

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 „Neue Reihe“

gelegen südlich der Straße „Neue Reihe“ und
begrenzt durch das Baugebiet „Flöhkamp“,
umfassend die Flurstücke 245, 246/5, 178/3 (teilweise) und
178/4 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf-Dorf

Begründung

Satzungsbeschluss

20.06.2013

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 „Neue Reihe“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Trinkwasserversorgung	10
3.2 Löschwasserversorgung	10
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	11
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	11
4. Immissionsschutz	12
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	13
6. Umweltbelange	14
7. Sonstiges	20

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 16.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der Gebietsbezeichnung „Neue Reihe“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO südlich der Straße „Neue Reihe“ in Selmsdorf zu schaffen. Dieses städtebauliche Ziel wurde bereits im Jahre 2010 gemeinsam mit der Erschließung des Wohnbaugebietes „Flöhkamp“ diskutiert. Die großen Grundstücksflächen der Flurstücke 245 und 246/5 werden, angepasst an das Ortsbild, geteilt und für eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorbereitet. Mit der Planung wird die Möglichkeit zur Errichtung von etwa sechs Einfamilienhäusern als Nachverdichtung im zentralen Bereich von Selmsdorf geschaffen.

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten reagiert die Gemeinde 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 etwa 1.500 im Jahre 1990 auf etwa 2.800 Ende 2012.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die bereits baulich genutzt wurden und als innerörtlich Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen zur Nachverdichtung herangezogen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 soll vor diesem Hintergrund nun eine Fläche für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung vorbereitet werden, auf der sich derzeit ein leerstehendes, baufälliges Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude befinden. An die Grenzen des Plangebietes schließen Wohngebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern an.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, der rund 0,6 ha groß ist, befindet sich südlich der Straße „Neue Reihe“ (Kreisstraße K 1) und grenzt an das Baugebiet „Flöhkamp“ (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10). Er umfasst die Flurstücke 245, 246/5, 178/3 (teilweise) und 178/4 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf-Dorf.



Plangebiet, Quelle :GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche wird in der aktuellen Fassung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf, eine Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Dubbert 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 etwa 2.800 Einwohner (Stand Ende 2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 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 nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock).

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 Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM) 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.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits bebaut sind und städtebaulich neu geordnet werden sollen. Vorhandene bauliche Anlagen, wie ein leerstehendes, auffälliges Wohn- und mehrere Nebengebäude werden zurückgebaut. Südlich und westlich des Plangebietes im Baugebiet „Flöhkamp“ sowie straßenbegleitend zur Straße „Neue Reihe“ schließt sich Einzelhausbebauung an. Mit der Realisierung der Planung werden Flächen für eine Nachverdichtung herangezogen.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 1990'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der 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. 21 einen kleinen Bereich innerhalb der zentralen Ortslage für eine Nachverdichtung mit Wohnhäusern planungsrechtlich vorbereiten. Mit dem Vorhaben wird eine innerörtliche Brachfläche geordnet. Eine städtebauliche Entwicklung erfolgt entsprechend der Gestaltung des angrenzenden Bestandes.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Neue Reihe“ und wird im Süden und Westen durch die Flächen des Baugebietes „Flöhkamp“ begrenzt. Beidseitig der Straße „Neue Reihe“ sind Gehwege vorhanden.

Die Straße „Neue Reihe“ im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet ist durch straßenbegleitende sowie rückwärtige Wohnbebauung bestimmt. Die Gebäude mit einem Vollgeschoss sind sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße „Neue Reihe“ ausgerichtet. Die Dächer sind überwiegend als steilgeneigte Krüppelwalm- und Satteldächer ausgebildet.

Die Umgebung des Plangebietes ist dementsprechend von einer intensiven Wohnbebauung geprägt.



Plangebiet - Flächen an der Straße „Neue Reihe“ mit Gebäudebestand, der zurückgebaut wird



Straßenbegleitende Bebauung

Die neue Wohnbebauung soll auf einer baulich vorgeprägter Fläche entstehen. Auf den Flächen direkt an der Straße „Neue Reihe“ befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude sowie weitere Nebengebäude, die mit Realisierung der Planung vollständig zurückgebaut werden sollen.

Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen sind einige Einzelbäume vorhanden. Dabei handelt es sich u.a. um Obst- und um Nadelbäume.

