



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24
„Ernst-Thälmann-Straße“

für das *Gebiet nordöstlich der Ernst-Thälmann-Straße, gegenüber der St.-Marien-Kirche, umfassend die Flurstücke 281/1 und 177/1 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.*



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
2.4	Schutzgebiete	8
2.5	Flächennutzungsplan	9
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	10
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	11
3.3	Natur und Umwelt	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.3.2	Topografie	13
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	13
3.3.4	Altlasten	15
3.3.5	Natur- und Artenschutz	15
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	15
3.4	Erholung	16
3.5	Denkmalschutz	16
3.6	Eigentumsverhältnisse	16
3.7	Ver- und Entsorgung	16
3.8	Immissionsschutz	17
4	Planung	18
4.1	Ziele und Zweck der Planung	18
4.2	Flächenbilanz	18
4.3	Städtebaulicher Entwurf	18

4.4	Natur- und Artenschutz	19
4.5	Ver- und Entsorgung	20
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden	22
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	22
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Grünflächen	23
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6	Örtliche Bauvorschriften	24
7	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
8	Hinweise	25
8.1	Artenschutz	25
8.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten.....	26
8.3	Bodendenkmale	26
8.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	26
8.5	Löschwasserversorgung	27
8.6	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen	27
9	Umweltbericht	27
10	Bodenordnung und Kosten	27
11	Beschluss	27

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 24, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.04.2023
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“, Stand: 16.06.2023

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ möchte die Gemeinde Selmsdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland aktiv begegnen und am südöstlichen Siedlungsrand – unmittelbar zwischen bestehenden Siedlungsflächen - die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen. Hierzu hat die Gemeinde in Ihrer Sitzung vom 13.04.2023 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Selmsdorf. Der ca. 0,5 ha große Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 281/1 sowie Teile des Flurstücks 177/1 (Ernst-Thälmann-Straße) auf der Flur 3 der Gemarkung Selmsdorf Dorf.

Er wird begrenzt durch:

- die Wohnbebauung in der Ernst-Thälmann-Straße 11 und 11 A im Nordwesten,
- die Ernst-Thälmann-Straße und die Wohnbebauung an der Ernst-Thälmann-Straße 23 im Südwesten,
- die Wohnbebauung in der Ernst-Thälmann-Straße 12 im Südosten sowie
- Gehölze und Wald im Nordosten.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist den Planzeichnungen zu entnehmen. Der Geltungsbereich der zugehörigen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überein.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (11. Änderung).

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Land Mecklenburg-Vorpommern werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom Juni 2016 dargestellt.

Auf die Gleichstellung von Selmsdorf mit im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg genannten Grundzentren wird hingewiesen. Dementsprechend darf sie sich über ihren Eigenbedarf hinaus weiterentwickeln.

Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 104, die als großräumiges Straßennetz im LEP M-V dargestellt ist. Zudem sind südlich und östlich von Selmsdorf Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Grevesmühlen.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) wird das LEP M-V regionsspezifisch räumlich und sachlich konkretisiert und ausgeformt. Dabei werden die im LEP M-V formulierten landeseinheitlichen Vorgaben für die Regionalplanung im RREP WM durchgehend berücksichtigt.

Das RREP WM weist in Ergänzung zu den zentralen Orten im LEP M-V Grundzentren aus. Im 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.

Um Selmsdorf befinden sich mit Lüdersdorf (ca. 6,0 km südwestlich), Schönberg (ca. 5,5 km südöstlich) und Dassow (ca. 8,0 km nordöstlich) drei Grundzentren.

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 den holsteinischen und den mecklenburgischen Teilen

des Stadt-Umland-Raumes auszugleichen und eine nachholende Siedlungsentwicklung in den mecklenburgischen Gemeinden zu sichern.

Ferner sind Selmsdorf und die umgebenden Flächen als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum dargestellt. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Neben der Bundesstraße B 104, die bereits im LEP M-V dargestellt wurde, stellt das RREP WM auch die Bundesstraße B 105 als regionales Straßennetz dar. Die B 105 bindet Selmsdorf an Lüdersdorf und Dassow an.

Südöstlich von Selmsdorf rund 1.000 m vom Siedlungsrand entfernt, stellt das RREP WM ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen dar. In diesem, laut RREP WM rund 47 ha großen, Gebiet stehen bereits Windenergieanlagen.

2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Als Fachplanung des Naturschutzes stellt die Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Westmecklenburg aus dem Jahr 2008 (GLRP WM 2008) die Richtschnur für das Handeln der Naturschutzbehörden und anderer mit naturschutzbelangen befasster Institutionen dar. Diese zeigen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes auf, welche in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind.

