

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0650/2012 - Fachbereich IV									
	Status:	öffentlich									
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland									
	Datum:	22.10.2012									
	Telefon:	038828/330-157									
	E-Mail:	G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de									
9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss											
Beratungsfolge 01.11.2012 Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf Gemeindevertretung Selmsdorf		<table border="1"><tr><th colspan="3">Abstimmung:</th></tr><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Abstimmung:			Ja	Nein	Enth.			
Abstimmung:											
Ja	Nein	Enth.									

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat am 16.08.2012 den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 10.09.2012 bis zum 11.10.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Mit Ausnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurden von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der im Vorentwurf dargestellten Flächen geführt haben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Das Amt für Raumordnung weist in seiner Stellungnahme vom 17.09.12 darauf hin, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 sowie der Aufstellung der 8. Änderung des F-Planes kritisch mit den Wohnbauflächen sowohl auf verbindlicher, als auch auf vorbereitender Bauleitplanungsebene auseinandergesetzt hat. Die noch freien Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Gemeinde (mit Ausnahme der Flächen des B-Planes Nr. 16) beinhalten ein Potential von ca. 40 Wohneinheiten. Ein wesentlicher Teil davon befindet sich in einem Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf. Um die Belange der Wohnbaulandentwicklung auch gegenüber den Nachbargemeinden zu berücksichtigen, hat die Gemeinde während der 8. Änderung des F-Planes erklärt, in der 9. Änderung einen Teil dieser dargestellten Wohnbaufläche zurückzunehmen. Der nun vorliegende Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher um die Darstellung dieser Flächenrücknahme erweitert. Die bisherigen Wohnbauflächen sollen künftig als Grünflächen dargestellt und im Rahmen von künftigen Bebauungsplänen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- 2) Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurf der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- 3) Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

4) Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage:

Entwurf 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
nach § 4 Abs. 1 BauGB

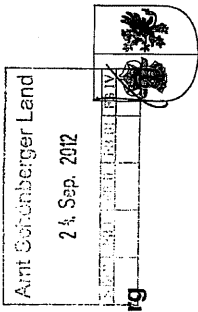
Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen zum
Vorentwurf, gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.08.2012

	Schreiben vom	Eingang am
Landkreis Nordwestmecklenburg	11.10.2012	15.10.2012
Die Landrätin		
Amt für Raumordnung und Landesplanung	17.09.2012	24.09.2012
Westmecklenburg		
Staatliches Amt für Landwirtschaft und		
Umwelt Schwerin		
Bergamt Stralsund	17.09.2012	19.09.2012
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und		
Geologie Mecklenburg-Vorpommern		
Straßenbauamt Schwerin	17.09.2012	20.09.2012
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin		
Handwerkskammer Schwerin		
Deutsche Telekom AG		
Technikniederlassung		
Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-		
Vorpommern		
Zweckverband Grevesmühlen	02.10.2012	08.10.2012
Wasser- und Bodenverband		
Stepenitz/ Maurine	05.10.2012	08.10.2012
E.ON edis	21.09.2012	26.09.2012
Regionalbereich Nordwestmecklenburg AG		
E.ON Hanse AG	10.09.2012	10.09.2012
50 Hertz Transmission GmbH	25.09.2012	27.09.2012
Stadtwerke Lübeck GmbH		
Landesamt für innere Verwaltung		
Mecklenburg-Vorpommern	11.09.2012	11.09.2012
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation	25.09.2012	27.09.2012
und Telekommunikation		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		
FB Archäologie und Denkmalpflege		
Landesamt für Gesundheit und Soziales		
Mecklenburg-Vorpommern		
Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen		
Rechts- Forstamt Schönberg		
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	13.09.2012	17.09.2012
Geschäftsbereich Schwerin		
Landesamt für zentrale Aufgaben und		
Technik der Polizei, Brand- und Katastro-	11.09.2012	11.09.2012
phenschutz Mecklenburg-Vorpommern		

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen zum
Vorentwurf, gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.08.2012

	Schreiben vom	Eingang am
Polizeidirektion Schwerin		
Polizeiinspektion Wismar	11.09.2012	11.09.2012
Wehrbereichsverwaltung Nord		
Außenstelle Kiel	12.09.2012	13.09.2012
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs		
GmbH		
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern		
Amt Schönberger Land		
Stadt Dassow		
Amt Schönberger Land		
Gemeinde Lüdersdorf		
Amt Schönberger Land		
Gemeinde Lockwisch		
Amt Schönberger Land		
Stadt Schönberg		
Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck		
Fachbereich 5 Stadtplanung	09.10.2012	10.10.2012
Feuerwehr Selmsdorf	03.10.2012	03.10.2012



Amt Schönberger Land

24. Sep. 2012

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 195, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 11 52

23921 Schönberg

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerthe.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-505-29/98
Datum: 17.09.2012

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Mittteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPiG

Ihr Schreiben vom 06.09.2012 (Posteingang 07.09.2012)
Ihr Zeichen: 61.27

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2012) und Begründung vorgelegt.

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Gemeinde Selmsdorf den Flächennutzungsplan an heutige und zukünftige Anforderungen anpassen, dazu soll ein bisher als Fläche

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Str. 195, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

für die Landwirtschaft dargestelltes Areal in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Selmsdorf befindet im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2011 konnten im Gemeindegebiet 2 745 Einwohner registriert werden.

Zur vorliegenden Planung sind mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bereits mehrere Beratungen durchgeführt worden. Im Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) wird dargestellt, dass die Gemeinde Selmsdorf im Stadt-Umland-Raum Lübeck Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen soll (vgl. Pkt. 3.2.2 (3) RREP WM). Demzufolge wird der Gemeinde Selmsdorf ein besonderer Eigenbedarf zugestanden (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM).

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bauungsplanes Nr. 16 hat sich die Gemeinde Selmsdorf kritisch mit den vorhandenen Wohnbauflächen sowohl auf verbindlicher, als auch auf vorbereitender Bauleitplanungsebene auseinandergesetzt. Die noch freien Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Gemeinde Selmsdorf beinhalten ein Potenzial von ca. 40 WE. Um die Belange hinsichtlich des Eigenbedarfs zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Selmsdorf erklärt, in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche westlich der B 104 zurückzunehmen. In der vorliegenden Änderung ist diese Tatsache jedoch nicht beachtet worden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dahingehend zu ändern, dass die raumordnerischen Erfordernisse beachtet werden.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag


Rainer Pochstein

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail

Ausführungen zur Raumordnerischen Bewertung werden in der Begründung ergänzt.

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die ihr im RREP zugeordnete Funktion zur Kenntnis. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 setzt die Gemeinde die im RREP beschriebenen Entwicklungsimpulse um.

Um die Belange der Wohnbaulandentwicklung auch gegenüber den Nachbargemeinden zu berücksichtigen, hat die Gemeinde während der 8. Änderung des F-Planes erklärt, in der 9. Änderung einen Teil von dargestellten Wohnbauflächen im Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf zurückzunehmen.

Mit dem Entwurf der 9. Änderung des F-Planes wird ein zweiter Geltungsbereich Bestandteil der Planung. Ziel ist dabei, die Wohnbauflächenrücknahme zu berücksichtigen. Ein Teil der bisherigen Wohnbauflächen zwischen Park und Bundesstraße B 104 sollen künftig als Grünflächen dargestellt und im Rahmen von künftigen Bebauungsplänen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Es erfolgt eine Berücksichtigung in der Planzeichnung und in der Begründung. Es werden Wohnbauflächen in einer Größe von etwa 2,59 ha künftig als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 1152
23921 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen
Helke Gleow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax

Zi.-Nr.2.225 03881722-416 -9416

E-mail

h.gleow@nordwestmecklenburg.de

Aktenzeichen

Ort, Datum
GVM, den 2012-10-11

9. Änderung F.-Plan der Gemeinde Selmsdorf
hier: Äußerungen des Landkreises gem. § 4 Abs.1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 6.
September 2012 hier eingegangen am 10. September 2012

Sehr geehrte Frau Kortas – Holzerland,
Grundlage der vorgelegten Hinweise bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 9. Änderung F.-Plan der
Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:7.500, Planungsstand vom 16.08.2012 und die
dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises:

FD Umwelt · Untere Naturschutzbehörde · Untere Wasserbehörde · Untere Abfallbehörde · Untere Immissionsschutzbehörde Bereich Kommunalaufsicht	FD Bauordnung und Planung · Bauleitplanung · Untere Denkmalschutzbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde
	FD Bau- und Gebäudemanagement · Untere Straßenaufsichtsbehörde · Straßenbauleisteträger

Die eingegangenen Äußerungen und Hinweise der Fachdienste sind diesem Schreiben als Anlage
beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Helke Gleow
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Stb.-Vt. Nordwestmecklenburg
23936 Grevesmühlen • Börzower Weg 3
☎ (03881) 722-0 Fax: (03881) 722-340

E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Kontokorrentkonto Sparkasse NWM bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00 Kto-Nr. 00014549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 09 BIC: NOLADE21WIS

Homepage: <http://www.nordwestmecklenburg.de>

Die Behandlung der Äußerungen und Anregungen erfolgt nachfolgend.

Anlage**Fachdienst Umwelt****Untere Wasserbehörde: Frau Hüls**

die vorgelegte 9. Änderung des F-Planes der Gemeinde Selmsdorf bezieht sich auf die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und 20 der Gemeinde Selmsdorf und die erforderliche Anpassung der Planungsziele im Flächennutzungsplan.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften des LWaG¹ und des WHG² wird hingewiesen. Es ergeben sich mit der 9. Änderung des F-Planes keine zusätzlichen wasserrechtlichen Anforderungen. Für die Trinkwasserversorgung und die Niederschlags- und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig.

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Hinweis auf Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Immissionschutzbehörde: Frau Gruhn

zur weiteren Bearbeitung übergebe ich hiermit meine **immissionsschutzrechtliche** Stellungnahme.

Das Planungsziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 die erforderliche Anpassung der Planungsziele im Flächennutzungsplan zu erreichen, um das Entwicklungsgebot von vorbereitender zu verbindlicher Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde bereits zu den beiden genannten Plänen Stellung genommen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

Im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen **keine grundsätzlichen** Einwände gegen die 9. Änderung des F-Planes der Gemeinde Selmsdorf.

Die gesetzlichen Vorschriften, auch des LWaG und des WHG, sind generell zu beachten.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen liegt vor und wird entsprechend behandelt.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Die Stellungnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt und entsprechend beachtet. Die Ergebnisse werden redaktionell in die Begründung zur 9. Änderung des F-Planes übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

¹ Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.101)

² Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Stabschef, Fachbereich
21636 Grevesmühlen, Am Grenzer Weg 3
☎ (03881) 722-0 Fax: (03881) 722-340

E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Kreditcoo AG
BLZ: 140 51000
IBAN: DE61 1405 1000 0345 49 BIC: NOLADE21WIS

Homepage: <http://www.nordwestmecklenburg.de>

Die bisher im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Pallinger Heide und Halbinsel Teschow“³ liegenden Flächen, die mit der 9. Änderung des F-Planes städtebaulich überplant worden sind, wurden entsprechend dem Antrag der Gemeinde bereits rechtskräftig aus dem Schutzgebiet herausgelöst.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der bereits dargelegten beabsichtigten zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung (siehe u. a. Begründung zum B-Plan Nr. 16) weitere Flächen im LSG „Pallinger Heide und Halbinsel Teschow“ überplant werden, wofür erneut ein Antrag auf Herauslösung dieser Flächen aus dem LSG zu stellen sein wird.

Aufgrund der größeren Nähe zum Landschaftsraum der Selmsdorfer Bachniederung als wertgebendes Element des LSG's wird der Lage der Ausgleichsflächen zur Gewährleistung der hier zu beachtenden Schutzziele (auch der des Landschaftsbildes) in diesem Zusammenhang ein besonderes Gewicht zukommen.

Bereich Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmefähigkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z. B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Ergänzungen und Einwände.

FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulasträger

zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Im Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf wurden zwar Aussagen über Schallschutzgutachten getätigt, diese erwähnten Gutachten liegen dem Vorentwurf aber nicht bei. Eine mögliche Immission durch Schattenwurf der vorhandenen Windkraftanlagen auf die im Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf beschriebenen Flächen wird im Punkt drei Immissionsschutz und auch im Unterpunkt „Immissionen durch Windkraftanlagen“ nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen des Schattenwurfs von Windkraftanlagen sind zu berücksichtigen, da von dem Schattenwurf des sich drehenden Rotors, unerwünschte Beeinträchtigungen der Anwohner ausgehen können.

³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pallinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, bekanntgegeben im „Nordwestblatt“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011

Das Plangebiet ist nunmehr nicht mehr Bestandteil des LSG. Dies wird für die Ausführungen in der Begründung entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde nimmt diese Hinweise zur Kenntnis. Sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden 9. Änderung des F-Planes.

Die Planungskosten für die 9. Änderung des F-Planes trägt die Gemeinde Selmsdorf. Die Refinanzierung erfolgt durch den Grundstücksverkauf in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20. Die Begründung wird ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Ergänzungen und Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulasträgers keine Einwände bestehen.