Das Gelände des Plangebietes steigt von Norden (Höhen von etwa 34,50 m über HN) nach Süden (Höhen von etwa 38,50 m über HN) an. Die daran angrenzenden Flächen innerhalb des Baugebietes „Flöhkamp“ liegen im Verhältnis zum Plangebiet erhöht. Der Höhenunterschied wird durch Böschungen abgefangen.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches mit Wohngebäuden in offener Bauweise wird vorbereitet.

Es werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Möglichkeiten für die Errichtung von etwa sechs Wohngebäuden geschaffen. Die Gemeinde reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Gleichzeitig sollen innerörtliche Brachflächen aktiviert werden, und so die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu begrenzen.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das neue Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Ortsbild integrieren. Das Plangebiet wird in zwei Bereiche gegliedert. Das Gebiet-WA 1 bezieht sich auf die Flächen direkt an der Straße „Neue Reihe“. Die bauliche Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird innerhalb des Gebietes WA 2 betrachtet.

Innerhalb des Gebietes-WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. In dem rückwärtigen Gebiet-WA 2 sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sollen durch eine Neubebauung in Form von Einfamilienhäusern nachverdichtet werden. Hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 21 an den Zulässigkeiten des angrenzenden Baugebietes „Flöhkamp“. So soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung in den Bestand einfügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden jedoch nicht identisch übernommen, sondern entsprechend der städtebaulichen Gesichtspunkte angepasst.

Die Gemeinde verfolgt darüber hinaus das Ziel, eine unangepasste Verdichtung innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke.

So werden mit dem vorliegenden Baukonzept Baugrundstücke geschaffen, die eine Mindestgröße von 750 m² besitzen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die den Ansprüchen des Bauens in der Ortslage gerecht wird. In den festgesetzten Baugebieten gilt ausschließlich die offene Bauweise. Innerhalb des Gebietes-WA 1 an der Straße „Neue Reihe“ können entweder zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus entstehen. Hierbei wird die vorhandene städtebauliche Struktur entlang der Straße „Neue Reihe“

aufgenommen. Im rückwärtigen Bereich, im Gebiet-WA 2, sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Bebauung in dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Weiterhin wird für das Plangebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal nur eine Wohnung zulässig ist. Ziel der Regelung ist es, in diesem bereits relativ dicht bebauten Raum, insbesondere Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, um eine z.B. erhöhte Versiegelung durch erforderliche Stellplätze auszuschließen.

Innerhalb des Gebietes-WA 1 wird festgesetzt, dass die Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß sowie einer maximalen Firsthöhe von 8,70 m errichtet werden dürfen. Dies entspricht den Gebäuden, die straßenbegleitend im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind.

Für die rückwärtigen Grundstückflächen im Gebiet-WA 2 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Kubatur der Gebäude wird hier durch die Festsetzungen zu minimaler und maximaler Firsthöhe bestimmt. Es sollen unterschiedliche Gebäudetypen, z.B. neben klassischen Einfamilienhäusern auch zweigeschossige Gebäude mit Pultdach, entstehen können. Die Gebäude innerhalb des Gebietes-WA 2 müssen mit einer minimalen Firsthöhe von 6,50 m und dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 8,70 m errichtet werden.

Die zulässige Sockelhöhe darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Im Zuge der Abwägung hat sich die Gemeinde nochmals mit der maximal zulässigen Firsthöhe beschäftigt. Anstelle von ursprünglich 8,50 m werden nunmehr 8,70 m festgesetzt. Den künftigen Bauherren wird damit ein gering erweiterter Spielraum für die Gestaltung der Gebäude, jedoch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtbildes, gegeben.

Innerhalb des Gebietes-WA 1 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlichen Verlängerung, definiert. Im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung sollen Vorgartenbereiche entstehen, die eine positive Wirkung auf das Straßenbild haben. Eine optische Beeinträchtigung durch Nebenanlagen soll ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Anpflanzflächen sowie Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Abstandsflächen zwischen den Grundstücken. Durch diese wird die lockere Bebauung innerhalb des Gebietes unterstützt.

Zur Gestaltung der Grundstücke und der Einbindung in das Ortsbild sind jeweils auf den Grundstücken ein Obstbaum sowie im Süden der künftigen Grundstücke Hecken anzupflanzen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum erstellt. 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 Neubebauung, in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete-WA 1 und WA 2 sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 38° und 50° zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes-WA 2 sind darüber hinaus auch Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 20° zulässig. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Firsthöhen ergibt sich, dass im Gebiet-WA 1 an der Straße „Neue Reihe“ sowie im Gebiet-WA 2 klassische eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilgeneigten Dächern entstehen können. Damit wird sich die künftige straßenbegleitende Bebauung in das städtebauliche Bild der unmittelbaren Umgebung einfügen.

Im rückwärtigen Bereich werden neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in zeitgenössischer Architektur mit Pultdächern zugelassen.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Gesamtlänge der zulässigen Gauben je Dachseite darf eine Länge von 60 % der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Im Zuge des Abwägungsbeschlusses hat sich die Gemeinde nochmals mit der Festsetzung zu den Gaubenlängen beschäftigt. Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass nunmehr festgesetzt wird, dass die Gaubenlänge maximal 60 % der jeweiligen Dachseite anstelle von ursprünglich einem Drittel betragen darf. Ziel dabei ist es, die ausreichende Belichtung der Wohnräume im Obergeschoss zu gewährleisten.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Unzulässig sind auf den Dachflächen jedoch aufgeständerte Solaranlagen. Zu Förderung von regenerativen Energien sind Solaranlagen auf Dächern zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen stören das Bild der Dachlandschaften und werden daher ausgeschlossen. Im Zuge der Abwägung wurde diese Festsetzung durch die Gemeinde konkretisiert. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Dachflächen unzulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzverkleidungen zulässig. Der Blockhausstil ist unzulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und geputzten Flächen nur mit roter, rotbrauner, gelbbrauner, hellgrauer und weißer Farbgebung zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von RAL-Farben zur genaueren Definition der zulässigen Farben bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Nebengebäude können auch in abweichender Dachneigung, -form und -eindeckung sowie Fassadengestaltung ausgebildet werden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung der Außenanlagen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist daher unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrüneten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Des Weiteren wird bestimmt, dass Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht ebenso wie die Aufstellung von Warenautomaten unzulässig sind.

Abschließend 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 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.

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die vorhandene Straße „Neu Reihe“. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für die Neue Reihe erfolgt gemäß dem Bestand. Änderungen sind nicht vorgesehen. Die Grundstücke des Gebietes WA 1 werden direkt über die „Neue Reihe“ erschlossen. Die künftigen Grundstücke im rückwärtigen Bereich, im Gebiet WA 2, werden über die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die an die Straße „Neue Reihe“ anbinden, verkehrlich angebunden. Die privatrechtliche Sicherung der Zuwegung ist durch die Eintragung von Baulasten vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind private Stellplätze entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf dem betreffenden Grundstück unterzubringen.

Im gesamten Plangebiet sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. 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.

Die Ortslage Selmsdorf ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt rund 6.110 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.500
Straßenverkehrsfläche	610
Plangebiet	6.110

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Neue Reihe“. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper und sollen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erweitert werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu-beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Neue Reihe“. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband ab-zustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von was-sersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmeck-lenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandenen Hydranten im zentralen Wasser-versorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden, wodurch die Löschwasserversorgung für die Bebauung im Plangebiet gesichert wird. Zwi-schen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen besteht eine Sonder-vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken über Hydranten.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Selmsdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen in die vorhandene Leitung in der Straße „Neue Reihe“ und von dort in die Kläranlage abzuleiten.

Im Bereich der Straße „Neue Reihe“ besteht keine zentrale Leitung zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist hierbei auszuschließen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro Palasis aus Wismar erarbeitet.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

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 „Neue Reihe“ verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Mit dem örtlichen Gasversorger, den Stadtwerken Lübeck, ist die Versorgung des Plangebietes abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

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. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermieflächen je Einzelhaus getroffen 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.

Für Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auch der rückwärtigen Grundstücke, an der Straße „Neue Reihe“ bereitzustellen. Innerhalb des öffentlichen Straßenrau-

mes bestehen, auch durch den vorhandenen Gehweg, ausreichend Flächen zur Bereitstellung zur Verfügung.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises 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 der Straße „Neue Reihe“ als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken könnte. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden nur innerhalb des Plangebietes geringfügige zusätzliche Verkehre verursacht, so dass die Verkehrslärmsituation insgesamt nicht verändert wird.

Zur Beurteilung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr der Kreisstraße K 1 „Neue Reihe“ wurde eine überschlägige Straßenverkehrslärberechnung (mit Hilfe der Online-Lärberechnung von Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010, © Reimer Paulsen 2001-2008) erstellt.

Grundlage bildet die Verkehrsmengenkarte von 2010, in der für die „Neue Reihe“ 1.490 dtV-KfZ und 117 dtV-Schwerverkehr angegeben sind. Für den Zeitraum bis 2025 wird eine Steigerung des Verkehrs von 7 % auf etwa 1.595 dtV-KfZ angenommen. Es wird festgestellt, dass erst in einem Abstand von etwa 45 m zur Mitte des Fahrstreifens (entspricht etwa 41,50 m von der Straßenbegrenzungslinie) die Orien-

tierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) und tags von 55 dB(A) eingehalten werden. Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs in der Neuen Reihe führen demnach zur Überschreitung des Beurteilungspegels im Plangebiet an den direkt an dieser Kreisstraße liegenden Baufeld im Gebiet WA 1.

Die Ergebnisse für das Plangebiet begründen entsprechend der Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II und III.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse wird bis zu einem Abstand von 13,30 m der Lärmpegelbereich III sowie für einen Abstand zwischen 13,30 m bis 38,80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Neuen Reihe der Lärmpegelbereich II in der Planzeichnung festgesetzt. Für die übrigen Flächen zwischen 38,80 m und 41,50 m, die auch innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegen, sind Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz entbehrlich, da innerhalb dieses Bereiches die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt ist.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und II sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61-65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder östlich der Grenze des Lärmpegelbereiches II anzuordnen.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Straße „Neue Reihe“ in Privateigentum. Die Planungskosten trägt der private Eigentümer.

6. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die bereits baulich genutzt wurden und als innerörtlich Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen zur Nachverdichtung herangezogen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 wird vor diesem Hintergrund nun eine Fläche für eine Einfamilienhausbebauung vorbereitet, auf der sich derzeit ein leerstehendes, älteres Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude befinden. An die Grenzen des Plangebietes schließen Wohngebiete mit Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen:

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Mittleres Westmecklenburg wird dem Bereich des Untersuchungsgebietes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Schutzgebiete:

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 54 des Landkreises Nordwestmecklenburg „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ befindet sich außerhalb der Ortslage Selmsdorf.

Geschützte Biotope:

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planaufstellung konnten keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope kartiert werden.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein älteres, ungenutztes Wohnhaus mit kleineren Nebengebäuden. Das Wohngebäude sowie die dazu gehörigen Nebengebäude sollen im Zuge der Planungsabsichten zurückgebaut werden. Während der Erfassung besonders geschützter Arten, lag das Hauptaugenmerk auf einem Vorhandensein von Fledermäusen, Rauch- oder Mehlschwalben, Sperlingen, Rotschwänzen, Mauerseglern sowie Eulen. Aufgrund fehlender Spalten in der Wohnhausfassade, nicht ausreichend großen Querfugen sowie keinen offenen oder zerstörten Fenstern und dem Fehlen von Kothaufen, Fraßresten oder toten Individuen kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei einem Gebäudeabbruch nicht erfüllt werden.

Um eine Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse ausschließen zu können, erfolgten Begehungen des Wohnhauses und der Nebengebäude am 22. Februar 2013 sowie am 06. Mai 2013. Da keine Winterquartiere bzw. Sommerstuben von gebäudebewohnenden Fledermausarten festgestellt wurden, kann eine Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Um nicht von artenschutzrechtlichen Verboten bei einem Rückbau der Nebengebäude, welche zum Großteil ausschließlich aus Holz errichtet wurden, betroffen zu sein, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt. Zusätzlich ist vor dem genehmigungspflichtigen Abriss des vorhandenen Wohnhauses, dieses nochmals auf Winterquartiere oder Sommerstuben von Gebäude bewohnenden Fledermausarten zu untersuchen.