Naturräumlich lässt sich Selmsdorf in die Westmecklenburgische Seenlandschaft, genau gesagt dem westlichen Hügelland mit Stepenitz und Radegast, zuordnen. In und um die Gemeinde sind Böden mit mittlerer bis hoher und hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit vorzufinden. Auch das Landschaftsbild wird nördlich von Selmsdorf mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit und südlich von Selmsdorf mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Gemeinde gilt zudem als niederschlagsbegünstigt.

2.4 Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- DE 2130-303 „Moore in der Palinger Heide“ ca. 3.500 m westlich des Plangeltungsbereiches,
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ca. 2.200 m nördlich des Plangeltungsbereiches und
- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen ca. 5.700 m südöstlich des Plangeltungsbereiches

Der geplante Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. NATURA 2000-Gebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

Neben den genannten internationalen Schutzgebieten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Palinger Heide und Halbinsel Teschow westlich, nördlich und östlich an den Siedlungsrand von Selmsdorf. Zudem befindet sich ca. 2.200 m nördlich des Plangebietes auch das Naturschutzgebiet Selmsdorfer Traveufer.

2.5 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf stellt ungefähr die Hälfte des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar. Das restliche Plangebiet ist nach aktuellem Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem ist die Ernst-Thälmann-Straße entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

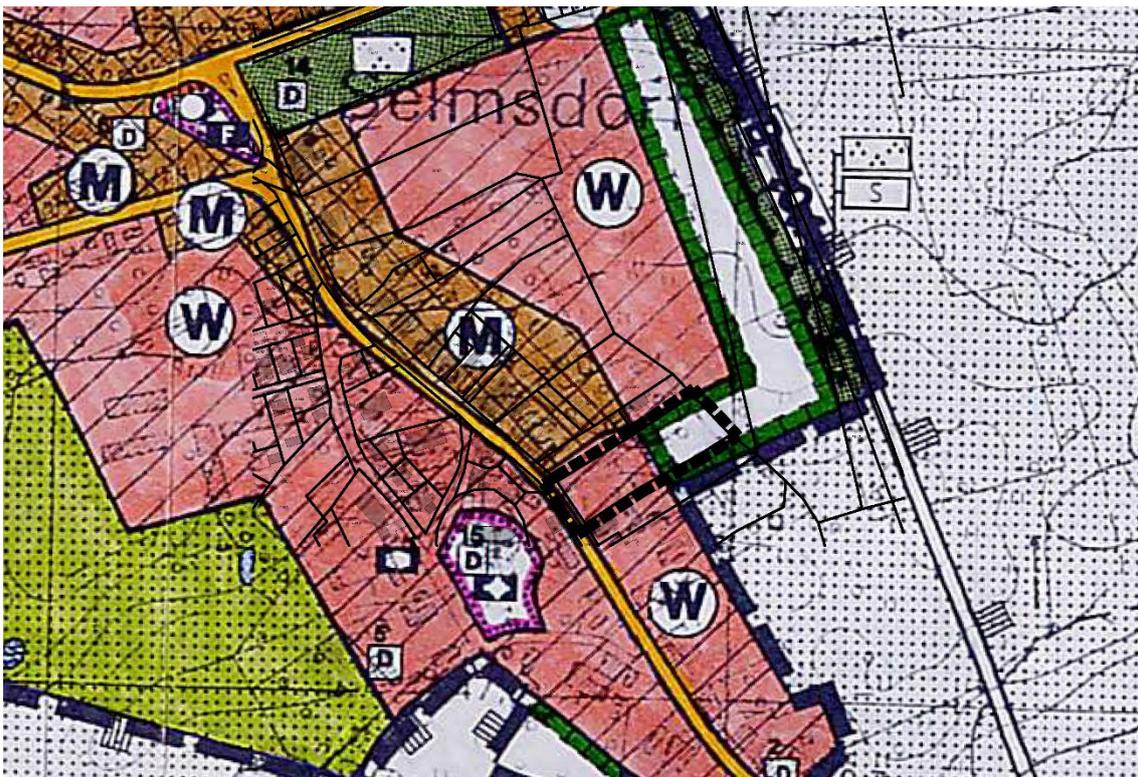


Abb. 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (2001) mit Verortung des Plangebietes

Die geltende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant Teile der 1. Änderung. Dies betrifft u.a. die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbaufläche. Hier wird in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24.

2.6 Landschaftsplan

Der aktuell geltende Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf stammt aus dem Jahr 2013. In mehreren Karten mit verschiedenen Themenbereichen beschreibt und bewertet der Landschaftsplan das Gemeindegebiet hinsichtlich diverser Landschaftselemente. Zudem beschreibt der Landschaftsplan mögliche Maßnahmen und Konflikte für eine mögliche Weiterentwicklung der Landschaft.

