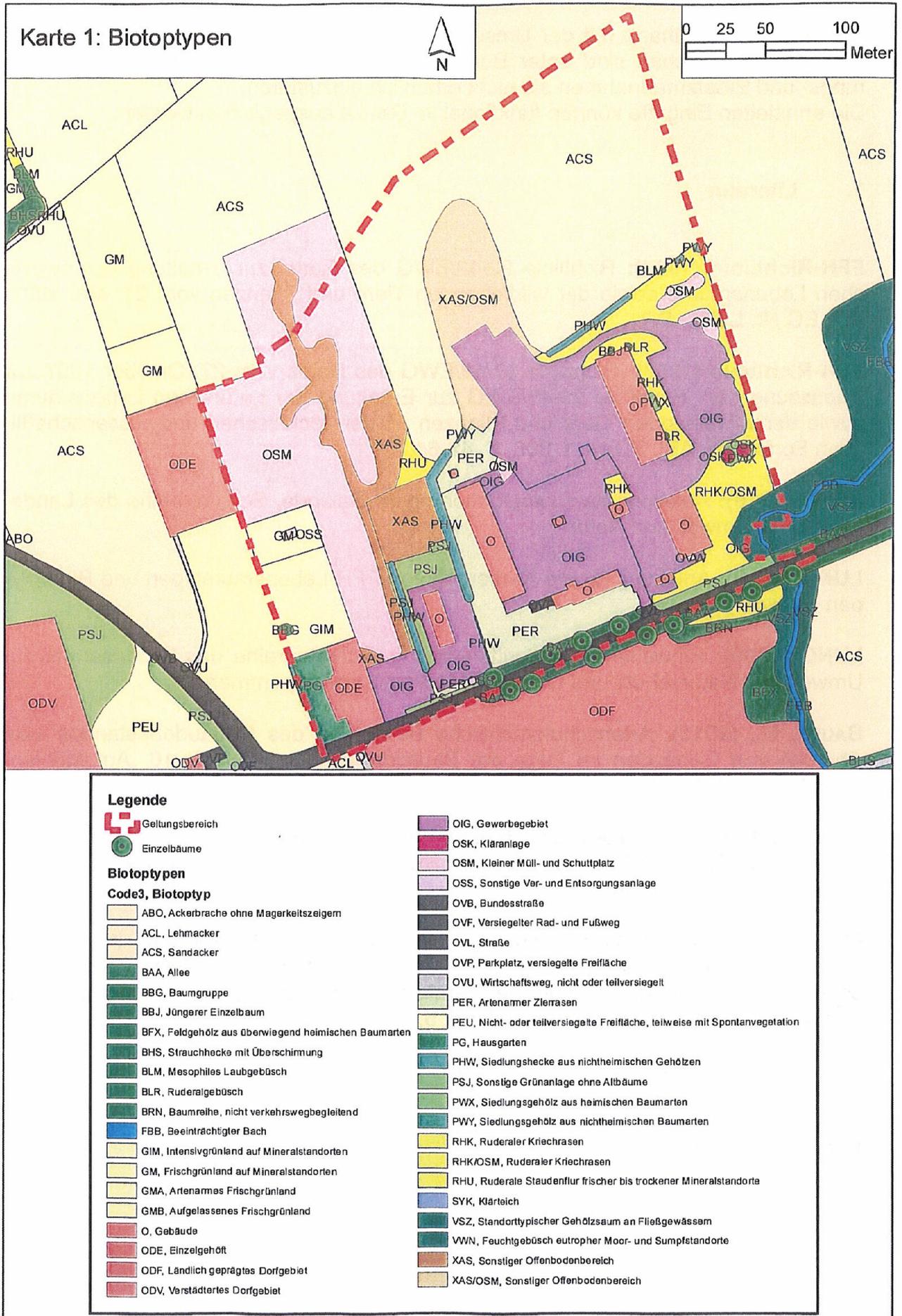
BAUER, M., (2011): Artenschutzrechtliche Bewertung des Gebäudebestandes zum Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldberäumung zum B 16 „Am Mühlenbruch“

Bundesartenschutzverordnung, BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005, § 1, Anlage 1. – Naturschutzrecht, 10. Auflage.

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. - In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotop-schutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. - Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

8. Anlagen

Karte 1: Biotoptypen



GEMEINDE SELMSDORF

Bebauungsplan Nr. 16 -Wohngebiet "Am Mühlenbruch"-

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (im Zusammenhang mit der Teilbekanntmachung des Bebauungsplanes)

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

Die Gemeinde Selmsdorf hat am 17.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung -Wohngebiet "Am Mühlenbruch"- beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt 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 reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. So sollen Bauflächen für Einfamilienhäuser aber auch Flächen für barrierefreies Wohnen geschaffen werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, innerhalb des Plangebietes Angebote für das Pflegewohnen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, der rund 13,2 ha groß ist, befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105, östlich der Kreuzung von B 104 und B 105, begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Wesentlichen werden mit dem B-Plan Flächen überplant, die zu dem Betriebsgelände einer ehemaligen Spedition gehörten.

