



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.*



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	7
1.4	Rechtsgrundlagen.....	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	8
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
2.4	Schutzgebiete	9
2.5	Flächennutzungsplan.....	10
2.6	Landschaftsplan.....	12
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	12
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation	12
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	13
3.3	Natur und Umwelt	13
3.3.1	Vegetationsbestand	13
3.3.2	Topografie.....	15
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	16
3.3.4	Altlasten	17
3.3.5	Natur- und Artenschutz.....	17
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	18
3.4	Erholung	18
3.5	Denkmalschutz	19
3.6	Eigentumsverhältnisse.....	19
3.7	Ver- und Entsorgung.....	19
3.8	Immissionsschutz	19
4	Planung.....	20
4.1	Ziele und Zweck der Planung	20
4.2	Flächenbilanz.....	22
4.3	Städtebaulicher Entwurf.....	22

4.4	Natur- und Artenschutz.....	23
4.5	Ver- und Entsorgung.....	24
4.6	Immissionsschutz	25
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden	29
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze.....	29
5.5	Verkehrsflächen	30
5.6	Grünflächen	30
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
6	Örtliche Bauvorschriften	30
7	Nachrichtliche Übernahmen	32
8	Hinweise	33
8.1	Artenschutz.....	33
8.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten.....	33
8.3	Bodendenkmale	33
8.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	34
8.5	Löschwasserversorgung.....	34
8.6	Gewässerschutz	34
8.7	Beanspruchung von öffentlichem Verkehrsgrund	34
8.8	Anzeige Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen	34
8.9	Kampfmittel.....	34
8.10	Gestaltung von Freiflächen.....	35
8.11	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen.....	35
9	Umweltbericht	35
9.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte.....	35
9.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	37
9.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	37
9.2.2	Fachplanerische Grundlagen.....	42
9.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	47

9.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden	48
9.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	54
9.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	59
9.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften..	64
9.3.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	72
9.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	76
9.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ...	78
9.3.8	Auswirkungen auf den Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit... 79	
9.3.9	NATURA 2000 und landesweiter Biotopverbund.....	82
9.3.10	Wechselwirkungen.....	83
9.3.11	Kumulierende Wirkungen	85
9.4	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	85
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	88
9.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes.....	89
9.7	Zusätzliche Angaben	89
9.7.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	89
9.7.2	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	90
9.7.3	Gutachten und umweltbezogene Informationen	90
9.7.4	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	91
9.7.5	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	91
9.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	92
9.9	Referenzliste der Quellen	95
10	Bodenordnung und Kosten	96
11	Beschluss	96

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 24, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.04.2023 / 13.04.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 24 in der Gemeinde Selmsdorf, Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 26.03.2026
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“, Stand: 16.06.2023
- Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Aufstellung B-Plan Nr. 24, Lärmtechnische Untersuchung, Stand: 11.11.2025
- BHF Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Selmsdorf „Ernst-Thälmann-Straße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: März 2026

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 der Planzeichnung 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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348),

- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130).

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 Plangelungsbereich 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 Plangelungsbereich 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 (rot umrandet)

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.

Grund für die Zurücknahme der Wohnbaufläche ist der vorgenommene Flächentausch zur Entwicklung der nördlichen Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand.



Abb. 2: Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (2013) mit Verortung des Plangebietes (rot umrandet)

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 Biotoptyp 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 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. Am östlichen Rand der Waldfläche ist in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet eine Feldhecke vorhanden.

Wälder und Gehölze

Der Gehölzstreifen östlich und nordöstlich des Plangebietes ist geprägt durch einen Reinbestand aus mittelalten Zitter-Pappeln und wird somit als sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) eingestuft. Gemäß dem Forstamt Grevesmühlen handelt es sich um eine Waldfläche nach § 2 LWaldG. Aus den angrenzenden Gärten sind

Brombeersträucher und kleinere Bestände von Stechpalme in den Bestand eingewandert. Als Kräuter sind lediglich Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Scharbockskraut (*Ficaria verna*) vertreten. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin besteht ein Wall mit einer vom Land Mecklenburg-Vorpommern kartierten Feldhecke aus Hasel, Holunder, Hainbuche und Zitterpappel. Ausgehend von der Feldhecke wachsen Holundersträucher in den Zitter-Pappelbestand.

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, die in der Gesamtheit eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe (BRR) bilden. 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) ist, jedoch gelegentlich gemäht wird. 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 mit Ausnahme der Baumreihe keine weiteren geschützten Biotoptypen vor. Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Biotoptypen der Tab. 1 zu entnehmen:

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

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	Brachfläche im Siedlungsgebiet	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
BBR	Baumreihe	-	-	§ 19	-	x	x
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1				

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. NHN auf etwa 44,60 m ü. NHN 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. NHN. Weiter in Richtung Nordosten fällt das Gelände zunächst auf etwa 44,20 m ü. NHN und weiter nordöstlich auf etwa 42,00 m ü. NHN ab wobei der tiefste Punkt bei 41,79 m ü. NHN 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, bis auf einen Teil der Baumreihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße, keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die BHF Landschaftsarchitekten GmbH hat einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Nachfolgend werden die Aussagen zusammenfassend und vereinfacht wiedergegeben.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens können bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschiedliche Wirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten entstehen. Im Einzelfall kann dies zu Verletzungen der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG führen.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion sind bei ihrer Umsetzung geeignet sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG nicht eintreten.

V1ar: Schutz von Brutvögeln vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume / Brutstätten durch Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung baubedingter Störungen, Tötungen oder Verletzungen von Individuen Europäischer Vogelarten einschl. ihrer Entwicklungsformen sind die Gehölzeingriffe im nach § 39 Abs. 5 S.2 BNatSchG zulässigen Zeitraum vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vor Durchführung der Maßnahme zu übergeben.

Durch diese Maßnahme werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden, so dass keine weiteren Maßnahmen, insbesondere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden.

Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den B-Plan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse nicht.

Im Umweltbericht unter Kapitel 9.3.3 und 9.3.4 wird zudem ausführlich auf den Natur- und Artenschutz eingegangen.

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. Weiterhin 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. Ein eigenständiger Radweg besteht jedoch nicht.

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 Niederschlagsatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut § 3 Abs. 1 der Satzung gilt eine 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

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

Straßennetz ist. Zwar gibt es mit der Bundesstraße B 104 eine Ortsumgehung, dennoch kommt der Ernst-Thälmann-Straße die Funktion einer dörflichen Hauptstraße zu.

Landwirtschaftliche Nutzung

An das Plangebiet grenzen nordöstlich, abgeschirmt durch einen Waldstreifen, 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. 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 Bodenvorratspolitik der Gemeinde Selmsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vor allem auf Flächen in direkter Ortsrandlage weiterentwickelt. Weiterhin sind vorwiegend Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung entstanden. Im Zuge eines nachhaltigeren Umgangs mit der endlichen Ressource Boden, möchte die Gemeinde verstärkt ihre Innenentwicklungspotenziale nutzen. Der Nachverdichtung sowie der Revitalisierung von Brachflächen kommt bei dieser Strategie eine zentrale Rolle zu.

Außerdem sollen alternative Wohnformen angeboten werden, so dass die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum gedeckt werden kann. Insbesondere für Ein- bis Zweipersonenhaushalte besteht ein Bedarf, der mit den vergangenen Wohnungsbauentwicklungen nicht abgedeckt wurde.

Ziel der Planung ist deshalb eine aktuell ungenutzte Brachfläche in südlicher Ortslage mit unmittelbarer Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße als Standort für den Wohnungsbau zu qualifizieren. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht insgesamt drei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus vor. Die Planung soll dazu beitragen die Gemeinde Selmsdorf insgesamt als attraktiven Wohnstandort zu stärken und Mitarbeitern am Ort ihrer Arbeit Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insbesondere Menschen mit einem kleineren Wohnraumbedarf sollen hier alternative Wohnformen in integrierter Lage finden. Weiterhin bietet das Bauen in zweiter Reihe einen verdichteten und sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Fläche und Boden.

Die jüngsten baulichen Entwicklungen der Gemeinde Selmsdorf zeigen bereits eine ähnliche, wenn auch in größerem Maßstab umgesetzte, Bebauung am Bäckerweg. Auch diese Nachverdichtung abgehend von der Ernst-Thälmann-Straße nutzt die Vorteile einer zentralen Bebauung jenseits der direkten straßenseitigen Aufstellung von Baukörpern.

Im südlichen Verlauf der Ernst-Thälmann-Straße ist das Ortsbild durch Wohngebäude, die an der Ernst-Thälmann-Straße aufgereiht sind, geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind zumeist mit Nebengebäuden bebaut. Lediglich das direkt nordwestlich angrenzende Grundstück ist auch in zweiter Reihe mit einem Wohnhaus bebaut. Dies stellt in seiner Nutzung einen Einzelfall dar. Aus Sicht des Ortsbildes ist eine Bebauung in zweiter Reihe jedoch nicht ungewöhnlich und würde sich daher nicht störend auf das Landschaftsbild auswirken.

Mit der angestrebten Planung des Wohngebietes verfolgt die Gemeinde an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die flächenschonend und zentral alternative Wohnformen anbietet.

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. 5.085 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	davon:	ca. 2.970 m ²
WA 1	606 m ²	
WA 2	1.494 m ²	
WA 3	870 m ²	
Verkehrsflächen (Bestand)		ca. 200 m ²
Privatweg (geplant)		ca. 1.467 m ²
private Grünflächen		ca. 438 m ²
Fläche für Abfallentsorgung		ca. 10 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, beispielweise durch ein Carport errichtet werden können.

Da die Flächen für Stellplätze großzügig ausgelegt sind, haben Besuchende zudem die Möglichkeit ebenfalls auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen zu parken. Somit wird ausreichend Fläche zum Abstellen von PKWs zur Verfügung gestellt und ein Parken im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße kann vermieden werden.

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



Abb. 3: 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.

Die BHF Landschaftsarchitekten GmbH hat einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zusammenfassend wiedergegeben.

Es wurde untersucht, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungs-verbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) BNatSchG verstoßen wird. Falls erforderlich, wurden Vorkehrungen und Maßnahmen beschrieben, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder um die weitere ökologische Funktionsfähigkeit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Soweit erforderlich wurden derartige Maßnahmen im vorliegenden AFB beschrieben.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) und Europäische Vogelarten

entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) eingegangen.

Für die zu prüfenden Arten und Artengruppen wird anhand einer Potentialabschätzung das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auf der Grundlage der im Untersuchungsraum (UR) von 25 m um das Plangebiet vorkommenden Biotopausstattung (Stand August 2025) eingeschätzt. Unter der Nutzung der Gesamtartenliste der in M-V vorkommenden Anhang IV-Arten (Anlage 9.1 des Leitfadens Artenschutz M-V), der Artenliste, der in M-V vorkommenden Brutvögel (Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, LUNG, 2016), sowie der Auswertung der Verbreitungskarten des BFN (2019) wurde geprüft, welche der europarechtlich geschützten Arten im UR vorkommen und von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein können.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2025 eine Übersichtsbegehung des Untersuchungsraumes zur Erfassung geeigneter Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wird das Artenspektrum ermittelt, bei dem eine Prüfung der einzelnen Verbotstatbestände erforderlich ist.

Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsraum ist bereits eine Vorbelastung für potenziell vorkommende Arten vorhanden. Weiterhin sind im Geltungsbereich keine Arten zu erwarten, die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen (vgl. Tabelle 4 des AFB). Erhebliche Störungen mit Populationsrelevanz können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Zeiten für Gehölzschnitt gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) bei allen prüfrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

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

Das Leitungsnetz ist so zu erweitern, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

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 Mediennetze 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 Trinkwasserschutzzonen 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.

Zur Überprüfung der Machbarkeit wurden zwei Rigolen für das Wohngebiet WA 2 und eine Mulde sowie eine Rohrrigolen für das Wohngebiet WA 3 nach DWA-138-1 berechnet.

Das Niederschlagswasser des Wohngebiet WA 1 und der westliche Teil der künftigen Erschließungsstraße können in eine Rigole geleitet werden. Das Niederschlagswasser der östlichen Teilfläche der Straße, sowie der Wendekreis kann über einen Versickerungsgraben und eine Mulde versickern.

Die entsprechenden Berechnungen und Nachweise sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

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.

Dacheindeckungen und Außenwände sind mindestens feuerhemmend herzustellen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Hydrant D3004-1044 mit einer Entnahmeleistung zwischen 48-96 m³/h.

4.6 Immissionsschutz

Um abschätzen zu können, ob das geplante Allgemeine Wohngebiet vor Emissionen aus dem Verkehr und aus Windkraftanlagen geschützt werden muss, wurde eine Lärmtechnische Untersuchung² über Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ und anschließender Beurteilung nach *Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“* und *16. BImSchV „Verkehrslärm-schutzverordnung“* durchgeführt.

² Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 /16. BImSchV, Aufstellung B-Plan Nr. 24, Gemeinde Selmsdorf. Stand 11.11.2025

Nachfolgend werden die Aussagen der Untersuchung zusammenfassend und vereinfacht wiedergegeben.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel bis 59 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 49 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Berechnungen zeigen, dass die in der städtebaulichen Planung wünschenswert zu erreichenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) nur im Bereich des Baufeldes WA1 überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird für das Gesamte Baugebiet unterschritten.

Während der Nacht stellt sich die Situation dagegen etwas schlechter dar, denn der Orientierungswert von 45 dB(A) wird am westlichen Immissionsort (IO1 im WA1) um bis zu 3 dB(A) und am östlichen Immissionsort (IO3 im WA3) um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A), die eine Zumutbarkeitsschwelle ausdrücken werden dagegen nachts auch unterschritten.

Dennoch werden folgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

Schutz nur der westlichen Gebäude (WA 1) durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel TAG gemäß *DIN 4109-1*.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109- 1.

In der vorliegenden Situation erfolgt die Bemessung auf Grundlage der Situation ohne Bebauung, um die ungünstigste Situation abzubilden. Die Beurteilungspegel TAG (westlich) und Nacht (östlich) sind heranzuziehen. **Es resultieren der Lärmpegelbereich III.**

Windpark Selmsdorf II

Es wurde eine überschlägige Berechnung der Schallausbreitung für die neun Windkraftanlagen des Windparks Selmsdorf II mit der Annahme eines nachts unbeschränkten Schalleistungspegels von 104,5 dB(A) entsprechend eines Anlagen Typs Enercon E-70 E4 mit 71 m Rotordurchmesser durchgeführt.

Diese zeigt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 24 Beurteilungspegel zwischen 35 und 40 dB(A). Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach der *TA Lärm* eingehalten.

Der Windpark wirkt sich nicht schädlich auf den B-Plan Nr. 24 aus.

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 für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,46 fest. Die geplante Doppelhausbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) stellt im Vergleich zum Mehrfamilienhaus eine etwas aufgelockerte Bauform mit Gartennutzung dar. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) auf 0,4 festgesetzt.