Für das Themenfeld Geologie / Boden gibt der Landschaftsplan an, dass im Plangebiet Lehme oder Tiefenlehme, die grundwasserbestimmt oder stau nass sind, geprägt wird. Klassifiziert ist der Boden mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Vorherrschender Biototyp im Plangebiet sind Hausgärten (PG). Das Arten- und Lebensraumpotenzial wird im Plangebiet mit hoch bis sehr hoch und mittel bis hoch eingestuft.

Insgesamt zeigt der Landschaftsplan für das Plangebiet keine Konflikte und auch keine Entwicklungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist als Grünland dargestellt.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne.

Es gibt jedoch einen Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2021 für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Kirche / südlich der Kirche“. Geplant ist die Errichtung von knapp 20 Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich knapp 200 m südlich des Bebauungsplanes Nr. 24.

Weitere Satzungen gelten, nach aktuellem Kenntnisstand, im Plangebiet nicht.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist baulich derzeit nicht genutzt. Es liegt als Brachfläche mit Ruderalvegetation im Siedlungsgebiet.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von drei Seiten mit Siedlungsstrukturen des Ortes Selmsdorf umgeben. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung mit unterschiedlichem Baujahr und vereinzelte Nebengebäude wie beispielsweise Scheunen. Lediglich im Nordosten grenzt das Plangebiet zunächst an Brombeergebüsche und Wald. Markant ist zudem, dass sich

in südwestliche Richtung direkt gegenüber des Plangebietes die St. Marien-Kirche von Selmsdorf befindet.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße, die die südliche Ortsdurchfahrt durch Selmsdorf darstellt. Nördlich bzw. östlich des Plangebietes verlaufen die beiden Bundesstraßen B 104 und B 105. Über die B 104 ist Selmsdorf an Lübeck und Schönberg sowie die Autobahn A 20 (Anschlussstelle Schönberg) angebunden. Die Bundesstraße B 105 beginnt in Selmsdorf und führt von hier über Dassow und Grevesmühlen Richtung Wismar.

Fuß- und Radwege

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße besteht beidseitig ein rund 1,0 m breiter Fußweg. Ein eigenständiger Radweg ist nicht vorhanden, sodass der Fahrradverkehr zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr auf der Straßenfläche geführt wird.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Selmsdorf, Straße der Freiheit“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig vom Plangebiet entfernt. Diese Haltestelle wird von folgenden Verbindungen bedient:

- Linie 145: Selmsdorf – Gadebusch (ZOB)
- Linie 300: Lübeck (ZOB) – Grevesmühlen
- Linie 301: Schönberg (Bhf.) – Dassow
- Linie 335: Grevesmühlen – Lübeck (ZOB)
- Linie 390: Schönberg - Lübeck

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell keine Parkplätze.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das am südöstlichen Ortsrand von Selmsdorf gelegene Plangebiet umfasst eine Brachfläche im Siedlungsgebiet und grenzt nordöstlich an die Ernst-Thälmann-Straße. Die Brachfläche wird nordwestlich und südöstlich von Wohngrundstücken eingefasst. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der als Wald eingeschätzt wird, und dahinter eine landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur B104.

Biotopkomplexe der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Die Ernst-Thälmann-Straße ist eine mit Asphalt vollversiegelte Verkehrsfläche (OVL), welche im Bereich des Plangebietes beidseitig von vollversiegelten Gehwegen (OVF) begleitet wird.

Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes sowie auch auf der anderen Straßenseite sind Wohnhäuser mit Ziergärten (PGZ) vorhanden. Die Ziergärten sind geprägt durch große intensiv genutzte und gepflegte Rasenflächen, sowie durch Koniferen, Obstbäume, Beete und Hecken. Größere Einzelbäume sind nur in geringem Umfang innerhalb der Ziergärten vorhanden.

Als Einzelbäume sind die im Untersuchungsgebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße gepflanzten Winter-Linden zu nennen. Weitere Gehölzstrukturen sind im Plangebiet und dessen Umfeld in Form von Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzen (PHW) vorhanden. Diese bestehen zumeist aus Lebensbäumen, Liguster oder Tannen. Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ein Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PWx) mit Arten, wie Zitter-Pappel, Schlehe, Hasel, Vogelkirsche und Feld-Ahorn. Das Siedlungsgehölz wird durch ein Siedlungsgebüsch mit Brombeeren (PHB) eingefasst. Weitere dieser Siedlungsgebüsche aus Brombeeren befinden sich auch am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich wiederum ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), wie Hasel.

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt die Brachfläche im Siedlungsgebiet ein, welche ruderalisiert (OBS/RHU) ist. Auf der Fläche wachsen typische Arten der Brachflächen, unter anderem z.B. Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*). Im südlichen Randbereich befindet sich jedoch eine häufig gemähte lineare Fläche mit artenarmen Zierrasen (PER). Dieser besteht nur aus wenigen Gräserarten, wie z.B. Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*); Kräuter sind außer Weißklee (*Trifolium repens*) kaum vorhanden.