Der Bebauungsplan Nr. 16 wird im Wesentlichen aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 8. Änderung entwickelt. Um das Entwicklungsgebot für den gesamten Bebauungsplan Nr. 16 zu beachten, hat die Gemeinde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Diese 9. Änderung wurde von der Gemeindevertretung bereits beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan hat das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren durchlaufen. Der Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 30.06.2011 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.08.2011 bis zum 09.09.2011 durch öffentlichen Aushang. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Am 16.08.2012 erfolgten die Billigung des Entwurfs und der Beschluss über die öffentliche Auslegung. Diese wurde in der Zeit vom 10.09.2012 bis zum 11.10.2012 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden. Die von den Trägern öffentlicher Belange formulierten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. in die Planung eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 10.12.2012.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB hat die Gemeinde auch keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes erlangt. Jedoch wurden im Rahmen der Baufreimachung erhebliche Mengen an Altlasten, im Wesentlichen Asphalt- und Bitumenreste, gefunden. Diese Altlasten wurden sorgfältig geborgen und ordnungsgemäß entsorgt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, in geringem Umfang von Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Wohnhäuser und Verkehrsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden große Betonflächen entsiegelt und Gebäudeflächen abgebrochen, so dass große Teile des rechnerischen Kompensationsbedarfs durch die Maßnahmen der Entsiegelung ausgeglichen werden konnten. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine Aufforstungsmaßnahme zwischen Sportplatz und Deponiefläche ausgeglichen. Hier werden konkret ca. 1,5 ha als Waldpflanzung aufgeforstet. Diese Maßnahme ist Teil einer größeren Sammelausgleichsfläche.

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.

Für das Plangebiet wurde ein Antrag auf Herauslösung aus dem LSG "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" gestellt. Mit Verordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18.09.2012 wurde das Gebiet des B-Planes Nr. 16 aus dem LSG herausgelöst.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führt.

Bezüglich der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, wurde zum Bebauungsplan Nr. 16 eine Schallschutztechnische Untersuchung durch die Institut Jäntsch GmbH, mit Datum vom 06.12.2010 erarbeitet. Nach den konzeptionellen Änderungen im Entwurf wurde die schallschutztechnische Untersuchung aktualisiert. Im vorliegenden Gutachten erfolgte eine entsprechende prognostische Ermittlung.

Grundlage der Untersuchungen bildeten die Planzeichnung zum Bebauungsplan, Katasterpläne, ein Luftbild sowie eine Ortsbesichtigung.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte geräuschtypabhängig nach der RLS 90 und der TA Lärm.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Überschreitung der Beurteilungspegel im Plangebiet durch Geräuschimmissionen der Bundesstraßen B 104 und B 105 an den direkt zu den Straßen liegenden Baufeldern durch die beschriebenen und die im Teil B –Text festgesetzten Maßnahmen reduziert und größtenteils behoben werden. Hinsichtlich der weiteren Informationen zum Immissionsschutz wird an dieser Stelle auf den Punkt 4 "Immissionsschutz" in der Begründung verwiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Selmsdorf, den 21.1.2013



Hitzigrat, Bürgermeister

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow
Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Dassow

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen nach § 13 BauGB

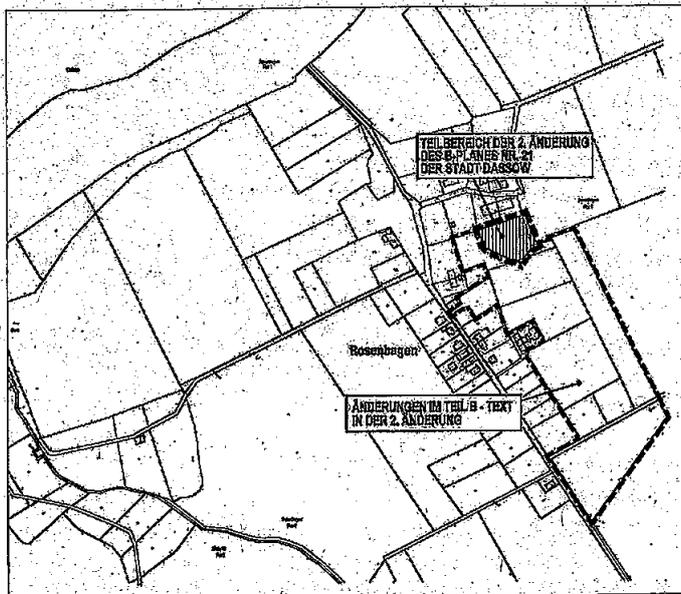
hier: Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 08.05.2013 AZ.: 13058022-B-Plan Nr. 21-2.Ä-2013 die von der Stadtvertretung der Stadt Dassow in der Sitzung am 19.12.2012 als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen, bestehend aus Planzeichnung Teil (A), Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, mit Hinweis genehmigt. Die mit der Genehmigung erteilten Hinweise wurden durch Beitrittsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 19.06.2013 erfüllt und beachtet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Flächen der ehemaligen Gutsanlage,
 Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 Im Westen durch Grundstücke mit Wohnbebauung entlang der Straße des Friedens.