Um ausreichend Flächen für Stellplätze im WA 1 bereitzuhalten, darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Grundflächen von Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Dies ist der relativ kleinen Grundstücksgröße und der größeren Flächeninanspruchnahme des geplanten Mehrfamilienhauses geschuldet. Für die WA 2 und 3 gilt die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von bis zu 50%. Entsprechend darf für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten die zulässige GRZ von 0,4 um bis zu 0,6 überschritten werden.

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 Allgemeinen Wohngebieten

(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. NHN, im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) bis zu 54,5 m ü. NHN und im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) bis zu 52,5 m ü. NHN errichtet werden.

Um ausreichend Flexibilität für Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen o.ä. zu schaffen, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Damit diese Regelung nicht flächendeckend greift, ist der Flächenanteil aller Überschreitungen auf maximal 20 % der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Somit wird sichergestellt, dass Anlagen zur Solarnutzung auf den gesamten Dachflächen möglich sind.

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 entsprechend einer sinnvollen Gebäudestellung angeordnet und auf das notwendige Maß 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 im WA 3 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.

Um einen Spielraum für Terrassen und Balkone einzuräumen, dürfen die Baugrenzen für Balkone und Terrassen im WA 1 straßenzugewandt um bis zu 1,5 m und an der nordöstlichen Seite des Baufensters für Balkone ab dem 1. Obergeschoss um 1,5 m überschritten werden. Somit sind zur Ernst-Thälmann-Straße hin Terrassen und Balkone auch noch über die Baugrenze hinaus möglich. Dies steigert die Wohnqualität, da die Abendsonne von den Anwohnenden vermehrt genutzt werden kann. Gleichzeitig kann

ein belebtes Straßenbild mit offenen Wohnformen gestaltet werden. Zur abgewandten Seite sind Stellplätze angeordnet. Daher sind auf dieser nordöstlichen Seite des Baufensters lediglich Balkone ab dem 1. Obergeschoss mit einer Überschreitung der Baugrenze von bis zu 1,5 m zulässig.

Im WA 2 und 3 dürfen die Baugrenzen für am Hauptgebäude befindliche Terrassen an der südöstlichen Seite um maximal 3,0 m und für Balkone um maximal 1,5 m überschritten werden. Somit wird auch hier eine vermehrte Ausnutzung der „Sonnenseite“ ermöglicht.

Die Baufenster sind auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden angepasst, während gleichzeitig genügend Spielraum zur Unterbringung der Stellplätze und zur Gartenutzung 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von sechs Wohneinheiten je Wohngebäude.

Entsprechend der angestrebten Entwicklung von Doppelhäusern sind in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (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 Bewohnende und Besuchende 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. Die Erschließung ist an die nordwestliche Grundstücksgrenze gelegt, um das Grundstück für die wohnbauliche Nutzung bestmöglich und ökonomisch auszunutzen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Ernst-Thälmann-Straße befindet sich ein Straßenbaum der einseitigen Baumreihe. Dieser muss für die Erschließung entfallen. Südlich der geplanten Ein- und Ausfahrt ist zum Ausgleich am unmittelbaren Ort des Eingriffes die Anpflanzung eines Ersatzbaumes vorgesehen.

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 Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (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 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 Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (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 Bewohnenden dennoch vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die vorgelagerte örtliche Hauptverkehrsstraße (Ernst-Thälmann-Straße) nicht durch parkende Autos der Bewohnenden oder Besuchenden des Wohngebietes belastet wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (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 Besuchende vorzuhalten sind mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Besuchende vorzuhalten. Da im Plangebiet höchstens 6 Wohneinheiten im WA 1 zulässig sind und davon ausgegangen wird, dass in den WA 2 und 3 insgesamt 3 Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten entstehen, werden insgesamt etwa **12 Wohneinheiten im Plangebiet** entstehen. Entsprechend sind im WA 1, je nach tatsächlich entstandenen Wohneinheiten bis zu 6 Stellplätze für Bewohnende und in den WA 2 und 3 bis zu 12 Stellplätze für Bewohnende herzustellen. Für Besuchende des Wohngebietes sind 6 Stellplätze herzustellen. Insgesamt sind daher bis zu **24 Stellplätze** innerhalb des Plangebietes bereitzustellen.

Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist zum Grundstück eine knapp einen Meter hohe Feldsteinmauer vorhanden. Sie grenzt das Baugrundstück zur Straße hin ab und dient aufgrund des höher gelegenen Grundstückes gleichzeitig als Stützmauer.

Die Feldsteinmauer soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei Abgang ist sie aus Natursteinen oder bossierten Steinen (geschlagene Steine) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m und höchstens 1,2 m gemessen vom Fußweg der Straßenverkehrsfläche wieder 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. Zudem wird die gemäß § 19 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSch AG M-V) geschützte Baumreihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße dargestellt.

Auch die St.-Marien-Kirche, die gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz als Denkmal geschützt ist, wird entsprechend dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

8 Hinweise

8.1 Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Störungen, Tötungen oder Verletzungen von Individuen Europäischer Vogelarten einschließlich ihrer Entwicklungsformen sind Gehölzeingriffe gem. § 39 Abs. 5 S.2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vor Durchführung der Maßnahme zu übergeben.

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, der RSBB 2023 und der ZTV- Baumpflege zu sichern.

8.3 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale betroffen.

Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (1533) ‚Selmsdorf, Hinterstraße 15, Kirche‘, Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 3, Flurstück 257 betroffen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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 Gewässerschutz

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

8.7 Beanspruchung von öffentlichem Verkehrsgrund

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

8.8 Anzeige Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

8.9 Kampfmittel

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird empfohlen ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor

Bauausführung beim Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz M-V - Dezernat 320 - Munitionsbergungsdienst einzuholen.

8.10 Gestaltung von Freiflächen

Um darauf hinzuweisen, dass „Schottergärten“ im Plangebiet nicht entstehen sollen und schon nach § 8 Abs. 1 der LBO MV unzulässig sind, wurde ein entsprechender Hinweis unterhalb der textlichen Festsetzungen ergänzt. Entsprechend sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht.

8.11 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

9.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte

Die Gemeinde Selmsdorf möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauland aktiv begegnen und am südöstlichen Siedlungsrand – unmittelbar zwischen bestehender Siedlungsflächen – die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.04.2023 beschlossen, die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ aufzustellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ umfasst die Flurstücke 281/1 sowie Teile des Flurstückes 177/1 (Ernst-Thälmann-Straße) auf der Flur 3 der Gemarkung Selmsdorf Dorf und hat eine Flächengröße von rd. 0,5 ha. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ist der westliche Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die östliche Hälfte ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Laut Begründung des Flächennutzungsplanes dienen die Flächen für Maßnahmen zur Bevorratung für Ausgleichsflächen für dargestellte Bauflächenentwicklungen. Angaben zu Entwicklungszielen sind in der Begründung nicht enthalten.

Derzeit ist das Plangebiet nicht baulich genutzt. Es liegt als Brachfläche im Siedlungsgebiet, welche ruderalisiert (OBS) ist, jedoch gelegentlich gemäht wird vor. Begrenzt

wird das Plangebiet durch 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 Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, welches durch eine am nördlichen Rand im Plangebiet verlaufende „private Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ erschlossen werden soll. Diese verbindet das Wohngebiet mit der Ernst-Thälmann-Straße im westlichen Plangebiet. Für die drei geplanten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden Grundflächenzahlen von 0,40 und 0,46, mit jeweils einer „offenen Bauweise“ und zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 9,50 m festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden angrenzend zu den Baugrenzen der Wohngebäude eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Weiterhin ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Niederschlagsatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Versickerung des im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 anfallenden Oberflächenwassers kann über Rigolen und Sickermulden im Plangebiet erfolgen (vgl. auch Höppner 2023). Beispielsweise kann eine Sickermulde im nördlichen Bereich des Wendekreises innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingerichtet werden.

Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ruft mitsamt der Erschließungsflächen regelmäßig Voll- und Teilversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen hervor, die einen Eingriff in verschiedene Schutzgüter darstellen. Die rechtlich mögliche Neuversiegelung beläuft sich dabei auf eine Fläche von maximal 3.341 m². Der Ausgleich erfolgt hierbei durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto NWM 29 Wissenweg der Gemeinde Selmsdorf.

9.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

9.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Baugesetzbuch - BauGB	
Alle Schutzgüter	§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none"> → wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben. → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise insbesondere im Bebauungsplan
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none"> → Berücksichtigung im Rahmen der Konzeptentwicklung → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise insbesondere im Bebauungsplan
	§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	<ul style="list-style-type: none"> → wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationsanfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG	
Alle Schutzgüter	§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	<ul style="list-style-type: none"> → wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet, beschrieben. → Erfassung der vorhandenen Biotope/Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationsanfordernisses gemäß den Landesvorschriften

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	<p>§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.</p>	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben.</p>
	<p>§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).</p>	<p>→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</p> <p>→ Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften</p>
	<p>§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.</p>	<p>→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</p> <p>→ Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften</p>
	<p>§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.</p>	<p>→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</p> <p>- Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Pflanzen wird über die Ersatzpflanzung eines Straßenbaumes erbracht</p>
	<p>§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.</p>	<p>→ wird berücksichtigt, Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung.</p> <p>→ Erarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan</p>
	<p>§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG: Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer</p>	<p>→ nicht planrelevant</p>

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.	
	Runderlass“ vom MELUR und Innenministerium vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“	
Pflanzen	Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung/Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auf Ebene des Bebauungsplanes.	<p>→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</p> <p>→ Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften</p>
	Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleichserfordernisses</p> <p>→ Hinweis im Bebauungsplan auf den § 15 DSchG zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>
	Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleichserfordernisses</p> <p>→ Hinweis im Bebauungsplan auf den § 15 DSchG zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern</p>

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.	durch dingliche Zeugnis- sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
	Wasserhaushaltsgesetz WHG	
Boden Wasser	§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und den Wasserhaushalt/Grundwasser und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Berechnung nach A-RW 1
	Wasserrahmenrichtlinie in Verbindung mit dem A-RW 1-Erlass	
Wasser	Abschätzung der Intensität des Eingriffs.	→ wird berücksichtigt
	Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG	
Mensch Tiere	§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet
	§ 3 BImSchG: zu den Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.	→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet
	§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem	→ nicht planungsrelevant, weder innerhalb noch im Umfeld finden sich relevante Nutzungen, welche gemäß § 50

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	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 Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.	BlmSchG zu berücksichtigen wären
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit der TA Lärm	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Lärm aus Windkraftanlagen.	<p>→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet</p> <p>→ tw. nicht planrelevant, weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes finden sich Gewerbebetriebe, die relevante Auswirkungen auf die Planung haben könnten</p>
	RLS-90 i. V. mit der 16.BlmSchV	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Lärm aus Windkraftanlagen.	<p>→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet</p> <p>→ tw. nicht planrelevant, weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes finden sich Gewerbebetriebe, die relevante Auswirkungen auf die Planung haben könnten</p>
	TA Lärm	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie Lärm aus Windkraftanlagen.	<p>→ wird berücksichtigt, Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet</p> <p>tw. nicht planrelevant, weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes finden sich Gewerbebetriebe, die relevante Auswirkungen auf die Planung haben könnten</p>
	TA Luft	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets	→ nicht planrelevant, weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes finden sich Anlagen oder Betriebe,

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
		die relevante Auswirkungen auf die Planung haben könnten
	Landeswaldgesetz - LWaldG	
Pflanzen	§ 1 Schutz und dauerhafte Erhaltung des Waldes in seiner Gesamtheit und in seiner Lebens- und Funktionsfähigkeit	→ nicht planungsrelevant, Waldflächen sind nicht betroffen
	§ 24 Waldabstand: Einhaltung eines Schutzabstandes von mind. 30m zum Wald durch Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Gemäß Abs. 2 LWaldG ist der 30 m Waldabstand in Bebauungsplänen oder den Satzungen nachrichtlich gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des BauGB aufzunehmen.	→ wird berücksichtigt und im Bebauungsplan dargestellt
	Denkmalschutzgesetz - DSchG	
Kulturelles Erbe	§ 8 Abs. 1 DSchG: Denkmale sind unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind oder nicht, gesetzlich geschützt. §§ 12 bis 15 DSchG: genehmigungspflichtige Maßnahmen (hier vor allem Erdarbeiten), Verfahren bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Kostenpflicht bei Eingriffen und Funde. Beachtung ggf. auftretender Kulturdenkmale.	→ wird berücksichtigt und als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.
	Luftverkehrsgesetz - LuftVG	
Mensch	§ 12 Abs.3 Nr.1a Bauschutzbereiche in der Umgebung von Flughäfen	→ nicht planungsrelevant
	§ 18a Genehmigung von Bauwerken in der Umgebung von Flughäfen	→ nicht planungsrelevant

9.2.2 Fachplanerische Grundlagen

9.2.2.1 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.

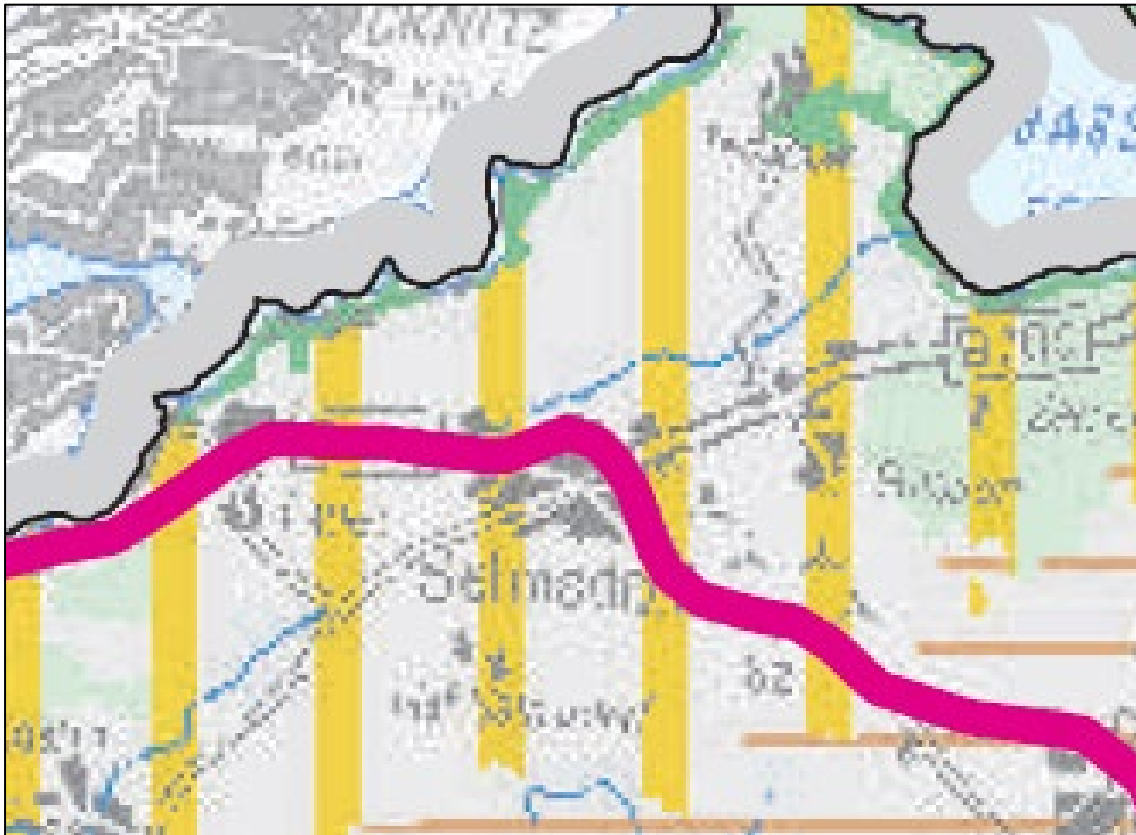


Abb. 4: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016).

Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 104, die als großräumiges Straßennetz im LEP M-V dargestellt ist. Die Gemeinde ist größtenteils dem Vorbehaltsgebiet Tourismus zuzuordnen. Zudem sind südlich und östlich von Selmsdorf Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Grevesmühlen. An der Küste ist zudem ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege zu verorten.

9.2.2.2 Regionales Raumordnungsentwicklungsprogramm 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.

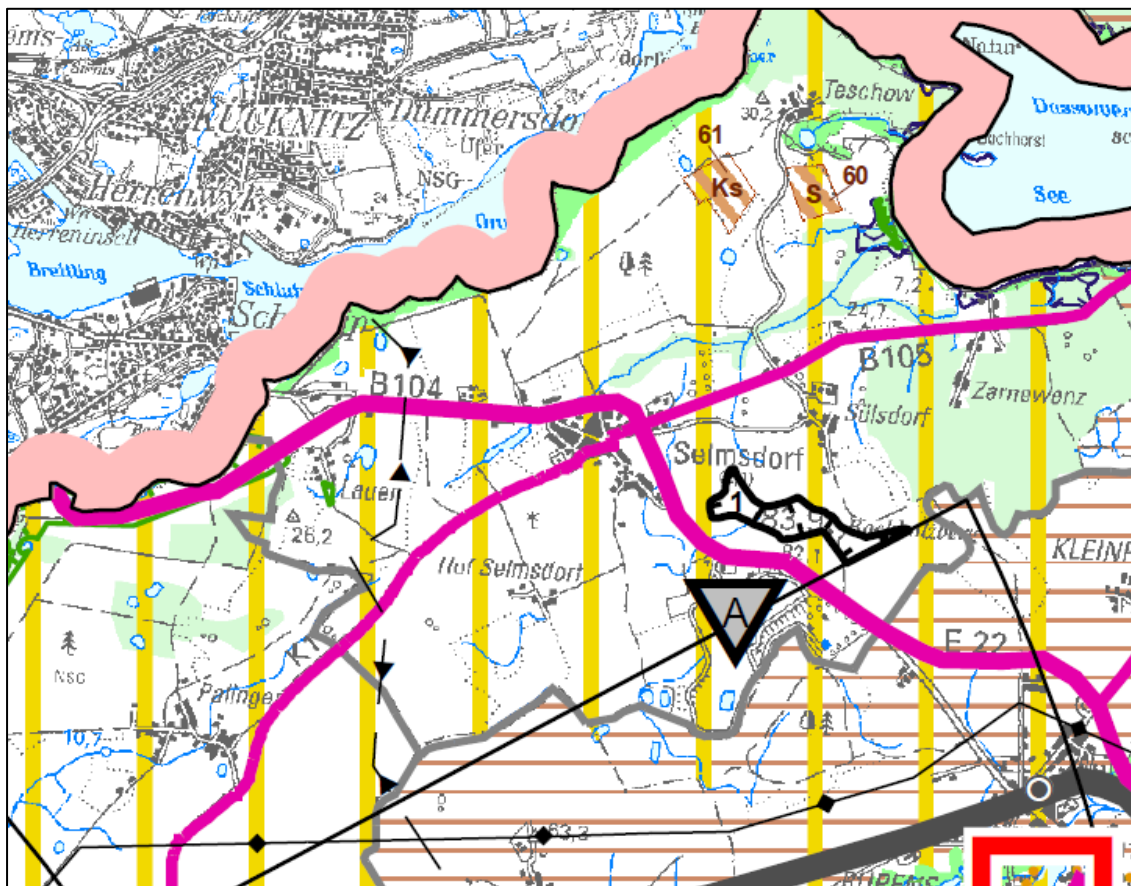


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011).

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.

9.2.2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Als Fachplanung des Naturschutzes stellt die Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes 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 die Gemeinde 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.

9.2.2.4 NATURA 2000-Gebiete

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

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- DE 2130-303 „Moore in der Paligner Heide“ ca. 3,5 km westlich des Plangeltungsbereiches,
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ca. 2,2 km nördlich des Plangeltungsbereiches und
- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen ca. 5,7 km 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 km 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. 2,2 km nördlich des Plangebietes auch das Naturschutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“.

9.2.2.5 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 staunass sind, geprägt wird. Klassifiziert ist der Boden mit einer mittleren bis hohen Bewertung. Vorherrschender Biotyp im Plangebiet sind Hausgärten (PG) sowie ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) im westlichen Teilbereich. 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.

9.2.2.6 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf stellt ungefähr die westliche Hälfte des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) 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.

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.

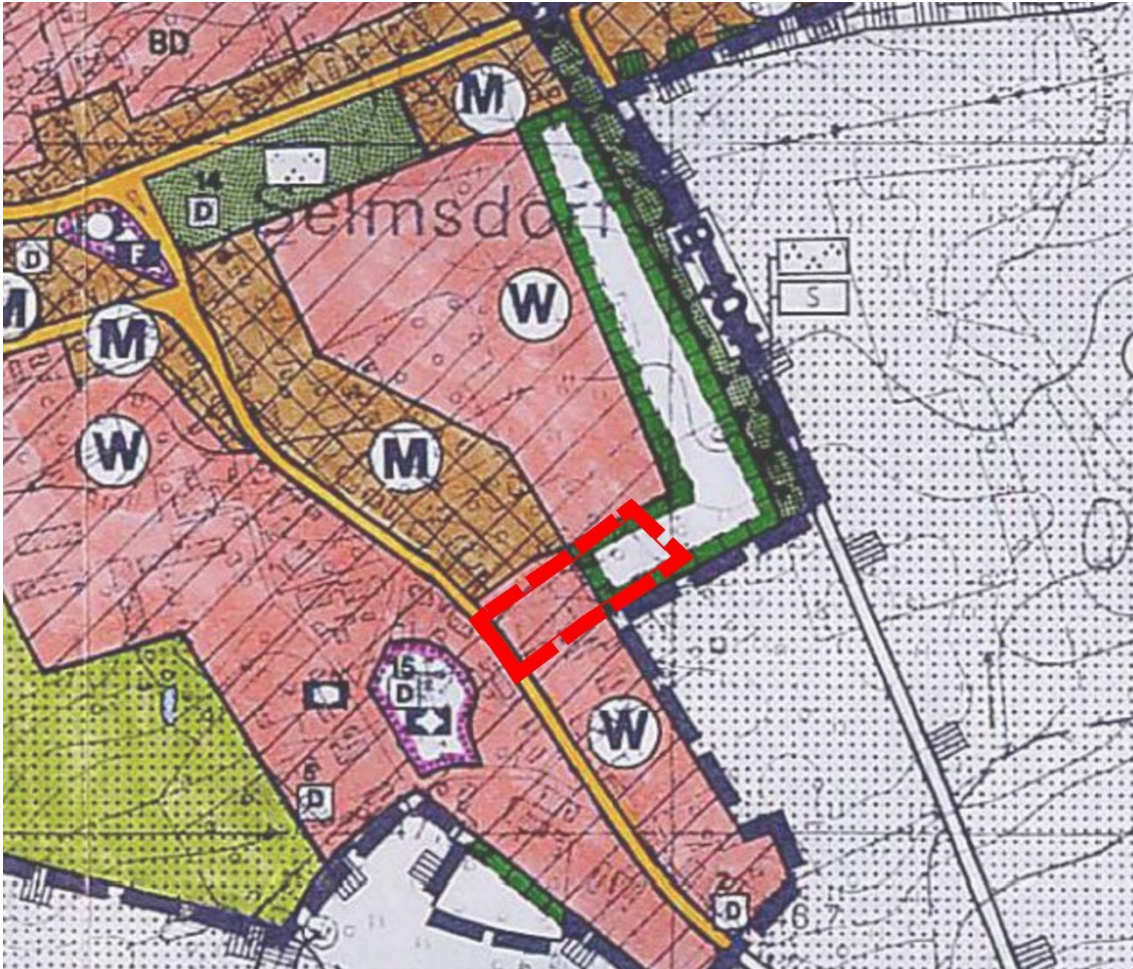


Abb. 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (2001) (Plangebiet in Rot markiert).

9.2.2.7 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. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben, Stand August 2024, allerdings nicht weiter fortsetzen. 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.

9.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen:

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen auf Grundlage der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangssituation** umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls Vorbelastungen berücksichtigt, ggf. werden Wechselwirkungen mit betrachtet.

Unter Gliederungspunkt **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung** wird jeweils die planbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und bewertet. Dies erfolgt mittels einer Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass dies abhängig ist von der Bedeutung und der Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes/Bereiches und andererseits von der Intensität des negativen Wirkfaktors.

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Auswirkungen der Planung wird, sofern vorhanden, auch auf bestehende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern eingegangen.

Es wird unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Maßnahmen zum Ausgleich** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Lager- oder Aufstellflächen, die nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht hinreichend getroffen und demensprechend auch nicht bilanziert werden.

9.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ mit der naturräumlichen Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenplatte“ und der Landschaftseinheit 401 „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Bei diesem handelt es sich um ein welliges bis flachkuppiges

Jungmoränenland, das von den Flüssen Radegast, Stepenitz und Maurine, ehemaligen Schmelzwasserrinnen, durchzogen wird. Geformt wurde die Oberfläche demnach vor allem während der Weichseleiszeit (BfN 2025).

Entgegen den geologischen Gegebenheiten ist die Geländeoberfläche im Plangebiet relativ eben, es fällt lediglich im östlichen Teilbereich von 45 m ü. NHN auf 42,5 m ü. NHN ab. Diese Ebenmäßigkeit ist auf die Flächengröße von nur rd. 0,5 ha zurückzuführen. Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist die Geländeoberfläche deutlich hügeliger.

Derzeit liegt die Fläche brach.

Gemäß des Landschaftsplanes von 2013 sind die vorherrschenden Böden im Plangebiet grundwasserbestimmte Lehme eiszeitlichen Ursprungs. Diese sind großteilig dem Bodentyp Sand-Braunerde bzw. Staugley (Lehm-/Tieflehm-Pseudogley) und Braunstaugley (Parabraunerden-Pseudogley) zuzuordnen. Das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern unterstützt dies und gibt zudem an, dass mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss zu rechnen ist.

Um Aufschluss über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Erschließung zu erhalten, wurde im Juni 2023 eine Geotechnische Stellungnahme von dem Ingenieurbüro Höppner aus Lübeck erstellt. In dieser Untersuchung wurde unterhalb des Oberbodens bzw. aufgefüllten Oberbodens, überwiegend aufgefüllte Böden angetroffen. Unter den aufgefüllten Böden sind Sand bzw. schluffige Sande bis in eine Endteufe von 5 m unterhalb der Geländeoberfläche anzutreffen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde ab einer Tiefe von 3,40 m unter Geländeoberkannte Geschiebemergel festgestellt.

Gemäß des Landschaftsplanes wird dem Boden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung zugeschrieben.

Über den derzeitigen Stand hinaus wird fortschreitend wertvoller Boden verbraucht. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens.

Natürliche Bodenfunktionen

Der Boden nimmt eine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die Ertragsfähigkeit definieren. Für den Plangeltungsbereich des Bauleitplanes ist gemäß Geoportal des Landes MV³ der Boden mit „S“ bzw. Sand (Acker) und Sand bis schwach lehmiger Sand gekennzeichnet. Die Zustandsstufe wird mit 3 angegeben. Entsprechend liegen Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor.

Die Boden- oder Grünlandgrundzahl wird mit 30 angegeben, die Acker- oder Grünlandzahl ebenfalls mit 30. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Die Wertzahlen der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum

³ geoportal-mv.de/gaia/gaia.php, abgerufen am 11.03.2026

besten Boden an. Daher wird bestätigt, dass die vorliegenden Böden eine mittlere bis geringe natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“

Im Plangebiet sind gemäß GAIA-MV keine Kulturdenkmäler vorhanden. Das nächste Hügelgräberfeld befindet sich rund 2 km nördlich, das nächste Baudenkmal befindet sich rd. 50 m südwestlich und ist die St.-Marien-Kirche.

Der Boden innerhalb des Plangebietes hat zunächst keine konkrete Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Gleichwohl ist immer mit entsprechenden Funden zu rechnen, so dass im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf § 15 DSchG aufgenommen wird.

Nutzungsfunktionen

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung.

Der Boden im Plangeltungsbereich ist im Landschaftsplan als Grünfläche der Siedlungsbereiche gekennzeichnet und wird unter den Biotoptypen als Hausgarten eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche und der Boden werden unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen voraussichtlich wie bislang als Grünfläche fortbestehen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine derzeit brach liegende Fläche (Grünfläche der Siedlungsbereiche) in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Tab. 2: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 5.085 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	davon:	ca. 2.970 m ²
WA 1	606 m ²	
WA 2	1.494 m ²	
WA 3	870 m ²	
Verkehrsflächen (Bestand)		ca. 200 m ²
Privatweg (geplant)		ca. 1.467 m ²
private Grünflächen		ca. 438 m ²
Fläche für Abfallentsorgung		ca. 10 m ²

Durch Versiegelung, Zerstörung des Bodengefüges, Auf- und Abtragungen kommt es regelmäßig zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. So ist auch für das geplante Vorhaben zumindest in Teilen des Plangeltungsbereiches mit einem Verlust der Bodenfruchtbarkeit, des Wasserrückhaltevermögens und der Gesamtfilterwirkung zu rechnen.

Bauphase

Das Plangebiet ist aktuell, mit Ausnahme der Fläche der Ernst-Thälmann-Straße, unversiegelt. Planungsrechtlich wird eine mögliche Voll- und Teilversiegelung von bisher unversiegelter Fläche in einem Umfang von maximal **3.341 m²** vorbereitet. Insgesamt lassen sich dadurch erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche feststellen, die unter Vorsorgegesichtspunkten zu beachten bzw. auszugleichen sind.

Während der Bauphase werden durch das Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes erfolgen und durch die notwendigen Erdarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung/Auffüllung. Die Bodeneigenschaften werden dadurch auf den betroffenen Flächen mindestens während der Bauphase erheblich verändert. Diese Eingriffe sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht quantifizierbar, können jedoch durch tiefgründige Bodenlockerungen nach Beendigung der Baumaßnahmen minimiert werden.