Bewertung

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Die Werte sind in Anlage 3 „Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018 entnommen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs kommen keine geschützten Biotoptypen vor. Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Biotoptypen der Tab. 1 zu entnehmen:

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachliche Wertigkeit		Schutzstatus		Lage	
Code	Name	Reg.	Gef.	§	FFH-LRT	Im Plangebiet	Im Umfeld
OVL	Straße / vollversiegelte Verkehrsfläche	0	0	-	-	x	x
OVF	Vollversiegelter Gehweg	0	0	-	-	x	X
OBS/ RHU	Brachfläche im Siedlungsgebiet mit Ruderalvegetation	0	1	-	-	x	-
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	-	x	x
PGZ	Ziergarten	0	0	-	-	-	x
PHB	Siedlungsgebüsch mit Brombeeren	0	0	-	-	x	X
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	0	0	-	-	x	X
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	-	x	-
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	-	x	x

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen moderaten Geländeverlauf charakterisiert. Die vorgelagerte Ernst-Thälmann-Straße steigt von Norden nach Süden leicht von etwa 44,00 m ü. NH auf etwa 44,60 m ü. NH an. Das Grundstück ist im Südwesten durch eine Feldsteinmauer vom Gehweg der Ernst-Thälmann-Straße getrennt und liegt knapp einen Meter höher als der Gehweg. Das unbebaute Plangebiet hat seinen Hochpunkt ca. 40 m von der Straße entfernt, dieser liegt bei etwa 45,80 m ü. NH. Weiter in Richtung Nordosten fällt das Gelände zunächst auf etwa 44,20 m ü. NH und weiter nordöstlich auf etwa 42,00 m ü. NH ab wobei der tiefste Punkt bei 41,79 m ü. NH in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes zu finden ist.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist aktuell – mit Ausnahme der Flächen der Ernst-Thälmann-Straße – unversiegelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Geotechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Höppner erarbeitet. Nachfolgend werden die Aussagen des Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Bereich des Erschließungsgebietes am 26.05.2023, 6 Kleinrammbohrungen bis 5,0 m Tiefe (n. DIN 4021, Ø 40 mm bis 60 mm) durchgeführt.

Es wurden im Untersuchungsbereich, unterhalb des Oberbodens bzw. aufgefüllten Oberbodens, überwiegend aufgefüllte Böden festgestellt. Darunter folgen Sande bzw. schluffige Sande bis zur Bohrendtiefe. Teilweise wurden eingelagerte Beckenschlufflagen erbohrt. Im Bereich der Untersuchungspunktes 6 wurde zur Tiefe hin Geschiebemergel festgestellt.

Es wurden gut ausgepegelte Wasserstände innerhalb der korrespondierenden Sande ermittelt. Es handelt sich um oberflächennahes, freies Grundwasser. Es ist nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Im Bereich des Untersuchungspunktes 3 wurde in einer Tiefe ab 3,9 m Staunässe festgestellt.

Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

Die aufgefüllten Böden können je nach Zusammensetzung (Feinkornanteil und humose Anteile) als schwach bis Wasserdurchlässig angesetzt werden. Durch die zum Teil in den aufgefüllten Böden eingelagerten lehmigen bzw. Schlufflagen, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Böden teilweise stark.

Die Sande unterhalb des Oberbodens können überwiegend als wasserdurchlässig angenommen werden. Die grobkörnigen bis schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Durch die zum Teil in den Sanden eingelagerten lehmigen bzw. Schlufflagen, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Sande teilweise jedoch stark. Dies ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Die schluffigen Sande (UP 3) haben durch den hohen Feinkornanteil eine geringe Wasserdurchlässigkeit und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Durch den Feinkornanteil, aus Tonen und Schluffen, sind der Beckenschluffmergel und der Geschiebemergel als gering bis sehr gering wasserdurchlässig einzustufen ($k_f < 10^{-6}$ bzw. $< 10^{-7}$ m/s) und zur Versickerung von Niederschlagswasser **nicht** geeignet.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der festgestellten Böden und der Grundwasserverhältnisse möglich. Im Bereich der anthropogenen Auffüllungen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes und der unkontrollierten Zusammensetzung der Auffüllungen eine Versickerung von Niederschlagswasser nur möglich, wenn die Zusammensetzung der aufgefüllten Böden unterhalb der Versickerungsanlagen im Vorwege untersucht werden (z.B. Baggerschurfen) um z.B. eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten oder die aufgefüllten Böden sind komplett gegen gut durchlässige Sande auszutauschen.