➤ Beseitigung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bäume, die höhlenbewohnenden Vögeln, Horst- und Koloniebrütern, Fledermäusen sowie an Bäumen vorkommenden Käferarten (Eremit, Heldbock) des Anhanges IV der FFH-Richtlinie als Lebensraum dienen. Aufgrund des zu geringen jeweiligen Baumalters, des nicht Vorhandenseins von Höhlen oder Spalten sowie des Fehlens von Horsten können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Beseitigung von Bäumen ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Für die Erweiterung der Wohnbebauung müssen kleinere Siedlungsgebüsche sowie einzelne, niedrige Brombeergebüsche im Bereich der ehemaligen Hausgärten entfallen. Reviere oder Brutplätze regelmäßig wiederkehrender Vogelarten wurden in den vorhandenen Gehölzstrukturen nicht nachgewiesen. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze sowie die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Es ist zu beachten, dass nicht länger hohlräumreiche Ablagerungen verbleiben, die als Quartiere von den Tieren aufgesucht werden und diese in den Hohlräumen vernichtet werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen und der Biotopkartenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstößt bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Vertreter der Avifauna (Amsel, Sperling, Hausrotschwanz, Elster) nutzen das überplante Gebiet gelegentlich für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden nicht nachgewiesen.

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten sowie der Arten des Anhanges II und IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Listen für Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ausgeschlossen werden.

Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Bewertung

Durch die vorliegenden Planungen zur Erweiterung der Wohnbebauung sind keine gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Bäume im Bereich der Wohnbebauungserweiterung betroffen. Die vorhandenen Bäume lassen sich nicht sinnvoll erhalten. Hierbei handelt es sich um einen Obstbaum (Kirsche) mit ca. 35 cm Stammdurchmesser sowie um einen nicht heimischen Laubbaum (Tulpenbaum) und eine jüngere Fichte.

Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandsaufnahme aufgenommen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen, die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Nr. Biototyp	Abk.	Biototyp	Betroffenheit
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	Verlust
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur	durch Aufschüttung
10.2.1	RTT	Ruderales Trittflur	teilweise versiegelt
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Verlust
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	Verlust
13.2.3	PER	Artenarmer Zierrasen	teilweise versiegelt
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	teilweise versiegelt
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	-
14.7.5	OVL	Straße	-
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	teilweise versiegelt

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Planwirkungen

Der Anteil der versiegelten Flächen in der Bebauungsplanung des Wohnbebauungsareales ist naturgemäß größer als in der ursprünglichen unbebauten und nicht überplanten derzeitigen Bestandssituation. Der höhere Versiegelungsgrad ist vor allem den notwendigen Erweiterungen der Wohnbau- und Stellplatzflächen geschuldet.

Für die Realisierung der vorliegenden Planung müssen hauptsächlich Flächen in Anspruch genommen werden, die sich derzeitig als *ehemalige Hausgärten, Ruderale Pionierflur* und *Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete* darstellen. Höhere Gehölzstrukturen sind von den Erweiterungsplanungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen blieben die Areale der genannten Biotoptypen in ihrer jetzigen Gestalt und Ausdehnung in den nächsten Jahren erhalten. Bei einer Planungsausführung des Bebauungsplanes Nr. 21 gingen zum Großteil die ehemaligen Hausgartenflächen verloren. Somit können die zu erwartende Eingriffe in die genannten, artenarmen Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen sind.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es 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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Aus diesem Grund ist vor dem genehmigungspflichtigen Abriss des vorhandenen Wohnhauses, dieses nochmals auf Winterquartiere oder Sommerstuben von Gebäude bewohnenden Fledermausarten zu untersuchen.

Grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Eingriffsminimierung in Bezug auf Versiegelung von Flächen wurde in den Planungen die Neuanlage von mehrreihigen Hecken aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese dient der Abgrenzung zur bereits vorhandenen Bebauung sowie der Kompensation, der nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtigen Eingriffe in die Avifauna als Nist- und Nährgehölze. Somit soll gleichzeitig der Verlust an Boden und der ausfallenden Biotoptypen kompensiert werden. Die Gehölzarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Diese Minderungsmaßnahme hat neben dem ökologischen auch einen landschafts- und ortsbildästhetischen Aspekt.

Aufgrund der Schutz- und Minderungsmaßnahmen werden die Umweltbelange der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die Umsetzung bzw. Ausführung der Planung wird das Ortsbild unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf diesem Areal aufgewertet.

Die im Plangebiet vorhandenen Altanlagen sind vollständig zurückzubauen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der bei den Erdarbeiten anfallende, unbelastete Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen.

Für die Anpflanzung der Hecke sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Sträucher - Pflanzqualität 125/150, 2 x verpfl., ohne Ballen und Heister 175/200

Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Rhamnus cartharticus	-	Kreuzdorn
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger heimischer Obstbaum mit Stammumfang (StU) 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Angepflanzte Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Alle Anpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Fazit

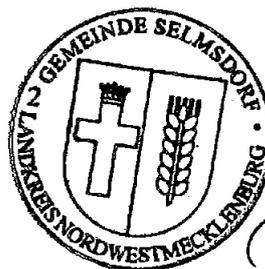
Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch das Fehlen geschützter Arten erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter gemäß BauGB. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 16.7.2013



Der Bürgermeister

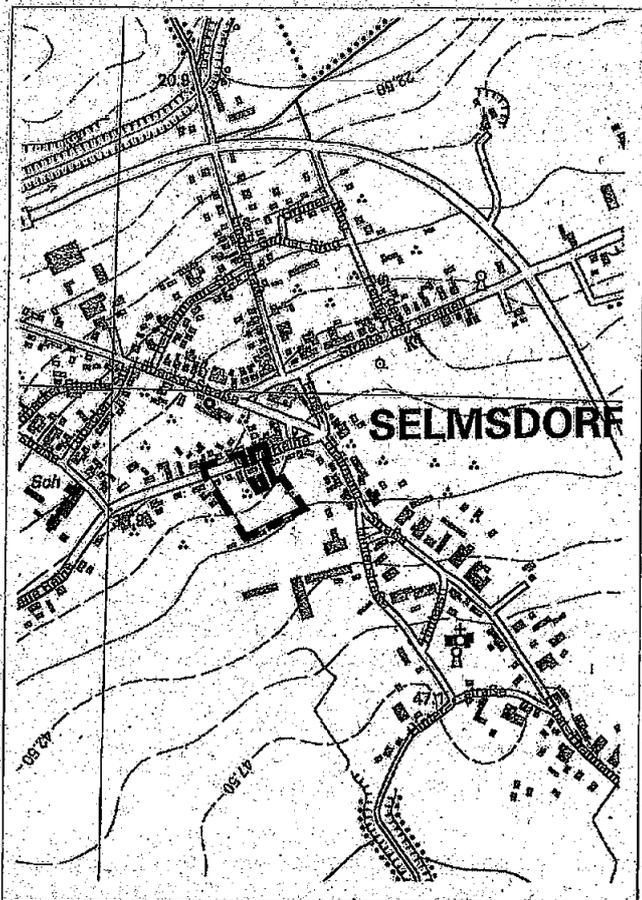
Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Neue Reihe“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit der Gebietsbezeichnung „Neue Reihe“, 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. 21 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. 21 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.



Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Neue Reihe“

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.

Etwasige 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. 21 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 21.06.2013

gez. Hitzigrat
Bürgermeister

(Siegel)

Aufhebungssatzung zur Satzung für die Benutzung gemeindlicher Einrichtungen der Gemeinde Lüdersdorf vom 03. März 2003

geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 01. April 2011

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) in Verbindung mit §§ 1,2,4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V, S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hat die Gemeindevertretung Lüdersdorf am 28. Mai 2013 folgende Aufhebungssatzung erlassen:

Artikel 1

Die Satzung der Gemeinde Lüdersdorf für die Benutzung gemeindlicher Einrichtungen vom 03. März 2003, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 01. April 2011, wird einschließlich aller Änderungen aufgehoben.

Artikel 2

Die Aufhebungssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lüdersdorf den 8. Juli 2013

gez. Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

(Siegel)

Bürgerinformationen

Die Gemeindevertretung Selmsdorf fasste in ihrer Sitzung am 25.04.2013 folgende Beschlüsse:

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Vorlage: VO/4/0714/2013-1

Beschluss

Die ausgewiesene Wohnbaufläche südlich des Kanals in der Ortslage Selmsdorf ist Richtung Wald derart zu vergrößern, dass die Fläche begradigt wird.