Vor Beginn von Bauarbeiten sind u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen und die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren.

Im Hinblick auf die Abfuhr/Entsorgung der Aushubböden sind in jedem Fall Deklarationsanalysen durchzuführen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Entsorgung von Aushubmaterial und sind zwingend erforderlich.

Durch die Bodenarbeiten kann es möglicherweise auch zu einer Vermischung von Bodenschichten kommen.

Der Inhabende der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 und 19731 zu berücksichtigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Vorschriften der BBodSchVO sind zwingend zu befolgen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern, um irreversiblen Bodenverdichtungen entgegenzuwirken und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen weiterhin im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Nutzungsbedingt werden für Vollversiegelungen, Teilversiegelungen, Bodenaustausch, Bodenauf- und -abtrag unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden erfolgen. Die Vollversiegelungen durch Überbauung, Wege, Stellplatzflächen u.a. führen regelmäßig zu einem Komplettausfall bezüglich aller Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen.

Durch Bodenabgrabungen- und Aufschüttungen sowie die Verdichtung von Boden kann bei der Umsetzung der Planung eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion des Bodens als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ hervorgerufen werden, weshalb Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig werden. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Unter den vorhergenannten Aspekten lässt sich eine erheblich nachteilige Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche und Boden feststellen. Das Ausmaß der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Fläche und Boden wird nachfolgend ermittelt und dargestellt. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen formuliert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bereits im Bestand vorhandene Ernst-Thälmann-Straße mit einer zusätzlichen privaten Verkehrsfläche, welche im Rahmen der Planung ausgebaut wird. Durch die vorhandene Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße wird der erforderliche Erschließungsaufwand reduziert.

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3, in welchen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, bleibt mit 0,4 unterhalb der Obergrenze klassischer Baugebiete nach § 17 BauNVO, wodurch die Versiegelung durch die Gebäude und Nebenanlagen gering gehalten wird. Die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes 1 liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,46 leicht über dieser Grenze. Dies ist zurückzuführen auf die hier vorgesehene verdichtende Bauform von Wohngebäuden mit bis zu 6 Wohneinheiten. Ergänzend darf die GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Dies ist den Anforderungen der Wohnverhältnissen mit ausreichend Stellplätzen geschuldet.

Die Anordnung der Baukörper wird durch die Festsetzung von engen Baufeldern im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gesteuert. Zudem ist im Allgemeinen Wohngebiet 1 ein kompakter Baukörper mit bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Minimierung der Versiegelung von zu befestigenden Flächen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung ist es vorgesehen, den Anteil versiegelter Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Wege und Zufahrten zu den Gebäuden sowie Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet.

Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigen Belägen

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

Extensive Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer sowie begrünte Dächer zulässig sind.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Rekultivierung der Bodenschicht

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu rekultivieren. Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

Tab. 3: Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Fläche

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an die vorhandene Erschließung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Flächenversiegelung durch Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ flächensparendes Bauen durch Definition von engen Baufenstern und einer kompakten Bauweise im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Umgang mit Fläche und Boden
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,46 im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Umgang mit Fläche und Boden

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden sind durch geeignete **Kompensationsmaßnahmen** auszugleichen.

Durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete und der Festsetzungen dieser im Bebauungsplan Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ wird eine Neuversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) von Boden vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptgebäude darf im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,75 für Stellplätze und Zuwegungen überschritten werden. In den WA 2 und 3 darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ II von 0,6 (0,4*1,5).

Gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ sind im Plangebiet keine Funktionen mit besonderer Bedeutung vorhanden.

Der erforderliche Umfang wurde gemäß den aktuell in Mecklenburg-Vorpommern anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt. Vorgehensweise und Ergebnis sind im Kapitel 9.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

9.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Grundwasser

Der Landschaftsplan aus 2013 stellt für den Bereich des Plangebietes einen Grundwasserflurabstand von > 5-10 m dar.

Die Geotechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Höppner (2023) beinhaltet neben den Bodenschichten auch Informationen zum Grundwasser, welche mittels Kleinrammbohrungen erfolgten. Die Wasserstände im Plangebiet sind ab einer Tiefe von 4,40 m unter Gelände (+ 41,45 m ü. NHN) im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße bis 1,90 m unter Gelände (+ 40,41 m ü. NHN) im nordöstlichen Bereich innerhalb der korrespondierenden Sande gut eingepegelt. Bei starken und länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Trinkwasserschutzzonen sind im Gemeindegebiet nicht ausgewiesen. Das nächste Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung befindet sich östlich nahe der Stadt Dassow.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer in Form von Stand- und Fließgewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist das Fließgewässer 4:1/3 rd. 260 m südlich des Plangebietes. Zudem befindet sich der Große Teich nordwestlich in rd. 1,2 km Entfernung. Das Haupteinzugsgebiet des Oberflächengewässers im Bereich des Plangebietes ist der Dassower See, Teileinzugsgebiet ist der Selmsdorfer Bach.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Wasserhaushalt bleibt unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen voraussichtlich wie bislang erhalten.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Während der Bauphase werden durch das Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes erfolgen und durch die notwendigen Erdarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung/Auffüllung. Die Bodeneigenschaften werden dadurch auf den betroffenen Flächen mindestens während der Bauphase erheblich verändert. Diese Eingriffe sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht quantifizierbar, können jedoch durch tiefgründige Bodenlockerungen nach Beendigung der Baumaßnahmen minimiert werden.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern, um irreversiblen Bodenverdichtungen entgegenzuwirken und die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen weiterhin im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Grundwasser

Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu Wasserhaltemaßnahmen kommen. Diese stellen eine Benutzung des Grundwassers gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher erlaubnispflichtig.

Durch die Neuversiegelungen für Gebäude und Wegeflächen kommt es auf den entsprechenden Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Das Niederschlagswasser wird jedoch vor Ort versickert. Dadurch sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festzustellen.

Oberflächengewässer

Von der geplanten Entwicklung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

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.

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.

Dacheindeckungen und Außenwände sind mindestens feuerhemmend herzustellen.

Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers.

Daher wurde ein Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser⁴ erarbeitet. In dem Konzept wird aufgezeigt, wie und mit welchen technischen Hilfsmitteln das Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann.

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 Trinkwasserschutzzonen ist auf den Grundstücken zu versickern auf denen es anfällt.

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann über Rigolen und Sickermulden im Plangebiet erfolgen. 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.

Entwässerungskonzept

Die Dach- und Wegeflächen können beispielsweise in dezentrale Versickerungsmulden geleitet werden. Eine beispielhafte Anordnung ist in der Anlage 1 Lageplan des Entwässerungskonzeptes dargestellt. Es muss in Abhängigkeit der einzelnen Flächengrößen und der Deckenhöhen genauer ermittelt werden, welche Flächen wohin entwässern. Durch das vorliegende Konzept wird lediglich aufgezeigt, dass eine solche Versickerung

⁴ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2026): Bebauungsplan Nr. 24 in der Gemeinde Selmsdorf. Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser. Stand: 26.03.2026.

in Mulden möglich ist. Es wäre auch möglich, das Niederschlagswasser teilweise in Riegeln, Sickerschächten o.Ä. zu versickern.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser zu vermeiden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Dachbegrünung

Eine negative Veränderung durch die Planung in wasserwirtschaftlicher Hinsicht ist die starke Verringerung des Verdunstungsanteils durch die geplante Bebauung. Maßnahmen, um die Verdunstung zu erhöhen, sind u. a. Gründächer. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Teilbereichen 2 und 3 der Allgemeinen Wohngebiete (WA2 und WA3) neben Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und Pultdächer auch Flachdächer zulässig sind, welche begrünt werden dürfen.

Begrünung

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Verdunstung ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Nutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ist relativ offen gehalten. So ist die Fläche naturnah zu gestalten. Für mögliche Anpflanzungen sind standortheimische Arten und Saaten zu verwenden. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Zudem setzt der Bebauungsplan die zwei Bestandsbäume (Buche und Linde) im südlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe des Wohngebäudes der Ernst-Thälmann-Straße 12 fest.

Gärtnerische Verwendung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser kann außerdem aufgefangen werden und für die Bewässerung der gärtnerischen Nutzungen verwendet werden. Diese Maßnahme hat neben dem wasserwirtschaftlichen Nutzen auch den finanziellen Anreiz, die Kosten für Wasser zu sparen.

Tab. 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung erforderlicher Maßnahmen und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und zum Schutz des Grundwassers

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sollten sich im Vorhabengebiet alte Brunnen und Messstellen befinden, so sind diese fachgerecht, gemäß den Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 135, zurückzubauen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und bei Bedarf Verlagerung der erforderlichen Messstellen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist das ATV-DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Arbeitsblatt 138 für die Erlaubnisplanung zugrunde zu legen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung erforderlicher Maßnahmen und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und zum Schutz des Grundwassers
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Flachdächern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Wasserabflusses ▪ Verbesserung der Verdunstung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Wasserabflusses ▪ Verbesserung der Verdunstung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung irreversibler Bodenverdichtungen ▪ Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich. Der Ausgleich erfolgt gemäß Anlage „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“.

Eingriffsbilanz

Die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut sind durch geeignete **Kompensationsmaßnahmen** auszugleichen. Eine höhere Bedeutung für den Naturschutz ist nicht anzunehmen, da die Grundwasserstände gemäß geotechnischer Stellungnahme zwischen 4,40 m und 1,90 m unter Geländeoberkante liegen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Der Ausgleich erfolgt demnach über das Schutzgut Boden.

9.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

a) Ausgangssituation

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden Anfang Oktober 2022 erfasst und im März 2026 nochmals überprüft. Die Biotoptypenkartierung wurde anhand der aktuellen Anleitung für die „Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern⁵ durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bestandsplan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Bestand

Das am südöstlichen Ortsrand von Selmsdorf gelegene Plangebiet umfasst eine Brachfläche im Siedlungsgebiet und grenzt östlich an die Ernst-Thälmann-Straße. Die Brachfläche wird nördlich und südlich von Wohngrundstücken eingefasst. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der als Wald eingeschätzt ist und dahinter eine landwirtschaftliche Nutzfläche bis zur B104. Am östlichen Rand der Waldfläche ist in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet eine Feldhecke vorhanden.

Wälder und Gehölze

Der Gehölzstreifen östlich und nordöstlich des Plangebietes ist geprägt durch einen Reinbestand aus mittelalten Zitter-Pappeln und wird somit als sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) eingestuft. Gemäß dem Forstamt Grevesmühlen handelt es sich um eine Waldfläche nach § 2 LWaldG. Aus den angrenzenden Gärten sind Brombeersträucher und kleinere Bestände von Stechpalme in den Bestand eingewandert. Als Kräuter sind lediglich Giersch und Scharbockskraut vertreten. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin besteht ein Wall mit einer vom Land Mecklenburg-Vorpommern kartierten Feldhecke aus Hasel, Holunder, Hainbuche und Zitterpappel. Ausgehend von der Feldhecke wachsen Holundersträucher in den Zitter-Pappelbestand.

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. Nördlich und südlich 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.

⁵ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Heft 2/2013.

Als Einzelbäume sind die im Untersuchungsgebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße gepflanzten Winter-Linden zu nennen, die in ihrer Gesamtheit eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe (BRR) bilden. 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 östlichen 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 nördlichen Randbereich des Plangebietes. Im südlichen 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) ist, jedoch gelegentlich gemäht wird. Auf der Fläche wachsen typische Arten der Brachflächen, unter anderem z.B. Gewöhnlicher Beifuß, Rainfarn und Kanadischer Katzenschweif. 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 und Deutsches Weidelgras; Kräuter sind außer Weißklee kaum vorhanden.

Bewertung

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) 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-Vorpommern⁶ entnommen.

Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme der Baumreihe keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope vor. Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Biotoptypen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5: Bewertung der Biotoptypen

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

⁶ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018. Redaktionelle Überarbeitung 2019.

Bezeichnung der Biotoptypen		naturschutzfachliche Wertigkeit		Schutzstatus		Lage	
Code	Name	Reg.	Gef.	§	FFH-LRT	Im Plangebiet	Im Umfeld
OBS	Brachfläche im Siedlungsgebiet	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
BRR	Baumreihe	-	-	§ 19	-	x	x
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1				x

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung einer weiterhin extensiven Nutzung bzw. Beibehaltung der Brachfläche würde sich die Pflanzenwelt voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang weiterentwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Umgestaltung des Plangeltungsbereiches kommt es zu einem Verlust der bestehenden Biotoptypen.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Zur Minimierung der Auswirkungen sind nach Beendigung der Bauphase die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Bio- toptypen - im wesentlichen Brachfläche im Siedlungsgebiet sowie Siedlungsgebüsche und -hecken - innerhalb des Plangebietes.

Der Anteil an Fläche, der nach Umsetzung begrünt und bepflanzt werden kann, wird im Plangebiet reduziert. Die zwei Bestandsbäume (Buche und Linde), welche im südlichen Plangebiet, nahe des Wohngebäudes der Ernst-Thälmann-Straße 12 stehen, sollen erhalten werden. Die Linde im nordwestlichen Plangebiet befindet sich im zukünftigen Einfahrtsbereich und verhindert die Einfahrt von größeren Fahrzeugen, beispielsweise jenen der Feuerwehr. Demnach muss dieser Baum entnommen werden. Zudem ist im südöstlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün zu verorten. Die Fläche ist naturnah zu gestalten. Für mögliche Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten und Saaten zu verwenden. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm innerhalb der privaten Grünfläche sind zu erhalten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Baumschutz

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen

Die zwei Einzelbäume (Buche und Linde), die im südwestlich Randbereich des Plangebietes stehen, werden als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm zu erhalten.

Als Ersatz für die entfallende Linde im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine Linde in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18/20 cm südlich der Zufahrt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Somit wird ein Teil des Ausgleichs am Eingriffsort umgesetzt. Die Anzahl der Bäume in der einseitigen Baumreihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße bleibt gleich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Baumreihe wird langfristig vermieden.

Tab. 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Pflanzen und biologischen Vielfalt

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz nachteiliger Auswirkungen auf den Einzelbaum- und Gehölzbestand
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristiger Erhalt des Baum- und Strauchbestandes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer Ersatzpflanzung innerhalb der Baumreihe im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkter Ausgleich am Eingriffsort und langfristiger Erhalt der Baumreihe
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der privaten Grünfläche „Siedlungsgrün“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt heimischer Arten

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Der Einzelbaum (Linde) im nordwestlichen Teilbereich, welcher an der Ernst-Thälmann-Straße steht, muss im Rahmen der Planung entfernt werden.

Gemäß des Alleenerlasses⁷ aus 2015 Punkt 5.2 sind Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefällttem Baum soll ein Baum gepflanzt werden. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert.

Der zu kompensierende Baum soll an der Ernst-Thälmann-Straße im Plangebiet südlich der geplanten Zuwegung gepflanzt werden. Zusätzlich werden 800 Euro in den Alleenfonds eingezahlt.