Die Hinweise des Gesundheitsdienstes zum Schallschutz und Schattenwurf werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt:

Für die bestehenden Anlagen im Windpark Selmsdorf/ Sülsdorf wurde gutachterlich (Schall- und Schattenwurfprognose Selmsdorf vom 26.04.2006) nachgewiesen, dass von diesen keine unzulässigen Lärm- und Schattenemissionen ausgehen. Die Nachweise waren Voraussetzung für die erteilten Baugenehmigungen.

Dabei wurde ein Immissionsort C, südlich der Bundesstraße B 105 betrachtet. An diesem Immissionsort, der in einer geringeren Entfernung zum Windpark, als das Plangebiet der 9. Änderung des F-Planes liegt, kommt es zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte. Die geplanten neuen Windenergieanlagen werden östlich der vorhandenen Anlagen liegen. Damit liegen sie in einer noch weiteren Entfernung zum Immissionsort C sowie zum Plangebiet. Es ist daher keine Überschreitung der Orientierungswerte bezüglich der Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten, die von den Windkraftanlagen verursacht werden.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit

WindPRO version 2.4.0.67 Dez 2004

Projekt:
Selmsdorf

Ausdrucksdatei:
29.04.2005 09:08 / 8

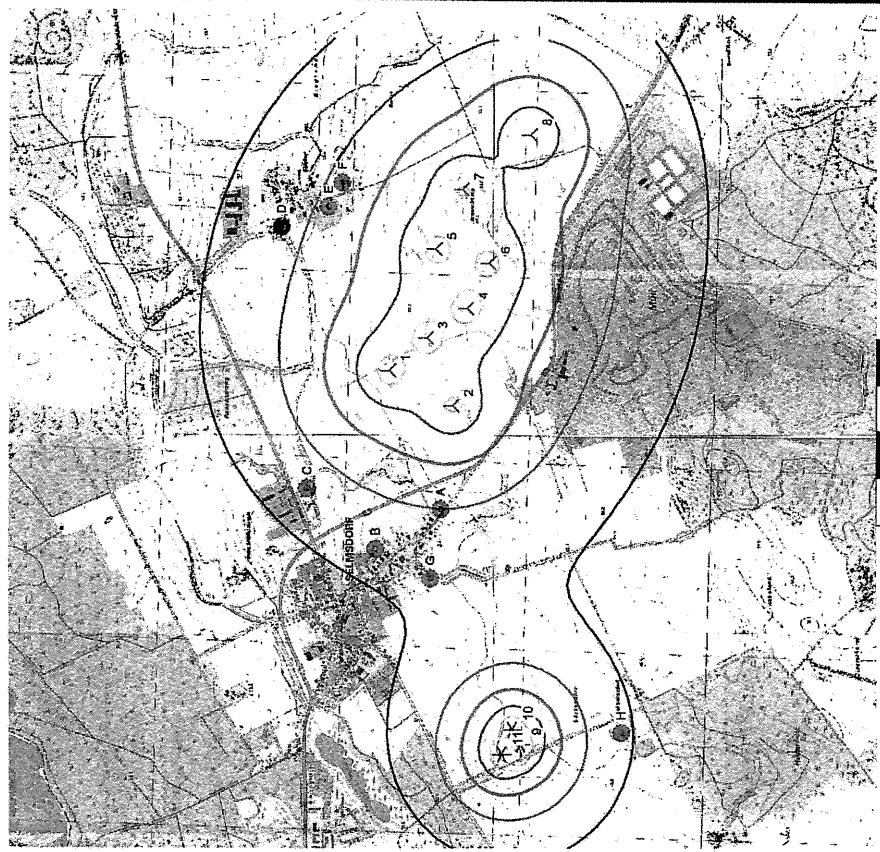
Lizenznehmer:
ENERCON GmbH
Dreierkamp 5, 26805 Aurich

Lizenztyp C

Berechnung:
27.04.2005 08:19/24.0.67

DECIBEL - Selmsdorf TK 10

Berechnung: Gesamt WEA 2 reduziert Datei: Selmsdorf TK 10.bml



Karte: Selmsdorf TK 10, Druckmaßstab 1:25.000, Kartenzentrum Geo Ost: 10°52'20"31 Nord: 53°52'35"76
 * Existierende WEA * Schall-Immissionsort
 Höhe über Meeresspiegel: 75,0 m

35 dB(A) 40 dB(A) 45 dB(A) 50 dB(A) 55 dB(A)

WindPRO - entwickelt von EMD International AG, Markt Jarmannweg 10, D-49229 Aurich B, Tel. +49 59 35 44 44, Fax +49 59 35 44 45, Email: windpro@emd.de

Zwischenabwägung der Gemeinde Selmsdorf

WindPRO version 2.4.0.67 Dez 2004

Projekt:
Selmsdorf

Ausdrucksdatei:
29.04.2005 08:08 / 17

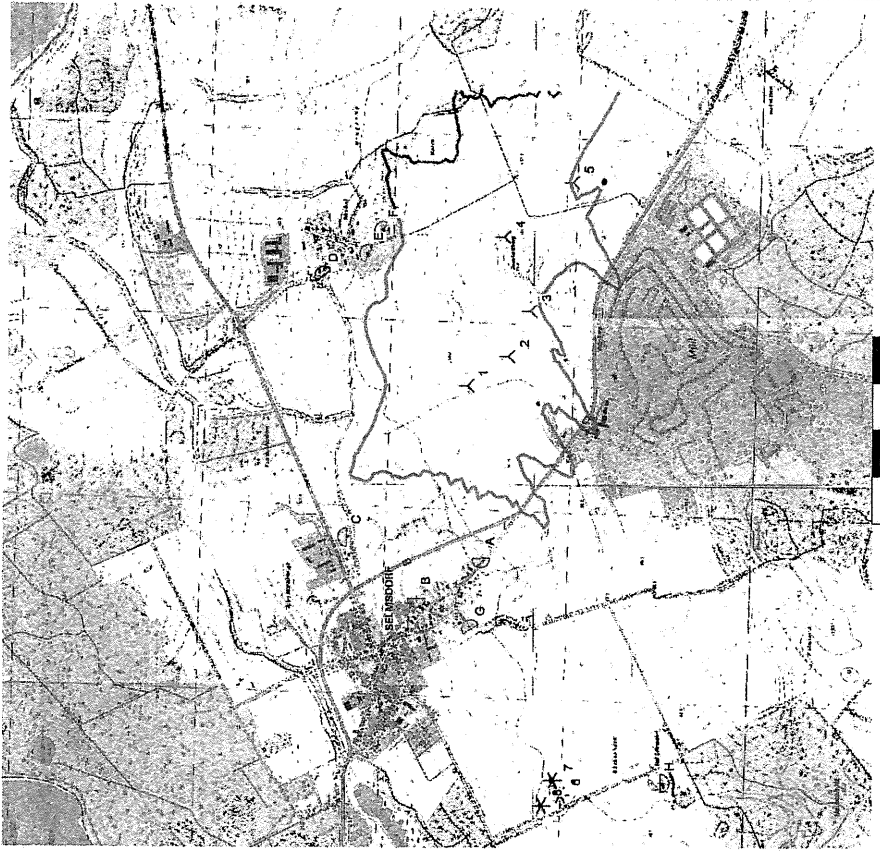
Lizenznehmer:
ENERCON GmbH
Dreierkamp 5, 26805 Aurich

Lizenztyp C

Berechnung:
27.04.2005 14:39/24.0.67

SHADOW - Selmsdorf TK 10

Berechnung: Gesamt ohne WEA 1,2 und 5 haben Schattenabschaltvorrichtung Datei: Selmsdorf TK 10.bml



Karte: Selmsdorf TK 10, Druckmaßstab 1:25.000, Kartenzentrum Geo Ost: 10°52'35"76 Nord: 53°52'43"61
 * Existierende WEA * Schattenabschaltvorrichtung
 Iso-Schattenlinien in Schatten-Stunden / Jahr: Berechnung der astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer

30

WindPRO - entwickelt von EMD International AG, Markt Jarmannweg 10, D-49229 Aurich B, Tel. +49 59 35 44 44, Fax +49 59 35 44 45, Email: windpro@emd.de

Die Gemeinde plant momentan die Errichtung weiterer vier Windkraftanlagen (planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15) im entsprechenden Windpark, die sich in einem Mindestabstand von rund 2 Kilometern zum Plangebiet befinden werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits der Hauptwindrichtung. Insgesamt ist daher keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten, die von den Windkraftanlagen verursacht werden.

Für die zusätzlichen Anlagen ist jedoch im Rahmen der künftigen Bauanträge ebenfalls gutachterlich nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärm- und Schattenemissionen verursacht werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 kann keine abschließende Auseinandersetzung mit diesem Thema erfolgen. Die endgültigen Standorte der Anlagen und damit die Abstände zu schutzbedürftigen Immissionsorten können derzeit noch nicht benannt werden. Ebenfalls können keine Aussagen über Hersteller und Typ der zusätzlichen Anlagen gemacht werden. Damit fehlen zentrale Angaben, um gutachterlich Immissionsprognosen zu erstellen.

Die abschließende Beurteilung dieser Fragen wird damit auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert. Der Nachweis der Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen ist zentraler Bestandteil der notwendigen Unterlagen, die im Rahmen eines Bauantrages einzureichen sind. Das StALU als zuständige Prüfbehörde prüft und bewertet die vorgelegten Nachweise. Die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen kann daher bei Vorliegen einer Baugenehmigung vorausgesetzt werden.

Daher kann von Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

**FD Bauordnung und Planung
SG Bauordnung und Bauleitplanung
Rad, Reit- und Wanderwege**

zu oben genannter F-Plan-Änderung gibt es meinerseits keine Einwände oder Hinweise.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Hinweise bestehen.

Die Hinweise werden nachfolgend behandelt.

Bauleitplanung
Die Gemeinde Selmsdorf möchte mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gemeindegebietes durch die Umnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Flächen aus der 8. Änderung in Wohnbauflächen und deren Erweiterung im Zusammenhang mit der Schaffung der Möglichkeit für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Aufnahme von zusätzlichen Flächen für betreutes alleingerechtes Wohnen und Pflegewohnen schaffen, wie sie in der parallelen Aufstellung der B-Pläne Nr. 16 und 20 ihren Niederschlag finden.

Ich nehme die Unterrichtung über die Planungsabsichten des Planträgers zum Anlass, nachfolgende Hinweise und Äußerungen zum Planentwurf zu geben als auch auf nachfolgende planungsrechtliche Belange im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe § 4(2) BauGB hinzuweisen:

Anpassung an Ziele der Raumordnung

Der Gemeinde Selmsdorf wurde mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg keine Grundzentrenfunktion (Z) zugewiesen. Jedoch wurden ihr, als im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt Umlandraum Lübeck liegende Gemeinde analog den hier angesiedelten Grundzentren, in besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe zugesprochen. In der Gemeinde sind noch freie Wohnflächenpotentiale vorhanden. Diese wurden durch die Gemeinde bereits in der Abwägung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in Abarbeitung der im Genehmigungsverfahren hierzu erteilten Auflage zugunsten der hier vorliegenden Planung zurückgenommen. Um Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung herzustellen, Konsequenterweise muss diese Rücknahme nunmehr auch ihren tatsächlichen Niederschlag in der Änderung finden. Die Planung ist dahingehend anzupassen.
Die Gemeinde geht in ihrer Begründung zum Bebauungsplan Nr.16 von einer ersten und zweiten Stufe der Bebauung aus. Danach sollen in einer zweiten Ausbaustufe weitere 30 WE entstehen. Es stellt sich die Frage, ob diese Flächen in der Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes, der eine langfristige Planungskonzeption für die nächsten 10-15 Jahre darstellen soll, schon berücksichtigt wurden, was sich anbietet, wenn das Gesamtkonzept schon darauf ausgerichtet ist und um dem Grundsatz, der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen.

Weitere planungsrechtliche Belange werden nicht geltend gemacht.

Um die Belange der Wohnbaulandentwicklung auch gegenüber den Nachbargemeinden zu berücksichtigen, hat die Gemeinde während der 8. Änderung des F-Planes erklärt, in der 9. Änderung einen Teil von dargestellten Wohnbauflächen im Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf zurückzunehmen.

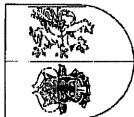
Mit dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein zweiter Geltungsbereich Bestandteil der Planung. Ziel ist dabei die Wohnbauflächenrücknahme zu berücksichtigen. Ein Teil der bisherigen Wohnbauflächen sollen künftig als Grünflächen dargestellt und im Rahmen von künftigen Bebauungsplänen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Es erfolgt eine Berücksichtigung in der Planzeichnung und in der Begründung.

Diese mögliche Entwicklung ist nicht Gegenstand der 9. Änderung des F-Planes, sondern wird im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes für das gesamte Gemeindegebiet diskutiert und behandelt.



Bergamt Stralsund



Borgamt Stralsund
Postfach 1138 · 18401 Stralsund

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Bearb.: Herr Blietz

Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12

Mail: O.Blietz@ba.mv-re

Journal of Management Education 33(10)

www.bergamt-mv.de

19. Sep. 2012

STAB	FBI	FBI	FBI	FBI	Reg. Nr.	3492/12
					Az.	506/13074/452-12

Ihr Zeichen / vom
9/6/2012
61.27.

Mein Zeichen / vom
Gü

Datum
9/17/2012

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

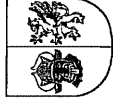
2

Olaf Blietz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.

Straßenbauamt

Schwerin



Amt Schönberger Land

20. Sep. 2012

Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 1152

23921 Schönberg

Bearbeiter: Frau Pinnow

Telefon: 0385/511-4219

Telefax: 0385/511-4150

E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz.: 2220-512-00
FPianSelm

Datum: 17.09.2012

L

Stellungnahme zum Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Gegen den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Im Auftrag

Schubert

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pumpower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-40
Telefax (0385) 511-4150
E-Mail: shas-sn@sbv.mv-regierung.de



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

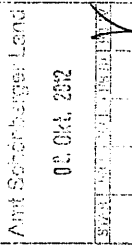
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen • Karl-Marx-Str. 7/9 • 23936 Grevesmühlen

- Der Verbandsvorsteher -

Amt Schönberger Land
FB IV
Am Markt 15
23923 Schönberg

Standort- und Anschlusswesen



Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Adressatschen	Sachbearbeiter	☞ Durchwahl	Datum
t1/cck	Cornelia Kumbornuss	757 712	02.10.2012

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf – Vorentwurf

hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Reg.-Nr.: 0806/10-34

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.09.2012 haben Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der 9. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf (Planungsstand 16.08.2012).

Mit der 9. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die B-Pläne 16 und 20 der Gemeinde Selmsdorf geschaffen. Die derzeitige Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll für diesen Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wird diesem Vorentwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung erteilt.

Für die Umsetzung dieser Änderung werden nachstehende Hinweise gegeben bzw. Forderungen erhoben, die bei der weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens unbedingt zu berücksichtigen sind:

Aus der Umsetzung dieser Änderung des F-Planes dürfen dem Zweckverband keine Kosten entstehen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzliche Zustimmung besteht.

Die gegebenen Hinweise und Forderungen sind im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne sowie der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Begründung zur 9. Änderung des F-Planes wird nur um allgemeine Hinweise ergänzt.

Telefon (03861) 7 57-0
e-mail: info@zweckverband-gm.de
Internet: www.zweckverband-gm.de
St.-Nr.: 0801/1402307

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr.: 1000 044 200
BLZ 140 510 00
US-Ident-Nr.: DE137441833

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00



Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes sind durch den ZVG gewährleistet.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet über zentrale Anlagen des Zweckverbandes ist nicht möglich. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine entsprechende technische Lösung zur Regenwasserversickerung vorzusehen.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarns nicht beeinträchtigt werden.

Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungen, im weiteren Verfahren zu den B-Plänen 16 und 20 der Gemeinde Selmsdorf, sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Welche Voraussetzungen durch den Erschließer geschaffen werden müssen, erfordern im Einzelnen konkrete Abstimmungen mit dem Zweckverband.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich.

Der ZVG kann Trinkwasser zu Löschwasserzwecken nur im Rahmen seiner Möglichkeiten bereitstellen. Konkrete Abstimmungen sind ebenfalls in den Verfahren zu den B-Plänen zu führen.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG 11

Die gegebenen Hinweise und Forderungen sind im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne sowie der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Begründung zur 9. Änderung des F-Planes wird nur um allgemeine Hinweise ergänzt.

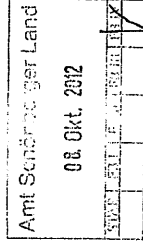
Dieser Hinweis wird grundsätzlich berücksichtigt.

Wasser- und Bodenverband Stepnitz-Maurine

Deglower Weg 1
23936 Grevesmühlen

Wasser- und Bodenverband Stepnitz-Maurine
Deglower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de



Gemeinde Selmsdorf
über
Amt Schöneberger Land
Am Markt 15

23923 Schönberg

Ihre Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unsere Zeichen: Grevesmühlen, den:

Frau Kortas Holzerland 06.09.2012 Br/M 05.10.2012

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf Entwurf
Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf äußert der Wasser- und Bodenverband Stepnitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.
In den Bauleitungsunterlagen (F- und B-Plänen) sind im Bereich der geplanten Bebauung alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.

Die Vorflut für den Bereich der Änderungen bilden die Gewässer 1 und 1/3, welche sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden. Der Graben 1/3 ist in diesem Bereich teilweise verrohrt und die hydraulische Leistungsfähigkeit lässt eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser nicht zu. Aus der Sicht des WBV wäre es empfehlenswert, die Öffnung der Rohrleitung und eine Herstellung eines offenen Grabens als Ausgleichsmaßnahme zu prüfen.

Eine detaillierte Stellungnahme zur Entwässerung wird durch den WBV im Beteiligungsverfahren zu den jeweiligen B-Plänen erarbeitet.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Verteiler
Untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

BRUEP-PC User aus Stellungnahmen F-Plan 6, April F-Plan Selmsdorf.doc

Verbandsvorsteher: Uwe Schönfeld
Geschäftsführer: Andrea Bruer

Bankverbindung: Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar
Kto.-Nr.: 30 26 35 BLZ: 130 610 78

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die gegebenen Hinweise und Forderungen sind im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne sowie der Erschließungsplanung zu beachten.

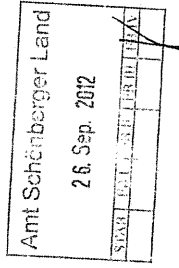
Die Begründung zur 9. Änderung des F-Planes wird nur um allgemeine Hinweise zur Vorflut ergänzt. Das Gewässer Nr. 1/3 liegt östlich der im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen und das Gewässer Nr. 1 auf Flächen nördlich des Plangebietes.

Die gegebenen Stellungnahmen werden dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Dassower Straße 4
23921 Schönberg



Neubukow, 21. September 2012

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

– Vorenwurf

Bitte stets angeben: Up/12/38

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten für den Änderungsbereich mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Für die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Wohngebietes ist uns in Abstimmung eine geeignete Fläche von ca. 14m² im öffentlichen Bauraum zu reservieren.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;

1 | 2

E.ON edis AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste

Standort
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.eon-edis.com

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 03 82 94-75-282
F 03 82 94-75-206
norbert.lange@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-O/La

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reiche

Stz. Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 545
BLZ 120 700 00

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass innerhalb des Änderungsbereiches keine Leitungen vorhanden sind.

Die detaillierten Hinweise zum Anschluss an das Versorgungsnetz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um allgemeine Hinweise ergänzt.



- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Die detaillierten Hinweise zum Anschluss an das Versorgungsnetz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



Leitungsauskunft

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 11 52
23921 Schönberg

E.ON Hanse AG
NC Mecklenburg-Vorpommern
Jägerstieg 2
18246 Butzow
netzanschluss_nc_mv@
eon-hanse.com
F 038461512134
Reiner Klukas
T 038461512127
10.09.2012

Reg.-Nr.: 102220 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Vorentwurf zur 9. Änderung des FNP, hier:
frühzeitige Beteiligung der TÖB, Az.: 61.27.

Ort: Gemeinde Selmsdorf, östl. der B 104

E.ON Hanse AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0180 - 16 166 16
(0,9 ct/Min. aus dem Festnetz, max. 42 ct/Min. für
Mobilfunk)
Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen
mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsanlagen vor-
handen sind.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Hans-Jakob Tieszen
(Vorsitzender)
Udo Böttlander
Andreas Fricke
Matthias Bolderger

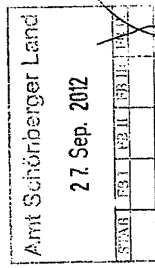
Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5502 PI

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Anmerkungen:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Andere Ver- und Entsorgungsträger wurden beteiligt.



50Hertz Transmission GmbH - Eichenastraße 3A - 12435 Berlin

Amt Schönerberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb
Eichenastraße 3A
12435 Berlin
Datum
26.09.2012
Unsere Zeichen
Fr
20110046-1

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich
Telefon-Durchwahl
030-5150-2088
Fax-Durchwahl
030-5150-2707
E-Mail
sybille.friedrich
@50hertz.com
Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
06.09.2012

Vorsitzender des Ausschusses

Daniel Döbner
Geschäftsführer
Boris Schuch, Vorsitz
Udo Giegerich
Hans-Jörg Dorn
Dr. Frank Gollitz
Dr. Dirk Bleemann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRG 8446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 108 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BNPADEFF

USt-Id.-Nr. DE813473551

9. Änderung des FNP der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung
- Begründung

Nach Prüfung Ihrer Materialien können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

David

A. Friedrich
Friedrich

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19019 Schwerin

Amt Schönberger Land

Postfach 1152
D-23921 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 589-56268
Fax: (0385) 477004-05
E-Mail: raunbezug@slk-mv.de
Internet: http://www.verme-mv.de
Az.: 341 - TOB201200649

Schwerin, den 11.09.2012

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: F-Plan 9. Änderung .der Gem. Selmsdorf

Ihr Zeichen: 61.27 - 9.Änderung d. F.- Planes Gem. Selmsdorf

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("Vermark"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine **kreisförmige Schutzfläche von zwei**

Nach Prüfung der Unterlagen in der Anlage kann festgestellt werden, dass sich die vorhandenen Festpunkte sowie deren Umgebungsbereich bis zu 25 m außerhalb des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden. Somit ergeben sich keine Hinweise, die mit der Planung zu beachten sind.

Die Hinweise auf das GeoVermG M-V werden zur Kenntnis genommen.

Vermessung: (0385) 588 65066
Telefon: (0385) 588 65066
Internet: www.verme-mv.de

Haamtschiff LAU/ Abteilung 3
Postfach 12 01 35
19019 Schwerin

Öffentlichen Grundformalsystem
Abt. 3
F. 1:
9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
Konto-Nr.
BLZ
IBAN:
BIC:

DE 26 130 000 0014 0015 18
MANNDE333

Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für GeoInformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

**Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der
Festpunkte.**

Hinweis:

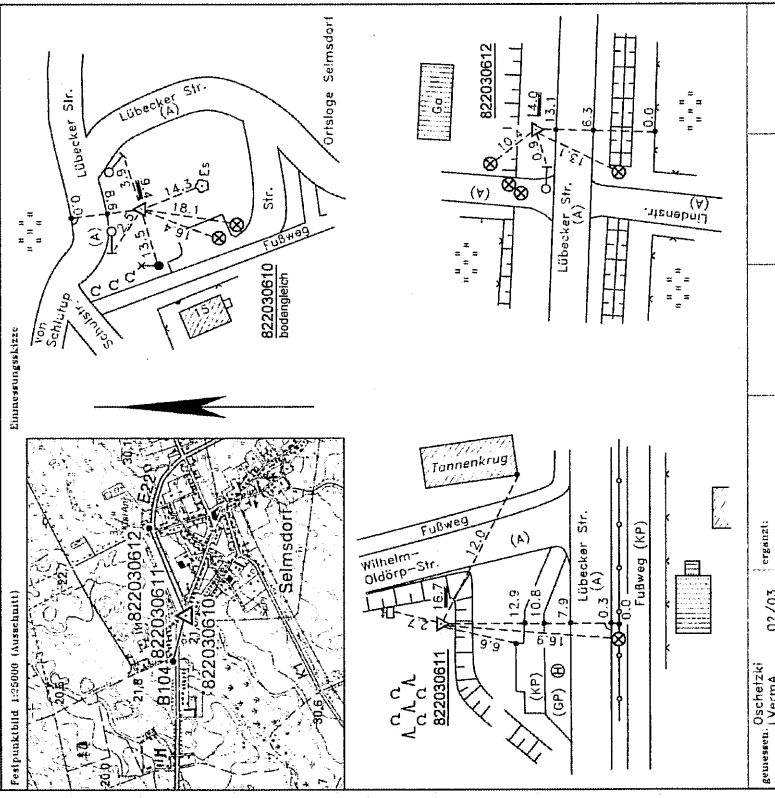
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde beteiligt.

Punktnummer: 3082 230610 TPF-Nr.: 822030610		TK 25: 2131			
STN-Nr.: 3082 230610 TPF-Nr.: 822030610		TP-Nr.: 822030610			
Kreis: Nordwestmecklenburg		Gemeinde: Seldsdorf			
Gemarkung: Seldsdorf Dorf		Flur: 3	Flurstück: 152		
Berechtigung:	Feu- und Typ	Stahl- und Schulzma- oder Zusatzschau- gen	gemessene Sterecke im Zentrum von gemessene Richtung im Zentrum gen	Tr-H über H; SF über Z	Fehler genezt bzw. überprüft oder Bemerkung
Zentrum	11			0.90	
822030611	8	1S	238.8468	322.80	0.90
822030612	8	1S	0.0000	458.79	
GB (-0.7)			199.9951	11.279	+0.084
Bodenflächen:					
Eigenflächen:					
Gemeinde Seldsdorf					
11: Bundesraffenverwaltung; 12: Gemeinde Seldsdorf					





**Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin**

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Wenderstraße 4

Amt
Schönberger Land
Postfach 1152

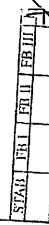
23921 Schönberg

Bearbeiter : Herr Michaelis
Tel.: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-21.05/2012

Schwerin, 13.09.2012

Amt Schönberger Land

17. Sep. 2012



Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europa
rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf -

Ihr Schreiben vom 06.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand
im Maßnahmegebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes
Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant
sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser- oder
landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen berührt werden. Für
eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisie-
rung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom
17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen
Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteil-
gungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Blayder
Leiter des Geschäftsbereichs

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin
Wenderstraße 4

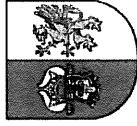
Bundesbank Filiale Rostock
Bankleitzahl: 130 000 00
Kontonummer: 130 01502
Steuer Nummer: 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbi-mv.de
www.bbi-mv.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitere Fachverwal-
tungen, wie die Untere Naturschutzbehörde, das Staatliche Amt für
Landwirtschaft und Umwelt sowie die Bundesanstalt für Immobilien-
aufgaben wurden am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Stellung-
nahmen abgegeben bzw. wurden keine Einwände vorgebracht.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern



LPBK M-V Postfach 19048 Schwerin

Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4

23923 Schönberg

bearbeitet von: Frau Jørgensen

Telefon: (0385) 2070-2832

Telefax: (0385) 2070-2198

E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de

Aktenzeichen: LPBK-Ab3-TÖB-7728-2012

Schwerin, 11. September 2012

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf

Ihre Anfrage vom 06.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-York-Straße 6
19051 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.katastrophenschutz-mv.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde beteiligt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese Hinweise zu beachten. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass in der Erschließungsplanung eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen ist.

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beringungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baufähigung“ herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Christine Jörgensen
(elektronisch versandt; gültig ohne Unterschrift)

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese Hinweise zu beachten.

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



POLIZEI

Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
z.Hd. Frau Kortas-Holzerland
Dassower Str. 4

23923 Schönberg

bearbeitet von: Winfried Hehn
Telefon: 03841/ 203230
Telefax: 03841/203300
E-Mail: Winfried.Hehn@polmv.de
Aktenzeichen:
Wismar, 11.09.2012

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf - Vorentwurf
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen o.g. Unterlagen wurden geprüft. Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken
bzw. werden keine Einwände erhoben.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Winfried Hehn
Polizeihauptkommissar
(gültig ohne Unterschrift)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus polizeilicher Sicht keine
Bedenken bestehen und keine Einwände erhoben werden.

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 200
E-Mail: pl.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de



**Wehrbereichsverwaltung Nord
- Außenstelle Kiel -**



Wehrverwaltung

ASI 3 - Az 45-60/306
(bei Antwort Bitte Aktenzeichen angeben)

Wehrbereichsverwaltung Nord - Postfach 1161 - 24106 Kiel

Amt Schönberger Land

Postfach 11 52
23921 Schönberg

Kiel, 12.09.2012

HAUPTANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel

POSTANSCHRIFT Postfach 101, 24109 Kiel

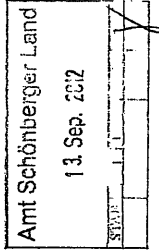
TEL +49 (0)431-384-2318

BUS-TELEFON +49 (0)431-384-2318

FAX +49 (0)431-384-5346

E-MAIL WEHRBNDAS@bundeswehr.org

BEARBEITER AN Fisker



UNTERE Bauleitplanung: Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
u.ä. Flächennutzungsplan(9, Änderung)

Ort: Selmsdorf, Landkreis: Nordwestmecklenburg

BEZUG: Amt Schönberger Land, Schönberg - Az 61.27 vom 06.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Plangebiet des o. a. Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.

Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fisker

Dienststelle: Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
Hannover:
Außenstelle Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel

Dienststunden (Kanzlei):
montags bis donnerstags 8.45 - 15.00 Uhr,
freitags 8.30 - 14.00 Uhr

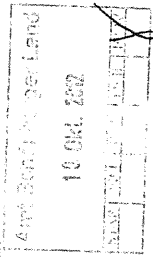
Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bundeswehr nicht berührt werden.

Die Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass das Plangebiet im Wirkungsbereich der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt und es dennoch keine Bedenken gegen die Planung gibt.

Hansestadt LÜBECK



Hansestadt Lübeck Bereich 5 510 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und BauenAmt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 SchönbergBereich Stadtplanung
Gebäude Mühlenkamm 12
Auskunft Christian Stolle
Zimmer 1.2.18
Tel (0451) 122-61 12
Fax (0451) 122-61 90
e-mail christian.stolle@luebeck.deIhre Nachricht vom -
Mein Zeichen - chs
Datum 09.10.2012Gemeinde Selmsdorf: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 16 – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“
hier: Beteiligung nach § 3 (1) bzw. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Hansestadt Lübeck hat gegen die o.a. Bauleitplanungen der Gemeinde Selmsdorf erhebliche Bedenken vorzubringen.

2. Aufgrund der Vielzahl an parallelen Bauleitplanverfahren sowie Planänderungen, die den Bereich nordöstlich des Kreuzungspunktes B 104 / B 105 in Selmsdorf betreffen, ist es aus Sicht der Hansestadt Lübeck kaum noch nachvollziehbar, welches Ziel mit den Planungen verfolgt wird. Offenkundig wird die ursprünglich angedachte und von der Hansestadt Lübeck bereits als unangemessen bewertete Planung von rd. 150 Einfamilienhäusern nun noch einmal durch die Erhöhung des Nettobaulandes und Verdichtung mit Geschosswohnungsbau erweitert.

3. Trotz der Tatsache, dass im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung Teile eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes überplant werden, wird das Vorhaben weiterhin mit der Reaktivierung „innerörtlicher Brachflächen“ begründet. Dies ist nachweislich nicht der Fall. Damit widerspricht das Vorhaben den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg, welches einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Fokussierung auf die Innenentwicklung vorschreibt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm weist zudem in Folge der abgeschlossenen Bedarfsdeckung seit der Wiedervereinigung auf die Notwendigkeit einer Begrenzung der Siedlungsentwicklung der Gemeinden, die nicht als zentraler Ort eingestuft sind, auf ihren Eigenbedarf hin. Um eine Wohnbauflächenentwicklung auf Kosten benachbarter Zentralorte auszu-schließen, wird eine Erweiterung des Wohnungsbestandes bis 2020 von bis zu 3 %, bzw. 6 % innerhalb von Stadt-Umland-Räumen festgesetzt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck treffen diese Vorgaben auf die Gemeinde Selmsdorf zu. Ein höherer Eigenbedarf ist nicht plausibel nach-

Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hansestadt Lübeck erhebliche Bedenken vorträgt. Die Behandlung folgt nachfolgend. Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 2. Die Hinweise der Hansestadt Lübeck werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der von der Gemeinde Selmsdorf verfolgten städtebaulichen Ziele verweist die Gemeinde auf die jeweiligen Begründungen, in den die Ziele ausführlich dargestellt werden. Die bereits geplanten Entwicklungen von Allgemeinen Wohngebieten (B-Plan Nr. 16) werden mit den Darstellungen der 9. Änderung des F-Planes nicht erweitert. Im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des F-Planes geht es lediglich um die Anpassung zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung.

Zu 3. Dem Antrag auf Herauslösung der Flächen aus dem LSG wurde bereits durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt. Das Plangebiet ist somit kein Bestandteil des LSG mehr.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung wird mit dem Entwurf der 9. Änderung des F-Planes eine derzeit dargestellte Wohnbaufläche in einer Größe von etwa 2,59 ha zurückgenommen und als Grünfläche dargestellt.

Mit der Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten Geländes soll ein städtebaulicher Missstand mit der Aufstellung und Realisierung des B-Planes Nr. 16 beseitigt werden. Neben innerörtlichen Brachflächen

Telefonzentrale: (0451) 122-0
Unsere Sprechzeiten:
montags und dienstags 8.00 bis 14.00 Uhr
dienstags 8.00 bis 16.00 Uhr
freitags 8.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Internet: www.luebeck.de

Konten der Stadtkasse:
Deutsche Bank BLZ 230 707 10 Kto.-Nr. 9 000 050
HSB Nordbank BLZ 210 500 00 Kto.-Nr. 7 052 000 475
Sparkasse Hbg. BLZ 250 000 00 Kto.-Nr. 1 000 250
Volksbank BLZ 230 901 01 Kto.-Nr. 1 011 326
Scheck: nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.
Busanbindung:
Buslinie(n) 2, 4, 6, 7, 9, 15, 19, 24, 3208F
Haltestelle(n)

- 2 -

zuweisen. Das Vorhaben widerspricht somit den quantitativen Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg.

4. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, was mit den ursprünglich angedachten 3. und 4. Bauabschnitten geschieht. Die im Bebauungsplan Nr. 16 vorgesehenen Planstraßen ermöglichen jedoch eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes Richtung Norden. Weiterhin sieht die Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung der Wohnbauflächen westlich des Nahversorgungsstandortes von geschätzt 1,2 ha vor, die zukünftig wiederum Wohnbebauung in relevantem Umfang ermöglichen. Die tatsächlich vorgesehene Wohnbauentwicklung ist somit anhand der hier vorliegenden Informationen nicht ermittelbar.

5. Es bestehen darüber hinaus nach wie vor jene Bedenken, die bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 8. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf aufgeführt wurden. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die angestrebte Wohnbaulandentwicklung in diesem Maße sowohl regional abgestimmten Planungen wie dem ERL widerspricht, als auch im Sinne einer Eigenentwicklung bzw. nachholenden Siedlungsentwicklung der Gemeinde als unangemessen und fragwürdig zu bezeichnen ist. Daher wird das Vorhaben durch die Hansestadt Lübeck entschieden abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen



Anne-Katrin Lorenzen
(stellvertretende Bereichsleiterin)

Durchschrift an:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

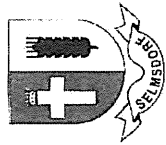
Landkreis Nordwestmecklenburg
Bau- und Planungsamt
Postfach 12 72
23932 Grevesmühlen

Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung 3 - Landesplanung
Dusternbrooker Weg 104
24105 Kiel

wurden daran anschließende Flächen mit einbezogen, um ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Ortslage zu entwickeln. Es ist auch zu berücksichtigen, dass durch Rückbau von Altanlagen ein hoher finanzieller Aufwand entsteht, der durch den Verkauf von Grundstücken refinanziert werden soll. In der Gemeinde Selmsdorf besteht anhaltend ein Bedarf und hohe Nachfrage an Wohnbauland. Die Gemeinde Selmsdorf möchte diesem Bedarf und der Nachfrage auch aufgrund ihrer raumordnerischen Bewertung nachkommen. Der Gemeinde Selmsdorf sind gemäß RREP grundzentrenähnliche Funktionen hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe zugewiesen. Die Gemeinde ist bei ihrer baulichen Entwicklung nicht an die Grenze des Eigenbedarfes gebunden.

Zu 4. Eine Realisierung von weiteren Bauabschnitten ist derzeit nicht Planungsziel der Gemeinde. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Planstraßen hält sich die Gemeinde jedoch Möglichkeiten für weitere zukünftige Entwicklungen bereit. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Das Planverfahren wird durch die Gemeinde zeitnah durchgeführt. Die Gemeinde betrachtet die Flächen westlich des Nahversorgungsstandortes als Arrondierung für künftige Entwicklungen. Um eine unangemessene Kleinteiligkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, erfolgt die Einbeziehung der Flächen.

Zu 5. Die Gemeinde Selmsdorf führt dazu nochmals aus, dass der Gemeinde Selmsdorf gemäß RREP grundzentrenähnliche Funktionen hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe zugewiesen wurden. Die Gemeinde ist bei ihrer baulichen Entwicklung nicht an die restriktiven Grenzen des Eigenbedarfes gebunden. Die Planung zur 9. Änderung des F-Planes steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.



Gemeindefeuerwehr Selmsdorf

Der Gemeindefeuerwehrführer



PFw Selmsdorf
Lübbecke Straße 33
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel.
ELW-Handy: 0163 7068140
www.feuerwehr-selmsdorf.de

Daniel Zabel
Ernst-Thälmann-Straße 18
23923 Selmsdorf
Tel.: 038823 170562
Handy: 0162 9422573
E-Mail: daniel-zabel@ancor.de

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Selmsdorf, 03.10.2012

Nur per E-Mail

Stellungnahme Freiwillige Feuerwehr Selmsdorf zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf habe ich am 02.10.2012 erhalten. Seitens der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr gibt es noch folgende Dinge zu beachten:

1. - auf eine entsprechende Löschwasserversorgung ist zu achten, nach Möglichkeit zwei unabhängige voneinander Löschwasserversorgung, z.B. Hydrant, Teich
2. - objektbezogene Löschwasserversorgung
3. - Verkehrswege / Aufstellflächen müssen entsprechend groß für die Feuerwehr sein
- 3.1 - in Gewerbebetrieben sollte jährlich eine Begehung mit der örtlichen Feuerwehr stattfinden
- 3.2 - im Vorwege sollten Daten bereits ausgetauscht werden
- 3.3 - Mitarbeiterzahl bekannt sein
- 3.4 - Was wird produziert, vertrieben, gelagert etc.?
- 3.5 - bei besonderer Brandlast ist seitens der Gemeinde (Amt) eine Brandmeldeanlage mit Direktaufschaltung in der Leitstelle Westmecklenburg zu empfehlen

Zum Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Am Mühlenbruch" nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 03.10.2012 sowie zum Bebauungsplan Nr. 20 Versorgungszentrum Selmsdorf auf mein Schreiben vom 03.06.2012.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Zabel
Oberbrandmeister

Die Hinweise der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Verteiler: Amt Schönberger Land, Herrn Hillbrecht
Bürgermeister



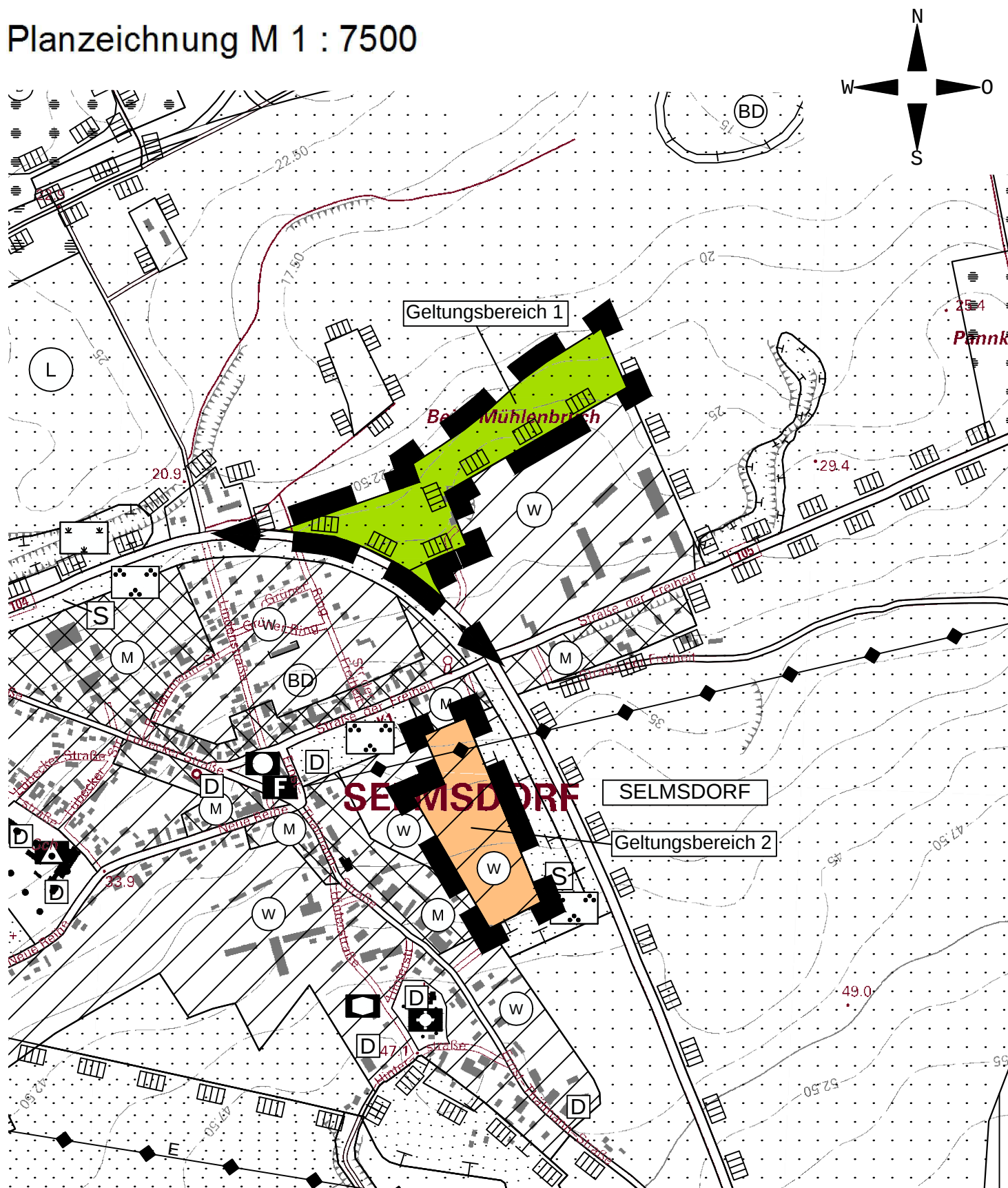
Diese Firmen wurden für besondere Verdienste vom
Deutschen Feuerwehrverband ausgezeichnet als:
Partner der Feuerwehr!



GEMEINDE SELMSDORF

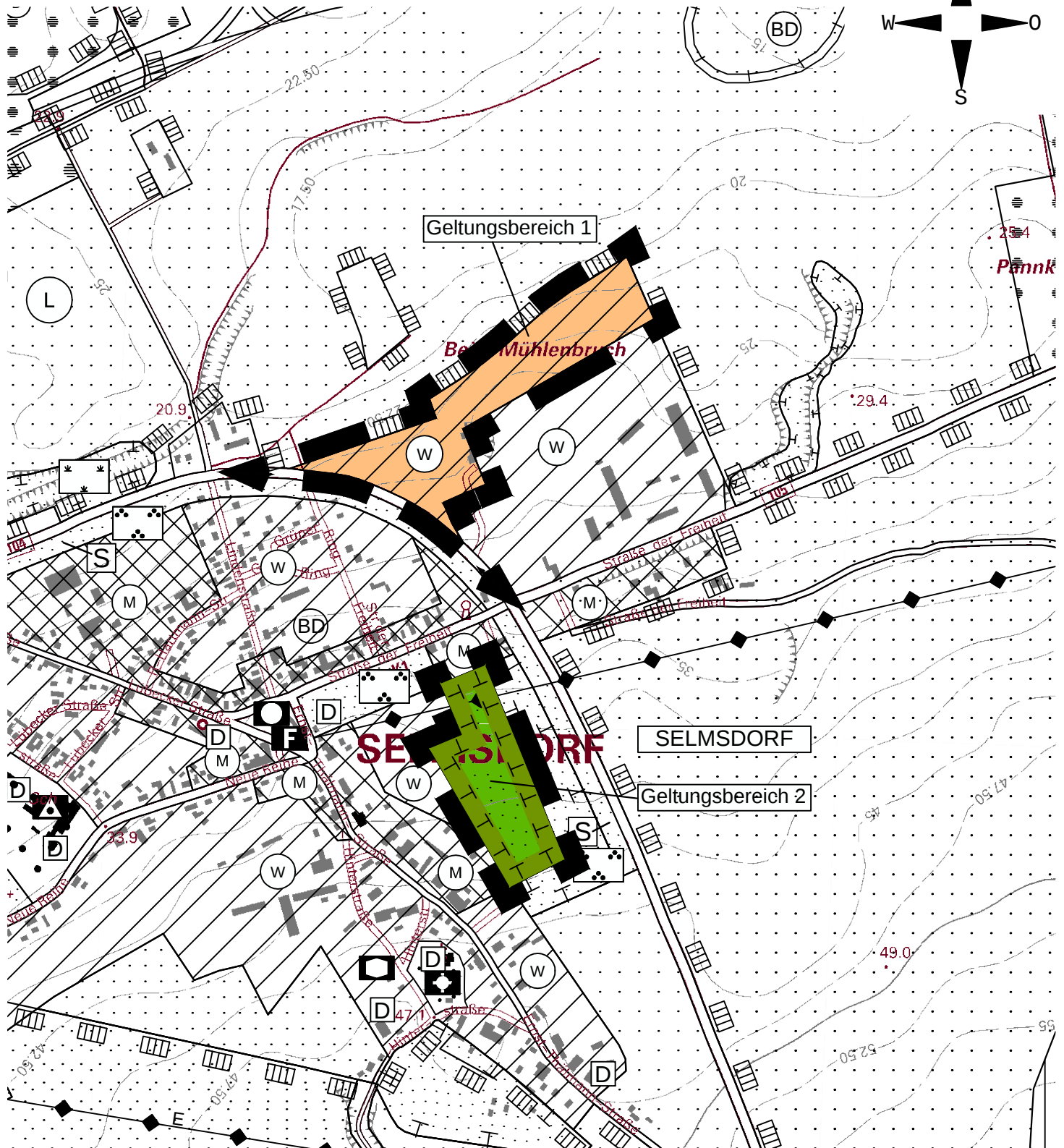
9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1 : 7500



Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Selmsdorf
Flächen für die Landwirtschaft (Geltungsbereich 1) und
Wohnbauflächen (Geltungsbereich 2)

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

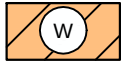


Wohnbauflächen (Geltungsbereich 1) und
Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2)

Planzeichenerklärung

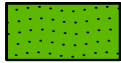
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

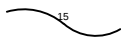


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

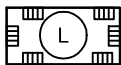


Geltungsbereich 1 und 2 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Höhenschichtlinien

Nachrichtliche Übernahmen

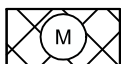


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

(informelle Darstellung)

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



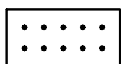
Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Sport

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltung



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

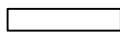


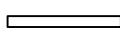
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

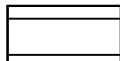
 überörtliche Hauptverkehrsstraßen

 örtliche Hauptverkehrsstraßen

Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -
Parkfläche, öffentlich

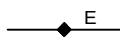
**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-
beseitigung sowie Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

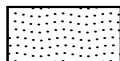
 Elektrizität

 Gas

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

 elektrische Freileitung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünflächen

 Parkanlage

 Schutzgrün zu Verkehrsflächen und Sportanlagen

 Friedhof

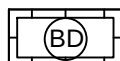
 Sukzessionsfläche

 Spielplatz

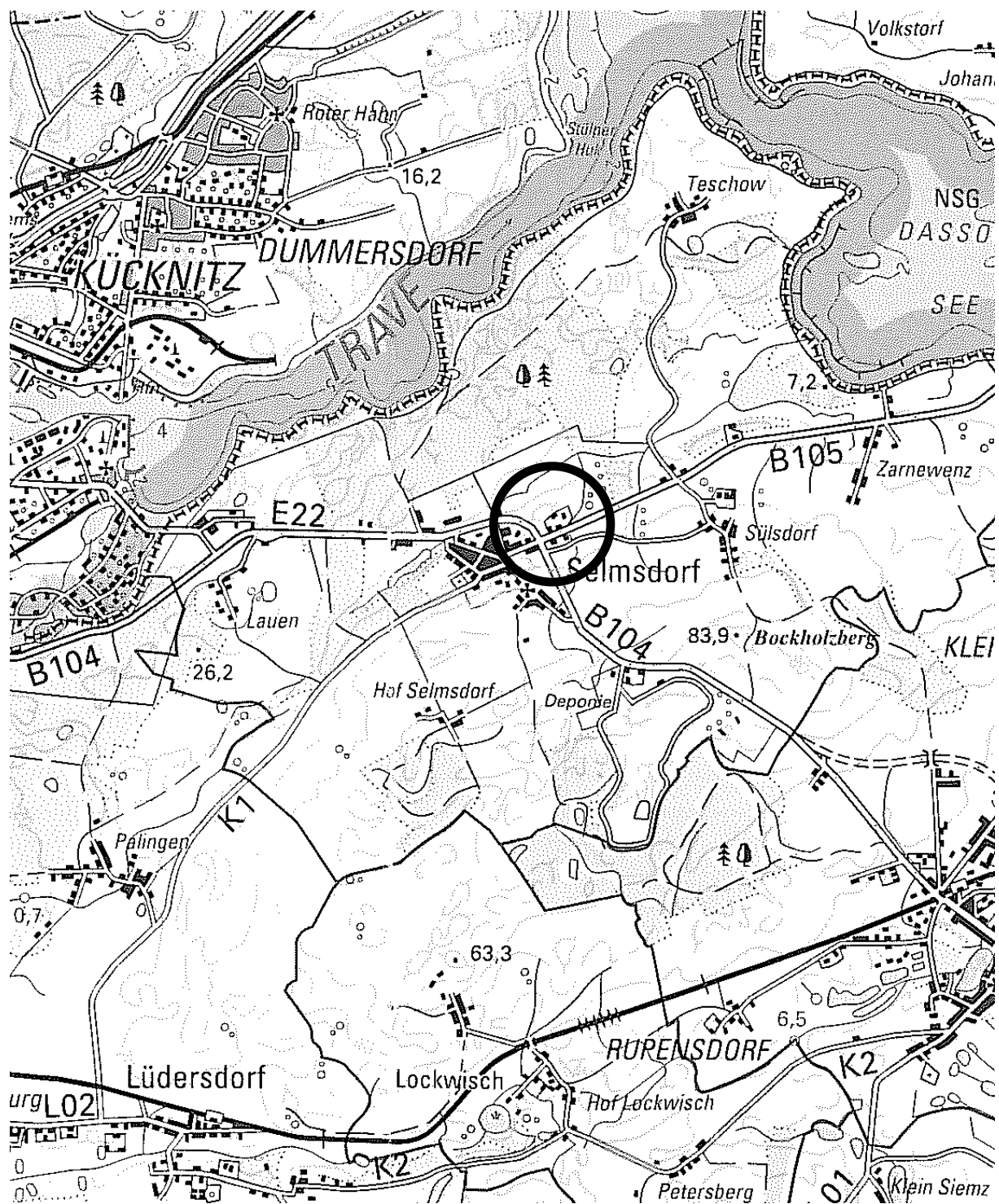
Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Flächen für Wald

Nachrichtliche Übernahmen

 Bodendenkmal (gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-V)

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



GEMEINDE SELMSDORF

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 01.11.2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 – Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	3
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
3. Immissionsschutz	9
4. Erschließung und Planungskosten	12
Teil 2 – Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	13

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich nach der Wende zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen war in der Vergangenheit erheblich und hält weiter an. Grund hierfür ist insbesondere die hervorragende Infrastrukturausstattung der Gemeinde, die besondere Lage im östlichen Bereich des Stadt-Umland-Raumes Lübeck sowie die Einbindung in die reizvolle Umgebung. Die Einwohnerzahl wuchs von etwa 1.500 im Jahre 1990 auf etwa 2.750 Ende des Jahres 2010.

Die Gemeinde verfolgt nun das Ziel, vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen insbesondere Flächen für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten, die entweder bereits baulich genutzt wurden oder aber als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind. Diese Flächen sollen vorrangig wieder nutzbar gemacht bzw. zur Nachverdichtung herangezogen werden.

Die Gemeindevertretung hat bereits in ihrer Sitzung am 30.09.2010 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planungsziel beschlossen, die Errichtung eines Standortes für Einzelhandel nordwestlich der Kreuzung Bundesstraße B 104 und B 105 in Selmsdorf vorzubereiten. Da die dafür zunächst vorgesehenen Flächen nicht zur Verfügung stehen, wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2011 geändert. Die Errichtung des Standortes für kleinteiligen Einzelhandel, eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung, ist nunmehr nordöstlich der Kreuzung Bundesstraße B 104 und B 105 vorgesehen.

Die Entwicklung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 planungsrechtlich vorbereitet. Die Planungsziele für nördliche Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmen nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes erforderlich.

Die Gemeinde Selmsdorf stellt derzeit ebenfalls den Bebauungsplan Nr. 16 für Bereiche des bisherigen „Kobarg-Geländes“ im direkten östlichen Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 auf. Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich mit der Erarbeitung des Entwurfes aus städtebaulichen Gründen nach Norden vergrößert. Eine Entwicklung der Planungsziele für diese nördlichen Bereiche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Der bereits bestehende Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung um diese Flächen erweitert.

Auch mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden sieht die Gemeinde ihren Grundsatz gewahrt, vor der Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen bereits genutzte oder vorbelastete Flächen für eine bauliche Nutzung heranzuziehen. Die Erweiterung nach Norden ist Voraussetzung für die Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes. Zur Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und effektiven Nutzung auch von mit der Realisierung verbundenen Erschließungskosten, wird im Vergleich zu ursprünglichen Zielen eine größere Fläche für bauliche Nutzungen vorbereitet. Im Gegenzug für diese Wohnbauflächen-erweiterung werden in Selmsdorf von den dargestellten Wohnbauflächen im Bereich

östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Flächendarstellungen in einer Größe von etwa 2,59 ha zurückgenommen.

Zusammenfassend wird dargestellt: das Planungsziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich 1 besteht darin, parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 die erforderliche Anpassung der Planungsziele im Flächennutzungsplan zu erreichen, um das Entwicklungsgebot von vorbereitender zu verbindlicher Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Wohnbauflächendarstellungen in der Ortslage Selmsdorf innerhalb des Geltungsbereiches 2 zurückgenommen.

Die Geltungsbereiche sowie die detaillierten Planungsinhalte der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung der Gemeinde Selmsdorf bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der Ursprungsplan, der am 16.10.1999 wirksam geworden ist, hat bereits mehrere Änderungen erfahren. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 01.10.2011 wirksam.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 9. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

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

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 berücksichtigt.

Als Plangrundlagen wird die topographische Karte im Maßstab M 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 9. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde Selmsdorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der von der Planung betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung.

Im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungen konnte festgestellt werden, dass von den Beteiligten keine Bedenken oder Hinweise formuliert wurden, die geeignet gewesen wären, die Umsetzung der Planung prinzipiell zu gefährden. Nur das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat Hinweise geäußert, die zu einer Änderung der im Vorentwurf dargestellten Flächen durch Aufnahme eines weiteren Geltungsbereiches geführt haben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg weist in seiner Stellungnahme vom 17.09.12 darauf hin, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes kritisch mit den Wohnbauflächen sowohl auf verbindlicher, als auch auf vorbereitender Bauleitplanungsebene auseinandergesetzt hat. Die noch freien Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Gemeinde (mit Ausnahme der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16) beinhalten ein Potential von etwa 40 Wohneinheiten. Ein wesentlicher Teil davon befindet sich in einem Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf. Um die Belange der Wohnbaulandentwicklung auch gegenüber den Nachbargemeinden zu berücksichtigen, hat die Gemeinde während der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erklärt, in der 9. Änderung einen Teil dieser dargestellten Wohnbaufläche zurückzunehmen. Der nun vorliegende Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher um die Darstellung dieser Flächenrücknahme erweitert. Die bisherigen Wohnbauflächen sollen künftig als Grünflächen dargestellt und im Rahmen von künftigen Bebauungsplänen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Gegenstand des vorliegenden Entwurfes sind nunmehr zwei Geltungsbereiche. Die Planungsziele werden in den folgenden Punkten detailliert erläutert.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg verwaltet. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) liegt die Gemeinde Selmsdorf im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2.745 Einwohner (Stand 31.12.2011).

Im RREP WM werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf

in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Punkt 3.2.2 (3) RREP WM). Demzufolge wird der Gemeinde Selmsdorf ein besonderer Eigenbedarf zugestanden (vgl. Punkt 4.1 (3) RREP WM).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Bereiches der 9. Änderung keine Bodendenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Unteren Abfallbehörde des Landkreises sind innerhalb des Bereiches der 9. Änderung keine schädlichen Bodenverfärbungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Es kann mit dieser Auskunft jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen werden.

Insofern konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, dieses unverzüglich der Unteren Abfallbehörde mitzuteilen.

Die Vorflut für den Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden die Gewässer Nr. 1 (Selmsdorfer Bach), auf Flächen nördlich des Gebietes, sowie für Geltungsbereiche 1 und 2 das Gewässer Nr. 1/3, östlich der Ortslage, in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine.

Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) wurde darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind beim LPBK M-V gebührenpflichtig zu erhalten. Rechtzeitig vor Bauausführung wird durch das LPBK M-V ein entsprechendes Auskunftersuchen empfohlen.

Das Plangebiet liegt gemäß der Auskunft der Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel, innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Aus Sicht der Wehrbereichsverwaltung bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planung.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich 1

Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in Selmsdorf lässt sich in drei Teile gliedern:

- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16,
- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie
- Flächen zur Arrondierung entlang der Lübecker Straße.

Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4,25 ha.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a dargestellt.

Die Flächen der 9. Änderung waren Bestandteil des LSG „Palingener Heide und Teschower Ufer“. Durch die Gemeinde wurde der Antrag zur Herauslösung aus dem LSG parallel zur frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf der vorliegenden 9. Änderung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Gemäß der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ wurden die Flächen aus dem LSG herausgelöst.

Ziele der 9. Änderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Nordosten von Selmsdorf, östlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen Festsetzungen von Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Die planungsrechtlichen Ziele für überwiegende Teile des Bebauungsplanes Nr. 16 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung der 8. Änderung, die Wohnbauflächen darstellen, entwickelt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte jedoch mit der Erarbeitung des Entwurfs die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden zur Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete und von Grünflächen.

Für diese nördlich gelegenen Flächen in einer Breite zwischen 60 und 100 m wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der derzeit Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Im Rahmen der 9. Änderung werden zur planungsrechtlichen Regelung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Neben der Erweiterung der Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde schon seit vielen Jahren das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs durch Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes sicherzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in unmittelbarer Nähe, westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16, entstehen. Mit der Errichtung des Marktes und der angegliederten Dienstleistungen soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den täglichen Bedarf an Lebensmitteln innerhalb der Gemeinde zu decken.

Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche erreichen, die die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel nicht erforderlich macht. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² in einem Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO zulässig ist. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung des Verbrauchermarktes im

Norden und der Stellplätze im Süden des Plangebietes vor. Verbrauchermarkt und Stellplätze sollen durch die Festsetzung von Grünflächen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

Für südliche Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 20 sind im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für nördliche Flächen des Geltungsbereiches wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 9. Änderung werden zur planungsrechtlichen Regelung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat sich die Gemeinde Selmsdorf entschieden, für die Errichtung des Lebensmittelmarktes ein Sonstiges Sondergebiet festzusetzen, da innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 ausschließlich die Errichtung des Verbrauchermarktes und nicht die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen ist. An diesem Standort nördlich der Bundesstraßen B104 und B 105 wären mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten umfangreiche Anforderungen an den Immissionsschutz zu berücksichtigen, die aber für die ausschließliche Errichtung des Lebensmittelmarktes als kleinteiligen Einzelhandel nicht erforderlich sind.

Für die Ausweisung im Flächennutzungsplan berücksichtigt die Gemeinde Wohnbauflächen, da auch kleinteiliger Einzelhandel innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist. (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden...“ zulässig.)

Die Ausweisung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Einzelhandel im Flächennutzungsplan erachtet die Gemeinde als unangemessen, da es sich nur um die Entwicklung von kleinteiligem Einzelhandel handelt. Mit der Darstellung von Sonderbauflächen würde ein anderes als durch die Gemeinde verfolgtes Entwicklungsziel, z.B. zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel, dargestellt werden.

Die Gemeinde Selmsdorf sieht das Entwicklungsgebot mit der Ausweisung von Wohnbauflächen als beachtet. Das städtebauliche Ziel für die Errichtung eines Verbrauchermarktes als kleinteiliger Einzelhandel ist mit den Darstellungen als Wohnbaufläche in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Flächen im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 bis zur Lübecker Straße werden in den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Die Gemeinde betrachtet diese Flächen als Arrondierung für künftige kleinteilige Entwicklungen. Um eine unangemessene Kleinteiligkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, erfolgt die Einbeziehung der Flächen. Im Rahmen der 9. Änderung werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde verbindet mit der Entwicklung von Wohnbauflächen die Absicht, den Bereich des nordöstlichen Ortseingangs städtebaulich zu ordnen und nachhaltig aufzuwerten.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Herausnahme der überplanten Flächen für die Landwirtschaft aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Palingener Heide und Halbinsel Teschow" wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Antrag auf Herauslösung des Bereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Gemäß der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ wurden die Flächen aus dem LSG herausgelöst. Der Geltungsbereich 1 liegt somit außerhalb des LSG, was sich direkt nördlich des Geltungsbereiches 1 anschließt.

Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf

Der Geltungsbereich 2 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,59 ha.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Ziele der 9. Änderung

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Belange der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Lübeck, werden Darstellungen von Wohnbauflächen zurückgenommen. Ziel ist nunmehr die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Diese sollen im Zuge weiterer baulicher Entwicklungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und werden als solche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Ein konkretes Entwicklungsziel wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht benannt, sondern soll im Zuge konkreter Planungen bestimmt werden.

Bereits östlich des Geltungsbereiches 2 sind Grünflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und somit werden diese durch Ausweisung von Grünflächen sinnvoll ergänzt. Zur positiven Gestaltung des Ortsrandes und auch als Trennung zur Umgehungsstraße, Bundesstraße B 104, können diese Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege entwickelt werden. Im Bestand ist bereits eine Hecke vorhanden, die gegebenenfalls naturschutzfachlich aufgewertet werden kann.

Bei der nunmehr erfolgten Grünflächendarstellung werden der tatsächliche Bestand sowie bestehende Planungsziele der Gemeinde beachtet.

Nordwestlich liegt innerhalb der Wohnbauflächen ein Bereich, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohngebiet am Park" zur Entwicklung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Flächen rückwärtig der Ernst-Thälmann-Straße werden gemäß Bestandsnutzung weiterhin als Bauflächen dargestellt.

Weitergehende Änderungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ergeben sich nicht.

3. 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. Daher hat sich die Gemeinde Selmsdorf mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Geltungsbereich 1

Immissionen durch Straßenverkehr der Bundesstraßen B 104 und B 105

Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich der Bundesstraßen B 104 und B 105.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung durch die Institut Jäntsich GmbH mit Datum vom 06.12.2010 erarbeitet. Nach den konzeptionellen Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes wurde die schallschutztechnische Untersuchung aktualisiert. Es wurden dabei die zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, beurteilt.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass Geräuschemissionen durch die Bundesstraßen B 104 und B 105 zu Überschreitungen des Beurteilungspegels an den direkt zu den Bundesstraßen liegenden Baufeldern im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 führen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die Bereiche der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ergeben sich keine Anforderungen an den Immissionsschutz im Zusammenhang mit Straßenverkehr der Bundesstraßen B 104 und B 105, da diese Flächen in ausreichender Entfernung zu den Bundesstraßen liegen.

Mit dem Ziel ausschließlichen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 ergeben sich keine Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes vor Straßenverkehrslärm der Bundesstraßen B 104 und B 105.

Immissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde durch die Institut Jäntsich GmbH mit Datum vom 20.03.2012 eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 erarbeitet. In dieser wurde die

akustische Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Umgebung untersucht.

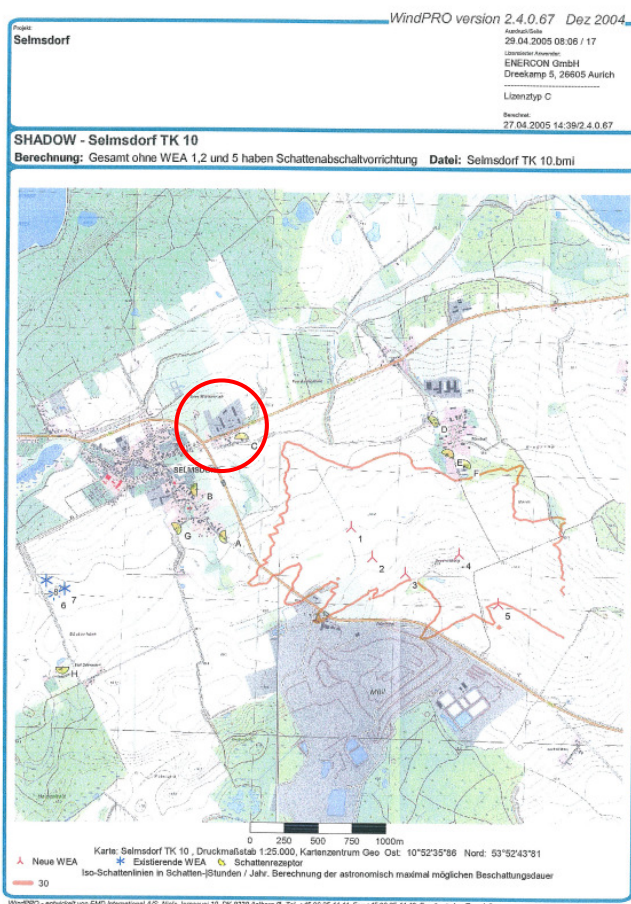
Im Ergebnis der Untersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt. Mit Berücksichtigung und Realisierung der festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen, liegen die Schallimmissionen, die von dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden, an allen Immissionsorten unter den Immissionsrichtwerten.

Immissionen durch Windkraftanlagen

Für die bestehenden Anlagen im Windpark Selmsdorf/ Sülsdorf wurde gutachterlich (Schall- und Schattenwurfprognose Selmsdorf vom 26.04.2006 erstellt durch ENERCON GmbH, Magdeburg) nachgewiesen, dass von diesen keine unzulässigen Lärm- und Schattenemissionen ausgehen. Die Nachweise waren Voraussetzungen für die erteilten Baugenehmigungen.

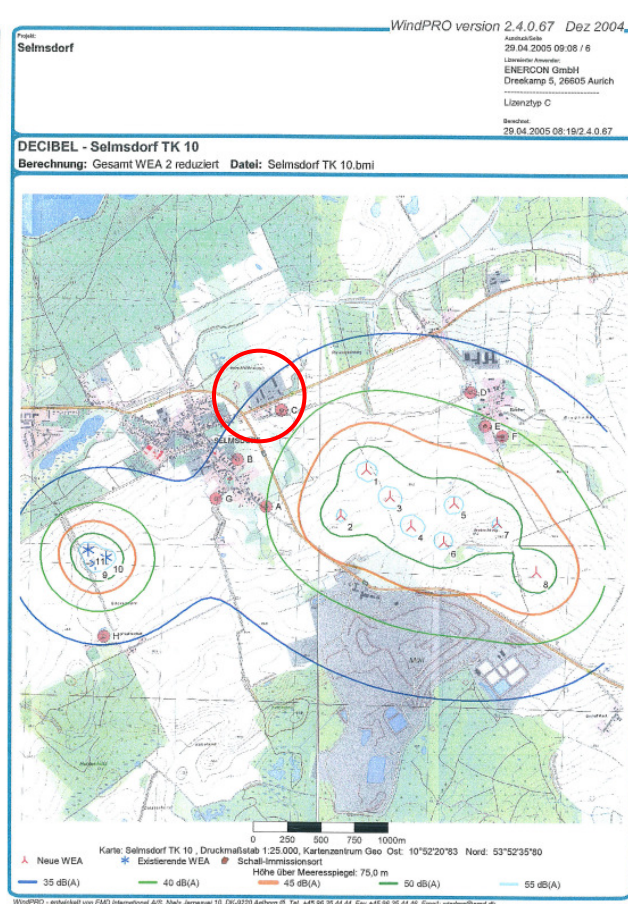
Dabei wurde u.a. ein Immissionsort C, südlich der Bundesstraße B 105 betrachtet. An diesem Immissionsort, der in einer geringeren Entfernung zum Windpark, als der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, kommt es zu keiner Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte.

Damit treten auch für den Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf.



Schattenemissionen

Auszüge aus dem Gutachten vom 26.04.2006



Lärmemissionen

Die Gemeinde plant momentan die Errichtung weiterer vier Windkraftanlagen (planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 15) östlich der bereits vorhandenen Anlagen im entsprechenden Windpark. Diese werden sich in einem Mindestabstand von rund 2 Kilometern zum Plangebiet (Geltungsbereich 1) befinden und liegen damit in noch weiterer Entfernung als die bereits vorhandenen Anlagen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits der Hauptwindrichtung. Die Gemeinde geht davon aus, dass für das Plangebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für die geplanten zusätzlichen Anlagen ist jedoch im Rahmen der künftigen Bauanträge ebenfalls gutachterlich nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärm- und Schattenemissionen verursacht werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 kann keine abschließende Auseinandersetzung mit diesem Thema erfolgen. Die endgültigen Standorte der Anlagen und damit die Abstände zu schutzbedürftigen Immissionsorten können derzeit noch nicht benannt werden. Ebenfalls können keine Aussagen über Hersteller und Typ der zusätzlichen Anlagen gemacht werden. Damit fehlen zentrale Angaben, um gutachterlich Immissionsprognosen zu erstellen.

Die abschließende Beurteilung dieser Fragen wird damit auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert. Der Nachweis der Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen ist zentraler Bestandteil der notwendigen Unterlagen, die im Rahmen eines Bauantrages einzureichen sind. Das StALU als zuständige Prüfbehörde prüft und bewertet die vorgelegten Nachweise. Die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen kann daher bei Vorliegen einer Baugenehmigung vorausgesetzt werden.

Sonstige Immissionen

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches 1 sind darüber hinaus folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU, ehem. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg) genehmigt bzw. diesem angezeigt wurden:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft (Deponie, Blockheizkraftwerk, Anlage zum Wertstoffumschlag),
- RABA Ihlenberg GmbH (Restabfallbehandlungsanlage).

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

Andere Emissionsquellen, die auf den Bereich der 9. Änderung einwirken, sind nicht bekannt.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Nutzern bzw. Anwohnern zu tolerieren.

Geltungsbereich 2

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Anforderungen an den Immissionsschutz zu berücksichtigen.

4. Erschließung und Planungskosten

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches 1 an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt durch die Anbindung an die Bundesstraßen B 104 und B 105.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 der 9. Änderung sind sämtliche Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sowie die Anlagen zur verkehrlichen Erschließung neu herzustellen.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes gewährleistet werden kann. Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet über zentrale Anlagen des Zweckverbandes ist jedoch nicht möglich. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine entsprechende technische Lösung zur Regenwasserversickerung vorzusehen. Der Zweckverband kann Trinkwasser zu Löschwasserzwecken nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Konkrete Abstimmungen zu diesen Fragen der Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu führen und vertraglich zu regeln.

Die Versorgung mit Elektroenergie für das Gemeindegebiet erfolgt durch die E.ON edis AG. Konkrete Abstimmungen zur Energieversorgung sind im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu führen und vertraglich zu regeln.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im Plangebiet sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf werden von der Gemeinde getragen. Durch die Vermarkung von künftigen Bauflächen, Baugrundflächen, innerhalb der Bereiche der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 werden die Kosten refinanziert.

Teil 2 - Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	14
1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	14
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	16
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
2.1.1 Schutzgut Boden	19
2.1.2 Schutzgut Wasser	19
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	20
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft	21
2.1.5 Schutzgut Mensch	22
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	22
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter	22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	23
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	24
3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	24
3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	24
3.4 Maßnahmen zum Artenschutz	24
4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	25
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
6. Literatur	26

1. Einleitung

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle Flächennutzungsplanänderungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie deren Wechselwirkungen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessen verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,84 ha. Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes teilt sich in zwei Geltungsbereiche innerhalb der Ortslage Selmsdorf:

Geltungsbereich 1

- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16,
- Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie
- Flächen zur Arrondierung entlang der Lübecker Straße.

Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4,25 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a dargestellt.

Die Flächen der 9. Änderung, Geltungsbereich 1, waren Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Teschower Ufer“. Durch die Gemeinde wurde der Antrag zur Herauslösung aus dem LSG parallel zur frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf der vorliegenden 9. Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Nordwestmecklenburg gestellt. Dem Antrag wurde durch die Zweiten Änderung der Verordnung vom 18.09.2012 über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ entsprechend § 1 Abs.5 der genannten Verordnung zugestimmt.

Geltungsbereich 2

- Flächen östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf.

Der Geltungsbereich 2 der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,59 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Das Planungsziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Geltungsbereich 1) besteht darin, parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 die erforderliche Anpassung der Planungsziele im Flächennutzungsplan zu erreichen, um das Entwicklungsgebot von vorbereitender zu verbindlicher Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Wohnbauflächendarstellungen in der Ortslage Selmsdorf (Geltungsbereich 2) zurückgenommen.

Ziele der 9. Änderung für den Geltungsbereich 1

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Nordosten von Selmsdorf, östlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen Festsetzungen von Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Die planungsrechtlichen Ziele für überwiegende Teile des Bebauungsplanes Nr. 16 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung der 8. Änderung, die Wohnbauflächen darstellen, entwickelt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte jedoch mit der Erarbeitung des Entwurfs die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden zur Entwicklung der Allgemeinen Wohngebiete und von Grünflächen.

Für diese nördlich gelegenen Flächen in einer Breite zwischen 60 und 100 m wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der derzeit Flächen für die Landwirtschaft ausweist. Im Rahmen der 9. Änderung werden zur planungsrechtlichen Regelung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde verfolgt schon seit vielen Jahren das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs durch Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes sicherzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in unmittelbarer Nähe, westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16, entstehen. Mit der Errichtung des Marktes und der angegliederten Dienstleistungen soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den täglichen Bedarf an Lebensmitteln innerhalb der Gemeinde zu decken.

Für südliche Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 20 sind im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für nördliche Flächen des Geltungsbereiches wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 9. Änderung werden zur planungsrechtlichen Regelung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Flächen im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 bis zur Lübecker Straße werden in den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Die Gemeinde betrachtet diese Flächen als Arrondierung für künftige kleinteilige Entwicklungen. Um eine unangemessene Kleinteiligkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, erfolgt die Einbeziehung der Flächen. Im Rahmen der 9. Änderung werden Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Ziele der 9. Änderung für den Geltungsbereich 2

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Belange der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Lübeck, werden die Darstellungen der Wohnbauflächen zurückgenommen. Ziel ist nunmehr die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Diese sollen im Zuge weiterer baulicher Entwicklung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und wird als solche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Ein konkretes Entwicklungsziel wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht benannt, sondern soll im Zuge konkreter Planungen bestimmt werden.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

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

Aufgrund der Lage und geringer naturräumlicher Ausstattung im Nahbereich wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst.

Für die Wohnbauflächen im Geltungsbereich 1 wird lediglich die Fläche selbst betrachtet. Aufgrund der Vornutzung (Gewerbe) benachbarter Areale sind die Auswirkungen auf nahe gelegene Wertbiotope im östlichen Teil vernachlässigbar. Insbesondere für die detaillierte Eingriffsbilanz im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gilt es aber alle angrenzenden Wertbiotope (hier insbesondere linienhafte Gehölze am nordwestlichen Rand) zu berücksichtigen.

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

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf wird der Geltungsbereich 1 wie unter 1.1 dargelegt, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Geltungsbereich 2 ist als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg sind die Geltungsbereiche der Änderungsplanung als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg / Landesinformationssystem

Die Geltungsbereiche der Änderung liegen innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrückens und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

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

Die vorherrschende Bodenart sind sickerwasserbestimmte Sande. Diese sind mit Bewertungsstufe 2 (mittel – hoch) bewertet.

Der Grundwasserflurabstand wird innerhalb des Geltungsbereiches 1 größtenteils mit >2 – 5 m angegeben, während sich der Abstand innerhalb des Geltungsbereiches 2 auf ca. 10 m beläuft. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem (LINFOS) mit „hoch bis sehr hoch“ für Bereiche mit einem geringeren Grundwasserflurabstand eingestuft, südlich der Bundesstraße B 105 ist der Bereich mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit bewertet worden. (Karte 6; GLRP Westmecklenburg, 2008)

Der Geltungsbereich 1 der Änderung gilt als Raum mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Der Landschaftsbildraum für den Geltungsbereich 1 wird mit „hoch bis sehr hoch“ bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzen der Geltungsbereich 1 nur eine geringe Bedeutung. Jedoch wird der nördlich des Geltungsbereiches 1 vorhandene Freiraum mit mittlerer Bedeutung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen etwas verkleinert. Gemäß der Karte 8 des GLRP Westmecklenburg (2008) wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes im Bereich des Geltungsbereiches 2 mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume entsprechend dem GLRP Karte 9 „Funktionsbewertung“ liegen beide Geltungsbereiche in Gebieten, die anhand repräsentativer Funktionsmerkmale mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet wurden.

Der Raum besitzt zeitweise eine vorrangige Bedeutung für ökologische Funktionen. Das Lebensraumpotenzial wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Der Vogelzug hat hier eine mittlere bis hohe relative Dichte. Den Arealen der beiden Geltungsbereiche wurde in der Karte 3 des GLRP Westmecklenburg (2008) hinsichtlich des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ keine Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Innerhalb des Raumes werden Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft empfohlen. Nördlich des geplanten Wohngebietes, des Geltungsbereiches 1, wurden Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen.

Gemäß Landesinformationssystem (LINFOS) befinden sich in den Geltungsbereichen keine nach §20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) geschützten Biotope. Auf den benachbarten Arealen (außerhalb des Geltungsbereiches) sind geschützte Gehölzstrukturen wie Gebüsche und Strauchgruppen vorzufinden.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung wurde durch die 2. Änderung der Verordnung vom 18.09.2012 aus dem LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ herausgelöst.

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

- Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch:
 - Erhalt und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse,
 - Erhalt der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck,
 - die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie,
 - den Erhalt der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche,
 - den Erhalt der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschirmten Feldhecken,
 - den Erhalt und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils,
 - den Erhalt und Förderung der Biodiversität,
 - den Erhalt und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes,
 - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.
- Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit,
- Erhalt und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen,
- Erhalt der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erho-

lung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionalen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Hierzu gehören auch die beabsichtigten Nutzungsänderungen durch Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die Herauslösung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet stehen die Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes den Schutzzielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Die Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass von einem hohen Nährstoffgehalt ausgegangen werden kann. Die Bodenfunktionen sind nicht gestört.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung im Geltungsbereich 1 kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Boden durch Versiegelung und Überbauung. Im Bereich der Wohnbauflächen soll auf eine niedrige GRZ orientiert werden.

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

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

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ zu berücksichtigen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt nahe der B 105 > 10m. Richtung Norden nimmt dieser Abstand parallel zum fallenden Gelände stetig ab, bleibt aber > 2-5m.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung von Flächen im Geltungsbereich 1 wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Innerhalb des Gebietes sind großzügig Grünflächen vorgesehen, außerdem soll die GRZ niedrig gehalten werden, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering bleiben.

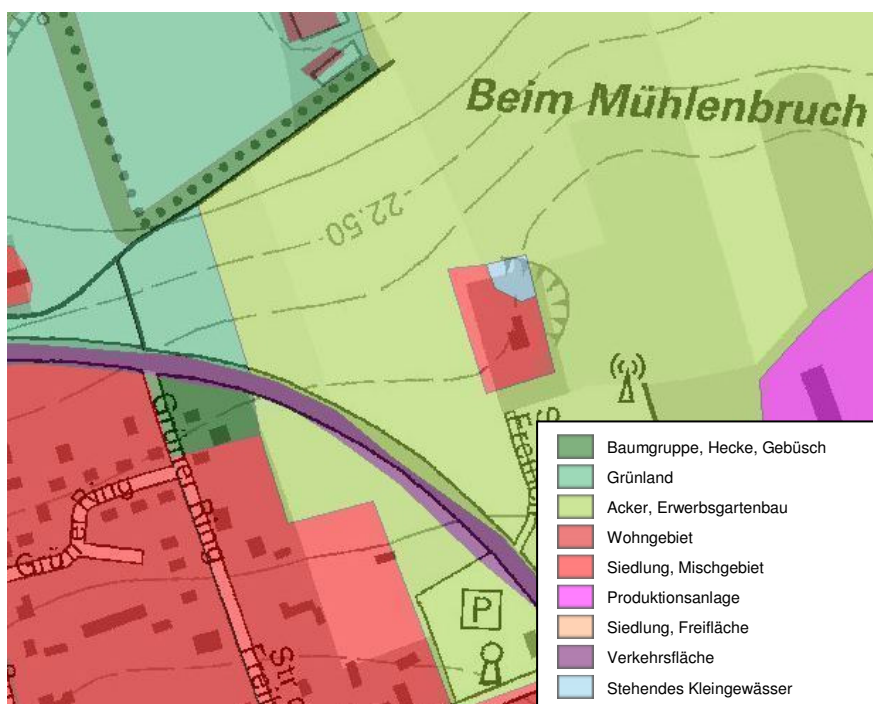
Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ zu berücksichtigen.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

Faunistisch hat die neu überplante Fläche des Geltungsbereiches 1 eine äußerst geringe Bedeutung. Die homogene Ackerfläche weist weder Habitateignung für Amphibien und Reptilien noch für Brutvögel auf.

Trotz der großen Flächen des Gebietes sind nur relativ wenige Biotopstrukturen vorhanden. Entsprechend der Fruchtfolge können die Flächen gelegentlich von Rastvögeln aufgesucht werden.

Die Geltungsbereiche 1 und 2 der Änderung liegen nicht im LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.



Auszug aus der Biotopnutzungskartierung (BNTK) nach LINFOS

Auswirkungen des Vorhabens

Die Ackerfläche im Geltungsbereich 1 geht als Biotop und Habitat vollständig verloren. Die Habitat- und Biotopqualität ist aber als gering einzuschätzen. Neu zu schaffende Biotope (im Rahmen notwendiger Ersatzmaßnahmen) weisen zusammengekommen eine weitaus höhere Biotop- und Habitatqualität auf.

Die Randlagen zur Straße, mit Saum bleiben unberührt und besitzen mit der angrenzenden Straße ein weitaus höheres Störungspotenzial für die Fauna. Aufgrund der

Nähe zur Straße und der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen ist die Bedeutung als Rastfläche ebenfalls äußerst gering.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung ist eine detaillierte Eingriffsbilanz vorzunehmen. Bei dieser ist der Verlust des Ackerbiotops aber auch die Wertminderung der jetzigen Gehölzpflanzung zu berücksichtigen.

Auswirkung auf das nördlich des Geltungsbereiches 1 gelegene LSG lassen sich nicht ableiten.

Der nördliche Teil des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches 1 wird von Ackerflächen und Grünlandflächen eingenommen, welche im südlichen Bereich, unmittelbar an die B 104 angrenzen und derzeit brach liegen. Da hier keine Strukturen vorhanden sind, ist auch hier nur eine geringe Habitateignung für die Avifauna vorhanden.

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung und Kompensationsermittlung erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes, da hier die konkreten Planungsziele festgelegt werden.

Der Gehölzbestand im Bereich vorhandener Wohngebäude im Geltungsbereich 1 bleibt unberührt.

Bei entsprechender Kompensation für verlorengelassene Biotope sowie der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, bleibt der Eingriff gering und ist nicht erheblich.

Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung, kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen, der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten, im Geltungsbereich 1 ausgeschlossen werden.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet im Geltungsbereich 1 konnten trotz wiederholten Begehungen und der Biotoptypkartierarbeit keine Individuen geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu berücksichtigen.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Vielmehr wird das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereiches 1 durch Gehölzpflanzungen und dauerhaft vorhandene Grünanlagen verbessert (Abkühlungseffekt und Staubfilterung).

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Klima / Luft“ zu berücksichtigen.

2.1.5 Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche des Geltungsbereiches 1 wird landwirtschaftlich genutzt bzw. ist Wohnstandort. Die Erholungseignung ist gering, da kaum Strukturelemente vorhanden sind. Negativ sind natürlich auch die tangierenden Bundesstraßen als Immissionsquelle zu bewerten.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei großzügiger Begrünung im Geltungsbereich 1 wird für einen Großteil der Fläche der Erholungswert für den Menschen erhöht. Die Richtwerte für zulässige Lärmemissionen, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Verkehrsträger, sind einzuhalten.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen als Produktionsstätte verloren.

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Mensch“ zu berücksichtigen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das beanspruchte Areal des Geltungsbereiches 1 ist strukturarm mit einer geringen Landschaftsbildqualität. Der Geltungsbereich 1 grenzt an das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“, welcher in diesem Bereich jedoch keine für das LSG wertgebenden Charakteristika aufweist.

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der starken Vorbelastungen (Nutzung, Aufschüttungen) benachbarter Areale des Geltungsbereiches 1 und geplanter Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering und nicht erheblich.

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen werden weitere wertsteigernde Strukturelemente geschaffen. Diese müssen vor allem im nördlichen und östlichen Bereich als Abgrenzung zur offenen Landschaft wirksam werden.

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft / Ortsbild“ zu berücksichtigen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale sowie sonstige Kultur- und Sachgüter innerhalb der Geltungsbereiche bekannt.

Für die Geltungsbereiche 1 und 2 sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu berücksichtigen.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

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

Für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern in geringem Umfang wahrscheinlich. Mit Veränderungen des Ursprungsbiotops (Acker) ändern sich zwangsläufig auch das Landschaftsbild, die Erholungseignung und auch Bodeneigenschaften. In ihrer

Summe und bei Festlegung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind auch diese Auswirkungen als gering zu betrachten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches 2 werden voraussichtlich weiterhin intensiv genutzt. Auch bliebe die Habitatqualität weiterhin auf einem geringen Niveau.

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich 1 im Vergleich zum Status-Quo.

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Flächen werden teilweise versiegelt. Großzügige Begrünung. Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten.	(-)
Wasser	geringe Auswirkungen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Verlust des Lebensraums „Acker“.	!
	Reduzierung der Fläche des Landschaftsschutzgebietes.	(-)
	Schaffung neuer Gehölzstrukturen.	(+)
Klima / Luft	keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas, Verbesserung durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen.	(-)
	Erhöhung der Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.	O
Mensch	Schaffung von Wohnraum, Verlust von freiem Landschaftsraum.	(-)
Landschaftsbild	Erhöhung der Strukturdichte natürlicher Landschaftselemente, Verlust von homogenem Ackerland.	(-)
Kulturgüter	Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

O - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

(-) - geringe Auswirkung

3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Wohnbauflächen für den derzeit noch stark vorhandenen Bedarf im Gemeindegebiet stehen aktuell kaum zur Verfügung. Beabsichtigte Verdichtungen im Ortskern sind nicht möglich, da hier die Verfügbarkeit nicht gegeben ist und Lösungsmöglichkeiten auch mittelfristig nicht auszumachen sind. Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, ist der gewählte Standort derzeit die einzige Alternative für eine geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf den Umweltbericht zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen gering gehalten werden. Innerhalb der Flächen sind großzügige Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Ermittlungen zum Kompensationsbedarf zu berücksichtigen.

3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Detail auf die Bebauungsplanverfahren verwiesen. Die Gemeinde hält für Ersatzmaßnahmen ausreichende Flächengrößen zur Verfügung. Unter anderem können weitere Anpflanzmaßnahmen südlich des Sportplatzgeländes auf der gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche erfolgen.

3.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Aufgrund artenschutzrechtlicher Fragestellungen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Artengruppen Amphibien/Reptilien sowie die Avifauna überprüft.

Das Untersuchungsgebiet des Geltungsbereiches 1 besitzt keine Bedeutung als Winter- bzw. Landlebensraum für Amphibien und Reptilien. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Vermehrungshabitate für Amphibien.

Durch das Vorhaben werden keine traditionellen Äsungs- bzw. Rastflächen beansprucht. Habitatqualitäten für Brutvogelarten sind beschränkt im Siedlungsbereich vorhanden (Siedlungsgehölze). Auch dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Maßnahmen zum Artenschutz zu ermitteln.

4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Angesichts der vorzunehmenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt gering und sind nicht erheblich. Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an Ackerfläche im Geltungsbe-
reich 1 zu beurteilen. Die Bodenfunktionen dieser Flächen bleiben aber weitgehend erhalten.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die relevanten Ergebnisse werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst. Sie wurden den Absichten und Festsetzungen der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 entnommen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Nutzungsänderung, Versiegelung	niedrige GRZ	im Rahmen der Beachtung der vorhandenen Biotope und Habitategenschaften erfolgt zum Teil eine Kompensation
Oberflächenwasser	nicht betroffen		
Grundwasser	gering betroffen	Versickerung vor Ort	
Klima / Luft	nur Kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Erhalt von Gehölzstrukturen, Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung des Kleinklimas
Tiere und Pflanzen	Verlust von Ackerflächen, Verlust von Habitaten von Brutvögeln möglich	Erhalt vorhandener Gehölze, Schaffung von unversiegelten Grünflächen	Gehölzpflanzungen, artenschutzrechtliche Maßnahmen (bei Bedarf)
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen	Schaffung von Grünstrukturen im Plangebiet	Gehölzpflanzungen außerhalb und innerhalb des Gebietes
Mensch und Verkehr	Lärmemissionen	Wertgebende Gehölzpflanzungen bleiben erhalten	Gehölzpflanzungen
Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen		

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bebauungspläne verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen. Alle Eingriffe können funktional im Gebiet bzw. im Nahbereich ausgeglichen werden.

Einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit keine naturschutzrechtlichen Hinderungsgründe im Weg.

Selmsdorf, den

Der Bürgermeister

6. Literatur

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

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

LUNG (1998 / 2008): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2010): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

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

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2006): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht, Schwerin 2006.

BAUER, H., P. BERTHOLD, P. BOYE, W. KNIEF, P. SÜDBECK & K. WITT (2002): Rote Liste der gefährdeten Brutvögel Deutschlands, 3. überarbeitete Fassung. Berichte zum Vogelschutz 39: 13-60.

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

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

EICHSTÄDT, W., D. SELLIN & H. ZIMMERMANN (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I , Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

SCHELLER, W., STRACHE, R.-R., EICHSTÄDT, W. & E. SCHMIDT (2002): Important Bird Areas (IBA) in Mecklenburg-Vorpommern - die wichtigsten Brut- und Rastvogelgebiete Mecklenburg-Vorpommerns. Schwerin.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (HRSG.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung. – Berichte zum Vogelschutz 44, S.23-81.