Im Bereich der Untersuchungspunkte 5 und 6 ist die Versickerung von Niederschlagswasser, aufgrund der Grundwasserverhältnisse nur in Oberflächennähe möglich. Es werden möglichst flächige bzw. langgestreckte Versickerungsanlagen empfohlen. Hierfür kommt im Wesentlichen eine Versickerung durch **Rohrrigolen** oder **Sickerkästen** in Frage. Je nach Standort der Versickerungsanlage, muss eventuell unterhalb der

Versickerungsanlage der vorhandene Boden, teilweise durch durchlässige Sande ausgetauscht werden. Die Versickerungsanlagen sind großzügig zu dimensionieren.

Allgemeine Gründungsempfehlungen von Gebäuden

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist die Gründung der Gebäude über Streifen- und Einzelfundamenten oder einer Stahlbetonsohle möglich. Die Zusammensetzung der aufgefüllten Böden ist durch Baggerschurfen oder zusätzlichen Bodenuntersuchungen unterhalb der Gebäude zu untersuchen. Je nach Zusammensetzung der Böden, sind diese teilweise oder komplett gegen lagenweise verdichtete Sande auszutauschen oder die Gründung ist zu verstärken.

Während der Bauzeit von nicht unterkellerten Gebäuden sind zur Fassung von Tageswasser und eventuell kurzfristiges Stauwasser während der Bauarbeiten offene Wasserhaltungsmaßnahmen vorzuhalten und je nach Bedarf zu betreiben. Der Umfang der offenen Wasserhaltung, ist je nach Wasseranfall anzupassen. Im Bereich der Untersuchungspunkte 4, 5, und 6 ist bei unterkellerten Gebäuden (je nach Tiefe der Kellersohle) eine Grundwasserabsenkung mittels geschlossener Anlage nötig. Die den Boden berührenden Bauteile des Kellergeschosses sind gegen den Einfluss aus aufstauenden Niederschlagswassers, nach DIN 18533 (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, „Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser bei Stauwasser“) zu schützen.

Als Bodenaustauschmaterial unterhalb der Gebäude oder der Versickerungsanlagen kann ein Sand-Kies-Gemisch (grobkörniger Boden SE, GW nach DIN 18196, Kornanteile $d \geq 2 \text{ mm} \geq 20 \text{ M.-%}$ und Schlämmkornanteil $d = 0,063 \text{ mm} \leq 5 \text{ %}$) verwendet werden.

Die einzubringende Lagenstärke des Bodenmaterials richtet sich nach dem Verdichtungsgerät und der Gesamtschichtdicke. Eventuell ist das Bodenmaterial, unter Zugabe von Wasser, zu verdichten. Auf der Sandkiesschicht ist ein dyn. Verformungsmodul von mindestens $E_{vd} \geq 35 \text{ MN/m}^2$ zu erreichen. Der Verdichtungserfolg des Bodenmaterials ist zu überprüfen und nachzuweisen.

3.3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen (LUNG M-V).

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der u.a. auf den Natur- und Artenschutz eingehen wird.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit vor allem durch die vorhandenen Siedlungsflächen, insbesondere zu Wohnzwecken geprägt. Zudem kommt der St. Marien-Kirche als architektonische Höhendominante ein besonderes Gewicht im Ortsbild zu.

Zudem sind vom Plangebiet aus die Windenergieanlagen südöstlich von Selmsdorf zu sehen.

3.4 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Ernst-Thälmann-Straße, als zentraler Bestandteil des lokalen Verkehrsnetzes, ein wichtiger Radwanderweg in die freie Landschaft sowie in die umliegenden Orte.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst gibt es kein denkmalgeschütztes Gebäude; im näheren Umfeld sind jedoch mehrere Denkmäler¹ zu finden. Dabei handelt es sich um eine Wasserpumpe (Ernst-Thälmann-Straße 19), eine Trockenmauer mit Initialen (Hinterstraße) sowie um das Pfarrhaus (Hinterstraße 9/10) und die Kirche (Hinterstraße 15).

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche – in privatem Eigentum.

3.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Selmsdorf ist der Zweckverband Grevesmühlen. Neuanschlüsse sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Aufgrund der Bestandsnutzung als Brachfläche im Siedlungsgebiet ist derzeit keine Trinkwasserversorgung erforderlich.

Schmutzwasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als Brachfläche im Siedlungsgebiet ist derzeit keine Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Strom/Gas/Medien

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die e-on/e.dis AG.

Örtlicher Gasversorger der Gemeinde Selmsdorf sind die Stadtwerke Lübeck.

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientnetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Niederschlagssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut § 3 Abs. 1 der Satzung gilt eine

¹ lt. Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand: 04.10.2022)

Versickerungspflicht. Unbelastetes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist auf den Grundstücken zu versickern auf denen es anfällt.

3.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 104. Diese weist eine regionale und überregionale Verbindungsfunktion auf.

Das Plangebiet wird über die Ernst-Thälmann-Straße erschlossen, die gleichzeitig die südliche Anbindung des Ortes Selmsdorf an das regionale und überregionale Straßennetz ist. Zwar gibt es mit der Bundesstraße B 104 eine Ortsumgehung, dennoch kommt der Ernst-Thälmann-Straße die Funktion einer dörflichen Hauptstraße zu.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung. Die Ergebnisse fließen, sofern relevant, in die Planungen mit ein.

Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt nordöstlich, abgeschirmt durch einen Waldstreifen, an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Abstandsgebot ist insbesondere auf der Planungsebene zu berücksichtigen.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebsbereiche, die im Inspektionsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelistet sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen im Zuge der aktiven Bodenvor-ratspolitik der Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vor allem auf Flä-chen in direkter Ortsrandlage weiterentwickelt. Im Zuge eines nachhaltigeren Umgangs mit der endlichen Ressource Boden, möchte die Gemeinde verstärkt ihre Innenentwick-lungspotenziale nutzen. Der Nachverdichtung sowie der Revitalisierung von Brachflä-chen kommen bei dieser Strategie eine zentrale Rolle zu.

Ziel der Planung ist deshalb eine aktuell ungenutzte Brachfläche in südlicher Ortslage mit unmittelbarer Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße als Standort für den Woh-nungsbau zu qualifizieren. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht insge-samt drei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus vor. Die Planung soll dazu beitragen die Gemeinde Selmsdorf insgesamt als attraktiven Wohnstandort zu stärken und Mitar-beitern am Ort ihrer Arbeit Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet im Süden von Selmsdorf bietet seinen künftigen Bewohnenden durch die fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums mit unterschiedlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur sowie seiner verkehrsgünstigen Lage eine hohe Wohnqualität.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 5.080 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 3.000 m ²
Verkehrsflächen (Bestand)		ca. 195 m ²
Privatweg (geplant)		ca. 1470 m ²
private Grünflächen		ca. 415 m ²

4.3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet sieht zunächst ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus parallel zur Ernst-Thälmann-Straße vor. Der Eingang zum Gebäude, sowie die Stellplätze für die Bewohnenden liegen jedoch auf, der Ernst-Thälmann-Straße abgewandten Gebäudeseite. Durch die Positionierung des Baukörpers parallel zur Straße fungiert das Mehrfamilienhaus zudem als Schallschutzriegel für die weiter hinten liegende Bebauung. Gleichzeitig entsteht durch den straßenseitigen Baukörper ein beruhigtes Ortsbild, welches die typische Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße fortführt. Die rückwärtige Bebauung wird von insgesamt drei Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen gebildet. Die Doppelhäuser sind, anders als das Mehrfamilienhaus,

an einer neu zu errichtenden privaten Erschließungsstraße aufgereiht und sind mit Gärten in Südostausrichtung geplant.

Um größeren Fahrzeugen wie beispielsweise Müllfahrzeugen den Zugang zum Plangebiet zu ermöglichen, ist am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage mit einem Radius von 11,0 m geplant. Der ruhende Verkehr wird unmittelbar den Gebäuden zugeordnet. So sind die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus, von der Ernst-Thälmann-Straße aus gesehen, direkt hinter dem Gebäude geplant. Jeder Doppelhaushälfte sind zwei Stellplätze zugeordnet, die zum einen vor der jeweiligen Wohneinheit und zum anderen zwischen den Gebäuden, beispielsweise durch ein Carport errichtet werden können.

Zukünftig werden die privaten Freiräume der Doppelhäuser das Plangebiet prägen. Die zukünftigen Bewohnenden haben dort ausreichend Raum für individuelle Gestaltungen. Zudem schließt im Nordosten die Wendeanlage und eine Grünfläche an.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet (Ziebell+Partner Architekten)

4.4 Natur- und Artenschutz

Aktuell ist das Plangebiet eine innerörtliche Brachfläche, die keiner weiteren Nutzung zugeführt ist. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Diese wird durch die vorgesehene Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ein 30 m breiter Waldschutzstreifen wird eingehalten. Er ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt, bzw. wird nachrichtlich übernommen.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der weitere Aussagen zum Thema Natur- und Artenschutz enthalten wird.

4.5 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Selmsdorf ist der Zweckverband Grevesmühlen. Die Leitungen befinden sich in der Ernst-Thälmann-Straße und können von hier in das Plangebiet verlegt werden.

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen die häuslichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserrohrdruckleitung der Kläranlage Dassow zuzuführen.

Strom/Gas/Medien

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die e-on/e.dis AG. Die örtliche Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Lübeck gewährleistet.

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Niederschlagsatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut § 3 Abs. 1 der Satzung gilt eine Versickerungspflicht. Unbelastetes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen ist auf den Grundstücken zu versickern auf denen es anfällt.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann über Rigolen und Sickermulden im Plangebiet erfolgen (siehe auch Geotechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Höppner). Beispielsweise kann eine Sickermulde im nördlichen Bereich des Wendekreises innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingerichtet werden. Es wird zudem empfohlen anfallendes Regenwasser zu sammeln und gärtnerisch zu nutzen. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und vorgelegt.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Zielsetzung der Planung entsprechend sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Ferienwohnungen zählen gem. § 13a BauNVO zu den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Durch den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind folglich auch Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine Nachverdichtung auf einer bisher ungenutzten Fläche im Innenbereich dar. Im Sinne eines schonenden Umgangs von Grund und Boden ist eine verdichtete, aber der Lage und dem Ortsbild angemessene bauliche Entwicklung Ziel des Bauleitplanverfahrens. Parallel zur Ernst-Thälmann-Straße sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung eines kompakten Mehrfamilienhauses vor. Hier setzt der Bebauungsplan im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 fest. Die geplante Doppelhausbebauung in den Teilbereichen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und 3) stellt im Vergleich zum Mehrfamilienhaus eine etwas aufgelockerte Bauform mit Gartennutzung dar. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 (WA 2 und WA 3) auf 0,4 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Zu einer verdichteten Bauweise gehört auch eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die sich im Spannungsfeld zwischen der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der effizienten Ausnutzung von Grund und Boden bewegt. Unter Abwägung dieses Spannungsverhältnisses setzt der Bebauungsplan in allen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 3) die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen fest. Grundsätzlich sollen sichtbare Baukörper von maximal 9,5 m ermöglicht werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan ergänzt zu der Anzahl der Vollgeschosse auch eine maximale Gebäudehöhe in Abhängigkeit des Reliefs im Plangebiet fest. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) können so Gebäude bis 55,0 m ü. NH, im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) bis zu 54,5 m ü. NH und im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) bis zu 52,5 m ü. NH errichtet werden.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 3) wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ergänzend festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit orientiert sich die Bauweise insgesamt an den bereits vorhandenen Strukturen des Ortes Selmsdorf.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche der Ernst-Thälmann-Straße wird ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und der rückwärtig geplanten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckstimmung wird ein Abstand von 5,0 m zeichnerisch festgesetzt, um das Parken direkt am Haus in Senkrechtaufstellung zu ermöglichen. Die Baugrenze für die geplanten Doppelhaushälften ist im Südwesten in einem Abstand von 3,0 m zur geplanten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um hier ein Parken in Längsrichtung vor den Wohnhäusern zu ermöglichen. Das nordöstliche letzte Drittel des Baufensters springt um 3,0 m zurück, da sich die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kurz vor dem Wendebereich auf 9,0 m aufweitet. Dies ist auf die, in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, integrierte mögliche Sickermulde zurückzuführen.

Somit sind die Baufenster großzügig bemessen, während gleichzeitig genügend Spielraum zur Unterbringung der Stellplätze und zur Gartennutzung im südöstlichen Bereich eingeräumt wird.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

Innerhalb des Plangebietes ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses geplant. Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung der Baukörper erfolgt im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von sechs Wohneinheiten je Wohngebäude.

Entsprechend der angestrebten Entwicklung von Doppelhäusern sind in den Teilbereichen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 bis WA 3) höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dabei zählt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet vor. Diese bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Stellplätze beeinträchtigt werden. Aufgrund der verdichteten Bauweise sowie der umliegenden bestehenden Strukturen ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen, gedeckten Stellplätze (Carports) und Stellplätze sinnvoll.

Offene Stellplätze sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen (St

1 und 2) zulässig. Somit sind Garagen, Carports und Stellplätze beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Zudem sind Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Fläche für Stellplätze 2 (St 2) gekennzeichneten Fläche zulässig. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Fläche in Kombination mit den Flächen für Stellplätze und Garagen stehen weiterhin ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

Die im Plangebiet herzustellende Anzahl der Stellplätze für Bewohner und Besucher wird unter den örtlichen Bauvorschriften (Kap. 6) erläutert.

5.5 Verkehrsflächen

Auf Grundlage des zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeptes erfolgt die Erschließung des Wohngebietes über die Ernst-Thälmann-Straße. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehende Verkehrsfläche der Ernst-Thälmann-Straße ist entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine Privatstraße erfolgen und wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Um die Befahrbarkeit auch für größere Fahrzeuge wie z.B. Müllsammelfahrzeuge zu gewährleisten, ist am Ende der Privatstraße eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von etwa 22,0 m vorgesehen.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können zudem Rigolen (unterirdisch) oder auch Sickermulden (oberirdisch) untergebracht werden, um das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickern zu können. Hierfür ist der Wendebereich im Nordosten des Plangebietes etwas großzügiger bemessen, als für die reine Wendeanlage nötig gewesen wäre.

5.6 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht im östlichen Bereich, unmittelbar angrenzend an die Wendeanlage und an das Allgemeine Wohngebiet eine Grünfläche vor. Die Grünfläche dient dem behutsamen Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft und wird entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Rahmen für eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale des Orts- bzw. Straßenbildes sind in erster Linie die Dachform und -neigung, die sich hier insbesondere der vorhandenen größeren Nachbarbebauung anpassen soll. Entsprechend ist für den straßenseitigen Baukörper des geplanten Mehrfamilienhauses im Teilgebiet 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ein Satteldach mit Neigungen von 15° bis 25° festgesetzt. Die Baukörper im rückwärtigen Bereich haben in Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung mehr Freiheiten. Hier sind neben der Dachform des Satteldachs auch Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer sowie begrünte Dächer ohne Einschränkung der Dachneigung zulässig.

Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von begrünten Dächern in rötlichen, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben zulässig, da diese Farben auch in der Umgebung zu finden sind. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Diese glänzenden Materialien wären durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar und stören somit das Orts- und Landschaftsbild. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausrichtung bis zu maximal 10° von der Dachneigung abweichen, um einerseits ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten und andererseits eine effektive Leistung der Solaranlagen zu erzielen. Bei begrünten Dächern darf die Neigung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung abweichen, um hier eine Dachbegrünung mit gleichzeitigem Aufbau der Anlagen überhaupt zu ermöglichen.

Die Fassaden sollen sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen und sind daher in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig. Da auch hier der straßenseitige Baukörper des geplanten Mehrfamilienhauses im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) für das Ortsbild sehr prägnant ist, sind hier mit Ausnahme der rückwärtigen straßenabgewandten Fassadenseite nur Mauerziegel- oder Klinkerfassaden in rötlichen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in erster Reihe sehr gut in das Straßenbild der örtlichen Hauptverkehrsstraße „Ernst-Thälmann-Straße“ einfügen wird. Um etwas Gestaltungsfreiraum zu ermöglichen kann die rückwärtige Fassadenseite anders gestaltet werden. Hier gelten die gestalterischen Vorgaben der Teilbereich 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und 3). Eine Fassadenbegrünung wäre dem nicht abträglich und ist daher nicht ausgeschlossen.

Ortsuntypische Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hingegen ausgeschlossen.

Da auch Doppelhäuser im Plangebiet entstehen können und sollen, sind baulich zusammenhängende Baukörper mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände und Dächer auszuführen.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohngrundstücken in rückwärtiger Lage. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für im Ort Beschäftigte geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner dennoch vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die vorgelagerte örtliche Hauptverkehrsstraße (Ernst-Thälmann-Straße) nicht durch parkende Autos der Bewohner oder Besucher des Wohngebietes belastet wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Teilbereichen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und 3) für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses an der Ernst-Thälmann-Straße (WA 1) ist 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Hier wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der geringeren Wohnfläche eher Ein- bis Zweipersonenhaushalte entstehen und daher meist nur ein PKW pro Wohnung die Regel ist. Um auch genügend Stellplatzfläche für Besucher vorzuhalten sind mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Besucher vorzuhalten. Da im Plangebiet höchstens 6 Wohneinheiten im Teilbereich 1 zulässig sind und davon ausgegangen wird, dass in den Teilbereichen 2 und 3 insgesamt 3 Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten entstehen, werden insgesamt etwa **12 Wohneinheiten im Plangebiet** entstehen. Entsprechend sind im Teilbereich 1, je nach tatsächlich entstandenen Wohneinheiten bis zu 6 Stellplätze für Bewohner und in den Teilbereichen 2 und 3 bis zu 12 Stellplätze für Bewohner herzustellen. Für Besucher des Wohngebietes sind 6 Stellplätze herzustellen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Zu den benachbarten Waldflächen wird ein Abstand von 30,0 m eingehalten. Die Grenze des Waldschutzstreifens gemäß § 1 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) wird nachrichtlich übernommen.

8 Hinweise

8.1 Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Im Bereich der Gehölzstreifen ist eine

Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie einer Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen zulässig.

Zudem wird im weiteren Verfahren eine Potenzialanalyse samt artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erarbeitet werden, dessen Ergebnisse in die weitere Planung mit einfließen.

8.2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

8.3 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes selbst keine Bodendenkmale.

Sollten bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen einer Mitarbeiter:in oder Beauftragt:in des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:in, die Leiter:in der Arbeiten, die Grundeigentümer:in sowie zufällige Zeug:innen die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs 3 DSchG MV).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

8.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind zunächst keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG MV) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

8.5 Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen.

8.6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, Am Markt 15, 23923 Schönberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

10 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich, da diese vorhanden sind. Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 24 entstehen für die Gemeinde Selmsdorf keine Kosten.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Selmsdorf, den

.....

Bürgermeister
(Kreft)