Die Plangebietsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlichen Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen, bestehend aus

Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung ab diesem Tag im Amt Schönberger-Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gemäß § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird auf folgendes hingewiesen: Unbeachtlich werden (§ 215 Abs. 1 BauGB):

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow schriftlich gegenüber der Stadt Dassow unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M - V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M - V S. 777) ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird.

Dassow, den 20. Juni 2013

(Stempel)

gez. Ploen
 Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in Ihrer Sitzung am 10.12.2012 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung, die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) ab diesem Tage im Amt Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

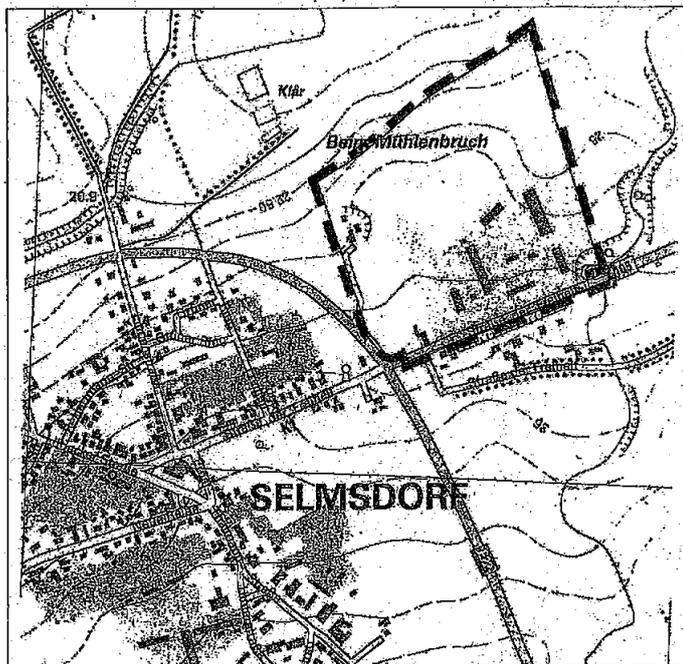
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gemeinde Selmsdorf, den 21.05.2013

gez. Hitzgrat
Bürgermeister

(Siegel)



Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ -

Amtliche Mitteilungen

Bekanntmachung des Bergamtes Stralsund

vom 12.06.2013

Die Firma Sanders Immobilien-Verwaltung-Leasing GmbH & Co. KG
Haus Sentmaring 11
48151 Münster
hat beim Bergamt Stralsund die

1. Änderung des planfestgestellten Vorhabens

Rahmenbetriebsplan Klessandabbau für den Tagebau Teschow Erweiterung

gemäß § 76 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVOBl. M-V S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.12.2009 (GVOBl. M-V S. 666), beantragt.

Der vollständigen Unterlagen zum Antrag auf 1. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 15.03.2002 liegen vom **16.07.2013 bis 15.08.2013**

im Rahmen der Öffnungszeiten (außerhalb der Öffnungszeiten nach Vereinbarung)

im
Amt Schönberger Land
Bauamt
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Montag 9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, kann bis 2 Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bergamt Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund, oder bei der genannten Auslegungsstelle Einwendungen gegen den Plan erheben.

Bei Einwendungen, die von mehr als 50 Personen auf Unterschriftenlisten unterzeichnet oder in Form vervielfältigter gleichlautender Texte eingereicht werden (gleichförmige Eingaben), gilt für das Verfahren derjenige Unterzeichner als Vertreter der übrigen Unterzeichner, der darin mit seinem Namen, seinem Beruf und seiner Anschrift als Vertreter bezeichnet ist, soweit er nicht von ihnen als Bevollmächtigter bestellt worden ist. Vertreter kann nur eine natürliche Person sein. Gleichförmige Eingaben, die die genannten Angaben nicht deutlich sichtbar auf jeder mit einer Unterschrift versehenen Seite enthalten oder dem Erfordernis, dass Vertreter nur eine natürliche Person sein kann, nicht entsprechen, können unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 73 Abs. 4 Satz 3 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVOBl. M-V S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.12.2009 (GVOBl. M-V S. 666), eine Präkludierung verspätet eingehender Einwendungen erfolgt. Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen.