

## Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" - Satzungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 12.10.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte finden zum Satzungsbeschluss Berücksichtigung:

- Der Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen wurde entsprechend der aktuellen Rechtsprechung angepasst.
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend der Ausführungen der Gutachten konkretisiert und ausführlicher aufgenommen.
- Im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes werden Flächen für eventuell notwendige Versorgungsstrukturen vorgehalten.
- Am östlichen Plangebietsrand wurde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ab-schirmgrün“, die im Rahmen des Vorentwurfs bereits dargestellt wurde, nun mit einer Breite von 7,0 m wieder in die Planung aufgenommen.
- Es wurden Festsetzungen zu Grünflächen entsprechend der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angepasst sowie Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung aufgenommen.
- In die Planung wurden Hinweise zu Telekommunikationslinien, zu Festsetzungen hinsichtlich der Lärmkontingente sowie zu den Waldabstandsflächen aufgenommen.

Nach Abschluss des Herauslösungsverfahrens des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie nach Erteilung der Fällgenehmigung für drei Bäume entlang der Bundesstraße, kann die Gemeinde nun den Satzungsbeschluss fassen und die Begründung billigen.

Wie bereits im Abwägungsbeschluss dargelegt bestehen für den Teil 2 des Bebauungsplans (Verkehrs- und Grünfläche entlang der Selmsdorfer Landstraße)

noch Belange, die sich in Klärung befinden. Aufgrund der Verbandsbeteiligung ist ein Beschluss dieses Teils noch nicht darstellbar, wird aber zeitnah forciert.

Aufgrund dessen wird mit diesem Beschluss der Satzungsbeschluss ausschließlich für den Teil 1 des Bebauungsplans herbeigeführt.

### **Beschlussvorschlag**

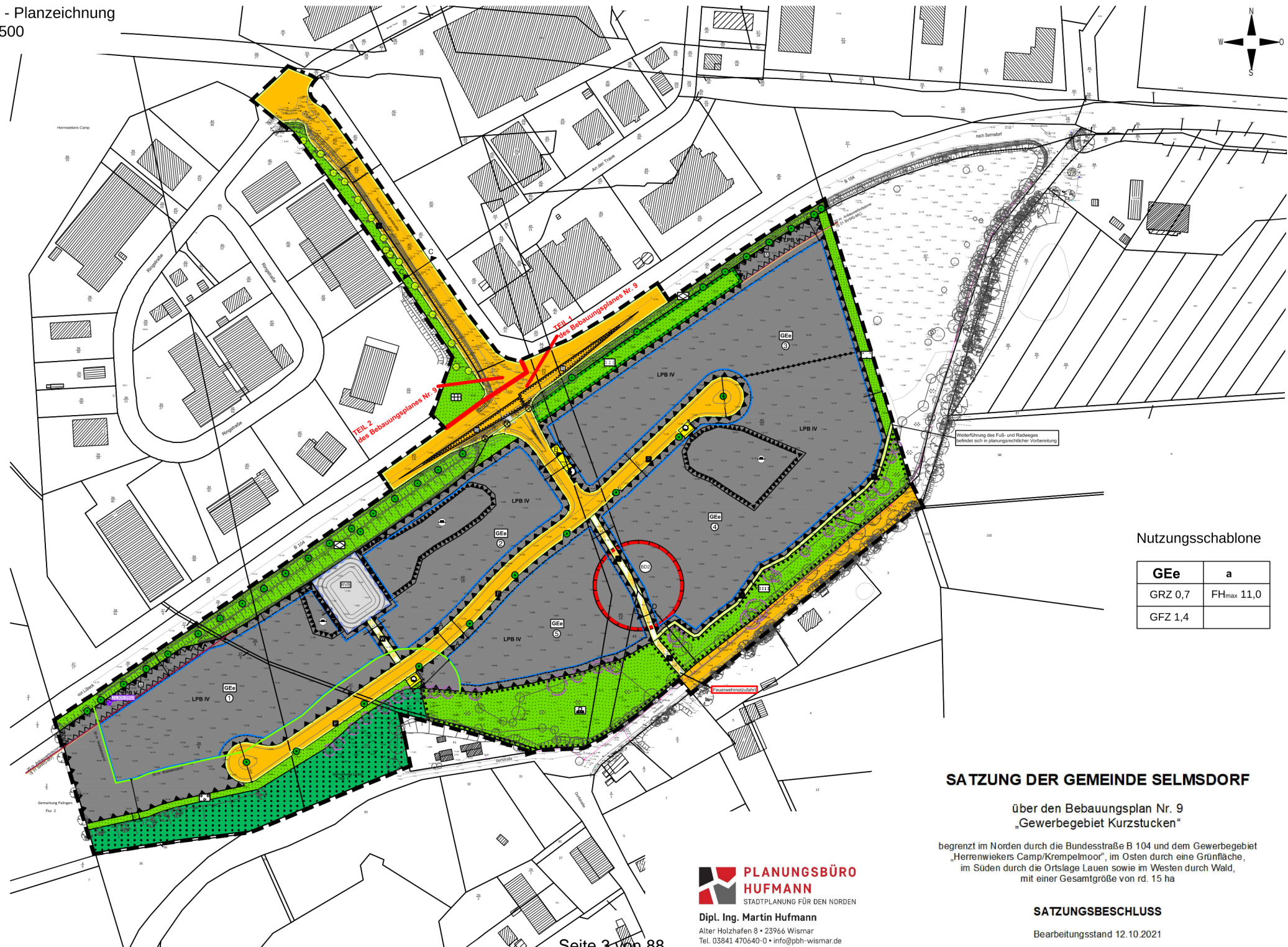
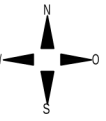
1. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“- Teil 1 gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 9 die Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu beantragen sowie nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienstzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" - Planzeichnung (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" - Textteil (Teil B) (öffentlich)
3	Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" - Planzeichenerklärung (öffentlich)
4	Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" - Begründung (öffentlich)



Nutzungsschablone

GEa	a
GRZ 0,7	FH <sub>max</sub> 11,0
GFZ 1,4	

### SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

#### über den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“

begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Wald, mit einer Gesamtgröße von rd. 15 ha

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 12.10.2021



Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzshafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbn-wismar.de

# Präambel

Nach der Überleitungsvorschrift in § 245 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Selmsdorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Wald, mit einer Gesamtgröße von rd. 15 ha, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, 16, 18 und 19 BauNVO)

- 1.1 Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im G<sub>Ee</sub> Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig.
- 1.4 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

- 1.6 Für die festgesetzte Firsthöhe im GEE wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
  - 1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/-0,75 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene hergestellte Geländehöhe (s. hierzu Punkt 6) über HN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
  - 1.8 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.
- 3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)  
Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG - MV)
- 4.1 Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).
  - 4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernäsung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
  - 5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Regenversickerungsbecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.



**6. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

**7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

- 7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente  $L_{WA}$  festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{WA}$  tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{WA}$ tags und nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>			
Teilgebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	$L_{WA}$ tags	$L_{WA}$ nachts
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

*Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von  $L_{WA} = 60$  dB(A)/m<sup>2</sup> stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.*

Nachweis:

- a) Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
- b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
- c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
- d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission

den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionssorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

- 7.2 Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (dB) <sup>1)</sup>	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70	$L_{a,res} - 30$	$L_{a,res} - 35$
<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)			

- 7.3 Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R'_{w,ges}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
- 7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 7.2 bis 7.3 abgewichen werden.

**8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist die Baumreihe zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu gestalten bzw. dauerhaft erhalten.
- 8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Zur Errichtung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges sind die vorhandenen Jungbäume ggf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockerem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 8.3 Die Fußwegeverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist in der Bauweise einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.

- 8.4 Die Gehölz- und Pflanzenstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer derzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.
- 8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die „Naturnahe Wiese“ wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.
- 8.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsaum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister  $\geq 150/175$ , Sträucher  $\geq 80/100$ , Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.
- 8.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lichtes Gehölz“ ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine extensive Beweidung oder eine Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- 8.9 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist als extensiver Landschaftsrasen zu erhalten.
- 8.10 Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*) oder Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.
- 8.11 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur  $> 2\ 700\ K$  nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel  $> 70^\circ$



sind unzulässig. Ausnahme bilden besondere sachliche Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken.

- 8.12 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.
- 8.13 Die Wendeanlagen sind mit jeweils einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrassen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.
- 8.14 Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m<sup>2</sup> Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.15 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 8.16 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.17 Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

## **9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

- 9.1 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig. Gründächer sind zulässig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.
- 9.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.
- 9.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
- 9.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig.
- 9.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der

unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermäßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinweise zur Festsetzung von Emissionskontingenten:

#### *Flächennutzung tags*

Eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{w^*}$  tags von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> stellt für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes dar. Nach DIN 18005 [1] wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

#### *Flächennutzung nachts*

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{w^*} \approx 50$  dB(A)/m<sup>2</sup> nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{w^*} \leq 45$  dB(A)/m<sup>2</sup> nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 90 274 m<sup>2</sup>KFÄ wird durch die Nutzung des gemeindeeigenen Ökokontos „Maggerrassenfläche am Grünen Band“ beglichen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
FH	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NN

### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise



Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Parkplätze



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Wirtschaftsweg

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Löschwasserzisterne, unterirdisch



Elektrizität, Trafo

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Verkehrsrün, öffentlich



Straßenbegleitgrün, öffentlich



Naturnahe Wiese, öffentlich



Abschirmgrün, öffentlich



Zäsurgrün, öffentlich



Abstandsgrün, öffentlich



Lichtes Gehölz, öffentlich

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses - Regenversickerungsbecken

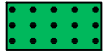
### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen



## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für Wald

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



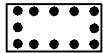
Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen, teilweise Umpflanzung geplant (siehe Pkt. 8.2)



entfallende Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

## Sonstige Planzeichen



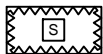
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)



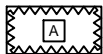
Bereiche mit festgesetzten Emissionskontingenten, mit lfd. Nummerierung

LPB V  
LPB IV

Lärmpegelbereiche (LPB) IV - V



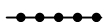
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG-MV)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen

40  
15

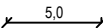
Flurstücksnummern

-21.11

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN



Böschung



Bemaßung



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

## 3. Nachrichtliche Übernahme

213053950



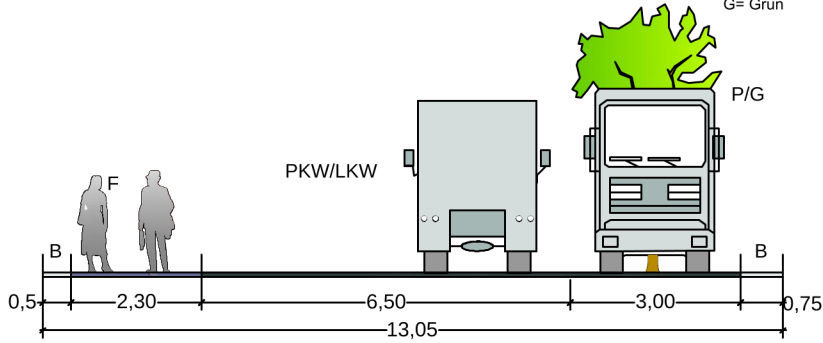
Lagefestpunkt der Hierarchiestufe D

# Empfohlene Straßenquerschnitte

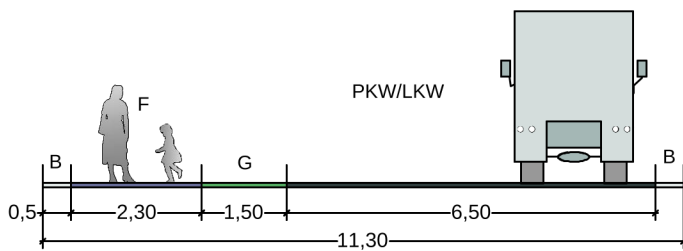
Angaben in m

- PKW= Personenkraftwagen
- LKW= Lastkraftwagen
- P= Radfahrer
- F= Fußgänger
- P= Parken
- B= Bankett
- G= Grün

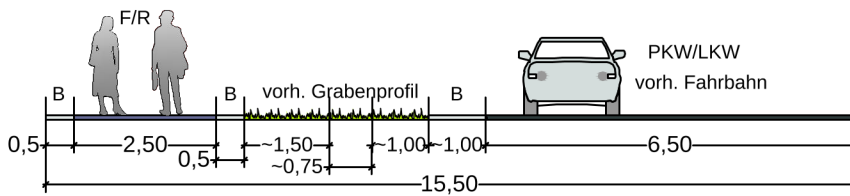
## Planstraße A - A



## Planstraße B - B

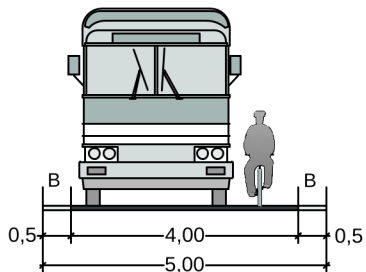


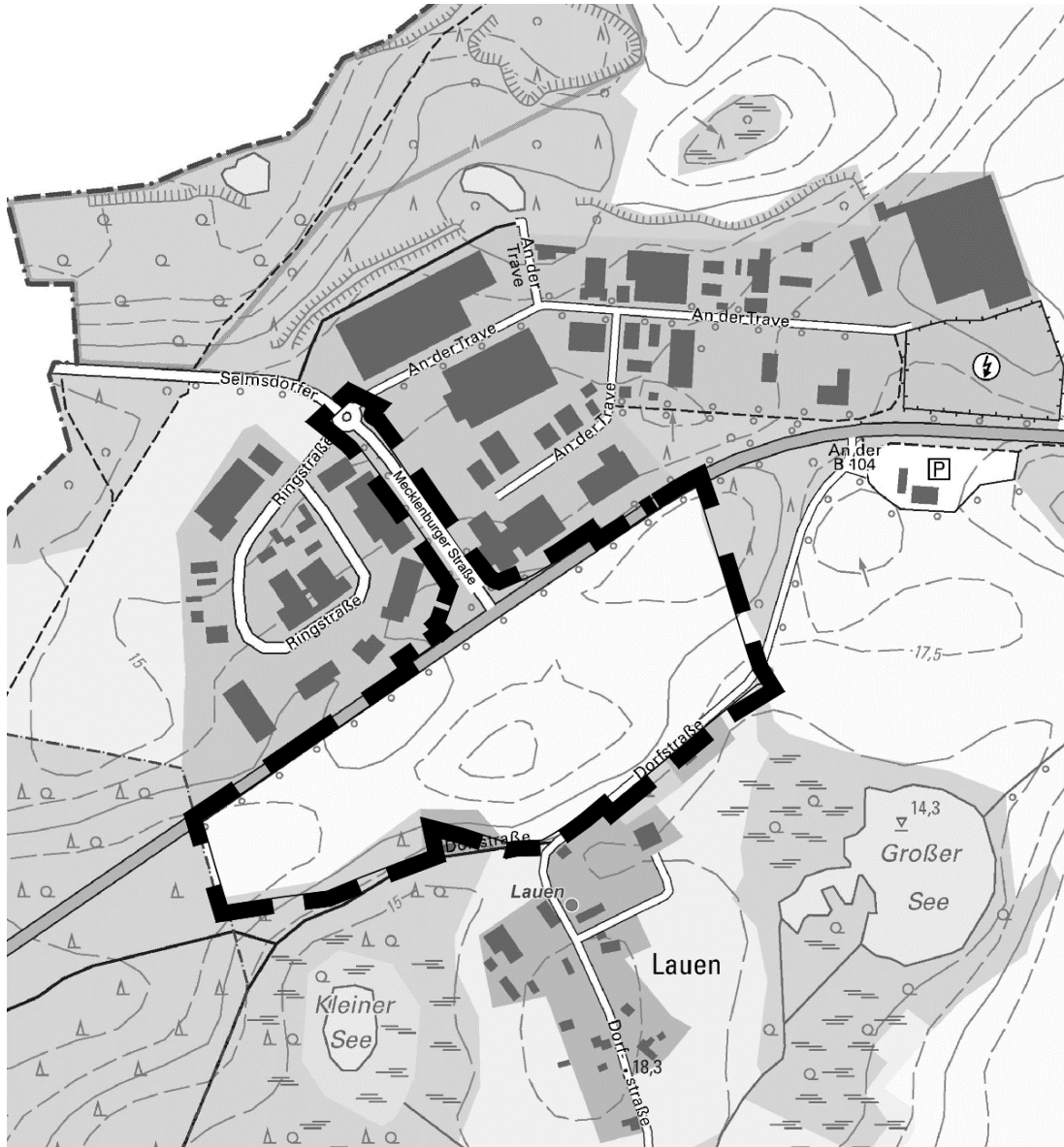
## Selmsdorfer Landstraße C - C



## Schnitt D - D

F / R / Feuerwehrnotzufahrt





Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

# SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

## über den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“

begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Wald, mit einer Gesamtgröße von rd. 15 ha

### Begründung

### SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 12.10.2021

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planverfahren .....	4
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	7
2.2 Angaben zum Bestand.....	9
2.3 Eigentumsverhältnisse .....	10
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	10
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	13
3.4 Flächenbilanz.....	15
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
4.1 Trinkwasserversorgung.....	15
4.2 Löschwasserversorgung .....	16
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	16
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	17
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	17
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>21</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>23</b>
1.1 Allgemein .....	23
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	23
<b>2. Umweltprüfung</b> .....	<b>24</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel .....	24
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	25
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>35</b>
3.1 Schutzgut Mensch .....	35
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	37
3.3 Schutzgut Boden.....	40



3.4	Schutzgut Wasser .....	41
3.5	Schutzgut Luft und Klima .....	42
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
3.7	Schutzgut Landschaft .....	44
3.8	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	48
3.9	Störfälle.....	48
3.10	Kumulierung mit anderen Projekten.....	49
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>49</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	49
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	50
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	50
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>52</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	52
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	52
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	57
5.4	Kompensationsmaßnahmen .....	61
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>66</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	66
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	67
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>71</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbebestandes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde entschieden, am westlichen Ortsrand von Selmsdorf eine Erweiterung und Ergänzung des schon vorhandenen gewerblichen Nutzungsschwerpunktes vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet. Ziel ist es, in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes und in einem begrenzten Umfang, auch größere Gewerbegrundstücke ab ca. 1 ha, anbieten zu können. Dieser Bedarf kann auf den noch unbelegten Flächen des bestehenden Gewerbegebiets nicht mehr gedeckt werden, da die Vermarktung der Flächen abgeschlossen ist. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, Ansiedlungen in Richtung technologieaffines Gewerbe zu steuern. Neben der räumlichen Verflechtung sollen so auch wirtschaftliche und technologische Synergieeffekte erzielt werden, da in dem vorhandenen Gewerbegebiet ein deutlicher Schwerpunkt in diesem Bereich zu verzeichnen ist. Darüber hinaus können auch Erweiterungspotenziale für die bestehenden Betriebe geschaffen werden. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort soll somit den Fortbestand der ortsansässigen Gewerbebetriebe sichern und zukünftige Erweiterungsflächen vorhalten und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen Wirtschaftspolitik.

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es auch, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens untersucht (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 10. März 2021).

Insgesamt soll durch die Zuordnung der Flächennutzungen und baulichen Anlagen im Plangebiet eine Beeinträchtigung der angrenzenden Ortslage Lauen vermieden bzw. minimiert werden. Dies umfasst sowohl Beeinträchtigungen durch Immissionen als auch visuelle Störungen. Obwohl die Ortslage Lauen planungsrechtlicher Außenbereich ist, soll die Problematik der räumlichen Nähe zwischen Gewerbe und Wohnbebauung einen hohen Stellenwert innerhalb des städtebaulichen Konzeptes erhalten.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst rund 15 ha und liegt direkt an der Bundesstraße B 104. Er wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krepelmoor“, im Osten durch eine mit Ginster bewachsene Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Waldflächen.



Abb. 1: Plangebiet mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V, 2021.

## 1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 03. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 12. August 2003.

Zu diesem Zeitpunkt wurde der Satzungsbeschluss des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krepelmoor“ vorbereitet. Aus Sicht der Gemeinde Selmsdorf erschien es daher sinnvoll die gegenüber der Bundesstraße 104 liegende Fläche ebenfalls für die Ausweisung von Gewerbestandorten planungsrechtlich vorzubereiten. Da sich jedoch zunächst auf die Vermarktung der vorhandenen Flächen konzentriert wurde, wurde das Verfahren zunächst pausiert.

Seit etwa 2009, nachdem absehbar wurde, dass der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kurzfristig nicht mehr zu decken ist, hat die Gemeinde sich erneut intensiv mit möglichen Standorten für zukünftige Gewerbeansiedlungen auseinandergesetzt. Auf der Basis erster städtebaulicher Überlegungen wurde daraufhin 2010 eine vergleichende Standortanalyse durchgeführt, um eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu haben. Zur Auswahl standen drei Standorte, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bzgl. ihrer Vor- und Nachteile untersucht wurden. Die Gemeinde Selmsdorf entschied sich daraufhin für den Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, da hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes städtebaulich am ehesten gegeben sind. Der zweite Standort, im Bereich des Hauptortes Selmsdorf ist mittlerweile durch die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 16.1 mit Wohngebieten überplant. Der dritte Standort, gegenüber den Flächen der Deponie, wäre von weiteren gewerblichen Betrieben im Gemeindegebiet isoliert und würde somit einen größeren Einschnitt in die freie Landschaft darstellen, als der nun gewählte Standort. Mittlerweile stehen die Flächen außerdem nicht mehr zur Verfügung, da sie als Teil einer Ökokontomaßnahme der Deponie (Entsiegelung, Beweidung, Vernäsung) entwickelt wurden.

Vorteile des Standortes südlich des Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ sind unter anderem die gute verkehrliche Anbindung über die B 104 und damit einhergehend ein Anschluss an die vorhandene Ampelkreuzung. Zudem sind Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben im bereits bestehenden Gewerbegebiet möglich. Des Weiteren ist die relativ große Entfernung zum Wohnschwerpunkt in der Ortslage Selmsdorf ein weiterer Vorteil dieses Standortes.

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Daher ist vor Inkrafttreten der Satzung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 gestellt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat bei Fortführung der Planung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet verbindlich in Aussicht gestellt. Diese wird vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde rechtskräftig vollzogen sein.

Ein weiterer wichtiger Themenbereich war die Auseinandersetzung mit dem Projekt „Grünes Band Deutschland“. Dieses vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland angestoßene Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Als zentrales Grünes Band wird dabei der Bereich zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen Staatsgrenze zwischen BRD und DDR bezeichnet. Dieser Streifen ist zwischen 50 und 200 m breit. Im weiteren Umfeld des Plangebiets verläuft dieser nördlich des vorhandenen Gewerbebiets entlang der Trave.

Die Bestrebungen, das Grüne Band zu einem Biotop- und Grünverbund mit europäischer Bedeutung zu entwickeln, werden von der Gemeinde sehr wohlwollend begleitet. Durch die Bereitschaft, die Entwicklungen durch Flächenankauf aktiv zu unterstützen, hat die Gemeinde dies auch zum Ausdruck gebracht. In Vorbereitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde daher auch eine mögliche Beeinträchtigung des Projektraums geprüft.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des möglicherweise relevanten Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Zur Trave hin wird der Landschaftsraum im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbe, im Nordwesten durch den Lübecker Stadtteil Schlutup und im Osten durch die vorhandene Tank- und Raststätte geprägt. Da die gewählte Fläche nur im Bereich der west- und südwestlichen

Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum hat, ansonsten durch Straßen und bebaute Flächen umfasst wird, hat die Fläche keine herausragende Bedeutung im Biotopverbundsystem im weiteren Umfeld des Grünen Bandes.

Der Vorentwurf der Planung wurde am 24. Oktober 2013 durch die Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09. Dezember 2013 bis zum 16. Januar 2014 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet wurden zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kaum Angaben gemacht, eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde zu dem Zeitpunkt noch nicht in Aussicht gestellt. Die weiteren vorgebrachten Stellungnahmen wurden überprüft und teilweise in die nun fortgeführte Planung aufgenommen. Zum einen werden Hinweise zu Lage- und Sicherungspunkten sowie vorhandenen Bodendenkmalen ergänzt, zum anderen wurde die Erschließungsplanung konkretisiert. Des Weiteren wurden für den Entwurf aktualisierte Gutachten erarbeitet.

Der Entwurf der Planung wurde am 08. April 2021 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 10. Mai 2021 bis zum 15. Juni 2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05. Mai 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte finden zum Satzungsbeschluss Berücksichtigung:

- Der Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen wurde entsprechend der aktuellen Rechtsprechung angepasst.
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden entsprechend der Ausführungen der Gutachten konkretisiert und ausführlicher aufgenommen.
- Im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes werden Flächen für eventuell notwendige Versorgungsstrukturen vorgehalten.
- Am östlichen Plangebietsrand wurde die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“, die im Rahmen des Vorentwurfs bereits dargestellt wurde, nun mit einer Breite von 7,0 m wieder in die Planung aufgenommen.
- Es wurden Festsetzungen zu Grünflächen entsprechend der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angepasst sowie Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung aufgenommen.
- In die Planung wurden Hinweise zu Telekommunikationslinien, der Festsetzung der Lärmkontingente sowie zu den Waldabstandsflächen aufgenommen.



## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird die überplante Fläche mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf wird deshalb nach Satzungsbeschluss dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert, und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV - Bauen und Gemeindeentwicklung während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek, Wismar (Stand November 2020); der Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 der Gemarkung Lauen; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat etwas mehr als 3 000 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von rund 3 610 ha.

Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur Autobahn A 20 zwischen Lübeck und Rostock sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Selmsdorf sind im Norden und Nordosten die Stadt Dassow, im Süden und Südosten die Stadt Schönberg, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen die Hansestadt Lübeck.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) 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.

Leitbild soll dabei eine homogene Entwicklung des angesprochenen räumlichen Gefüges sein. Bezüglich dieses Leitbildes sieht die Gemeinde Selmsdorf Entwicklungsbedarf insbesondere auch im Bereich des Gewerbeflächenangebotes. Die Gemeindeentwicklung soll dabei vorhandene Potentiale und Infrastruktur maßvoll und raumverträglich nutzen. Dies schließt auch die Verpflichtung ein, Flächen für zentrale Bereiche der Gemeindeentwicklung, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen im Umlandraum, vorzuhalten.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht die vorliegende Planung, auf Grundlage der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06. Januar 2014, dem Erfordernis der Raumordnung, gewerbliche Bauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde auszurichten. Es können der Fortbestand der ortsansässigen Gewerbebetriebe gesichert und gleichzeitig zukünftige Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Dadurch werden Arbeitsplätze in der Gemeinde Selmsdorf gesichert und die Unternehmen können wettbewerbsfähig bleiben. Zudem entspricht die Standortwahl im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet im Norden den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.

## 2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch seine bewegte, teils kuppige Topografie geprägt. Der höchste Punkt befindet sich im Osten. Zwei weitere Hochpunkte folgen in westlicher Richtung, von denen aus das Gelände in Richtung Bundesstraße teils stark abfällt.

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist nahezu vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Im Westen und Südwesten handelt sich dabei um Wald. Lediglich im Osten des Plangebiets öffnet sich die Fläche zu den umgebenden räumlichen Strukturen. Dies sind zum einen der östliche Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes an der B 104 und zum anderen die Dorfstraße in Richtung Lauen bis zum Ortseingangsschild. Östlich des Plangebietes schließt eine Ginsterfläche an, die als Ausgleichsfläche für die benachbarte Tankstelle mit Rastplatz angelegt wurde.



Abb. 2: Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes, vorwiegend Birken, eigene Aufnahme.



Abb. 3: Topographie des Geländes, Senke im Norden des geplanten Gewerbegebietes, eigene Aufnahme.



Abb. 4: Wall mit Gehölzstrukturen im Nordwesten des Plangebietes, eigene Aufnahme.



Abb. 5: Vorhandener Knotenpunkt im Norden des geplanten Gewerbegebietes, eigene Aufnahme.

Bei einem Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldgrenzen im Südwesten des Geltungsbereiches festgelegt. Diese wurden in einem Schreiben vom 22. Februar 2021 konkretisiert und entsprechend auch in die Planzeichnung aufgenommen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand

von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser wurde ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde trägt alle Planungskosten. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Nordwesten von Selmsdorf zu schaffen. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen und technischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes soll über den bestehenden Knotenpunkt B 104/Selmsdorfer Landstraße erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße, die sich im Plangebiet nach Westen und Osten erstreckt. Dabei wurde vor allem die Topographie des anstehenden Geländes berücksichtigt, da das Plangebiet nach Süden teils stark ansteigt und auch im Westen und Osten Hochpunkte hat.

Die vorhandenen Gehölze entlang der Bundesstraße bleiben überwiegend vorhanden, lediglich für die Anbindung an den Knotenpunkt müssen drei Bäume gefällt werden. Ebenso bleibt der vorhandene Wall erhalten. Dadurch ist eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße nur auf dem Teilstück zwischen nordöstlicher Grenze des Plangebiets und dem bestehenden Knotenpunkt B 104/Selmsdorfer Landstraße gegeben. Aufgrund der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße von zwanzig Metern werden in diesem Bereich die Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie die Bäume entlang der Bundesstraße überwiegend erhalten. Auch im südlichen Bereich werden, als Abstandsflächen zu der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Lauen, umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Im Südwesten sowie westlich des Plangebietes befindet sich Wald, der im Bebauungsplan festgesetzt und nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt durch gezielte Festsetzungen durch das geplante Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird.

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Wohnungen für Aufsichtspersonen und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese müssen dem konkreten Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig. Östlich des Plangebietes ist bereits eine Tankstelle mit Rastplatz vorhanden, sodass innerhalb des Gewerbegebietes keine Konkurrenzsituation

geschaffen werden soll. Auch Lagerplätze möchte die Gemeinde ausschließen, da das Ziel verfolgt wird, hochwertiges, ggf. technologieaffines Gewerbe bzw. kleinere Betriebe aus dem Gemeindegebiet an diesem Standort anzusiedeln. Reine Lagerplätze sorgen dagegen für eine Abwertung des Standortes.

Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die Gemeinde an diesem Standort im Gemeindegebiet keinen Bedarf für solche Nutzungen sieht.

Einzelhandelsbetriebe, die unter Umständen im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang einen unmittelbaren und eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes hat. Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. So kann im Rahmen des eingeschränkten Gewerbegebietes eine angemessene Freiflächenentwicklung angestrebt werden. Zudem wird die Geschossflächenzahl auf 1,4 und die maximale Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. So soll eine Angleichung der Baukörper an das schon bestehende Gewerbegebiet erreicht werden.

Für die festgesetzte Firsthöhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 11,0 m soll gleichzeitig visuelle Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Ortslage Lauen vermeiden bzw. minimieren. Auch Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die First- bzw. Gebäudehöhe nur um maximal 1,5 m überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt. Dies ist notwendig, um die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Planstraße mit den notwendigen Gefällen verlegen bzw. das Gefälle der Planstraße selbst regulieren zu können.

Nach Ablauf des genannten Zeitraumes dürfen die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind auch in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die



Regelungen zum Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Bundesstraße 104 dürfen, wie bereits zuvor erwähnt, in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. In dem Streifen gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßenwegesgesetz MV (StrWG-MV). Für diesen Bereich wurden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind teilweise als Verkehrsgrün Bestandteil der Fläche der B 104.

Im Einmündungsbereich zur B 104 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen in die städtebauliche Situation gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Gliederung und Materialverwendung für Fassaden sowie die Gestaltung von Werbeanlagen.

Als vorbeugender Brandschutz wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig sind. Um das Regenwasser wie geplant versickern zu können sind unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei im Plangebiet generell unzulässig. Gründächer sind zulässig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Zusätzlich sind stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Steuerung möglicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage Lauen wird die Gemeinde parallel zum Bebauungsplanverfahren verkehrlenkende Maßnahmen prüfen (z.B. Begrenzung der zulässigen Tonnage, Durchfahrtsbeschränkungen). Die Ortsdurchfahrt ist bereits als geschwindigkeitsreduzierte Straße mit maximal 30 km/h ausgewiesen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Ausbau des vorhanden dreiarmligen Knotenpunktes zu einem vierarmigen Knoten. Plangebietsseitig ist ausreichend dimensionierte Rückstauffläche vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße, die sich im Plangebiet nach Westen und Osten erstreckt. Jeweils an den Enden befinden sich ausreichend dimensionierte Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 30,6 m, in deren Mitte je eine Rotbuche gepflanzt wird.

Entlang der Planstraße werden im südlichen Bereich Parkplätze vorgesehen, die in Längsaufstellung durch PKW und LKW genutzt werden können, diese erhalten eine Breite von 3,0 m.

Die Dimensionierung der Querschnitte der Planstraße erfolgt unter dem Gesichtspunkt des reibungslosen Ablaufs des gewerblichen Verkehrs. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m, der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 13,05 m.

Zusätzlich zum gewerblichen Verkehr innerhalb des Plangebietes legt die Gemeinde Selmsdorf großen Wert auf eine sinnvolle Fuß- und Radwegeverbindung. Deshalb wurde nördlich des geplanten Gewerbegebietes die Selmsdorfer Landstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier soll ein Fuß- und Radweg beide Gewerbegebiete miteinander verbinden. Geplant ist die Anknüpfung an den vorhandenen Fußweg im Norden. Dieser soll entlang der Selmsdorfer Landstraße bis zur Ampelkreuzung an der B 104 geführt werden. Als Abgrenzung zur Fahrbahn dient der vorhandene Graben. Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf gepflanzten Linden sollen innerhalb des als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünstreifens erhalten bleiben. Die vorhandenen Jungbäume sind ggf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche sind in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Fortgeführt wird die Fußwegeverbindung entlang der Planstraße bis zu den beiden Kreisverkehren sowie in Richtung Süden nach Lauen. Dieser südliche Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 5,0 m inkl. Bankett von je 0,5 m ausgeführt und dient zeitgleich als weitere Notzufahrt für die Feuerwehr. Entsprechend der RAST 06 können bei Verkehrsstärken bis 500 Kfz/h Fahrräder und Kraftverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Dieses Verkehrsaufkommen wird innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht überschritten, sodass der Radverkehr innerhalb des Gewerbegebietes auf die Straße verlagert wird.

Da entlang der Straße nach Lauen im Süden des Geltungsbereiches keine Möglichkeit besteht, einen Fußweg vorzusehen, wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung entschieden, dass südlich des geplanten Gewerbegebietes der vorhandene

Trampelpfad als Weg in die Planung aufgenommen wird, um eine sichere Verbindung zwischen Lauen und der Ortslage Selmsdorf zu ermöglichen. Dieser Weg soll als wassergebundene Decke ausgeführt werden und würde im weiteren Verlauf durch die östlich angrenzende Fläche verlaufen. Diese Weiterführung befindet sich derzeit in planungsrechtlicher Vorbereitung und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9.

Die Straßenquerschnitte werden im folgenden Schaubild differenziert dargestellt:

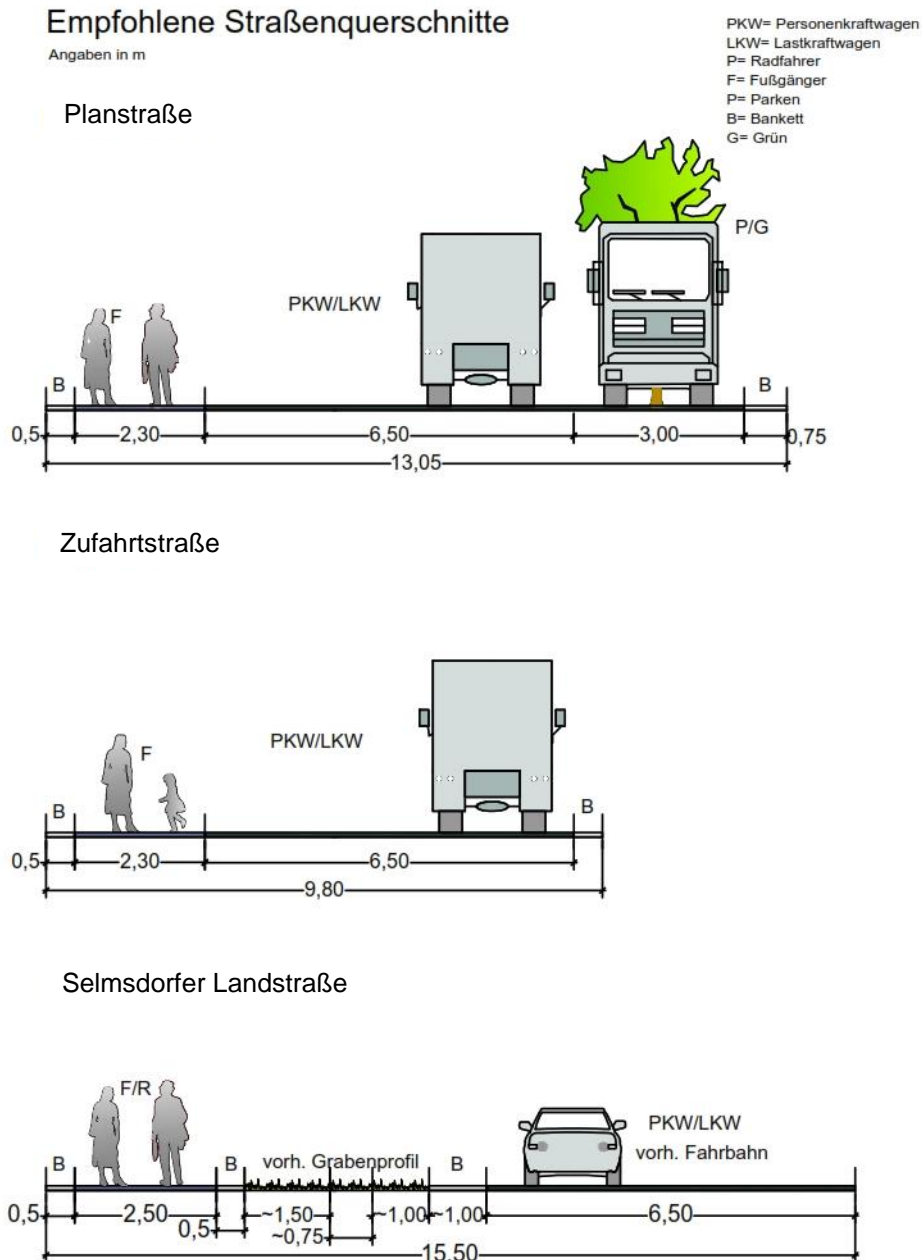


Abb. 6: Empfohlene Straßenquerschnitte, eigene Darstellung.

### 3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 15 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet</b>	<b>88 200</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>24 100</b>
Planstraße	8 180
B 104 u. Selmsdorfer Landstraße	11 375
Dorfstraße Lauen	3 000
Wirtschaftsweg RRB	200
Fußweg/Notzufahrt Feuerwehr	695
Fußweg	650
<b>Grünflächen</b>	<b>27 580</b>
Verkehrsgrün, öffentlich	8 080
Straßenbegleitgrün, öffentlich	2 640
Naturnahe Wiese, öffentlich	2 490
Lichtes Gehölz, öffentlich	7 930
Zäsurgrün, öffentlich	4 780
Abstandsgrün, öffentlich	1 660
Abschirmgrün	1 200
<b>Wald</b>	<b>8 000</b>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>2 100</b>
Regenrückhaltebecken (RRB)	1 940
Löschwasserezisternen	160
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>151 180</b>

## 4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen nördlich der B 104. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

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

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

### 4.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Selmsdorfer Landstraße im Norden bzw. der Dorfstraße in Lauen. Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Versorgung ist

durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

#### **4.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über neu zu errichtende Hydranten aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden. Die neuen Hydranten sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen vertraglich zu binden.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h notwendig. Diese Menge muss für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Um diese Menge bereitstellen zu können, wird eine Kombination aus Hydranten und Löschwasserzisternen vorgesehen.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zu erweitern. Im Bereich der Wendeanlagen wird je ein Hydrant zur Löschwasserentnahme vorgesehen. Die Löschwasserzisternen werden ebenfalls nahe den Wendeanlagen festgesetzt.

Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Süden des Plangebietes wird eine Notzufahrt für die Feuerwehr vorgesehen.

#### **4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

##### Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, alle gewerblichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der Anschlusspunkt befindet sich nördlich des Gewerbegebiets in der Selmsdorfer Landstraße. Der vorhandene Leitungsbestand ist entsprechend zu erweitern. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk in der Straße „An der Trave“ ist beim vorhandenen Anschluss um einen Staukanal als Rückhaltung zu erweitern.

Innerhalb des Gebietes sollen die Schmutzwassersammelleitungen nach Möglichkeit im Freigefälle verlegt werden. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,0 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlusschächte sind in Eigenleistung durch die jeweiligen Bauherren zu setzen. Es wird empfohlen, eine Anlage gegen rückstauendes Schmutzwasser vorzusehen.

##### Regenwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf

denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung § 2 Abs. 2 als gering verschmutzt eingestuft.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können wurde durch die GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020), eine Geotechnische Hauptuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Bis zu den Endtiefen von sieben Metern wurde kein freies Bodenwasser angetroffen.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und in das festgesetzte Regenversickerungsbecken geleitet. Gemäß der Berechnung durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen (Stand 26. Mai 2020) beträgt das erforderliche Speichervolumen 552 m<sup>3</sup>, das festgesetzte Regenversickerungsbecken umfasst ein Speichervolumen von 654 m<sup>3</sup>.

#### **4.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum der B 104 bzw. Selmsdorfer Landstraße verlegt sind. Die neuen Leitungen sollten ausreichend dimensioniert werden, um künftige Entwicklungen im Bereich der Ladeinfrastruktur berücksichtigen zu können. Im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes werden Flächen für eventuell notwendige Versorgungsstrukturen vorgehalten.

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

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder die WEMACOM Telekommunikation GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungsgespräche zu führen.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

#### **4.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Planstraße werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen konzipiert.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

## 5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 10. März 2021).

Untersuchungsgegenstand waren zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche nördlich des Plangebietes. Zur Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf das Instrument der Emissionskontingentierung zurückgegriffen. Es werden folgende Emissionskontingente  $L_{WA}$  tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt:

Tab. 2: Festgesetzte Emissionskontingente.

Emissionskontingente $L_{WA}$ tags und nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>			
Teilgebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>	$L_{WA}$ tags	$L_{WA}$ nachts
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

*Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von  $L_{WA} = 60$  dB(A)/m<sup>2</sup> stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.*

### Nachweis:

- a) Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.



- b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
- c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
- d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

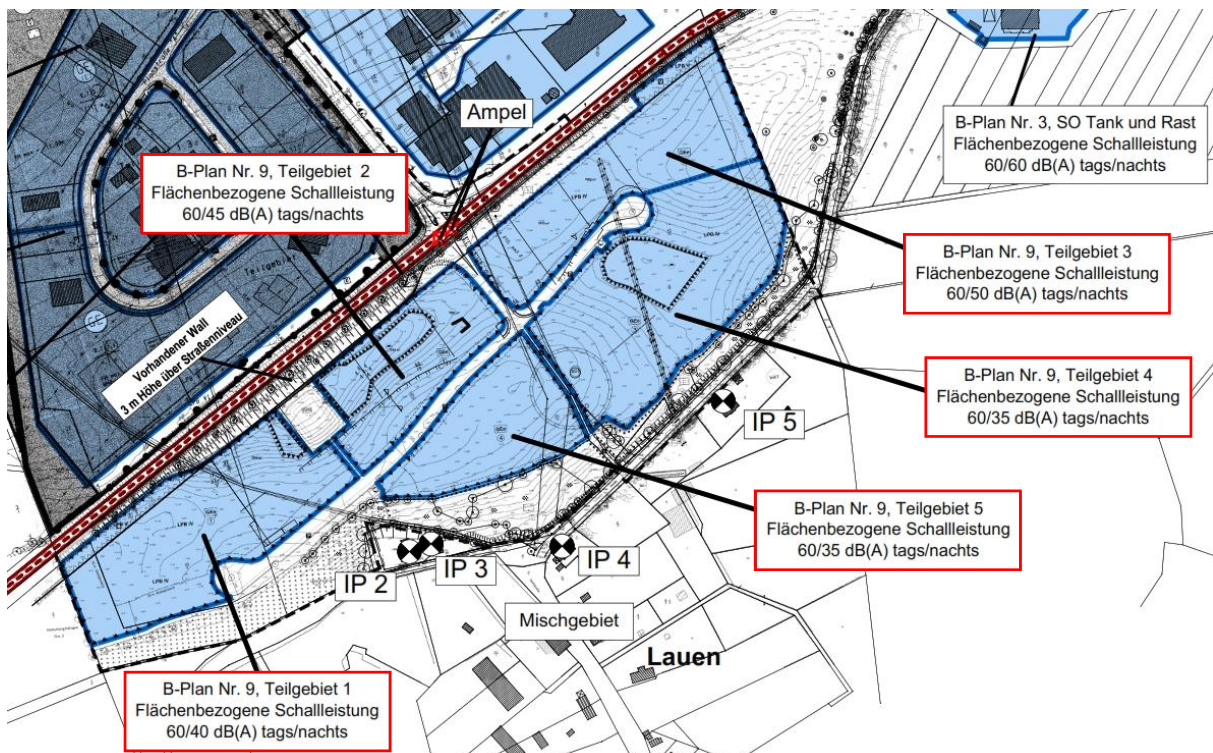


Abb. 7: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Teilgebiete für flächenbezogene Schalleistungen. Quelle: ALN Akustik Labor Nord, März 2021.

Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. Ziel ist die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Zwar ist laut Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4 CN 7.16 vom 07. Dezember 2017 bei der Emissionskontingentierung von Gewerbeflächen mindestens eine Teilfläche für uneingeschränkte Gewerbenutzung vorzusehen, für den Bebauungsplan Nr. 9 wird hiervon jedoch abgewichen. Gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO können Festsetzungen zur Gliederung auch für mehrere Gewerbe- oder Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Da nördlich des Plangebietes bereits uneingeschränkte Gewerbeflächen vorhanden sind, kann im Grundsatz auf diese Ergänzungsgebiete verwiesen werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente weisen für den Nachtzeitraum eine Kontingentierung für alle Teilflächen aus, für den Tagzeitraum stellt die

Emissionsbeschränkung für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen keine Einschränkung des Betriebes dar.

Zum anderen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104 untersucht. Dazu wurden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 auf das Jahr 2030 prognostiziert und von einer Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr ausgegangen. Eine erhöhte Störwirkung wird auch für die lichtzeichengeregelte Kreuzung der B 104 und der Selmsdorfer Landstraße angenommen.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 55 dB(A).

Am Tage ist an straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmittellachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel gerundet 66 – 67 dB(A). In der Nachtzeit ist an straßenzugewandten Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmittellachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes von rund 4 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den weiteren Bereichen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden allerdings für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen oder Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden in den Festsetzungen folgendermaßen geregelt:

Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  zu erfüllen.

Tab. 3: Festgesetzte Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (dB) <sup>1)</sup>	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70	$L_{a,res} - 30$	$L_{a,res} - 35$

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R'_{w,ges}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den zuvor genannten Festsetzungen abgewichen werden.

Bezüglich der Emissionskontingente wird darauf hingewiesen, dass eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{w^*}$  tags von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes darstellt. Nach DIN 18005 [1] wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{w^*} \approx 50$  dB(A)/m<sup>2</sup> nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{w^*} \leq 45$  dB(A)/m<sup>2</sup> nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

## 6. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemein**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 hat eine Größe von rund 15 ha und befindet sich südlich der Bundesstraße B 104 und nördlich der Ortslage Lauen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine konventionell bewirtschaftete Ackerfläche. In den Randbereichen sind als Abgrenzung zu der Ortslage Lauen und der Bundesstraße 104 Gehölzstrukturen vorhanden.

#### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone:	Höhenrücken und Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

#### **1.3 Bisheriger Planungsverlauf**

Im Zusammenhang mit den naturschutzfachlichen Belangen fanden Abstimmungen im Rahmen der formalen Beteiligung im Planverfahren und darüber hinaus statt. Die Abstimmungsinhalte sind nachfolgend zusammengefasst:

#### **Entwurf**

##### **Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf vom 16.08.2021**

##### **Eingriffsregelung**

- Bestätigung der Beendigung des Verfahrens nach den Regelungen der ursprünglichen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus dem Jahre 1999
- Forderung der Anpassung der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen um einen Leistungsfaktor zwischen 0,5 und 0,2
- Detaillierung des Pflegeregimes für die Kompensationsmaßnahme „Naturnahe Wiese“
- Festsetzung eines Ausführungszeitraumes für die internen Kompensationsmaßnahmen
- Hinweise zur Nutzung eines Ökokontos

### *Baum- und Alleenschutz*

- Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V zu Baumreihen und Alleen
- Betroffenheit für die Planung herausgestellt
- Ausnahmeanträge sowohl für die Fällung als auch Umpflanzung erforderlich
- Vermeidungsmaßnahmen und Alternativenlösungen für den Geh- und Radweg zu prüfen
- Hinweis zum Baumschutzkompensationserlass, dort ist u.a. der Ausgleich für die Fällung von Alleebäumen geregelt
- *Anmerkung: Bei einem Vor-Ort-Termin wies die uNB darauf hin, dass für die Umpflanzung ein Baumgutachten gefordert wird, um einem späteren Anpflanzterfolg zu gewährleisten.*

### *Natur- und Landschaftsschutzgebiete*

- die Herauslösung ist vorgesehen, jedoch Abschirmung am nordöstlichen Plangebietsrand erforderlich
- *Anmerkung: Nach weiteren Abstimmungen mit der uNB kann durch die Etablierung eines Abschirmgrüns an der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine Herauslösung erfolgen.*
- Ergänzungen zu naturschonender Beleuchtung sollten berücksichtigt werden
- Möglichst große Straßenbäume aus Gründen des Landschaftsbildes und des verbesserte „Klimakomforts“

### *Artenschutz*

- die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind einzuhalten und umzusetzen
- weitere Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung sollten übernommen werden
- unter Beachtung der Maßnahmen sind keine entgegenstehenden Belange erkennbar

### *Biotopschutz*

- Planung führt zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von gesetzlich Biotopen

### *Natura 2000/GGB*

- Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele aufgrund der vorgelegten Planung sind derzeit nicht erkennbar

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

## **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachplanungen**

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht der im RREP WM für die Gemeinde Selmsdorf beschriebenen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe als Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübecks (vgl. RREP WM Punkt 3.2.2 Abs.3). Unterlegt wird diese Aussage durch die Ausführungen in der Begründung zum benannten Punkt: „Entwicklungsmöglichkeiten werden insbesondere für (...) die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren und die Gemeinde Selmsdorf gesehen. Deshalb sollen hier verstärkt Standortangebote geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbeansiedlung aufnehmen zu können.“

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Die Aussagen des GLRP WM für das Plangebiet werden nachfolgend zusammengefasst. Diese werden im Anschluss auf ihre Relevanz und Aussagekraft in Bezug auf die vorgesehenen Planungen bewertet.

Die dargestellten Schutzwürdigkeiten in den Karten 3 – 9 können aufgrund ihrer Großmaßstäbigkeit und Übersichtscharakter nicht für baugebietscharfe Betrachtungen herangezogen werden. Es werden folgende Aussagen für den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Selmsdorf getroffen:

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Karte 3):

- Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt

Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4):

- Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Karte 6):

- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (Karte 8):

- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) (Karte 9):

- Stufe 2 – mittlere Schutzwürdigkeit

In der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen. Westlich des Plangebietes sind „Trocken- und Magerstandorte mit typischen Lebensgemeinschaften“ (T.1) verzeichnet. In östlicher und westlicher Richtung der Ortslage Lauen sind „Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen“ (B.1) aufgezeigt und südlich von Lauen schwach bis mäßig entwässerte naturnahe Moore“ (M.1) und „Stark entwässerte, degradierte Moore“ (M.3).

Daraus leiten sich die in Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ dargestellten Maßnahmen ab:

- 2.1 Ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore, teilweise flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes
- 6.2 Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten



- 8.4 Verbesserung der Waldstrukturen und langfristigen Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

### Biotopverbund

In der Karte II des GLRP WM wird die Biotopverbundplanung dargestellt:

- Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG
- Biotopverbund im weiteren Sinne:
  - Europäischer Biotopverbund
    - Gemeldete FFH-Gebiete
    - Europäische Vogelschutzgebiete
    - Verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet ist gemäß Karte 10 des GLRP WM als verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie dargestellt.

Teile des Plangebietes sind als „verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie“ verzeichnet. In der Karte II (Biotopverbundplanung) ist das Plangebiet als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt. Des Weiteren ist in der Karte IV (Ziele der Raumentwicklung/Anforderung an die Raumordnung) das Plangebiet als „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktion“ verzeichnet. Dies leitet sich aus der Darstellung des Plangebietes als Biotopverbundfläche in Karte II ab.

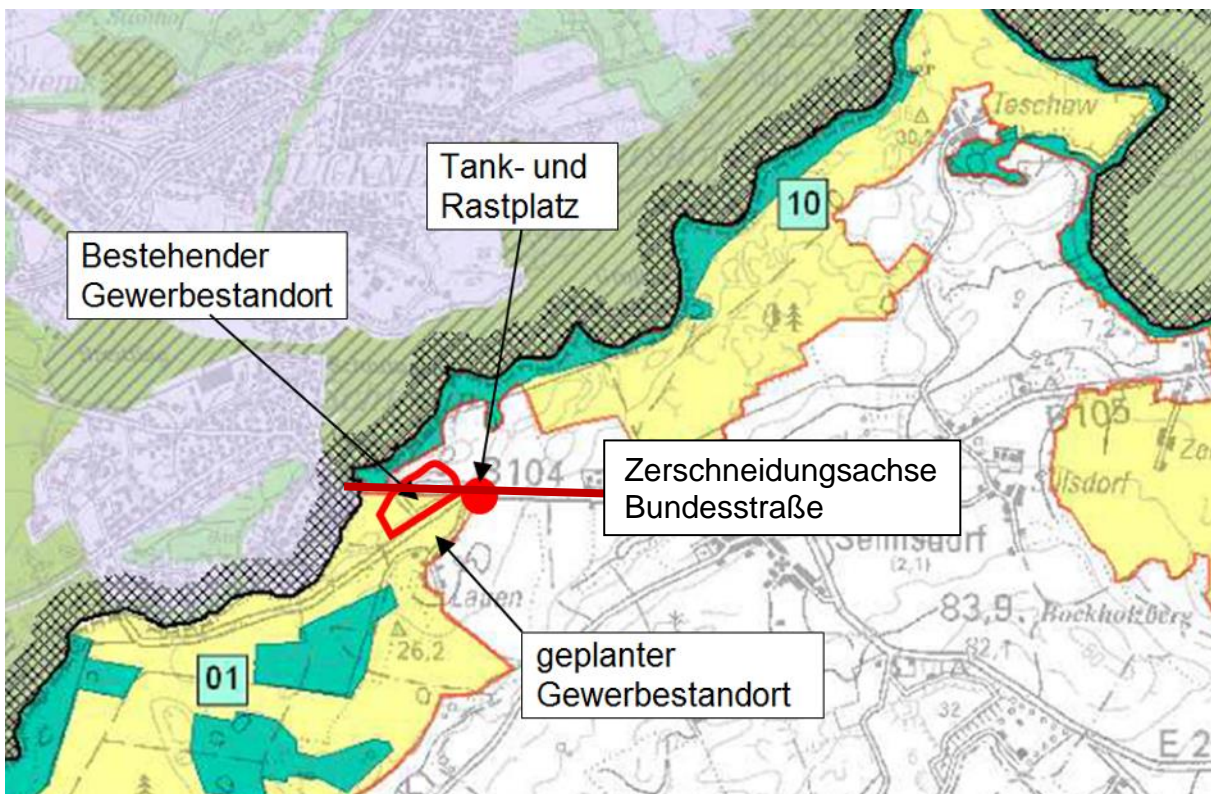


Abb. 1.: Auszug aus Karte II-Biotopverbundplanung aus GLRP (blau=Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG, gelb= Biotopverbund im weiteren Sinne) mit Kennzeichnung der Störfaktoren.

Die tatsächliche Funktion des Plangebietes als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ wird durch die Gemeinde jedoch in Frage gestellt. Die reale Nutzung als ackerbauliche Fläche und die vorhandenen Beeinträchtigungen, wie beispielsweise der vorhandene Gewerbebestandort, der Tank- und Rastplatz, die Bundesstraße oder die Dorfstraße in Lauen sprechen gegen die dargestellte Bedeutung. Eine direkte Verbindung zwischen

dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur westlich des vorhandenen Gewerbestandortes gegeben. Das Plangebiet kann als „Sackgassen-Fläche“ bezeichnet werden, da eine Verbindung nach Norden durch die Bundesstraße und das sich daran anschließende Gewerbegebiet stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden ist. Die Grünstrukturen bzw. Gehölzflächen in den Randbereichen werden im Rahmen des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit als funktionale Randbereiche/Puffer, auch als Migrationskorridore zu den umgebenden Biotopstrukturen (z.B. Waldflächen) bestehen.

Im GLRP Abbildung III-3, welche die Herleitung des „Biotopverbundes im weiteren Sinne“ darstellt, wird der hier betrachteten Fläche nur eine regionale Bedeutung beigemessen. Eine gewisse Ungenauigkeit der Grenzziehung ist auch aufgrund des verwendeten Maßstabes (1:100 000) anzunehmen.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner wesentlichen Änderung der Biotopverbundfunktionen führt. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandortes würde zu keiner tatsächlichen Verbesserung der Förderung und Sicherung verbindender Landschaftselemente im Hinblick auf die Sicherung dieser Flächen für die Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen führen. Mit den oben genannten Störquellen, wie dem vorhandenen Gewerbestandort und der Bundesstraße sowie der Tank- und Raststätte sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) befasst sich mit dem Biotopverbund und Biotopvernetzung. Gemäß § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Die Bestrebungen, das Grüne Band zu einem Biotop- und Grünverbund mit europäischer Bedeutung zu entwickeln, werden von der Gemeinde sehr wohlwollend begleitet. Die Gemeinde Selmsdorf begrüßt die Bemühungen eine Biotopvernetzung am innerdeutschen Grenzstreifen zu erhalten. Durch die Bereitschaft, die Entwicklungen durch Flächenankauf aktiv zu unterstützen, hat die Gemeinde dies auch zum Ausdruck gebracht. In Vorbereitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde daher auch eine mögliche Beeinträchtigung des Projektraums geprüft.

Die Gemeinde ist jedoch an einer dynamischen Weiterentwicklung interessiert. Sie hat sich als wichtiger Gewerbestandort mit günstigen Voraussetzungen durch die Nähe zu Lübeck und der verkehrstechnischen Erschließung entwickelt.

### Grünes Band

Ein weiterer wichtiger Themenbereich war die Auseinandersetzung mit dem Projekt „Grünes Band Deutschland“. Dieses vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland angestoßene Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Als zentrales Grünes Band wird dabei der Bereich zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen Staatsgrenze zwischen BRD und DDR bezeichnet. Dieser Streifen ist zwischen 50 und 200 m breit. Im weiteren Umfeld des Plangebiets verläuft dieser nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der Trave.

Die Bestrebungen, das Grüne Band zu einem Biotop- und Grünverbund mit europäischer Bedeutung zu entwickeln, werden von der Gemeinde sehr wohlwollend begleitet. Durch die Bereitschaft, die Entwicklungen durch Flächenankauf aktiv zu

unterstützen, hat die Gemeinde dies auch zum Ausdruck gebracht. In Vorbereitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde daher auch eine mögliche Beeinträchtigung des Projektraums geprüft.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des möglicherweise relevanten Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Zur Trave hin wird der Landschaftsraum im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbe, im Nordwesten durch den Lübecker Stadtteil Schlutup und im Osten durch die vorhandene Tank- und Raststätte geprägt. Da die gewählte Fläche nur im Bereich der west- und südwestlichen Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum hat, ansonsten durch Straßen und bebaute Flächen umfasst wird, werden hier bereits deutliche Beeinträchtigungen gesehen.

Die Gemeinde hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplanes und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes intensiv mit den Auswirkungen auf das sogenannte „Grüne Band“ auseinandergesetzt. In weiterführenden Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde herausgearbeitet, dass das Plangebiet kein Bestandteil des Grünen Bandes ist, sich jedoch im weiteren Funktionsraum dessen befindet. Zwischen dem Grünen Band und dem Plangebiet befinden sich zwei weitere Gewerbegebiete sowie Grünlandflächen, die die Gemeinde zum Schutz des Grünen Bandes erworben hat. Dementsprechend sind mittelbare Beeinträchtigungen im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **Schutzgebiete**

### *Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes*

#### Landschaftsschutzgebiet (LSG 121) „Palingr Heide und Halbinsel Teschow“.

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des benannten Landschaftsschutzgebietes. Dieses wurde im Jahr 2004 (Erstaufnahme) ausgewiesen. Wenngleich die Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplanes somit im Vorfeld der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte, waren diese gemeindlichen Entwicklungsziele formal noch nicht vorangetrieben worden.

Im Vorfeld des Herauslösungsantrages fand eine Auseinandersetzung mit Standortalternativen statt. Grundlegende Argumentation im Rahmen der Herauslösung sind der verhältnismäßig geringe Flächenanteil des LSG für die Herauslösung. Es werden ca. 10 ha aus dem LSG herausgelöst. Die Gesamtfläche des Schutzgebietes beträgt ca. 3200 ha. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 0,3 %. Des Weiteren sind Gründe der faktischen Funktion der Fläche anzuführen. Generell wird dem Standort aufgrund seiner Lage zwischen dem bebauten Bereich der Ortslage Lauen und dem vorhandenen Gewerbestandort und der Bundesstraße in Bezug auf seine biotopverbindende Funktion eher eine geringe Rolle zugeordnet.

Der Gewerbesektor hat sich, aufgrund der günstigen Lage zu wichtigen Verkehrsverbindungen u.a. zur Hansestadt Lübeck, gut entwickelt und trägt zu dem erheblichen Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Selmsdorf bei. Die weiterhin bestehende Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandortkapazitäten soll durch die Schaffung des hier betrachteten Gewerbegebietes südlich der B 104 abgedeckt werden. Dabei sollen Synergieeffekte mit dem bestehenden Gewerbegebiet entstehen.

Ein Antrag auf die Herauslösung der Flächen wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

In der Stellungnahme der uNB zum Entwurf (06.05.2021) wird dargelegt, dass das Herauslösungsverfahren kurz vor dem Abschluss steht. Entscheidend für den positiven Abschluss sei jedoch die (Wieder-)aufnahme einer Abschirmhecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. In vertiefenden Abstimmungen zu diesem Thema wurde eine Gehölzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen aus Bäumen und Sträuchern vereinbart.

Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat bei Fortführung der Planung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet verbindlich in Aussicht gestellt. Diese wird vor Satzungsbeschluss durch die Gemeinde rechtskräftig vollzogen sein.

#### *Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes*

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei Schutzgebiete von internationaler Bedeutung vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2130-303) „Moore in der Paligner Heide“ – Entfernung ca. 300 m südwestlich des Plangebietes
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ – Entfernung ca. 500 m nördlich des Plangebietes

Des Weiteren sind folgende Schutzgebiete von nationaler Bedeutung im Umfeld des Plangebietes vorhanden:

- Naturschutzgebiet (Nr. 242) Selmsdorfer Traveufer - Entfernung ca. 500 m nördlich des Plangebietes

#### *Natura 2000-Belange*

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in einem GGB vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Im Zusammenhang mit dem hier behandelten Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Diese Schlussfolgerung basiert auf folgender Argumentation:

- Die Planungsziele des hier vorgesehenen Gewerbebestandes beziehen sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Die Schutzgebiete befinden sich in einem Mindestabstand von 300 m Entfernung.
- Die Schutz- und Erhaltungsziele beziehen sich zum einen auf die Küsten- und Gewässerbereiche und zum anderen auf Moorbereiche. Durch die Planungsziele liegen hier keine Beeinträchtigungen dieser spezifischen FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten vor.
- Es sind anthropogene Vorbelastungen zwischen den Natura 2000-Schutzgebieten und dem Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um weitere Gewerbebestände, eine Ortslage und eine Bundesstraße.

Aufgrund dieser Argumentation wird auf die Durchführung einer FFH-Vorprüfung verzichtet.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (06.05.2021) wird bestätigt, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der in mittelbarer Nähe gelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung durch die hier behandelte Planung derzeit nicht erkennbar ist.

### *Naturschutzgebiet*

Das hier genannte Naturschutzgebiet überlagert sich nahezu vollständig mit dem im Küstenbereich vorhandenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aus den zuvor im Rahmen der Betrachtung der Natura 2000-Belange benannten Gründen werden ebenso Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausgeschlossen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird die überplante Fläche mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf wird deshalb nach Satzungsbeschluss dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt.

### **Geschützte Biotop**

Gemäß der LINFOS-Datenbank sind mit Überschneidung des Plangebietes und im Umfeld von 200 m verschiedene gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) verzeichnet. Die Kartierungen für diese Aufnahmen fanden in den Jahren 1996/97 statt. Gemäß der Aussage der unteren Naturschutzbehörde sind die Biotopstrukturen im Rahmen eines Bebauungsplanes auf ihre Ausprägung und Schutzstatus zu überprüfen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine Bewertung der bestehenden Biotopstrukturen anhand von Luftbildauswertungen und Begehungen. Hierbei ließen sich Diskrepanzen zwischen den Darstellungen im Kartenportal und der tatsächlichen

Ausprägung feststellen. Nachfolgend sind eine Betrachtung und Bewertung der bestehenden Biotopstrukturen dargestellt.

Tab. 1: Gesetzlich geschützte Biotope des Kartenportales des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Nr.	Gesetzesbegriff	Biotopname	Fläche (in ha)	Lage (PG= Plangebiet)
1	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01066)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,0877	Südlich des PG
2	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01068)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,1134	Südlich des PG/ geringe Überschneidung
3	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01072)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,1180	Südlich des PG/ geringe Überschneidung
4	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01074)	Feldgehölz; lückiger Bestand	0,4796	Südlich der Dorfstraße Entfernung: ca. 50 m
5	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01077)	Eiche; sonstiger Laubbaum	0,2990	Südöstlich des PG/ geringe Überschneidung
6	Verlandungsbereich des „Großen Sees“ bei Lauen	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder; Quellbereich einschl. Ufervegetation	8,7257	Südöstlich des PG Entfernung: ca. 80 m
7	„Kleiner See“ bei Lauen	Naturnahe Moore, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder	4,1022	Südwestlich des PG Entfernung: 70 m

Gemäß Anlage 2 zugehörig zum § 20 NatSchAG M-V liegt Naturnahen Feldgehölzen (Punkt 4.3) folgende Definition zugrunde:

*Feldgehölze sind kleinflächige, nicht lineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Feldgehölze können Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes sein oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein.*

*Typische Feldgehölze sind im Inneren waldähnlich, sie besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tiefbeasteten Randgehölzen. Geschützte Feldgehölze sind aber auch kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft ohne diese idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen.*

*Gehölzpflanzungen sind nicht geschützte Biotope, wenn sie einen höheren Anteil (> 50 Prozent) nichtheimischer Baum- und Straucharten (z. B. Hybridpappeln, Fichten) enthalten.*

*Mindestgröße: 100 m<sup>2</sup>*

*Typische Merkmale der Vegetation:*

*Kennzeichnende Baumarten sind u. a. Stiel-Eiche, Hainbuche, Sand-Birke, Zitter-Pappel, Eberesche, Ulmen-, Linden-, Ahorn- und Wildobstarten, in feuchteren Lagen auch Schwarz-Erle, Moor-Birke, Esche und Weiden (vgl. 4.1). Prägende Sträucher sind u. a.*



*Weißdorn-, Rosen- und Brombeerarten, Hasel, Wald-Geißblatt, Schwarzer Holunder, Hopfen, Pfaffenhütchen und Kreuzdorn.*

In der nachfolgenden Abbildung sind die gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der vorgefundenen Biotope.

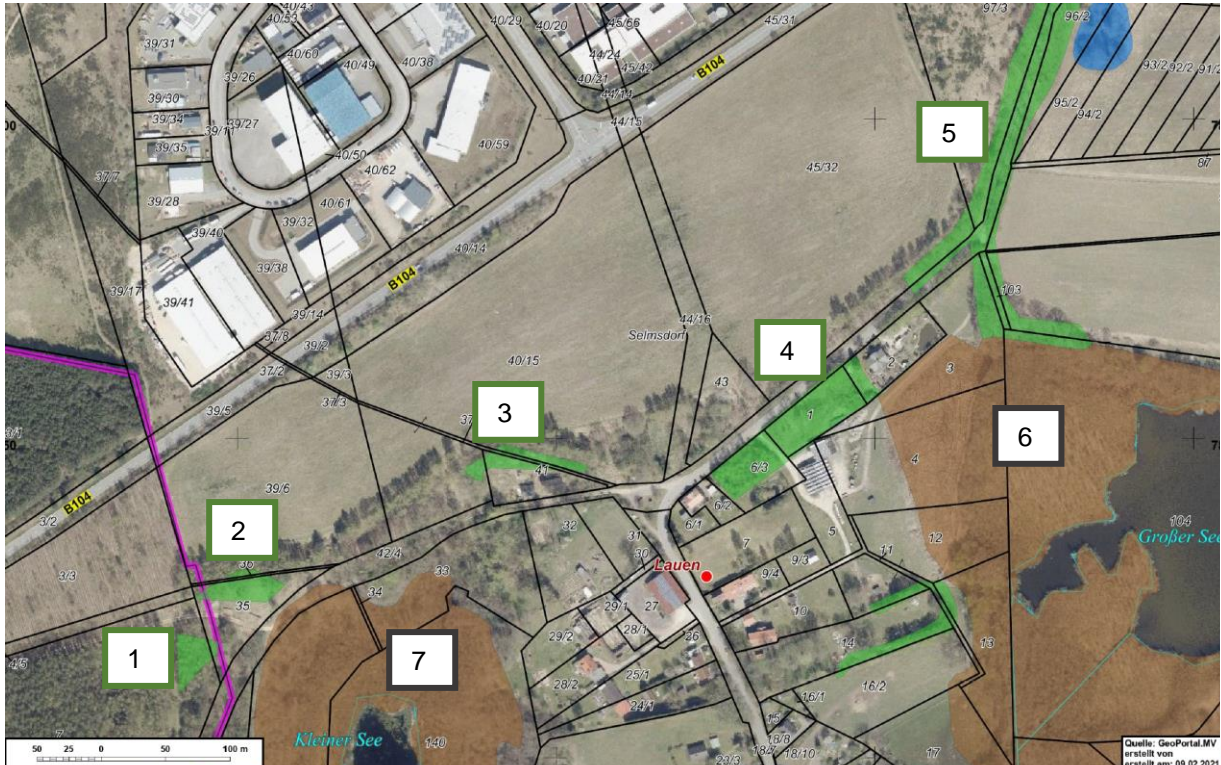


Abb. 2: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope mit Nummerierung, © GeoBasis DE/M-V, 2021.

Für die naturnahen Feldgehölze Nr. 1 und 2 lässt sich feststellen, dass diese sich mittlerweile in Flächen befinden, die forstrechtlich als Wald zu definieren sind. Des Weiteren standen die Feldgehölze Nr. 1 und 2 bereits zum Zeitpunkt der Kartierung im räumlichen Zusammenhang mit östlich und westlich bewaldeten Bereichen. Somit entspricht die Ausprägung der Feldgehölze Nr. 1 und 2 nicht der grundlegenden Definition der gesetzlich geschützten Biotope. Diese stehen im direkten Zusammenhang mit Waldkomplexen, wodurch die Lage in der freien Landschaft laut Definition nicht gegeben ist.

Das Feldgehölz Nr. 3 befindet sich zwischen der Dorfstraße und einem angrenzenden Gebäude und einer Ackerfläche. Entlang der Ackerfläche ist ein unbefestigter Weg vorhanden, der von Spaziergängern genutzt wird. Im Weiteren grenzen weitere Gehölz- bzw. Ruderalflächen an. Wegebegleitend befinden sich Birken, die eher als Baumreihe zu beschreiben sind. Ansonsten sind die Gehölze des eingetragenen Biotops lückig ausgeprägt. Das Biotop befindet sich am Rand der Siedlungsstrukturen. Die flächenmäßige Ausprägung ist in östliche und westliche Richtung zu erweitern und von den angrenzenden Waldflächen im Westen zu differenzieren. Die lineare Struktur entlang des Spazierweges entspricht eher den Strukturen einer naturnahen Feldhecke gemäß § 20 NatSchAG M-V. In Bezug auf die Abgrenzung der Biotopstrukturen sind weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Das naturnahe Feldgehölz Nr. 4 befindet sich südlich der Dorfstraße zwischen zwei Wohngebäuden und steht somit im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Lauen. Die Gehölzstrukturen entlang der Straße sind heckenartig ausgebildet. Im Inneren sind überwiegend ruderal- und strauchartige Strukturen in lückiger Ausprägung vorhanden. Teilweise haben sich Neophyten angesiedelt.

Aufgrund des fehlenden Tatbestandes der Lage in der freien Landschaft und der vorgefundenen Biotopentwicklung wird hier nicht von einem geschützten Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgegangen.

Durch das als naturnahes Feldgehölz (Nr. 5) in der Datenbank dargestellte geschützte Biotop verläuft die Dorfstraße. Diese Verbindungsstraße war auch schon zum Zeitpunkt der Kartierungen vorhanden. In der aktuellen Biotopkartierung lässt sich eine lineare Struktur von Gehölzen beidseitig der Straße erkennen. Die Gehölzstruktur wird von Bäumen dominiert. Somit wird eine gesetzlich geschützte Hecke (Baumhecke) im Rahmen der weiteren Betrachtungen angenommen. Zur Abgrenzung dieses Biotops sind ebenso weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Die Biotope Nr. 6 und 7 werden entsprechend der Kartierung von 1997 betrachtet und bewertet, da hier keine hervorzuhebenden Diskrepanzen vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich insbesondere im südlichen Anschluss an das Plangebiet bzw. mit geringfügigen Überschneidungen Gehölzstrukturen vorhanden sind, die dem gesetzlichen Schutzstatus des § 20 NatSchAG M-V unterliegen, sich jedoch in ihrer Ausprägung von den Angaben der Kartierung von 1997 teilweise unterscheiden. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Biotope anhand des aktuellen Bestandes neu differenziert, wobei teilweise Anpassungen der Biotopcharakteristik oder Abgrenzung erforderlich sind. Eine Anpassung des Biotopkatasters übersteigt die Betrachtung und Bewertung der Biotopstrukturen, wie sie im Rahmen eines Bebauungsplanes üblich sind. Die Aufnahme und Neubewertung der Biotopstrukturen ist im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt, um Rückschlüsse auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung ziehen zu können.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine direkten Eingriffe in die geschützten Biotope. Es erfolgt ein Heranrücken von Gewerbeflächen an die Biotopstrukturen. Die bestehenden Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Planung werden im nördlichen Anschluss Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese ergänzen die bestehende Gewerbeansiedlungen nördlich der B 104. Im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich die Ortslage Lauen. Somit können den betrachteten Biotopen deutlich anthropogene Vorbelastungen zugeordnet werden. Verbindungen zu weiteren Biotopen in nördliche, östliche und südliche Richtung sind eingeschränkt. In westliche Richtung schließen sich Waldbereiche an. Diese Verbindungen werden mit der Errichtung der geplanten Gewerbeentwicklung nicht gestört.

Aufgrund der dargelegten Argumentation kommt die Gemeinde zu der Schlussfolgerung das mit der hier betrachteten Planung keine Maßnahme verbunden sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopstrukturen führen. Dementsprechend ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V nicht notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde intensiv mit der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes auseinandergesetzt. Bei der Überprüfung der Aussagen der übergeordneten Planungen konnte aufgrund der bestehenden Störwirkungen nur eine geringe Bedeutung des Plangebietes herausgestellt werden. Ebenso konnte bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages keine hervorzuhebende Bedeutung des Plangebietes (z.B. als Migrationskorridor) für streng geschützte Arten erkannt werden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (06.05.2021) werden keine gegenteiligen Belange geäußert.

### **Waldbelange**

Bei einem Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldgrenzen im Südwesten des Geltungsbereiches festgelegt. Diese wurden in einem Schreiben vom 22. Februar 2021 konkretisiert und entsprechend auch in die Planzeichnung aufgenommen.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser Gesetzesverweis wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tab. 2: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG (Eingriffsregelung),</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG,</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen schutzgutbezogen abgeleitet werden.

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

### Basisszenario

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich aktuell als Ackerbaufläche mit konventioneller Nutzungsstrategie dar. Mit dem Vorentwurf wurde für das Jahr 2013 ein Anbau von Mais auf der Fläche beschrieben. Die Bestellung des Ackers mit Mais hat sich auch in den folgenden Jahren fortgesetzt. Teilweise erfolgte der Anbau von anderen Getreidesorten oder einer Zwischenfrucht. Im vergangenen Jahr 2020 wurde die Ackerfläche nicht bestellt, jedoch gepflügt.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist geprägt durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Bundesstraße B 104. Südlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Lauen sowie landschaftlich geprägte Bereiche mit u.a. Wald- und Gewässerflächen. Die Ortslage befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens untersucht (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021).

Die Ackerfläche selbst besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im südlichen Randbereich ist ein Wiesenstreifen vorhanden, der augenscheinlich von Spaziergänger (mit Hunden) genutzt wird.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Detaillierte Aussagen sind dem gesonderten Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

Untersuchungsgegenstand waren zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche nördlich des Plangebietes. Zur Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf das Instrument der Emissionskontingentierung zurückgegriffen.

Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. Ziel ist die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschemissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Zum anderen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104 untersucht. Dazu wurden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 auf das Jahr 2030 prognostiziert und von einer Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen. Eine erhöhte Störwirkung wird auch für die lichtzeichengeregelte Kreuzung der B 104 und der Selmsdorfer Landstraße angenommen.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 55 dB(A).

Am Tage ist an straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmittellachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel gerundet 66 – 67 dB(A). In der Nachtzeit ist an straßenzugewandten Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmittellachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes von rund 4 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den weiteren Bereichen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden allerdings für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen oder Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes ändert sich mit der Umsetzung der Planungsziele nicht. Die Ackerfläche wird keine Erholungsfunktion im Sinne als Fläche für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten etc. zugesprochen.

Der augenscheinlich als Spazierweg genutzte Ackerrandstreifen stellt keine ausgewiesene Erholungsfläche dar. Die Gemeinde hat den Bedarf eines Weges an dieser Stelle erkannt und erhält diesen Wiesenstreifen auch mit der Umsetzung der Planungsziele.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine freizeitrelevanten Infrastrukturen vorhanden. Im Gegenteil mit der Umsetzung der Planungsziele wird mit der Grünfläche „Abstandsgrün“ die weitere Nutzung als Spazierweg ermöglicht. Das Recht auf Betreuung von Waldflächen zur Erholungsnutzung mit der Umsetzung der Planungsziele nicht eingeschränkt.

Aufgrund der Abschirmung des Plangebietes und der topographischen Entwicklung des Geländes sind die wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Wohnfunktion in der Ortslage Lauen eingeschränkt.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Voraussetzung der Einhaltung der immissionsschutzrelevanten Maßnahmen ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere in den Randbereiche Gehölze vorhanden. Der ggf. damit verbundene Schutzstatus ist nachfolgend dargestellt.

#### *Gesetzlich geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V*

Es sind keine Einzelbäume vorhanden, die in ihrer Charakteristik dem gesetzlichen Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V entsprechen.

#### *Gesetzlich geschützte Baumreihen/Alleen - § 19 NatSchAG M-V*

Entlang der Selmsdorfer Landstraße im Nordwesten des Plangebietes ist eine Baumreihe vorhanden. Es handelt sich dabei um Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 13 bis ca. 17 cm. Formal ist ein Schutzstatus ab einem Stammdurchmesser von größer 10 cm erreicht. Diese Bäume wurden als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ angepflanzt. Die Baumreihe erstreckt sich über eine Länge von rund 220 m. Die Baumpflanzungen haben einen Abstand von ca. 15-20 m. Teilweise sind begleitende Sträucher vorhanden.

Die Gemeinde möchte im Zuge der Ergänzung der Gewerbefläche auch die dazugehörige verkehrliche Infrastruktur entsprechend anpassen. Dies beinhaltet u.a. die Anlage eines Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße. Hierdurch werden teilweise die Standorte bzw. Wurzelbereiche der benannten Baumreihe



beeinträchtigt. Entlang der Straße verläuft ein Entwässerungsgraben und im unmittelbaren westlichen Anschluss befindet sich die Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebietes, so dass eine andere Positionierung des Geh- und Radweges nicht möglich ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen ebenso keine Flächen in entsprechender Breite für die Einrichtung des Weges zur Verfügung.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Bäume wird von der Gemeinde vorgesehen, die betroffenen Bäume um wenige Meter innerhalb der verbleibenden Grünfläche zu verpflanzen bzw. Maßnahmen zum Wurzelschutz wie Wurzelbrücken in Betracht zu ziehen, um einen langfristigen Bestand der verhältnismäßig jungen Baumreihe zu gewährleisten.

Zum Sachverhalt der Umpflanzung der Bäume fanden weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Die uNB hält eine fachgutachterliche Einschätzung des Umpflanzerfolges für erforderlich.

Des Weiteren sind entlang der Bundesstraße 104 Baumpflanzungen vorhanden. Die Baumreihe verläuft innerhalb des Plangebietes entlang der gesamten Länge von ca. 450 m und teilweise darüber hinaus. Es sind Baumpflanzungen im Abstand von ca. 20 m vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ist die Entfernung von drei Bäumen erforderlich. Da es sich um eine Baumreihe handelt ist eine Entfernung von Bäumen unausweichlich. Die Position der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist durch die bestehende Kreuzungssituation und die topographische Entwicklung des Plangebietes begründet. Hierzu liegen technische Erläuterungen des Erschließungsplaners vor. Diese werden dem Baumfällantrag als Anlage beigefügt. Diese Ausführungen legen auch dar, dass eine Nutzung der Lücke in der Baumreihe, wie sie weiter östlich vorhanden ist, nicht möglich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt die Baumreihe zu erhalten. Baumreihen und Alleen zählen in der Gemeinde Selmsdorf zu wichtigen grüngestalterischen Elementen. Die Verpflanzung bzw. Maßnahmen zum Wurzelschutz scheint unter Berücksichtigung der infrastrukturellen verkehrlichen Erweiterung entlang der Selmsdorfer Landstraße sowie die Fällung von drei Bäumen im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ein angemessenes Mittel zu sein.

Des Weiteren hat die Gemeinde mögliche Standorte für die notwendigen Ausgleichspflanzungen geprüft. Hierfür werden Ergänzungen bestehender Baumreihen in der und im Hauptort Selmsdorf vorgesehen. Die genauen Standorte werden im Baumfällantrag dargestellt.

Ein abschließender Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden Fällgenehmigungen vorliegen.

#### *Kommunale Baumschutzsatzung*

Gemäß § 2 der gemeindlichen Baumschutzsatzung sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Auch mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen, fallen unter den Schutzstatus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Selmsdorf“. Eine Ausnahme für Bäume in Hausgärten ist dort nicht festgelegt. Die Satzung gilt jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, sodass sie für den hier behandelten Bebauungsplan keine Anwendung findet.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Durch die vorliegende Prüfung soll festgestellt werden, ob durch die Umsetzung der Planungsziele des hier betrachteten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG Abs. 1 eintreten werden und ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich sind. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- *Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.*

Unter Beachtung der hohen Bedeutung des Insektenschutzes wurde mit dem Entwurf bereits Festsetzungen zur Farbtemperatur aufgenommen. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde werden diese um weitere Aspekte erweitert. Ausschlaggebend hierfür ist die Kuppenlage des Plangebietes sowie das umschließende Landschaftsschutzgebiet.

Es werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundliche Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkeln > 70° sind unzulässig. Ausnahme bilden besondere sachliche Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken.

### Biologische Vielfalt

Generell wird die Biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes als gering eingestuft, da es sich im Wesentlichen um eine konservativ bewirtschaftete Ackerfläche handelt. Die Grünstrukturen sind hierbei höher zu bewerten. Diese bleiben jedoch mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### Basisszenario

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten Geotechnische Hauptuntersuchung GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020) vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Sandersande festgestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die oberen Bodenschichten sind durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes verändert. Den sickerwasserbestimmten Sanden wird eine Ackerzahl von <20 zugeordnet. Die Wirtschaftlichkeit der Böden als landwirtschaftliche Produktionsfläche ist somit eingeschränkt. Die geringe Ackerzahl und die sich daraus ergebenden geringen Erträge sowie die Tatsache, dass im Gemeindegebiet von Selmsdorf im südlichen Bereich deutlich höhere Ackerzahlen vorliegen, sprechen u.a. für die Standortwahl.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im geplanten Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 (max. bis 0,8 mit Überschreitung) festgelegt. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen.

Die genaue Beurteilung der Bodenverhältnisse in Bezug auf beispielsweise die Versickerungsfähigkeit und der Niederschlagsentsorgung erfolgen im Rahmen des Schutzgutes Wasser. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Potenzial des Plangebietes als Sandmagerrasen, aufgrund der anstehenden mageren Sande, ist auch für Flächen nördlich/nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes vorhanden. Im Leitbild/Landschaftsmodell (Karte 10 des Landschaftsplanes) ist der Bereich des Plangebietes ebenso wie die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes als Naturschutz/Magerrasen dargestellt. Jedoch ist in Karte 12 die Erweiterung des Gewerbegebietes Bestandteil des Landschaftsplanes.

Im Vorfeld der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte eine intensive Auseinandersetzung von Standortalternativen. Die gewählte Fläche besitzt deutliche Störwirkungen durch die Bundesstraße und die bestehende Gewerbenutzung. Gleichzeitig werden positive Synergieeffekte zwischen den Gewerbegebieten erwartet. Die Nutzung des hier behandelten Plangebietes ist bereits längerfristig Ziel der Gemeinde.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,5 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach GLRP WM hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

##### *Oberflächenwasser*

Generell ist die Region des Plangebietes durch zahlreiche Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben geprägt.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Ackerdrainagen vor.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sande zeichnen sich im Allgemeinen durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Gemäß der Aussagen des vorliegenden Geotechnischen Berichtes (Geo.Tech, Juni 2020) ist nach den Geländebefunden davon auszugehen, dass der

Grundwasserstand unterhalb von 13,25 m u AP (maximale Ausschlusstiefe) zu erwarten ist. Bei der vorgefundenen Geländehöhe von mindestens 5,25 m u AP ist eine Beeinflussung der Flächen durch Grundwasser dementsprechend laut gutachterlicher Aussage nicht zu erwarten.

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### *Oberflächenwasser*

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können wurde durch die GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020), eine Geotechnische Hauptuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Bis zu den Endtiefen von sieben Metern wurde kein freies Bodenwasser angetroffen.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und in das festgesetzte Regenversickerungsbecken geleitet. Gemäß der Berechnung durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen (Stand 26. Mai 2020) beträgt das erforderliche Speichervolumen 552 m<sup>3</sup>, das festgesetzte Regenversickerungsbecken umfasst ein Speichervolumen von 654 m<sup>3</sup>.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung wird nicht ausgegangen.

### **3.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### Basisszenario

Das Klima des Untersuchungsraumes ist überwiegend von ozeanischer Prägung beeinflusst. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 550 – 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

#### Bewertung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Generell lässt sich jedoch die Aussage treffen, dass konventionell bewirtschafteten Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zuzuordnen ist. Die diesbezüglich zu beachtenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen

bleiben erhalten. Eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen erreicht. Ebenso werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen getroffen. So ist pro 1 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche je ein Großbaum (Baum I. Ordnung) zu pflanzen.

Die Gemeinde hat sich entschieden entlang der Planstraße A weiterhin kleinkronige Baumarten festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher sinnvoll eher kleinere Bäume zu pflanzen, die mit den Standortbedingungen entsprechend besser zurechtkommen werden. Auch die Ausdehnung der Kronen wird dadurch künftig eher nicht problematisch sein. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der vorgesehenen Baumscheiben, kleinere Bäume vorteilhafter sind.

Die Gemeinde setzt jedoch Bäume I. Ordnung in der Gehölzpflanzung „Abschirmgrün“ am östlichen Plangebietsrand fest.

Gründächer sind im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Die Gemeinde möchte jedoch vermeiden, dies als Zwang festzusetzen und geht davon aus, dass die künftigen Betriebe dies selbst entscheiden sollten. Im Gegensatz zu vergleichbaren Planungen werden die Gründächer jedoch explizit in den Örtlichen Bauvorschriften genannt, um einen Denkanstoß zu liefern.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden aufgrund der Ausprägung des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen durch Bundesstraße und weitere Gewerbeansiedlungen sowie die Ortslage Lauen nicht erwartet.

### **3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Basisszenario

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zum Vorentwurf (18.12.2013) sind Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

### 3.7 Schutzgut Landschaft

#### Basisszenario

Im Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen z.B. durch die Bundesstraße, Tank- und Rastanlage und das vorhandene Gewerbegebiet auf. Dem Plangebiet wird dementsprechend keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zugeordnet.

Sensible Nutzergruppen sind mit den Einwohnern der Ortslage Lauen vorhanden. Bundesstraßennutzer oder Nutzer innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes werden als weniger empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eingestuft. Die Sichtbeziehungen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

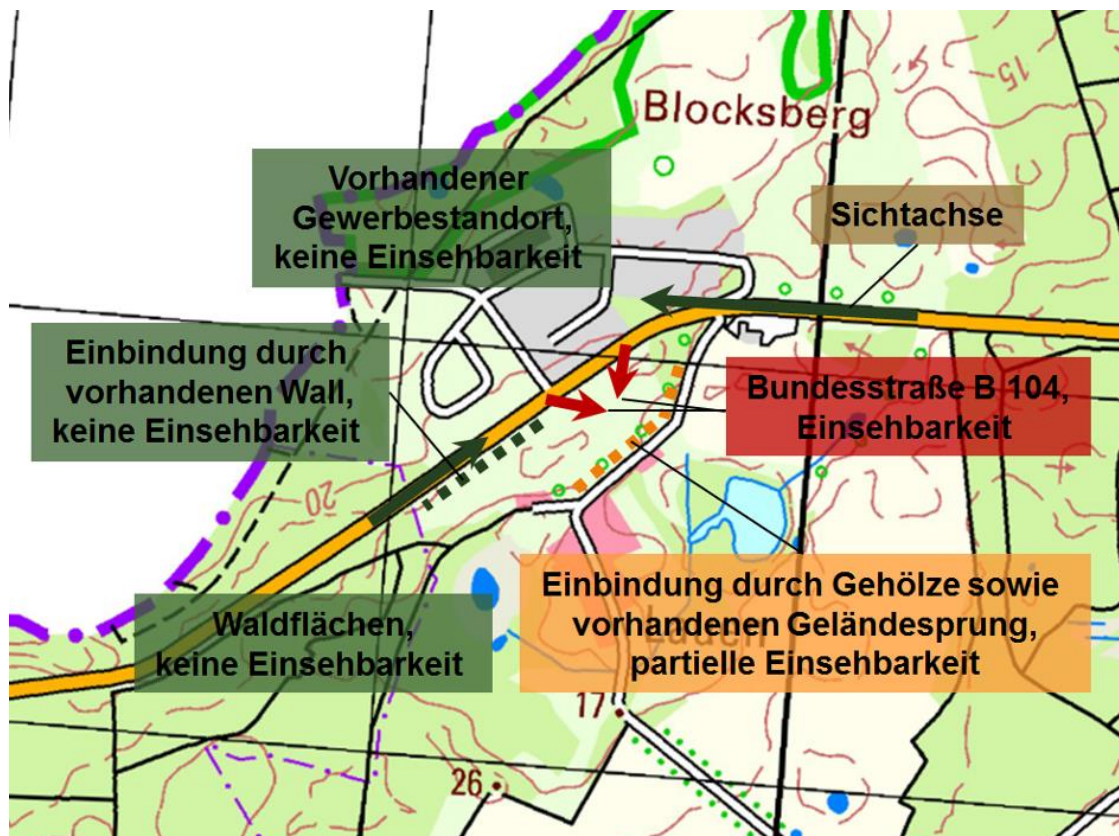


Abb. 3: Landschaftsbild - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung, topographische Karte © GeoBasis DE/M-V, 2021, eigene Darstellung.

Vom vorhandenen Gewerbegebiet ist keine Einsehbarkeit zum geplanten Standort gegeben. Verkehrsnutzer der Bundesstraße haben partiellen Einblick auf das geplante Gewerbegebiet bei Unterbrechung der Grünstrukturen entlang der Verkehrsachse.





Abb. 4: Partielle Einsehbarkeit des Plangebietes von der B104, eigene Aufnahme.



Abb. 5: Vorhandenes Gewerbegebiet als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, eigene Aufnahme.

Die visuellen Eindrücke des Bundesstraßennutzers sind geprägt durch Wald- und Ackerflächen. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als starke visuelle Störquelle. Die zusätzlichen Einblicke bzw. Störwirkung in das geplante Gewerbegebiet werden als gering betrachtet. Aus Richtung Westen kommend ist das geplante Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden Bepflanzung auf einem Wall erst sehr spät gegeben. Auch für Touristen wird das zusätzliche Gewerbegebiet den typischen Eindruck des Landes Mecklenburg-Vorpommers kaum mindern. Es wird auf die wirtschaftliche Entwicklung bzw. Bedeutung von Gewerbe im Land verweisen.

Die Ortslage Lauen ist durch Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich eingegrenzt. Der Gewerbestandort ist im Gelände etwas höher gelegen als die Ortslage. Teilweise sind Einblicke in das Gewerbegebiet aus süd-/südwestlicher Richtung möglich.

Durch die Festsetzung der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße zum Erhalt werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert.



Abb. 6: Gehölzbestand entlang der Dorfstraße, eigene Aufnahme.



Abb. 7: Blick von Plangebiet nach Lauen, eigene Aufnahme.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung beigemessen (siehe nachfolgende Abbildungen 8 und 9). Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewerteten Bereich (Pufferzone von Zerschneidungsachsen bzw. bebaute Bereiche). Erst südöstlich bzw. südwestlich der Ortslage Lauens schließen sich unzerschnittene Freiräume mit einer geringen bzw. mittleren Bewertung an. Die Funktionsbewertung ist für die genannten Bereiche mit mittel bis hoch dargestellt (vgl. GLP MV – Textkarten 7a und b).

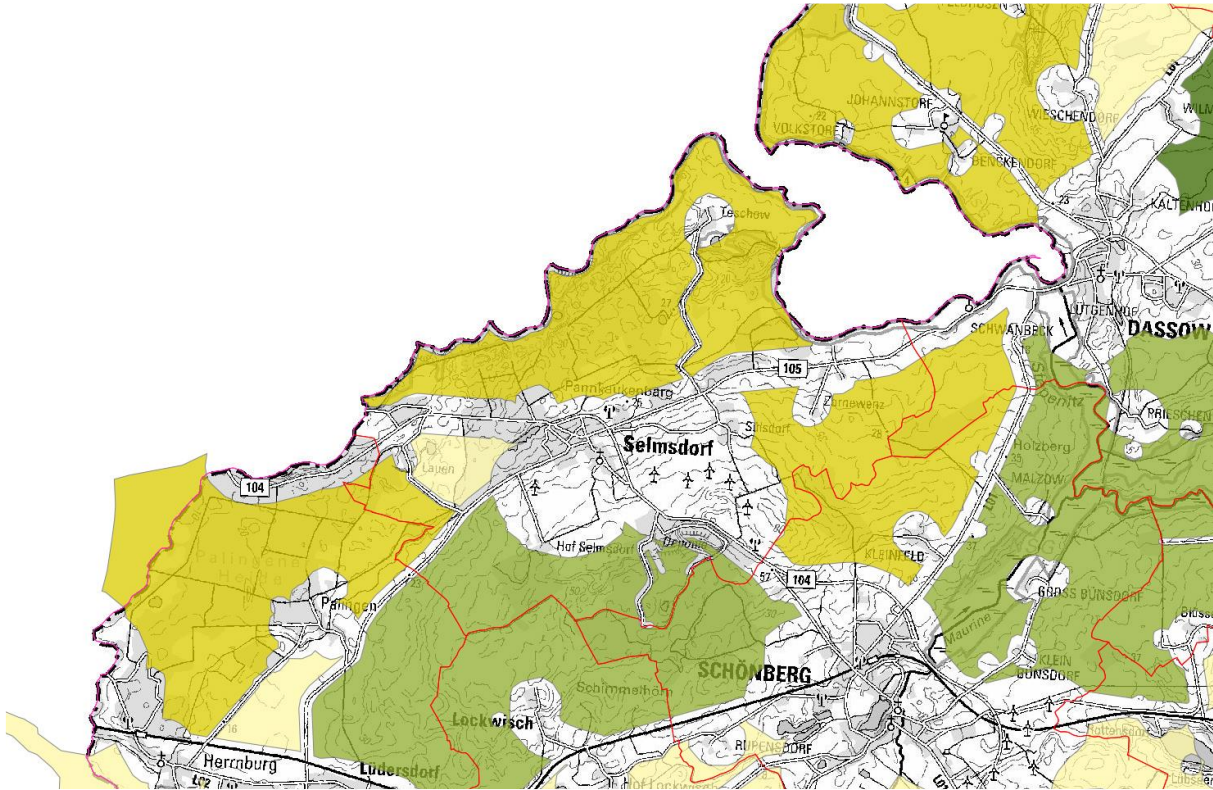


Abb.8: Auszug GLP (Textkarte 7a): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Flächen-  
größe und Verkehrsarme Räume (insgesamt 4-stufig), Gelb: Stufe 1 gering - <600 ha; Hellgrün: Stufe  
2 mittel – 600-1199 ha; Mittelgrün Stufe 3: hoch – 1200-2399 ha



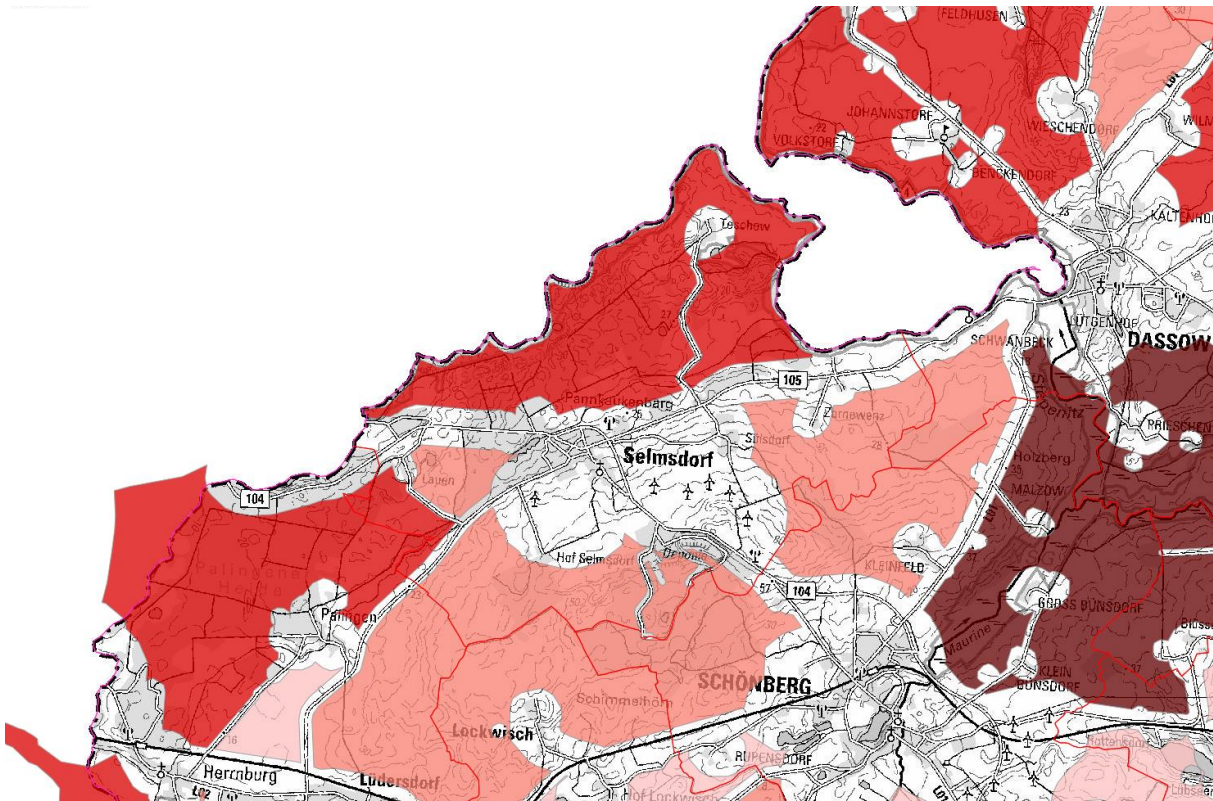


Abb. 9: Auszug GLP (Textkarte 7b): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Funktionen (insgesamt 4-stufig), Rosa: Stufe 2 – mittel; Rot: Stufe 3- hoch

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass dem Plangebiet keine hohe Bedeutung auf das Landschaftsbild zukommt. Grund hierfür sind die bestehenden Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Bundesstraße. Zudem bleiben die Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten. Die Höhe der Gebäude wird auf maximal 11 m Firsthöhe beschränkt. Die Gemeinde trifft gleichzeitig Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Gliederung und Materialverwendung für Fassaden, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden.

Wenngleich es sich um einen Standort Kuppenlage handelt, ist die Einsehbarkeit des geplanten Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße aus Sicht des Planverfassers als geringer einzuschätzen als bei dem bestehenden Gewerbegebiet. Auch die Ortslage Lauen ist durch vorhandene Gehölze visuell von der geplanten Bebauung abgeschirmt. Die derzeitige Ackerfläche ist von den umgebenden Verkehrsflächen kaum einsehbar. Somit ist im Zusammenhang mit der Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild die Ausgestaltung der Gewerbeflächen entscheidend. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild. Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist nicht zu rechnen.