9.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten und Lebensgemeinschaften

a) Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages⁸. Es wurde untersucht, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) BNatSchG verstoßen wird. Falls erforderlich, wurden Vorkehrungen und Maßnahmen beschrieben, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder um die weitere ökologische Funktionsfähigkeit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Soweit erforderlich wurden derartige Maßnahmen im vorliegenden AFB beschrieben.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) und Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“) eingegangen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unter Verwendung der „Hinweise zu den Artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des LUNG M-V vom 02.07.2012. Außerdem wird hinsichtlich der Methodik auf den Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung (BÜRO FROELICH & SPORBECK und LUNG M-V 2010, im Folgenden als Leitfaden Artenschutz M-V bezeichnet) zurückgegriffen.

⁷ Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (2015): Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AIErI M-V) vom 18.12.2025.

⁸ BHF Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Selmsdorf „Ernst-Thälmann-Straße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: März 2026

Für die zu prüfenden Arten und Artengruppen wird anhand einer Potentialabschätzung das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auf der Grundlage der im Untersuchungsraum (UR) von 25 m um das Plangebiet vorkommenden Biotopausstattung (Stand August 2025) eingeschätzt. Unter der Nutzung der Gesamtartenliste der in M-V vorkommenden Anhang IV-Arten (Anlage 9.1 des Leitfadens Artenschutz M-V), der Artenliste, der in M-V vorkommenden Brutvögel (Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, LUNG, 2016), sowie der Auswertung der Verbreitungskarten des BFN (2019) wurde geprüft, welche der europarechtlich geschützten Arten im UR vorkommen und von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein können.

Weiterhin erfolgte im Oktober 2025 eine Übersichtsbegehung des Untersuchungsraumes zur Erfassung geeigneter Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wird das Artenspektrum ermittelt, bei dem eine Prüfung der einzelnen Verbotstatbestände erforderlich ist.

In der artbezogenen Wirkungsprognose werden die projektspezifischen Wirkfaktoren den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt, und es wurde geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang wurden auch Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang beschrieben, durch die ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) in Verbindung mit (5) BNatSchG vermieden werden kann. Ist dies nicht möglich, wäre nachzuweisen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

Tab. 7: Kriterien zur Bearbeitungstiefe der prüfrelevanten Arten (Quelle: Leitfaden Artenschutz M-V)

Bearbeitungstiefe	Arten / Artengruppen
Einzelprüfung	<ul style="list-style-type: none"> – Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, – Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, – Arten des Artikel 4, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie (Rastvogelarten mit in M-V regelmäßig genutzten Rast-, Schlaf- und Mauserplätzen oder anderen Ruhestätten), – gefährdete Vogelarten nach der Roten Liste M-V, – Vogelarten mit besonderen Habitatansprüchen (z.B. Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Koloniebrüter, große Lebensraumausdehnung), – streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, – in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten, – Vogelarten für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
Gruppenprüfung	<ul style="list-style-type: none"> – ungefährdete Brutvogelarten (ubiquitäre Arten) des Offenlandes, – ungefährdete Brutvogelarten (ubiquitäre Arten) von Wäldern, Gebüsch und Gehölzen.

Lebensräume im Untersuchungsraum

Lebensraum Brachfläche

Die Brachfläche im Siedlungsgebiet (Biotoptyp OBS) macht den Hauptanteil am Plangebiet aus und grenzt nördlich und südlich an Siedlungsgebüsche, Siedlungshecken und Wohngrundstücke. Ein Pappelforst mit vorgelagertem Siedlungsgebüsch liegt östlich der Brachfläche und die Ernst-Thälmann-Straße westlich. An der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich im Plangebiet zwei Bäume als Bestandteil einer straßenbegleitenden Baumreihe.

Für Vögel, wie die Feldlerche oder die Wachtel, die an weitläufige Offenlandflächen gebunden sind, stellt die Brachfläche aufgrund der umliegenden Hecken und Gebüsche im Siedlungsraum keinen geeigneten Lebensraum dar.

Für Tier – und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäische Vogelarten bietet die Brachfläche kein Potenzial als Fortpflanzungsstätte. Die Brachfläche kann funktional Teil eines potentiellen Nahrungshabitats von Baum-, Hecken- oder Gebäudebrütern sein oder Fledermäusen als Teiljagdhabitat dienen. Für die Zauneidechse, die vor allem auf sandigen Böden vorkommt, weist der Bereich aufgrund des frischen Bodens keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Auch Migrationen von Amphibien sind unwahrscheinlich, da sich keine potenziellen Laichhabitate im Plangebiet und der Umgebung befinden.

Die beiden Bäume (Linden) am Rand der Brachfläche, an der Ernst-Thälmann-Straße können für freibrütende Vogelarten, wie beispielsweise Elster, Ringeltaube oder Krähen als Nistplatz dienen. In dem südlich gelegenen Baum wurde ein Altnest einer Ringeltaube festgestellt.

Lebensraum Siedlungshecke

Südlich der Brachfläche, angrenzend an ein Wohngrundstück befinden sich Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzarten (Biotoptyp PHW). Nördlich der Brachfläche und der Siedlungsgebüsche liegt an der Zufahrt eine weitere Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen. Außerdem befindet sich am nördlich angrenzenden Grundstück zur Ernst-Thälmann-Straße eine dichte Hainbuchenhecke.

Die Siedlungshecken aus nicht heimischen Gehölzen bestehen u. a. aus Lebensbäumen, Liguster, Tannen und Blaufichten. An der nördlichen Siedlungshecke ranken Brombeergebüsche hinein. Die Strukturen dienen als Brutplatz für Heckenbrüter wie beispielsweise Bluthänfling oder Klappergrasmücke. In den Blaufichten können z. B. Ringeltaube, Türkentaube, Grünfink oder Sommergoldhähnchen brüten.

Die Hainbuchenhecke im Umfeld des Plangebiets besteht aus Hainbuchen und fungiert als Tagesruhestätte für den Haussperling (Beobachtung in 10/2025).

Die Siedlungshecken bilden eine Struktur, die von Fledermäusen potenziell als Teilnahrungshabitat beflogen werden kann. Quartiervorkommen von Fledermäusen können jedoch aufgrund fehlender Höhlen und des geringen Bestandesalters der Gehölze ausgeschlossen werden.

Lebensraum Siedlungsgebüsch

Nördlich der Brachfläche an der Siedlungshecke sowie östlich der Brachfläche wurden in 04/2023 Siedlungsgebüsche mit Brombeeren kartiert (PROKOM 2023) und in 08/2025 aktualisiert (PROKOM 2025b). In 10/2025 wurde das Siedlungsgebüsch mit Brombeeren in einem komplett gemähten bzw. geschnittenen Zustand vorgefunden (Geländebegehung durch BHF LANDSCHAFTSARCHITEKTEN), (Biotoptyp PHB). Am südlichen Rand des Plangebietes, nördlich angrenzend an das Wohngrundstück, liegt ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Biotoptyp PHX).

Das derzeit vorhandene Siedlungsgebüsch im südlichen Planbereich besteht aus heimischen Gehölzarten, u.a. aus einem alten Haselstrauch. Dieser bietet aufgrund seiner Struktur nur ein sehr geringes Potenzial als Brutplatz für Vögel. Altnester wurden dort nicht gefunden. Die restlichen Gebüsche mit Brombeeren sind derzeit nicht vorhanden und somit lässt sich dafür keine Habitatfunktion ableiten. In den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken sind Siedlungsgebüsche mit Brombeeren vorhanden, und diese können Vogelarten wie z.B. Bluthänfling oder Mönchsgrasmücke als Brutplatz dienen.

Für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bieten die Siedlungsgebüsche keine geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Potenziell kann eine Nutzung als Teilnahrungshabitat durch Fledermäuse erfolgen.

Lebensraum Siedlungsgehölz

Östlich der Brachfläche und dem (derzeit nicht vorhandenen) Siedlungsgebüsch, am Rand des Plangebietes, befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (Biotoptyp PWX).

Das Siedlungsgehölz ist ein Pionier-/ Stangengehölz mit der Dominanz von Zitterpappeln. Weiterhin sind vereinzelt Arten wie Schlehe, Hasel, Vogelkirsche, Feldahorn, Brombeere und Stechpalme vertreten. In diesem Bereich befindet sich liegendes Totholz und Laub sowie eine Steinmauer. Das Siedlungsgehölz beinhaltet einen teilweise sehr dichten und jungen Baumbestand. Es kann potenziell Teillebensraum für Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke oder Fitis sein, wobei eine Funktion als Brutplatz aufgrund der jungen Ausprägung des Gehölzes als eingeschränkt betrachtet wird.

Die Gehölzränder können potenziell vorkommenden Fledermausarten als Teiljagdgebiet und Flugleitlinie dienen. Das Vorkommen von Käfern wie des Eremiten oder des Heldbocks können aufgrund fehlender Habitatstrukturen (fehlender Mulmbereich im vorhandenen Baumbestand und kein Vorkommen von alten Eichen) ausgeschlossen werden.

Im Siedlungsgehölz am östlichen Rand befinden sich zwei Altbäume: ein alter Feldahorn sowie ein auseinander gebrochener Baum (*Prunus spec.*) auf der südlichen Grundstücksgrenze. Der Feldahorn besitzt einzelne kleine Höhlen und Spalten, die kleinen Fledermausarten als potenzielles Einzelquartier (Zwischenquartier) dienen können. Ein Potenzial für Höhlen- und Spaltenbrüter ist hier nicht vorhanden. Der *Prunus spec.* weist Baumschäden als Bruch an den Ästen auf. Ein Potenzial für Fledermausquartiere bzw. Höhlen- und Spaltenbrüter konnte an dem Baum nicht festgestellt werden. Generell

können die Bäume für freibrütende Vogelarten, wie beispielsweise Elster, Ringeltaube oder Krähen als Nistplatz dienen.

Lebensräume außerhalb des Plangebietes

Lebensraum Pappelforst

Der Pappelforst liegt östlich des Siedlungsgehölzes, außerhalb des Grundstückes und besteht aus heimischen Gehölzarten.

Der Wald hat eine sehr schmale Ausprägung (Breite von 20-30 m) und besteht vor allem aus alten Zitterpappeln mit Unterwuchs, u.a. von Brombeere, Feldahorn, Stechpalme, Holunder und Hasel. In der Krautschicht befinden sich u.a. Brennnessel, Gundermann und Nelkenwurz. Der Pappelwald geht östlich, grenzend an die landwirtschaftliche Nutzfläche, in eine Heckenstruktur über. Dort sind weitere Arten, wie Esche, Weißdorn und Hainbuche vorhanden. In dem Wald gibt es einen alten, dichten Baumbestand, und er ist durch liegendes Totholz und Laub gekennzeichnet. Bei der Begehung in 10/2025 sind bei einer Kontrolle vom Boden aus keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen an den Bäumen (Höhlen und Spalten bzw. Horste) festgestellt worden.

Der Pappelforst kann Vogelarten wie beispielsweise Buntspecht, Elster, Ringeltaube, Krähen und Zilpzalp als Lebensraum und Brutplatz dienen. Des Weiteren können potenzielle Quartiere für Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Lebensraum Gebäude

In den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken befinden sich Wohnhäuser und weitere bauliche Anlagen.

Nördlich des Plangebietes bestehen Neubauten mit Schuppen. Südlich angrenzend befindet sich ein altes verklinkertes Gebäude. Dort gibt es Löcher in der Hauswand, welche ein Potenzial für Gebäudebrüter, wie beispielsweise Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Star, aufweisen. Für gebäudebewohnende Fledermäuse, wie der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus bieten Spalten an Gebäuden Potenziale für Sommerquartiere.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens können bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschiedliche Wirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten entstehen. Im Einzelfall kann dies zu Verletzungen der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG führen.

Nachfolgend werden die durch die Umsetzung des Vorhabens potenziell auftretenden artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Arten bzw. Artengruppen aufgeführt.

Zu den potenziell zu erwartenden Wirkungen zählen:

- Baubedingte Störungen der Tierwelt im Plangebiet und auf benachbarten Flächen durch die Anwesenheit von Menschen (Bewegungsunruhe) und Lärmemissionen der

Baumaschinen während der Bauphase. Die Störung durch Bewegungsunruhe kann sich auf besonders störungssensible Vogelarten, insbesondere Groß- und Greifvögel, durch Fluchtreaktion auswirken. Aufgrund der geringen Reichweite der Vorhabenwirkungen werden im Folgenden die Lebensräume im Umkreis von 25 m (=UR) um das Plangebiet betrachtet.

- Bau- und anlagebedingter Habitatverlust von Tieren im Bereich der vorhandenen Strukturen im Plangebiet.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wird eine Tabelle (Tab. 3) mit einer Auflistung aller im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie dargestellt. Dem liegt die entsprechende Artenliste des LUNG M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) für das Land M-V (LUNG 2025) zugrunde. Es werden diejenigen Arten herausgefiltert, welche im Untersuchungsraum (UR) vorkommen und von Auswirkungen des geplanten Vorhabens betroffen sein können.

Vereinfacht zusammengefasst sind Fledermausarten potenziell betroffen.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung ist jedoch festzustellen, dass es durch die Festsetzung zum Baumerhalt im Bereich des Siedlungsgrüns zu keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermausarten kommt. Die Prüfung der Anhang-IV-Arten ist an dieser Stelle abgeschlossen, und es ist keine weitere Prüfung erforderlich.

Europäische Vogelarten

Zug- und Rastvögel

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sowie der geringen Flächengröße keine Bedeutung für Zug- und Rastvögel. Gemäß der „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel“ (I.L.N. et. al. 2009, abzurufen im Umweltkartenportal des LUNG M-V) befindet sich das Plangebiet nicht in einem Vogelrastgebiet der Stufen 2 bis 4 (mittlere bis hohe Bedeutung). Schlafplätze von Gänsen, Schwänen, Kranichen und Tauchenten sind im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden. Insgesamt besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhestätten der Rastvögel und somit keine Prüfrelevanz.

Hinsichtlich des Vogelzuggeschehens befindet sich das UR in der Zone B (mittlere bis hohe Dichte des Vogelzugs). Das Vorhaben ist nicht geeignet das Vogelzuggeschehen nachteilig zu beeinflussen.

Brutvögel

Groß- und Greifvögel gelten am Nistplatz in der Regel aufgrund der planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanzen als sehr störungssensibel. Aufgrund der Lage der Planung im Siedlungsgebiet sowie dem Nichtvorhandensein von Horsten im angrenzenden Feldgehölz gemäß Geländebegehung im Jahr 2025 werden Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen.

Das Plangebiet bietet keine geeignete Habitatstrukturen zum Vorkommen von **Eulenarten**. Ein Vorkommen des Waldkauzes im Bereich des Altbaumbestandes an der Kirche ist nicht auszuschließen, so dass die Fläche ggf. als Teil eines Nahrungshabitat befliegen werden könnte. Auswirkungen bei Umsetzung der Planung sind nicht anzunehmen.