### **3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.

Die Lage des Plangebietes bewirkte u.a. eine intensive Auseinandersetzung mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung und geringen baulichen Erweiterung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

### **3.9 Störfälle**

#### *Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen*

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

### **3.10 Kumulierung mit anderen Projekten**

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine ähnlich gelagerten weiteren Planungen vorgesehen. Mit der Ausweisung möchte die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbestandorten nachkommen.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit der Umsetzung der Planung sind zusammenfassend die folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die zuvor behandelten Schutzgüter zu erwarten:

#### Schutzgut Mensch

- stetigen Nachfragen nach weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet wird nachgekommen
- Erhöhung von Immissionen werden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
- Erholungsfunktion (geringe Einstufung) bleibt nahezu unverändert bestehen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- mit dem Umsetzen der Planungsziele kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten

#### Schutzgut Boden

- zusätzliche Flächenversiegelung auf einem Standort mit bestehenden Vorbelastungen

#### Schutzgut Wasser

- größtenteils Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich aufgrund des sandigen Bodens
- Regenrückhaltebecken für die Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen konzipiert

#### Schutzgut Landschaft

- Grün- bzw. Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten
- Plangebiet gliedert sich an weitere Gewerbeflächen an
- Festsetzung zur Gestaltung von Fassanden etc. mildern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bekannte Bodendenkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet

#### Schutzgut Klima und Luft

- keine signifikanten Auswirkungen
- Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen

ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan werden die Grün- und Gehölzflächen in den Randbereichen erhalten. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld mit Standortalternativen auseinandergesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption die naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

#### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde ein Großteil des Plangebietes entsprechend der aktuellen Nutzung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die bestehenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße würden ebenso weiterhin erhalten werden.

Insbesondere im Zusammenhang mit der notwendigen Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie der Relevanz im Hinblick auf das sogenannte „Grüne Band“ erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche.

Das Plangebiet könnte sich potentiell aufgrund der Ausprägung der Bodeneigenschaften etc. nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung als Magerrasen entwickeln. Aufgrund der Lage in der Nähe des Grünen Bandes kann hier ebenso eine Bedeutung im weiteren Funktionsraum zugesprochen werden. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden naturschutzfachliche Aufwertungen in unmittelbarer Nähe entschieden.

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Neuausweisung eines Gewerbestandortes wurden durch die Gemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Gemeinde war bei der Entscheidungsfindung um eine gesamtheitliche Betrachtung aller naturräumlichen und städtebaulichen Belange bemüht, wobei Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gering gehalten werden sollten. Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen.

Seit etwa 2009, nachdem absehbar wurde, dass der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kurzfristig nicht mehr zu decken ist, hat die Gemeinde sich erneut intensiv mit möglichen Standorten für zukünftige Gewerbeansiedlungen auseinandergesetzt. Auf der Basis erster städtebaulicher Überlegungen wurde daraufhin 2010 eine vergleichende Standortanalyse durchgeführt, um eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu haben. Zur Auswahl standen drei Standorte, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bzgl. ihrer Vor- und Nachteile untersucht wurden. Die Gemeinde Selmsdorf entschied sich daraufhin für den Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelelmoor“, da hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes am ehesten gegeben sind. Der zweite Standort, im Bereich des Hauptortes

Selmsdorf ist mittlerweile durch die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 16.1 mit Wohngebieten überplant. Der dritte Standort, gegenüber den Flächen der Deponie, wäre von weiteren gewerblichen Betrieben im Gemeindegebiet isoliert und würde somit einen größeren Einschnitt in die freie Landschaft darstellen, als der nun gewählte Standort. Die Flächen gegenüber dem bestehenden Deponiegelände stehen für eine gewerbliche Entwicklung mittlerweile ebenso nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche wurde für die Einrichtung eines Ökokontos genutzt.

Vorteile des Standortes südlich des Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ sind unter anderem die gute verkehrliche Anbindung über die B 104 und damit einhergehend ein Anschluss an die vorhandene Ampelkreuzung. Zudem sind Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben im bereits bestehenden Gewerbegebiet möglich. Des Weiteren ist die relativ große Entfernung zum Wohnschwerpunkt in der Ortslage Selmsdorf ein weiterer Vorteil dieses Standortes.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegen diese Argumente im Abgleich der Standortalternativen für das Gewerbegebiet gegenüber dem Vorschlag des Fortsamtes diese Fläche für die Waldvermehrung als naturschutzrechtliche und forstrechtliche Ausgleichsflächen zu nutzen. Grundsätzlich kann auch die untere Naturschutzbehörde einer Ansiedlung von Gewerbe an diesem Standort zustimmen.

Aufgrund des anstehenden mageren Sandbodens besitzt es ein ökologisches Potential für die Ausbildung von Sandmagerrasen und wird im Landschaftsplan als Fläche für Naturschutz/Magerrasen (Karte 10 Leitbild/Landschaftsmodell) dargestellt. Dies spricht zusätzlich gegen eine Nutzung für Waldvermehrung.

Die Migrationsbewegungen durch das Plangebiet sind durch die bestehenden Zerschneidungswirkungen durch die Bundesstraße und gewerblichen Ansiedlungen sowie die Ortslage Lauen stark gestört. Somit kann sich eine solche Fläche nicht im ausreichenden Maße entwickeln. Die Funktionsfähigkeit ist aufgrund der Vorbelastungen eingeschränkt.



## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

#### **§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft**

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Mit dem Vorentwurf wurde die Bilanzierung nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung 1999“ (HzE) begonnen. Das Planverfahren wird nun nach den Bestimmungen dieses Bilanzierungsmodells beendet. Es erfolgt keine Umstellung auf die Bestimmungen der Neufassung aus dem Jahre 2018.

Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (vom 16.08.2021) wird bestätigt, dass das Verfahren nach den bisherigen Regelungen der HzE 1999 zu Ende geführt werden kann.

### **5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen verbal beschrieben und die Wahl des Biotopwertes begründet. Im Rahmen der Bestandserfassung werden sowohl die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, als auch angrenzende Biotoptypen außerhalb des Plangebietes um ggf. mittelbare Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Eingriffsbilanzierung zu berechnen. Hier sind alle Biotoptypen mit einer Wertstufe ab 3 entscheidend.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungsstrukturen. Nachfolgend sind die Biotoptypen im Umfeld des Plangebietes von 200 m beschrieben. Als Grundlage dienten Geländeaufnahmen, Luftbildauswertungen sowie die bestehenden fachlichen Grundlagen des landeseigenen Kartenportals und die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Überprüfung der Aktualität.

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.1.1	<b>WNA</b>	Birken- (und Erlen-)Bruch nasser, mesotropher Standorte	4	8
1.1.2	<b>WNR</b>	Erlen- (und Birken-)Bruch nasser, eutropher Standorte	4	8
1.8.4	<b>WKS</b>	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1	1,5
1.10.3	<b>WXS</b>	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1	1,5
2.1.1	<b>BLT</b>	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	5
2.1.3	<b>BLS</b>	Laubgebüsch bodensaurer Standorte	3	5
2.2.1	<b>BFX</b>	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	5
2.6.2	<b>BRR</b>	Baumreihe	*	-
2.3.3	<b>BHB</b>	Baumhecke	3	5
5.4	<b>SE</b>	Nährstoffreiche Stillgewässer	3	5
8.5.3	<b>TZG</b>	Trockene Zwergstrauchheide mit hohem Gehölzanteil	3	5
9.3.3	<b>GIM</b>	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
10.1.3	<b>RHU</b>	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.1	<b>ACS</b>	Sandacker	1	1
13.10.1	<b>PSJ</b>	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1
14.5.1	<b>ODF</b>	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	-
14.7.3	<b>OVU</b>	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,2
14.7.5	<b>OVL</b>	Straße	0	-
14.7.6	<b>OVB</b>	Bundesstraße	0	-
14.8.2	<b>OIG</b>	Gewerbegebiet	0	-
14.8.3	<b>OIT</b>	Tankstelle außerhalb Geschlossener Gewerbegebiete	0	-

\* Eingriffe werden auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern beurteilt.

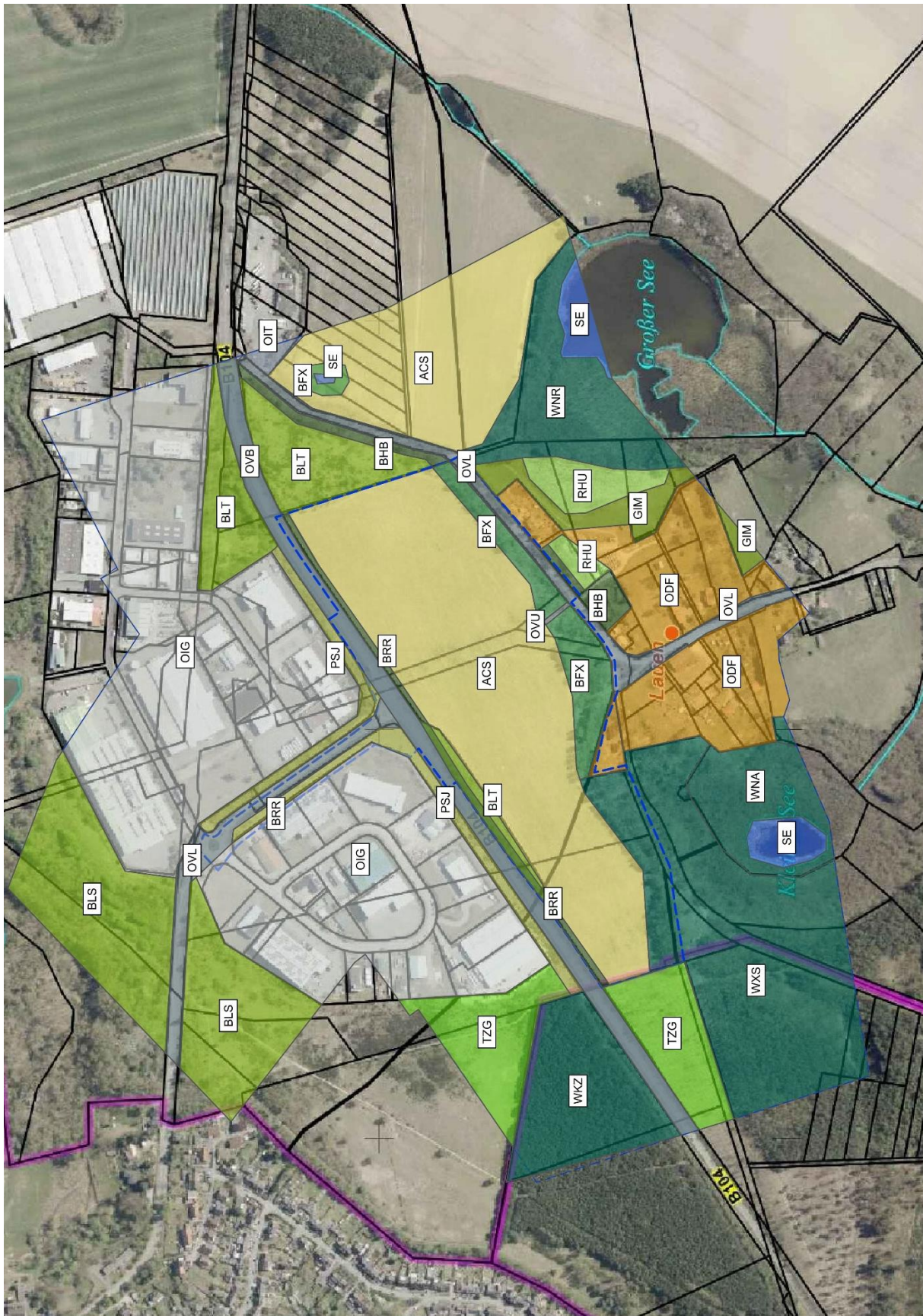


Abb. 10: Biotopkartierung, Grundlage Luftbild © GeoBasis DE/M-V, 2021, eigene Darstellung.

## *Biotoptypen innerhalb des Plangebietes*

### 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Der südliche Rand des Plangebietes ist als Abgrenzung zur Ortslage Lauen ein Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Laubgehölzen vorhanden. Im westlichen Teil ist der Gehölzbestand weniger dicht ausgeprägt. Im weiteren westlichen Anschluss schließen sich Waldbereiche an.

### 2.6.2 Baumreihe (BRR)

Entlang der Bundesstraße ist eine Baumreihe vorhanden, dies sich in einem Abschnitt östlich der Selmsdorfer Landstraße als lückig darstellt und aus diesem Grund nicht als Biotoptyp „Geschlossene Baumreihe“ (BRG) aufgenommen wird.

Ebenso ist entlang der Selmsdorfer Landstraße eine Baumreihe vorhanden. Wenn gleich es sich um Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm handelt und sie deshalb nicht als Biotoptyp „Neuanpflanzung einer Baumreihe“ (BRJ) kartiert wird, handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise junge Baumreihe, die als Ausgleich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ (Bebauungsplan Nr. 6) gepflanzt wurden.

### 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die im Zusammenhang mit Waldflächen im südlichen Anschluss stehen und im Rahmen der Kartierungen zum Entwurf (Winter/ Frühjahr 2020/21) als Biotoptyp „Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten“ aufgenommen werden. In den Randbereichen zu den Ackerflächen dominieren Birken.

### 12.1.1 Sandacker (ACS)

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als konventionell bewirtschaftete Ackerfläche dar. Zum Zeitpunkt der Kartierungen zum Vorentwurf 2013 war die Ackerfläche mit Mais bestellt. In den darauffolgenden Jahren wurden neben Mais vereinzelt auch andere Getreidesorten angebaut.

### 13.10.1 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Entlang der Bundesstraße 104 bzw. der Selmsdorfer Landstraße sind straßenbegleitende Grünflächen vorhanden, die von Rasen dominiert werden. Des Weiteren befinden sich verschiedene Gehölze im Bestand. Im Falle der Selmsdorfer Landstraße handelt es sich um eine Baumreihe.

### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Es besteht ein unbefestigter Weg, der die Ackerfläche aus Richtung der Ortslage Lauen erschließt. Dieser Weg unterbricht die Gehölzstruktur.

### 14.7.5. Straße (OVL)

Die Haupterschließungsstraße (Dorfstraße) durch die Ortslage Lauen sowie die Haupterschließung (Selmsdorfer Landstraße) werden dem Biotoptyp OVL zugeordnet. Es handelt sich um asphaltierte Straßen.



#### 14.7.6 Bundesstraße (OVB)

Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 104. Aufgrund der Bedeutung des Begleitgrüns für die Planung, werden die straßenbegleitenden Grünstrukturen separat aufgenommen.

#### *Biotoptypen außerhalb des Plangebietes*

##### 1.1.1 Birken- (und Erlen-)Bruch nasser, mesotropher Standorte (WNA)

Um den Kleinen See befindet sich ein Bruchwaldgürtel.

##### 1.1.2 Erlen- (und Birken-)Bruch nasser, eutropher Standorte (WNR)

Um den Großen See befindet sich ein Bruchwaldgürtel.

##### 1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Nördlich der B 104 und westlich des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich ein Kiefernholzwald.

##### 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)

Westlich des Bruchwaldes um den Kleinen See setzt sich ein Laubholzbestand fort.

##### 2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT)

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße 104 befindet sich eine Fläche mit strauchartiger Vegetation.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Magerrasenfläche, die von Besenginster dominiert wird. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsfläche.

##### 2.1.3 Laubgebüsch bodensaurer Standorte (BLS)

Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ist ein Bereich mit Laubgebüsch ausgebildet.

Des Weiteren befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenso eine Magerrasenfläche.

##### 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Um ein kleineres Soll, südwestlich der Tank- und Raststätte, auf einer Ackerfläche befindet sich ein Gehölzstreifen.

##### 2.3.3 Baumhecke (BHB)

Entlang der Dorfstraße, die u.a. die Verbindung zwischen der Tank- und Raststätte und der Ortslage Lauen bildet, befindet sich beidseitig ein Gehölzstreifen, der von Bäumen dominiert wird.

Hier erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes eine Überprüfung der Biotopstrukturen. Nach Auffassung des Planverfassers ist hier gegenüber der Darstellung als gesetzlich geschütztes Feldgehölz eher die Charakteristik einer Baumhecke gegeben.

#### 5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich innerhalb von bewaldeten Bereichen Gewässer (Kleiner und Großer See). Des Weiteren ist ein Soll in der Ackerfläche südlich der Tank- und Raststätte vorhanden.

#### 8.5.3 Trockene Zwergstrauchheide mit hohem Gehölzanteil (TZG)

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und Waldbereichen nördlich der B 104 befinden sich Strauchheidenbereiche.

Ebenso sind Strauchheidenbereiche westlich des Plangebietes vorhanden.

#### 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Östlich der Ortslage Lauen befinden sich Grünlandflächen, die intensiv bewirtschaftet werden.

#### 10.1.3 Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Angrenzend an die Grünlandflächen im Übergang zu Waldbereichen befinden sich Ruderalflächen.

#### 12.1.1 Sandacker (ACS)

Östlich des Plangebietes und östlich der Dorfstraße befindet sich eine weitere Ackerfläche.

#### 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Ortslage Lauen befindet sich im südlichen Anschluss an das Plangebiet.