Im Plangebiet und dessen 25 m Umgebung sind keine Gewässer vorhanden, sodass ein Vorkommen von **Arten, die an Gewässer und deren angrenzende Strukturen gebunden sind**, ausgeschlossen werden kann.

Die Brachfläche im Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Sie ist von Gehölzstrukturen wie Hecken, Gehölzen sowie Gebüsch umgeben und stellt keine geeignete Habitatstruktur für Arten dar, die im **Offenland** leben bzw. brüten, so dass ein Vorkommen bodenbrütender Arten ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet gibt es ein Siedlungsgehölz und östlich davon, im 25 m-Umfeld befindet sich ein Pappelforst. Diese Strukturen sind nur für wenige Arten als Lebensraum geeignet, da eine Reihe von Arten eher strukturreiche Waldbestände als Brutplatz bevorzugt bzw. bewohnt. Potenziell vorkommende Arten aus den Gilden der **Gehölzfreibrüter und Gehölzhöhlenbrüter** sind in Tabelle 4 des AFB aufgelistet.

Im Plangebiet sind keine Strukturen für **Arten in Abbauf Flächen** vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gebäude. In denen können **Gebäudebrüter** vorkommen, die sowohl innerhalb, z.B. in Ställen brüten, beispielsweise die Rauchschwalbe, als auch an Gebäuden, wie z.B. Haus- und Feldsperling, Star, Mehlschwalbe, Bachstelze und Hausrotschwanz. Die Lebensräume der Dohle sind sehr variabel. Gemäß der Verbreitungskarte ist bei dieser Art nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Heimische Vogelarten

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wird eine Tabelle (Tab. 4) mit Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten und die im Geltungsbereich und dessen 25 m-Umfeld aufgrund der Habitatausstattung potenziell vorkommenden Arten mit Schutz/Gefährdungstatus dargestellt.

Artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse ist die Prüfung der Arten bzw. Artengruppen (Gilden), bei denen nach der Relevanzprüfung (vgl. Tabelle 3 und Tabelle 4 des AFB) eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch Auswirkungen des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden konnte.

Entsprechend Kapitel 3.2 und Kapitel 3.3 des AFB sind die Arten Zwergfledermaus, die Flughörnchen und das Braune Langohr als baumbewohnende Fledermäuse im Zwischenquartier und Gehölzfreibrüter (Bluthänfling, Grünfink, Ringeltaube, Nebelkrähe, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Fitis, Heckenbraunelle, Sommergoldhähnchen, Türken- taube, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel) prüfrelevant.

c) Maßnahmen zur Vermeidung

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für Gehölzschnittmaßnahmen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) werden artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf das Tötungsverbot vermieden.

Es entstehen keine bau- und betriebsbedingten Gefährdungen von Individuen der prüf-relevanten Arten mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos.

Die heimischen Fledermausarten weisen vorrangig während der Überwinterungs- und Wochenstubenzeiten eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen auf. Winter- und Wochenstubenquartiere sind im Plangebiet nicht zu erwarten. In dessen Umgebung befinden sich Gebäude, die potenziell als solche genutzt werden können (z.B. zwischen Fassade und Dachgiebel).

Das potenzielle Einzelquartier im Feldahorn kann als Zwischenquartier dienen, so dass bau- und betriebsbedingte Lichtemissionen dazu führen, dass eine Nutzung des Einzelquartiers vermieden wird. Diese Störwirkung wird als nicht erheblich bewertet, da Fledermäuse außerhalb der Winterquartiers- und Wochenstubenzeit aufgrund der geringeren örtlichen Bindung weniger empfindlich sind und ein Ausweichen in weitere Zwischenquartiere im angrenzenden Altbaumbestand angenommen werden kann.

Die potenziellen Quartiere an den angrenzenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für den Feldahorn im Siedlungsgehölz am östlichen Rand des Plangebietes, der ein Potenzial als Sommer-/Zwischenquartier aufweist, ist ein Baumerhalt festgesetzt, so dass hier ein Quartierverlust ausgeschlossen werden kann. Weitere Gehölzflächen im Plangebiet bieten derzeit keine für Fledermäuse geeignete Quartiersstrukturen.

Europäische Vogelarten

Durch die Rodungen der Siedlungshecken, des Siedlungsgebüsches und Teile des Siedlungsgehölzes sowie der Linde nordwestlich des Plangebietes an der Ernst-Thälmann-Straße besteht während der Bauzeit die Gefahr der Zerstörung von Gelegen und der Tötung oder Verletzung von Nestjungen. Baubedingte Individuentötungen und -verletzungen von europäischen Vogelarten werden durch eine Bauzeitenregelung in Bezug auf Gehölzeingriffe vermieden, (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; vom 01. Oktober bis 28./29. Februar). Bei einer Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit ist das Eintreten des Tötungsverbotes ausgeschlossen. Betriebs- und anlagebedingte Gefährdungen von Individuen der prüf-relevanten Arten mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos entstehen bei dem Vorhaben somit nicht.

Durch die Lage des Plangebiets im Siedlungsraum ist bereits eine Vorbelastung für potenziell vorkommende Arten vorhanden. Weiterhin sind im Geltungsbereich keine Arten zu erwarten, die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen (vgl. Tabelle 4 des AFB). Erhebliche Störungen mit Populationsrelevanz können unter

Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme (Zeiten für Gehölzschnitt gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) bei allen prüfrelevanten Arten ausgeschlossen werden.

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte besteht bei den prüfrelevanten Arten der Gruppe der Gehölzfreibrüter nur während der Brutzeit (LUNG M-V 2016). Durch die o. g. Bauzeitenregelung wird eine direkte Tatenwirkung auf genutzte Brutstätten vermieden. Die prüfrelevanten Arten sind allesamt ubiquitär sowie regional verbreitet und weisen einen positiven oder stabilen Bestandtrend auf. Im räumlichen Zusammenhang befinden sich weitere Bruthabitate (z. B. angrenzende Gärten und Gehölzbereiche), sodass ein Ausweichen auf diese Lebensräume möglich ist. Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Hinblick auf das Schädigungsverbot.

Vermeidungsmaßnahme V1ar: Schutz von Brutvögeln vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume / Brutstätten durch Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung baubedingter Störungen, Tötungen oder Verletzungen von Individuen Europäischer Vogelarten einschl. ihrer Entwicklungsformen sind die Gehölzeingriffe im nach § 39 Abs. 5 S.2 BNatSchG zulässigen Zeitraum vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vor Durchführung der Maßnahme zu übergeben.

Maßnahmen zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme)

Durch die bereits vorgesehenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden, so dass keine weiteren Maßnahmen, insbesondere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

d) Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sowie heimischer Vogelarten sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

9.3.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einstellt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Die Gemeinde Selmsdorf wird klimatisch stark atlantisch geprägt. Dieses wird in hohem Maße durch die Nähe zur Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt temperiertes, ozeanisch bestimmtes Klima zu bezeichnen. Es zeichnet sich durch geringe Tag-/Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer wirken.

Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 649 mm. In küstennahen Bereichen sind die Jahresschwankungen der mittleren Temperaturen niedriger als im Binnenland, was mildere Winter und kühlere Sommer bedeutet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,4°C bei einer mittleren Januartemperatur von 1,5°C und einem Julimittel von 18°C⁹.

Das Plangebiet hat im Vergleich zu dicht bebauten und vegetationsarmen Gebieten ein relativ ausgeglichenes Lokalklima. Dazu trägt sowohl die Flora im Plangebiet als auch der Wald und die landwirtschaftliche Nutzung im Osten bei.

Frischluchtquellgebiete

Für die klimatische Regenerationsfunktion sind vor allem Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die Abflussbahnen von Bedeutung. Frischluftquellgebiete mit klimahygienischen Funktionen sind lediglich Waldgebiete mit eigenem Bestandsklima. Diese müssen eine Mindestausbreitung von 200 m in alle Richtungen haben. Frischluftquellgebiete in Form von Wäldern, die eine klimahygienische Funktion aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Waldflächen mit mindestens 200 m Flächenausdehnung in jede Richtung ist nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1.200 m vorhanden.

Luftregeneration durch Gehölzbestände

Knicks und Gehölzstrukturen vermögen Schadstoffe aus der Luft zu filtern sowie die in der Luft verbleibenden Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzsäume haben diesbezüglich eine mittlere Bedeutung.

Klimatische Regeneration durch Kaltluftentstehungsgebiete

Im Umkreis des Plangebietes sind zahlreiche landwirtschaftliche Flächen vorhanden, bei welchen von einer gewissen Bildung von Kaltluft auszugehen ist. Diese fließt gemäß der Reliefausbildung nach Norden hin ab.

Die Funktion der Kaltluftbildung weisen grundsätzlich alle landwirtschaftlich genutzten Flächen auf, so dass Siedlungen im ländlichen Raum generell gut mit Frischluft versorgt sind. In geringem Umfang vorgenommene Umgestaltungen von Flächen in landwirtschaftlicher geprägter Umgebung sind daher unter klimatischen Aspekten ohne Bedeutung, zumal Vorbelastungen des Klimas im Bereich des Plangebietes nicht vorliegen.

Insgesamt erfüllt das Plangebiet keine besonderen klimatischen Funktionen für das Gebiet der Gemeinde.

⁹ Meteroblue (2025): Simulierte historische Klima- und Wetterdaten für Selmsdorf. Historie und Klima. Online abrufbar unter: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/selmsdorf_deutschland_6548223. Stand: 30.07.2025.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung einer weiterhin bestehenden Brachfläche, würden sich die Schutzgüter voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang weiterentwickeln.

b) Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Während der Bauzeit kann es im Plangebiet zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und Staubemissionen kommen, die jedoch räumlich eng begrenzt auftreten können. Dabei handelt es sich nur um eine temporäre Wirkung, die insgesamt als unerheblich zu bewerten sind.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Durch die Herstellung voll- und teilversiegelter Flächen könnten sich die mikro- bzw. lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung bisher unbebauter Flächen etwas in Richtung eher stadtklimatischer Verhältnisse mit etwas erhöhten Durchschnittstemperaturen und niedrigerer Luftfeuchte als im landwirtschaftlich geprägten Umland entwickeln.

Im Plangebiet, dessen Fläche bislang eine Brachfläche darstellt, beeinflusst die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes die Situation des Mikroklimas.

- schwankende und höhere Durchschnittstemperaturen innerhalb der versiegelten Flächen;
- Reduzierung der Anteile verdunstungswirksamer Flächen im Plangebiet durch Überdeckung und Versiegelung;
- Beseitigung von Vegetationsbeständen auf versiegelten Flächen, dadurch Reduzierung der Verdunstungswirkung;
- Konzentration der Versickerung des Niederschlagswassers auf den an die versiegelten Flächen angrenzenden Bereiche;
- Erhöhter Schattenwurf durch geplante Bebauung, dadurch geringere Verdunstung

Es ist davon auszugehen, dass sich die klimatischen Bedingungen im Plangebiet nicht erheblich ändern werden, da dieser lediglich eine geringe Flächengröße hat und zudem weiterhin Grünflächen vorhanden sein werden.

Mit erheblich nachteiligen Veränderungen für die klimatische Situation wie z.B. veränderte Windzirkulation oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Durch die geplante Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers vor Ort und die Möglichkeit einer Anlage von Gründächern werden zudem die Auswirkungen auf den Wasserkreislauf minimiert und dadurch eine Reduzierung der Durchschnittstemperatur begünstigt.

Im Ergebnis sind durch die Planung bzw. ihre Umsetzung keine relevanten Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Die Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren eine Aufheizung des Plangebietes und dessen Umgebung. Zudem sind Dachbegrünungen möglich und auch die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün hat einen Einfluss auf das Mikroklima.

Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen, die Schadstoffe und Staub binden können, die Luft befeuchten und durch Wasserverdunstung abkühlen, tragen zudem zur Reduzierung von Luftschadstoffen bei.

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des Wohngebietes.

Ergänzend sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung aufgrund der geringen und allgemeinen Bedeutung des Gebietes für die Klimafunktionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima haben werden.

Tab. 8: Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeit zur Dachbegrünung im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeit zu Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Versickerung und Verdunstung

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erforderlich.

9.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

a) Ausgangssituation

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen. Das Lebensraumpotenzial der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander. Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft.

Das Landschaftsbild ergibt sich aus dem Zusammenwirken flächiger, linienartiger und punktueller Landschaftselemente, die entweder natürlichen oder anthropogenen Ursprungs sind. Weithin sichtbare Landschaftselemente können das Landschaftsbild positiv prägen oder beeinträchtigen. Letzteres ist dann der Fall, wenn sie überdimensioniert wirken und in Formgebung, Material und Farbe nicht der naturraumtypischen Eigenarten entsprechen.

Die Gemeinde bietet eine aufgelockerte Ackerlandschaft, welche mit Wäldern, Niederungen, Grünländern und Gewässern durchsetzt ist. Sie stellt den Grenzraum zwischen Land und Meer dar. Die intensive Ackernutzung dominiert. Das Relief ist durch eiszeitliche Bildungen teilweise stark geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche, die sich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, im südlichen Bereich der Ortschaft Selmsdorf auf Höhe der evangelischen St. Marien-Kirche, befindet. Angrenzend an das Plangebiet sind die Wohnhäuser Ernst-Thälmann-Straße 11 und 11A nördlich und Ernst-Thälmann-Straße 12 zu verorten.

Landschaftsbildqualität

Im Allgemeinen wird die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnittes anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt (ADAM/NOHL/VALENTIN 1986).

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt. Die Reliefvielfalt ist im Plangebiet eher gering. Die Fläche ist mit rd. 2,5 m Höhenunterschied relativ eben. Im weiteren Umfeld sind deutlichere Höhenunterschiede zu verzeichnen. Die Flächenvielfalt im Plangebiet ist sehr gering ausgeprägt, da die gesamte Fläche eine Brachfläche ist. Angrenzend an die Fläche ist Wohnbebauung und ein kleiner Wald zu finden. Auch die Strukturvielfalt auf

der Fläche ist eher als gering zu bewerten. Es sind vereinzelt Einzelbäume und Sträucher vorhanden. Damit ist die Vielfalt im Bereich des Plangebietes insgesamt als gering zu bewerten.

In Bezug auf die Naturnähe stellt sich das Plangebiet als relativ naturnah dar, da die Fläche brach liegt.

Erlebbarkeit

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.

Gemäß des Landschaftsplanes von 2013 sind in der nahen Umgebung des Plangebietes verschiedene Erlebnispunkte zu verorten. Dazu zählt die evangelische St. Marien-Kirche als architektonische Höhendominante sowie mehrere Baudenkmäler. Zudem verläuft durch die Ortschaft ein Radwanderweg, welcher die Ernst-Thälmann-Straße nutzt.

Das Plangebiet lässt sich der Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf“ zuordnen. Dem Landschaftsbild im Plangebiet wird, wie der gesamten Ortschaft Selmsdorf, eine mittlere Bewertung zugeschrieben, da die Brachfläche weder der Erholung dient noch durch Wanderwege begehbar ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Landschaftsbild würde sich voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang weiterentwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens sind temporäre Einschränkungen der Sichtbeziehungen durch das Aufstellen von Baufahrzeugen und -kränen möglich. Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Durch die bauliche Entwicklung von Flächen werden regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen, die jedoch im vorliegenden Fall nicht als erheblich einzustufen sind, da sich das Allgemeine Wohngebiet in die bestehenden Strukturen des Orts- und Landschaftsbildes einfügt.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild. Hierbei werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen sowie Höhenfestsetzungen getroffen.

Mit den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird zudem die gestalterische Einbindung der Bebauung sichergestellt.

Begrünung

Im Plangebiet wird der Erhalt von zwei Einzelbäumen festgesetzt. Zudem wird eine private Grünfläche im östlichen Plangebiet erhalten bzw. naturnah entwickelt.

Tab. 9: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Schutzgutes Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zweier Bestandsbäume unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristiger Erhalt des Baumbestandes
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere Gebäudehöhe und Kubatur im Bebauungsplan ▪ Pflanzung eines Ersatzbaumen zum Erhalt der Baumreihe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung der Bebauung in die Landschaft ▪ Erhalt der Baumreihe als ortsbildprägendes Element

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erforderlich.

9.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über eine große Anzahl an Bodendenkmälern. Diese sind Zeugnisse der Besiedelung dieser Landschaft seit dem Ende der Eiszeit. Durch Neuentdeckungen erweitert sich die Anzahl der Bodendenkmale stetig. Zum Zeitpunkt des Landschaftsplans der Gemeinde Selmsdorf im Jahr 2013 sind 11 Bodendenkmale bekannt.

Bau- und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Bodendenkmale. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Ev. St.-Marien-Kirche westlich des Plangebietes. Gemäß Landschaftsplan handelt es sich bei dieser um einen massiven gelben Backsteinbau mit einer Saalkirche im Stil der Neogotik.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen würden sich voraussichtlich weiterhin keine Auswirkungen auf die bekannten Baudenkmale ergeben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist mit Eingriffen in den Boden zu rechnen. Grundsätzlich ist bei Bautätigkeiten das Auffinden von Kulturdenkmälern immer möglich. Für Bodendenkmäle, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in diesem Fall unverzüglich zu benachrichtigen. Bis zum Eintreffen eines Mitarbeitenden oder Beauftragten des Landesamtes ist die Fundstelle und der Fund in einem unveränderten Zustand zu erhalten. Fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige erlischt die Verpflichtung.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Grundsätzlich ist das Auffinden von Kulturdenkmälern bei Bautätigkeiten immer möglich. Entsprechend erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf den § 11 DSchG M-V.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Kulturgütern zu vermeiden. Der Bebauungsplan weist hierbei auf die bestehenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes hin.

Tab. 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf die Regelungen des § 11 DSchG M-V zum Auffinden von Kulturdenkmälern im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung erforderlicher Maßnahmen zum Schutz und zur Erforschung möglicher Funde

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter des kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter erforderlich.

9.3.8 Auswirkungen auf den Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Ausgangssituation

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Insofern sind Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen sowie Möglichkeiten der Erholung oder etwaige Vorbelastungen von zentraler Bedeutung für die Betrachtung des Schutzguts Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit im Zuge der Umweltprüfung.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Derzeit unterliegt das Plangebiet, abgesehen von der Brachfläche, keiner geordneten Nutzung. In unmittelbarer Umgebung ist keine landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich und südlich des Plangebietes direkt angrenzend. Die Ortschaft Selmsdorf ist mehrheitlich durch Einfamilienhäuser geprägt.

Erreichbarkeit

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ernst-Thälmann-Straße. Die Zufahrt ist im nordöstlichen Bereich vorgesehen.

Im Plangebiet wird zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg angelegt, welcher der Erschließung innerhalb des Plangebietes dient.

Erholung

Das Plangebiet ist derzeit eine Brachfläche und weist keine besonderen Bedeutungen für das Schutzgut Mensch auf, da sie kein Wohnstandort ist und keine Erholungseignung aufweist.

Lärm

Der Verkehr auf der Ernst-Thälmann-Straße, die östlich entlang des Plangebietes verläuft, stellt eine vorhandene Schallemissionsquelle dar. Im Bereich des Plangebietes sind auf der Ernst-Thälmann-Straße Geschwindigkeiten von 50 km/h erlaubt. Die Ernst-Thälmann-Straße zweigt im Süden von der B 104 ab, welche die Umgehungsstraße von Selmsdorf ist. Demnach wird die Ernst-Thälmann-Straße nur von den Bewohnenden in Selmsdorf direkt befahren, was einen Einfluss auf die Frequenz der Nutzung der Straße hat.

In der Gemeinde Selmsdorf ist die B 104 als Hauptlärmquelle zu betrachten.

Zudem befindet sich südöstlich des Plangebietes in rd. 770 m Entfernung ein Windpark.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Östlich des Plangebietes, angrenzend bzw. hinter den Waldflächen, sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Immissionen aufgrund der abpuffernden Wirkung der Waldfläche nicht erheblich auf das Plangebiet auswirken.

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird

(Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen, werden im Länderinformationssystem für Anlagen (LIS-A) erfasst. Im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern werden Biogasanlagen und Windkraftanlagen dargestellt.

Etwa 770 m südöstlich des Plangebietes stehen die ersten Windräder einer Windkraftanlage. Biogasanlagen werden im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt.

Auch Emittentenstandorte, die emissionserklärungspflichtige Anlagen gem. 11. BImSchV verorten, werden gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht dargestellt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass sich keine Betriebe, die unter die Störfall-Verordnung fallen, in der Nähe des Plangebietes befinden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Unter Berücksichtigung einer zukünftigen Nutzung als Brachfläche würde sich die Auswirkung der Fläche auf die menschliche Erholung voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang weiterentwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens ist mit temporären Einschränkungen von Wegeverbindungen zu rechnen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Durch die Planung ist mit keinen planbedingten negativen Veränderungen für das Schutzgut Mensch und der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

Negativwirkungen auf die umliegend bestehenden Bebauungen sind nur in geringem Maße zu erwarten. Visuelle und akustische Wirkungen werden minimiert.

Die Wohnbaufläche dient der Errichtung von Wohngebäuden mit den erforderlichen Freiflächen und den Stellplatzflächen. Die Grünfläche dient als Freifläche und ist naturnah zu gestalten. Die private Verkehrsfläche dient der verkehrlichen Erschließung.

Die Wohnung ist der familiäre und gesellschaftliche Mittelpunkt des Menschen, von dem alle Lebensbedürfnisse und Lebensinhalte ausstrahlen. Daher ist dem Allgemeinen Wohngebiet eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch beizumessen.

Das Nutzungsspektrum der Flächen wird über Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes und den damit einhergehenden zuvor aufgeführten Nutzungen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableiten.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur baulichen Gestaltung aufgenommen, die eine Verträglichkeit der Nutzung gewährleisten.

Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan geregelt, um die zukünftigen Bewohnenden vor Lärm aus dem Straßenverkehr zu schützen.

Tab. 11: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Menschen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der Bau-Schalldämmung der Fassade im Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Verträglichkeit der Nutzung mit dem Lärm aus Straßenverkehr

c) Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes und den damit einhergehenden Nutzungen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableiten. Dementsprechend sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erforderlich.

9.3.9 NATURA 2000 und landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet selbst liegt in keinem und grenzt nicht unmittelbar an ein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Folgenden:

- FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)
- FFH-Gebiet „Moore in der Palingener Heide“ (DE 2130-303)
- EU VSG „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)
- NSG „Selmsdorfer Traveufer“ (Nr. 242)

Der geplante Bau von Wohngebäuden im Plangebiet ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete, des EU-Vogelschutzgebietes und des Naturschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet sind nicht ableitbar.

9.3.10 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter stehen in einem engen Zusammenhang zueinander und beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen verschiedenen dieser Schutzgüter entstehen¹⁰.

Die Entstehung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes erfordert durch Voll- und Teilversiegelungen eine Flächeninanspruchnahme. Durch diesen Eingriff kommt es zu einer Beeinflussung der Standortbedingungen des Bodens und seiner Funktionen. Diese können sich wiederum auf verschiedene Weise auswirken. Beispielsweise können durch die Veränderung des Schutzgutes Fläche direkt, oder des Schutzgutes Boden indirekt, die Schutzgüter Pflanzen und Tiere beeinflusst werden. Außerdem kann eine Veränderung der Fläche und des Bodens eine Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft und Mensch mit sich ziehen.

Neben der Beeinflussung des Schutzgutes Boden auf andere Schutzgüter, kann auch der Boden selbst beeinflusst werden. Dies geschieht beispielsweise durch das Schutzgut Wasser. Eine Veränderung des Wasserhaushaltes (z.B. durch Flächeninanspruchnahme – Schutzgut Fläche) wirkt sich auf den Boden, die Bodenentwicklung und die Stoffverlagerung im Boden aus.

Das Schutzgut Pflanzen hat einen direkten Einfluss auf das Schutzgut Klima und Luft, da Pflanzen der Luft CO₂ entziehen sowie Staub und Luftschadstoffe binden. Bei Verlust bzw. Verringerung dieser (durch Flächeninanspruchnahme – Schutzgut Fläche oder Veränderungen des Bodenhaushaltes – Schutzgut Boden) entfällt die positive Beeinflussung bzw. wird diese verringert. Damit einher geht, dass der Verlust von Vegetationsflächen gleich dem Verlust von Lebensraum für die Tiere bedeutet. Zudem dient die Flora vielen Tieren als Nahrungsgrundlage, weshalb sich eine Verringerung oder Verlust von Pflanzen auch auf die Fauna auswirkt.

Im Rahmen der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes sind hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft lediglich Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten. Es ist mit

¹⁰ Schulz (2016): Die Ökozonen der Erde. 5. Auflage. Springer-Verlag. Berlin/Heidelberg/New York.

keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen und Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu rechnen.

Da sich die Landschaft aus den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen Klima und Luft sowie der gesamtästhetischen Wirkung des betrachteten Raumes zusammensetzt, gelten für das Schutzgut Landschaft die bereits dargestellten nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und die jeweiligen Wechselwirkungen.

Auch das Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und somit zu den einzelnen Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter ziehen Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen mit sich. Im Folgenden sind die wichtigsten Nutzungen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter für den Menschen beispielhaft aufgezeigt:

Tab. 12: Beispielhafte Auflistung verschiedener Nutzungen und Funktionen der Schutzgüter für den Menschen (eigene Darstellung 2025).

Schutzgut	Nutzung/Funktion (Beispiele)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Produktionsfläche für Nahrungsmittel - Speicherraum für Wasser und Nährstoffe - Lebensraum für Mikroorganismen - Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen - Bau von Infrastrukturen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserversorgung - Lebensnotwendig für alle Organismen - Strukturelement
Tiere/Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Naturerlebnis - Sicherung der Artenvielfalt
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Ökosystemen
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Gesundheit - Wohlbefinden/Lebensqualität
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Erholung - Tourismus - Naturerlebnis

Aus den genannten Gründen können Veränderungen in den vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nicht ausgeschlossen werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

9.3.11 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblich nachteiligen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den nachteiligen Auswirkungen benachbarter Plangeltungsbereiche.

Der Begriff „Kumulierung“ ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.12.2019 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabentragenden durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Nördlich des Plangebietes in rd. 230 m Entfernung und südlich des Dorfparks befindet sich das Wohngebiet „Am Dorfpark“, welches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 bebaut wurde. Fast alle Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut. Rund 85 m südlich des Plangebietes ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 das Wohngebiet „An der Kirche“ / „südlich der Kirche“ geplant. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben derzeit allerdings nicht fortsetzen (Stand: August 2024). Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben zu erwarten.

9.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend den Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben vorwiegend innerörtliche Brachflächen, welche ruderalisiert (OBS) sind, jedoch gelegentlich gemäht werden, betroffen. Angrenzend werden die mittelbaren Wirkungen der Planung auf Waldflächen mit einer Feldhecke betrachtet.

Kompensationserfordernis für Biotopverlust/-veränderung

Zunächst ist für die gesamten durch das Vorhaben überplanten (veränderten) Flächen ein Kompensations-Flächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung zu berechnen.

Dieses betrifft hier überwiegend die gelegentlich gemähte ruderalisierte Brachfläche im Siedlungsgebiet aber auch artenarmen Zierrasen, Siedlungsgebüsch mit Brombeeren, Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen, Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten und Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten.

Aus der für den jeweiligen Biotoptyp vorgegebenen Wertstufe leitet das Bewertungsverfahren den (ebenfalls vorgegebenen) Biotopwert ab, siehe folgende Übersicht:

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad ¹¹
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Weiterhin ist der Lagefaktor¹² zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist für das gesamte Plangebiet ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da ein Teilbereich durch die Ernst-Thälmann-Straße als Störquelle betroffen ist und der östliche Bereich des Plangebietes durch den Siedlungsbereich des nördlich angrenzenden Wohnhauses beeinträchtigt wird (100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen).

Für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung ergibt sich das in Tab. 13 angegebene Kompensationserfordernis.

Tab. 13: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dauerhafte Inanspruchnahme (Biotopverlust bzw. -veränderung)

Betroffener Biotoptyp/Biotopkomplex		Wertstufe	Flächenverbrauch (in m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (in m ²)
in Verbindung mit Biotopbeseitigung						
OBS	Brachfläche im Siedlungsgebiet	1	3.865	1,5	0,75	4.348
PER	Artenarmer Zierrasen	0	40	1	0,75	30
PHB	Siedlungsgebüsch mit Brombeeren	0	535	1	0,75	401
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen	0	95	1	0,75	71
PHX	Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten	1	62	1,5	0,75	70
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	1	357	1,5	0,75	402
Summe			4.954			5.322

¹¹Bei Biotopen mit der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der oben angegebenen Formel zu berechnen (aus „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – Neufassung 2018, S. 5)

¹²Lagefaktor siehe Ziffer 2.2 „Ermittlung des Lagefaktors“ in Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Kompensationserfordernis für potenzielle mittelbare Wirkungen auf geschützte Biotop und sonstige höherwertige Biotop (Wertstufe ≥ 3)

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wald. Ein Abstand von 30 m wird zu den geplanten Wohngebäuden bzw. Baufenstern eingehalten. Der erforderliche Wendebereich, Grünflächen und ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit Flächen für Stellplätze befinden sich innerhalb des 30 m Waldabstandes.

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) sind, soweit gesetzlich geschützte Biotop oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, zu betrachten, sofern nicht überall ein entsprechender Abstand zu geschützten Biotopen eingehalten werden kann.

Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen werden mittelbar von den geplanten Wohnbauflächen und der Erschließungsstraße betroffen. Es wird ein Wirkbereich von 50 m um das geplante Allgemeine Wohngebiet und von 30 m um die geplante Erschließungsstraße mit Wendebereich angenommen.

Bei den Waldflächen handelt es sich um einen Sonstigen Laubholzbestand heimischer Arten (WXS). Das Biotop wird mit der Wertstufe 2 bewertet, daher ist der angrenzende Wald in der Bilanzierung zu vernachlässigen.

Gemäß Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird innerhalb bzw. hinter der Waldfläche eine naturnahe Feldhecke dargestellt. Da diese jedoch vollständig durch die Waldflächen abgeschirmt wird, ist davon auszugehen, dass mittelbare Wirkungen von dem geplanten Wohngebiet vernachlässigt werden können.

Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Wirkungen ergibt sich somit nicht.

Kompensationserfordernis für Versiegelung (Befestigung, Überbauung)

Vollversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 multipliziert, teilversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,2. Da nicht absehbar ist, in welchem Anteil eine Teilversiegelung erfolgt, wird vom schlechtesten Fall, der maximalen Vollversiegelung, ausgegangen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Flächen zu berücksichtigen:

Vollversiegelung

Flächenart	Flächengröße	zulässige Versiegelung	Eingriffsgröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis
Allgemeines Wohngebiet WA 1 GRZ 0,46 zzgl. Überschreitung	606 m ²	0,75	454 m ²	0,5	227 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2 und 3 GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung	2367 m ²	0,6	1.420 m ²	0,5	710 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.467 m ²	1,0	1.467 m ²	0,5	734 m ²
			3.341 m ²		1.671 m²

Die rechtlich mögliche Neuversiegelung von Böden im Plangebiet wirkt sich nachteilig auf die natürlichen Bodenfunktionen aus. So wird nicht nur die Verfügbarkeit des Bodens als Lebensraum, sondern auch das Wasserrückhaltevermögen auf der Fläche eingeschränkt. Weiterhin kommt es durch Bodenverdichtung und Versiegelung zu einer Reduzierung der GesamtfILTERwirkung des Bodens.

Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich ein **Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 6.993 m²**, welches durch Eingriffe in den Boden (Versiegelungseffekte 1.671 m²) und die Umwandlung von Biotopen (Funktionsverlust 5.322 m²) hervorgerufen wird. Mittelbare Wirkungen können aufgrund der Wertstufe 2 für den Sonstigen Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) und der abschirmenden Wirkung zur Feldhecke vernachlässigt werden.

Der Ausgleich erfolgt hierbei durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökoko-Nkonto NWM 29 Wiesenweg der Gemeinde Selmsdorf durch die Anlage einer Obstbaumwiese.

Kompensationserfordernis für den Verlust eines Baumes in einer Baumreihe

Als Ersatz für die entfallende Linde im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine Linde in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18/20 cm südlich der Zufahrt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Somit wird ein Teil des Ausgleichs am Eingriffsort umgesetzt.

Gemäß des Alleenerlasses¹³ aus 2015 Punkt 5.2 sind Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefällttem Baum wird ein Baum gepflanzt. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert (siehe auch Kap. 9.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen).

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich zumindest vorerst weiterhin brach liegen. Es käme nicht zu der absehbaren Versiegelung und die Umweltsituation wäre keinen Veränderungen ausgesetzt.

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Dabei ist der westliche Teil der Fläche als Wohnbaufläche und der östliche Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgebildet. Demnach könnte ein Teil der Bebauung auch ohne die

¹³ Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (2015): Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AIErI M-V) vom 18.12.2025.

Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Dies zieht Auswirkungen auf die Schutzgüter mit sich, welche allerdings einen anderen Umfang haben werden. Mit der Bebauung gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) wäre eine Bebauung in erster Reihe ohne die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der HzE möglich.

9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes

Zulässig ist eine Beschränkung auf plankonforme Alternativen, d.h. auf die Alternativen, die die Planungsziele der Gemeinde berücksichtigen. Außer Betracht bleiben dürfen demnach Alternativen, die zur Erreichung des konkreten Planungsziels nicht geeignet sind. Das angestrebte Planungskonzept muss – wenn auch mit gewissen Abstrichen – über die andere Alternative ebenfalls erreichbar sein. Planungsvarianten, deren Realisierung aus Rechtsgründen undurchführbar sind, an vorgegebenen Fakten scheitern oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu finanzieren sind, brauchen nicht weiter verfolgt zu werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ bieten sich keine anderen Standorte an, da eine Nachverdichtung im Innenbereich mit anschließender Bebauung des rückwärtigen Grundstückteils geplant ist.

Alternativ wäre die Entwicklung eines Wohngebietes am Ortsrand bzw. in der freien Landschaft möglich. Dies wäre jedoch mit einem erhöhten Verbrauch an Fläche und Boden sowie erhöhten Erschließungskosten verbunden.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes Alternativen zur Lage und Ausformung der Erschließung untersucht. Dabei wurden auch verschiedene Möglichkeiten zur Lage und Ausformung des Wendebereichs betrachtet.

Die vorliegende Planung bietet eine ökonomische Flächenausnutzung mit optimalen Grundstückszuschnitten und -ausrichtung. Auch die Ausformung und Lage des Wendebereiches ist am Waldrand bzw. innerhalb der 30-m-Abstandsfläche zum Wald so gelegen, dass Wohnbauflächen außerhalb der Waldabstandsflächen genutzt werden können.

Somit wird das Grundstück bestmöglich für die vorgesehene Wohnnutzung ausgenutzt und es wird sparsam und flächenschonend mit Grund und Boden umgegangen.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

9.7.2 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten. Rund 1,5 km südlich des Plangebietes ist die IAG – Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft mbH zu verorten. Im Falle eines Unfalls, z.B. durch einen Brand, besteht die Möglichkeit, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet einwirken.

Es befinden sich im Umfeld keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet einwirken könnten.

Es grenzen keine Oberflächengewässer direkt an das Plangebiet, so dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Der im Rahmen der Planung vorbereitete Standort mit der erforderlichen Erschließung und die dauerhafte Versiegelung von Fläche verursachen keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen. Der Abstand zum bestehenden Wald wird eingehalten.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die in Folge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse werden unter Ansatz der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.

9.7.3 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Die verschiedenen Gutachten sind unter den vorangegangenen Kapiteln detailliert beschrieben und als Anlage beigefügt.

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan Nr. 24, Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 25.04.2023 / 13.04.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 24 in der Gemeinde Selmsdorf, Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 26.03.2026
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Gemeinde Selmsdorf, Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“, Stand: 16.06.2023
- Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Gemeinde Selmsdorf, Aufstellung B-Plan Nr. 24, Lärmtechnische Untersuchung, Stand: 11.11.2025
- BHF Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Selmsdorf „Ernst-Thälmann-Straße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: März 2026

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten aufgeführt.

9.7.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c i. V. m. Anlage 1 Pkt. 2 c und 3 b BauGB sind des Weiteren auch die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt zu benennen (Monitoring). Für das Monitoring ist in der Regel die Gemeinde zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen der Gemeinde freigestellt sind.

Hierzu gehören z. B. Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Des Weiteren hat gemäß § 4c das Monitoring auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 zu überwachen.

Es wird empfohlen während und nach Beendigung der Baumaßnahmen und im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, ob die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden und eine plankonforme Nutzung der Flächen erfolgt.

Ab dem Jahr nach Beendigung der Gewährleistung für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist auch zu prüfen, ob die Gehölzneupflanzungen erfolgreich angewachsen sind. Abgestorbene Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen.

9.7.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, vorhandene Pläne, das

GeoPortal.MV und das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Informationen der Gemeinde Selmsdorf sowie vorhandene Gutachten.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung bzw. bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

9.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die Ortschaft Selmsdorf in der gleichnamigen Gemeinde wird für die Brachfläche zwischen den Wohngebäuden an der Ernst-Thälmann-Straße 11a und 12 der Bebauungsplan Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes.

Die Planung sieht insgesamt drei Teilbereiche vor. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3) sind Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. In den drei Teilbereichen sind insgesamt 12 Wohneinheiten geplant.

Die Grundflächenzahlen der WA2 und WA3 werden auf 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze für die Bestimmung der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Die Grundflächenzahl des WA1 ist auf 0,46 festgesetzt. Grund für die erhöhte Grundflächenzahl ist die verdichtete Wohnform des Mehrfamilienhauses und die relativ kleine Grundfläche des WA 1.

In den WA2 und WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, wobei die zulässigen Gebäudehöhen 9,5 m betragen. Für Terrassen und Balkone am Hauptgebäude dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen im WA 1 zu bestimmten Gebäudeseiten um 1,5 m, für Terrassen in den WA 2 und 3 um 3,0 m und für Balkone um 1,5 m überschritten werden.

Flächen für Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den gekennzeichneten Bereichen St1 und St2 zulässig. Dabei sind gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen nur im Bereich St2 und innerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb des WA 1 ist pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz innerhalb der dafür vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet herzustellen. Innerhalb des WA 2 und WA 3 sind pro Wohnung mindestens 2 unabhängig voneinander erreichbare Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet herzustellen. Zusätzlich sind mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Besuchende zu schaffen.

Sowohl die Stellplätze und Stellplatzanlagen als auch die Wegeflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Nebst diesen sind außerdem Festsetzungen der Gestaltung getroffen worden. Im WA 1 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis 25° zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer sowie

begrünte Dächer zulässig. Die Dächer sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Eine Ausnahme bilden die begrünten Dächer. Zudem sind, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, hochglänzende Dachindeckungsmaterialien unzulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, wobei die Neigung und Ausrichtung zur optimalen Ausnutzung höchstens 10° von der Dachneigung abweichen darf. Bei begrünten Dächern darf die Neigung der Solaranlagen von der Dachneigung unbegrenzt abweichen.

Im WA 1 sind mit Ausnahme der rückwertigen, straßenabgewandten Fassadenseite nur Mauerziegel- oder Klinkerfassaden in rötlichen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind zudem Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farbtönen zulässig. Eine Begrünung der Fassaden ist im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände und Dachflächen auszuführen.

Die Zufahrt erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf der Seite des Wohngebäudes der Ernst-Thälmann-Straße 11a. Der Privatweg führt entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und endet in einem Wendekreis. Die drei Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes schließen südlich an die Verkehrsfläche an und erstrecken sich bis an den südlichen Rand des Plangebietes. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist neben dem Wendekreis eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün festgesetzt. Sie ist mit einem Erhaltungsgebot für Bäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm eingefasst. Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Für mögliche Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten und Saaten zu verwenden.

Die Platzierung der Allgemeinen Wohngebiete im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgte aus Gründen des einzuhaltenden Waldabstandes. Die Erschließung ist an die nordwestliche Plangebietsgrenze gelegt, um eine Ausrichtung der Wohnbaugrundstücke nach Südosten zu erreichen. Zudem fügt sich die vorgesehene Bebauung in die bestehende Bebauung im Umfeld ein.

Es wird infolge der Planung Veränderungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas geben; gleichfalls werden sich die Ausgangsbedingungen für Flora und Fauna stark verändern und auch das Landschaftsbild wird beeinflusst werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet verbleiben und vor Ort mittels Versickerungsrigolen und Sickermulden versickern. Es sind zwei Rigolen im Bereich der Erschließungsstraße möglich. Der Wendekreis sowie der restliche Teil der Erschließungsstraße können oberflächlich in zwei am Wendekreis angeordneten Mulden entwässern. Für die Abführung des Schmutzwassers des WA 1 kann der bereits vorgestreckte Anschluss in der Ernst-Thälmann-Straße genutzt werden. Das anfallende Schmutzwasser aus den WA 2 und WA 3 wird im Freigefälle an die vorhandene

Schmutzwasserleitung in der Ernst-Thälmann-Straße angeschlossen und von dort durch die Hauptleitung zur Kläranlage Dassow geleitet. Zudem kann das Niederschlagswasser zur gärtnerischen Nutzung verwendet werden.

Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes ruft mitsamt der Erschließungsanlagen regelmäßig eine Voll- und Teilversiegelung von bisher unversiegelten Flächen hervor, die einen Eingriff in verschiedene Schutzgüter darstellen. Die rechtlich mögliche Neuversiegelung beläuft sich dabei auf eine Fläche von 3.341 m² und erfordert einen Ausgleich in Höhe von 1.671 m². Das Ausgleichserfordernis für den Verlust bzw. die Veränderung von Biotopen im Plangebiet liegt bei 5.322 m². Ein Ausgleich für mittelbare Wirkungen ist nicht erforderlich. Der Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten eines Ökokontos der Gemeinde Selmsdorf.

Durch die Planung muss ein Baum der Baumreihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße entfallen. Dieser Verlust wird durch die Neupflanzung einer Linde (*tilia cordata* oder *tilia europaea*) in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18/20 cm südlich der geplanten Zufahrt ausgeglichen. Zudem erfolgt bei einem Ausgleichserfordernis von 1:3 eine Zahlung von 800 Euro (400 Euro pro Baum) in den Alleefond.

Durch die Planung entsteht artenschutzrechtlicher Regelungs- und Handlungsbedarf.

Da es sich um eine Planfläche handelt, die derzeit brachliegt und für die meisten Arten und Artengruppen von Flora und Fauna ein relativ niedriges Lebensraumpotenzial darstellt, lässt sich der Handlungsbedarf mit Bauzeitenregelungen und Vorgaben zum Erhalt von Bäumen abdecken.

Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken gegenüber. Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wird ebenfalls nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima ist voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Dies ist vor allem auf die Flächengröße zurückzuführen, aber auch auf die relativ geringe Wertigkeit der Fläche.

Auch das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt.

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Als erhebliche Umweltauswirkungen, welche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen erfordern, sind zu nennen:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust bzw. die Modifizierung an Boden und Bodenfunktionen,
- Veränderung des potenziell natürlichen Wasserhaushaltes.

Des Weiteren ist der folgende Aspekt zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigung der Flora und Fauna,

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt, welche zumeist auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“ rechtlich umgesetzt werden:

- Lagerung von Oberboden in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung und Auflockerung der Böden nach Beendigung der Bauphase,
- Festsetzung zur Möglichkeit einer Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern im WA 2 und WA 3,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes bei der Bauausführung (Beachtung der Vorschriften der DIN 18920, der RSBB 2023 und der ZTV- Baumpflege),
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmalen,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierartenvorkommen durch die Festsetzung von Zeitfenstern zur Ausführung von Bau-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen,

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Sicherung des Ausgleiches erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 9.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ausführlich erläutert.

9.9 Referenzliste der Quellen

- Gemeinde Selmsdorf (Juni 2013): Landschaftsplan
- Gemeinde Selmsdorf (2001): 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes
- Gemeinde Selmsdorf (2013): 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
- GeoPortal M-V (2024/2025): Kartenportal des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen: <https://www.geoportal-mv.de>
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2025): Landschaftssteckbriefe. Westmecklenburgisches Seenhügelland. <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/westmecklenburgisches-seenhuegelland> Stand: 29.07.2025.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), 2008: Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Güstrow 2013 (Heft 2)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) 2024/2025: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- BHF Landschaftsarchitekten GmbH (2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Selmsdorf „Ernst-Thälmann-Straße“
- Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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)