#### 14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Nördlich der Bundesstraße 104 bzw. beidseitig der Selmsdorfer Landstraße befindet sich das Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor.

#### 14.8.3 Tankstelle außerhalb geschlossener Gewerbegebiete (OIT)

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Tank- und Raststätte.

### **5.3 Eingriffsbilanzierung**

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand, angrenzend an bestehende aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie Verkehrsflächen. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes geht es im Wesentlichen um die Schaffung eines Gewerbestandortes in der Ergänzung der gewerblichen Nutzung nördlich der B 104. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Für die Feuerwehrnotzufahrt im Süden des Plangebietes wird eine bestehende Zuwegung genutzt.

Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als zwei Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Bereiche für Aufschüttungen dargestellt. Diese werden im Rahmen des Biotopverlustes bereits berücksichtigt.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor (K)	Korrektur-Freiraumbeschränktungsgrad	KFÄ
<b>Gewerbegebiet</b>				
GE	71 514	1	0,75	53 636
<b>Verkehrliche Erschließung</b>				
Planstraße	8 182	1	0,75	6 137
Weg (Nord)	741	1	0,75	556
Weg (Süd) - Teil 1	723	1	0,75	542
Weg (Süd) - Teil 2	166	0,2	0,75	25
Weg (Ost)	651	1	0,75	488
<b>Versorgungseinrichtungen</b>				
Versorgungseinrichtungen	160	1	0,75	120
RRB	1 938	1	0,75	1 454
<b>Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF</b>				<b>62 957</b>

### Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	---

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf ist innerhalb der Gewerbeflächen eine maximale Versiegelung von 80 % möglich. Für die



Erschließungsstraßen einschließlich der Feuerwehrnotzufahrt/fußläufige Verbindung in Richtung der Ortslage Lauen wird eine Vollversiegelung berechnet. Der Fußweg am südöstlichen Plangebietsrand in Richtung Tank- und Raststätte wird gemäß der Festsetzungen als wassergebundene Wegedecke hergestellt und somit als Teilversiegelung in der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Tab. 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m²)	Zuschlag Versiegelung (Z)	KFÄ
<b>Gewerbegebiet</b>			
GE	71 514	0,5	35 757
RRB	1 938	0	0
Planstraße	8 182	0,5	4 091
Weg (Nord)	741	0,5	371
Weg (Süd) - Teil 1	723	0,5	362
Weg (Süd) - Teil 2	166	0,5	83
Weg (Ost)	651	0,2	130
Versorgungseinrichtungen	160	0,5	80
<b>Gesamteingriff - Versiegelung = A x Z</b>			<b>40 873</b>

### Wirkzonen

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (1999) werden unter Punkt 2.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen folgende Aussagen zur Berücksichtigung von Wirkzonen getroffen:

#### *3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens*

*Biotoptypen und Kompensationsmaßnahmen selbst können unmittelbar oder mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Vom Vorhaben bzw. Vorhabensort (und von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen) gehen in unterschiedlicher Intensität auch erhebliche und nachhaltige Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen aus. Hierbei handelt es sich um projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierung u. a. m. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind i. d. R. eine bzw. zwei Wirkzonen zu bilden, innerhalb deren Grenzen die von den Beeinträchtigungen betroffenen Biotope oder Maßnahmen liegen können.*

*Im Bereich der Wirkzone(n) sind im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Die räumliche Ausprägung der Wirkzone(n) hängt vom Eingriffstyp ab und muss daher individuell ermittelt werden und verbal-argumentativ begründet werden 1. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzone(n) lassen sich die projektbegleitenden Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen. Beschränken sich negative projektspezifische Auswirkungen eines Vorhabens auf Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten oder auf Biotope, in denen aufgrund ihrer Ausstattung sensible Arten regelmäßig vorzufinden sind, kann innerhalb der Wirkzone(n) auf die flächendeckende Berücksichtigung aller Biotoptypen mit einer Werteinstufung verzichtet werden. In diesen Fällen sind nur solche Biotoptypen zu beachten,*

*bei denen - durch Untersuchungen nachgewiesen - die entsprechenden Kriterien zutreffen. Ausgenommen von dieser einschränkenden Regelung bleiben aber stets die Biotoptypen mit einer Werteinstufung, soweit sie in Bereichen liegen, die in Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen als „Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt“ dargestellt sind.*

Im Rahmen der Biotopkartierungen wurden die Biotoptypen im Umfeld des Plangebietes bis zu einer Entfernung von 200 m erfasst. Innerhalb dieses Untersuchungsraumes befinden sich Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$ . Es handelt sich hierbei um verschiedene Wald- und Gehölzbiotope sowie Bereiche mit Heide und Ruderalstrukturen. Jedoch befinden sich diese höherwertigen Biotoptypen gleichzeitig im unmittelbaren Umfeld eines bestehenden Gewerbegebietes oder der Ortslage Lauen und an der Bundesstraße 104.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages konnte keine Betroffenheit störungsempfindlicher Tierarten oder auf Biotope, in denen aufgrund ihrer Ausstattung sensible Arten regelmäßig vorzufinden sind festgestellt werden.

Aufgrund der dargelegten Argumentation der vorhandenen Störwirkungen in zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes sowie der fehlenden artenschutzfachlichen Relevanz des Plangebietes wird von einer Berücksichtigung von Wirkzonen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung verzichtet.

#### Kompensationsmindernde Maßnahmen

Unter kompensationsmindernden Maßnahmen sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt und somit eine mindernde Wirkung auf den Eingriff haben.

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	$\times$	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]
---	----------	---	---	--

Innerhalb der Gewerbeflächen wird auf den verbleibenden nicht versiegelten Flächen von der Entwicklung verschiedenartiger Grünflächen ausgegangen, die wiederum den Eingriff des Totalverlustes relativieren. Der Biotopwert der Grünflächen wird als Minimierung angerechnet.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den kompensationsmindernden Maßnahmen faktisch nicht um Kompensationsmaßnahmen handelt, werden hier auch nicht die Kriterien der Tabelle 6 zu Wirkzonen und die Anforderungen der Anlage 11 angewandt. Die Grünflächen innerhalb der Gewerbeflächen tragen zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Des Weiteren wirken diese sich, je nach Ausprägung auch kleinklimatisch positiv aus. Es wird ein geringer Minimierungsfaktor angewandt, welche der Ausprägung der Grünfläche als Zierrasen entspricht. Die Minimierung wird dem zuvor getätigten Totalverlust entgegengestellt. Deshalb werden hier nicht die Wirkzonenregelungen der Tabelle 6 sondern der Freiraumbeeinträchtigungsgrad angewandt, um die angrenzenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Tab. 6: Zusammenstellung kompensationsmindernden Maßnahmen.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierungsfaktor (M)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Gewerbegebiet</b>				
Grünflächen	17 879	0,5	0,75	6 704
<b>Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF</b>				<b>6 704</b>

#### Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	62 957
Versiegelung und Überbauung	40 873
Wirkzonen	-
Minimierung	6 704
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>97 126 m<sup>2</sup> FÄ</b>

## 5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen kaum direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben, bis auf die Einrichtung einer fußläufigen Wegeverbindung, die gleichzeitig als Feuerwehrnotzufahrt dient, vollständig erhalten. Für diese Zufahrt wird ein bestehender unbefestigter Wirtschaftsweg genutzt, der die Ackerfläche aus Richtung der Ortslage Lauen erschließt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zu den Grünmaßnahmen präzisiert. Es werden Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen sowie Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen (ein Baum pro 1000 m<sup>2</sup>). Des Weiteren werden die Grünstrukturen entlang der Bundesstraße durch einen Abschnitt eines extensiven Wiesenstruktur ergänzt.

Des Weiteren werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) am östlichen Randbereich ein Gehölzstreifen zur Abschirmung des Gewerbegebietes aufgenommen. Aus Sicht der uNB ist dieses Abschirmgrün im Zusammenhang mit der Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet entscheiden.

Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

#### Interne Kompensationsmaßnahmen (KMI)

Innerhalb des Plangebietes werden Grünstrukturen geschaffen bzw. ergänzt. Diese Grünflächen fördern in Einbindung in die umgebenden Strukturen und gliedern den städtischen Raum. Gemäß der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird hier ein Leistungsfaktor von 0,5 angewandt.

### KMI1-Naturnahe Wiese

Durch die Festsetzung der naturnahen Wiese wird ein Pufferstreifen zwischen der Bundesstraße und den Gewerbeflächen geschaffen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die „Naturnahe Wiese“ wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 (Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund des festgesetzten Mahdregimes ist ein langfristig Nutzungs- und Pflegemanagement gewährleistet. Mit der Satzung des Bebauungsplanes werden Aussagen zur Aushagerungsmahd in der Festsetzung ergänzt.

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesstraße sowie des bestehenden Gewerbegebietes.

### KMI2-Straßenbäume

Die Festsetzung von Straßenbäumen dient unter anderem dem Zweck die Parkflächen entlang der Planstraße A zu gliedern. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher sinnvoll eher kleinere Bäume zu pflanzen, die mit den Standortbedingungen entsprechend besser zurechtkommen werden. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der vorgesehenen Baumscheiben, kleinere Bäume vorteilhafter sind. Es sollen Kosten durch Schäden an Pflasterung usw. durch Wurzeldruck vermieden werden.

Im Bereich der Wendeanlagen sowie auf den Gewerbeflächen selbst werden Großbäume gepflanzt. Des Weiteren werden innerhalb des Abschirmgrüns Bäume I. Ordnung festgesetzt.

Darin sieht die Gemeinde Selmsdorf einen geeigneten Kompromiss um sowohl Klima-verbesserungen zu erzielen und gleichzeitig die gewünschte Funktionalität des Gewerbegebietes.

Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*) oder Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.

Die Wendeanlagen sind mit jeweils einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 (Anpflanzung von Einzelbäumen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

KMI3-Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen sollen durch die Pflanzung von Großbäumen gegliedert werden. Es sind des Weiteren kleinklimatische Verbesserungen zu erwarten.

Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m<sup>2</sup> Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 (Anpflanzung von Einzelbäumen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

KMI4-Abschirmgrün

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein Schutzstreifen gegenüber der angrenzenden Freifläche geschaffen werden. Dabei handelt es sich Gebüsch trockenwarmer Standorte mit gesetzlich geschützte Biotopstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V. Gleichzeitig erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsaum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister ≥ 150/175, Sträucher ≥ 80/100, Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der internen Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Der Hinweis der uNB bezüglich der Anwendung des Leistungsfaktors wird berücksichtigt. Der Leistungsfaktor wird auf 0,5 angepasst.

Ausnahme bildet das Abschirmgrün am östlichen Plangebietsrand. Diese Flächen verbleiben im LSG und werden als „Wertbiotope“ gemäß Tabelle 6 eingestuft und ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Tab. 8: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 - Naturnahe Wiese	2490	2	2	0,5	2490
KMI2- Straßenbäume	250	2	2	0,5	250
KMI3- Bäume im GE	2250	2	2	0,5	2250
KMI4- Gehölzstreifen	1064	2	2,5	0,7	1862
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m<sup>2</sup>KFÄ</b>					<b>6852</b>

### Externe Kompensationsmaßnahmen (KME)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 90 274 m<sup>2</sup>KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent/Ökopunkten).

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über ein gemeindeeigenes Ökokonto, welches für den hier betrachteten Bebauungsplan genutzt werden soll. Es handelt sich um die Ökokontomaßnahme „Magerrasenfläche am Grünen Band“ Gemeinde Selmsdorf. Mit dem Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 04. Oktober 2017 liegt ein Anerkennungsbescheid für diese Ökokontomaßnahme vor. Für die Maßnahme wurde ein Maßnahmenwert von 94 649 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) bestätigt.

Es kann mit der Nutzung des Ökokontos ein vollständiger Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Nutzung des gemeindeeigenen Ökokontos „Magerrasenfläche am Grünen Band“ beglichen.*

*Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).*

### **Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

#### *Festsetzungen*

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist die Baumreihe zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu gestalten bzw. dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Zur Errichtung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges sind die vorhandenen Jungbäume ggf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockeren Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Fußwegeverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist in der Bauweise einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd ist mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsaum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister  $\geq 150/175$ , Sträucher  $\geq 80/100$ , Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Zwischen den Gehölzgruppen sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lichtes Gehölz“ ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine extensive Beweidung oder einer Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist als extensiver Landschaftsrasen zu erhalten.

Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*) oder Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.

Die Wendekreisel sind mit jeweils einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m<sup>2</sup> Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.



Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

### *Hinweise*

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Nutzung des gemeindeeigene Ökokontos „Magerrasenfläche am Grünen Band“ beglichen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandssituation fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der in der LINFOS-Datenbank eingetragenen gesetzlich geschützten Biotope. Diese Neubewertung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ebenso sind teilweise mit der Umsetzung der Planungsziele Eingriffe in Baumreihen notwendig. Hier sind ebenso in Rahmen eines Ausnahmeantrages gemäß § 19 Abs. 2 Abstimmungen mit der zuständigen Behörde notwendig.

Des Weiteren gab es in der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen einen Vor-Ort-Termin mit dem zuständigen Forstamt zur Abgrenzung der forstrechtlich als Wald zu bewertenden Flächen. In der Planung wurden

Es fanden des Weiteren intensive Abstimmungen bezüglich der LSG-Herauslösung und der Beeinträchtigungen des Grünen Bandes.

Ansonsten sind keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zu verzeichnen.

## **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §2 Abs. 4 und §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Abwägung des Entwurfes wurde Berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 15 ha und befindet sich nördlich der Ortslage Lauen und südlich der Bundesstraße 104. Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als konservativ bewirtschaftete Ackerfläche dar. In den Randbereiche befinden sich teilweise Gehölzstrukturen als Abgrenzung zur Ortslage Lauen bzw. der B 104. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf mit dem Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Dazu zählen die Bewertung des Plangebietes als Teil eines Landschaftsschutzgebietes sowie angrenzender Natura 2000-Schutzgebiete. Des Weiteren wurde die Funktion des Plangebietes in Relation zu der Ausweisung des sogenannten „Grünen Bandes“ betrachtet und bewertet. Diese Auseinandersetzung steht ebenso im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

In der Gemeinde Selmsdorf sind mit Ausnahme der Siedlungsflächen großflächige Ausweisungen des Landschaftsschutzgebietes „Palinger Heide und Teschower Ufer“ vorhanden. Für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde ein Herauslösungsverfahren eingeleitet. Hierzu fanden umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Mit der E-Mail vom 07.10.2021 wird von der uNB bestätigt, dass unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse und Übersendung der Planungsunterlagen das Herauslösungsverfahren abgeschlossen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planunterlagen für den Abwägungs- und Satzungsbeschlusses (11.10.2021) lag der Gemeinde die Inaussichtstellung der beantragten LSG-Herauslösung vor. Der abschließende Abwägungs- und Satzungsbeschluss selbst wird von der Gemeinde selber erst vorgenommen, wenn die Herauslösung formal abgeschlossen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Naturschutzgebiet, welches sich mit einem der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung überlagert. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

In Bezug auf das behandelten Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können. In der Stellungnahme der

unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (06.05.2021) wird bestätigt, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der in mittelbarer Nähe gelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung durch die hier behandelte Planung derzeit nicht erkennbar ist.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem sogenannten „Grünen Band“. Prinzipiell kann festgestellt werden, dass das Plangebiet kein Bestandteil des „Grünen Bandes“ ist. Intensiv wurde die Bedeutung der Fläche in der Funktion als sogenannte „Trittsteinfläche“ diskutiert. Aus Sicht der Gemeinde erscheint eine Verdichtung der Gewerbefunktion an dieser Stelle insgesamt vorteilhaft. Andere Standorte wurde betrachtet und bewertet.

Aus Sicht der Gemeinde könne ebenso keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes gesehen werden.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der eingetragenen gesetzlich geschützten Biotop und einer Überprüfung eines ggf. Ausnahmetatbestandes gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen wird von Seiten der Gemeinde von keiner Handlung, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotop führt, ausgegangen. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (06.05.2021) wird diese Argumentation mitgetragen.

Es besteht keine Betroffenheit von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen vorhanden. Es handelt sich zum einem um eine Baumreihe entlang der B 104 und zum anderen um eine junge Baumreihe an der Selmsdorfer Landstraße. Für die Zufahrt zum Gewerbegebiet an der B 104 ist die Entfernung von drei Bäumen notwendig. Hierfür wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Für die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße werden die sowohl Möglichkeiten einer Umpflanzung der Bäume als auch einer Fällung geprüft.

Ein abschließender Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden Fällgenehmigungen vorliegen.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes sind anthropogene Vorbelastungen durch die Bundesstraße und ein weiteres Gewerbegebiet, eine Tank- und Raststätte sowie die Ortslage Lauen vorhanden.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur

Eingriffsregelung für M-V; LUNG Ursprungsfassung 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird ein gemeindeeigenes Ökokonto genutzt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 9 umfasst im Wesentlichen eine Ackerfläche. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen ausgeschlossen. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (06.05.2021) wird diese Einschätzung mitgetragen.

## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 3 - Umweltbericht

### Umweltdaten und – informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Fassung 1999, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf, Endfassung, Stand: Juni 2013

Lärmschutzgutachten, Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 03. März 2021

Bodengutachten Geotechnische Hauptuntersuchung GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin, Stand: 29. Juni 2020

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister