

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0674/2012 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	20.12.2012	
	Telefon:	038828/330-157	
	E-Mail:	G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf 31.01.2013 Gemeindevertretung Selmsdorf	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 15.12.2011 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 beschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes von "Versorgungszentrum Selmsdorf" in "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" geändert. Mit der Umbenennung kam die Gemeinde einer Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nach. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 23.07.2012 statt. Der Entwurf der Satzung wurde von der Gemeindevertretung am 20.09.2012 gebilligt, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden haben ordnungsgemäß stattgefunden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, dersonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf den Bebauungsplan Nr. 20 als Satzung.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wird gebilligt.
5. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 ist nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Anlage:

Abwägungstabelle

B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Dassow

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB



Übersicht- BIOTOPTYPEN

Biotoptyp Nr.	Symbol	Abk.	Biotoptyp
10.1.3		RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
12.1.1		ACS	Sandacker
14.7.2		OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg
14.7.6		OVB	Bundesstraße

Legende

	Gebäude
	Baum
	Geltungsbereich

Datum: 18. April 2012 Maßstab 1: 1500

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hömerstraße 85
23906 Wismar
Tel. 03861 470 640-0
Fax 03861 470 640-9
www.srp-wismar.de

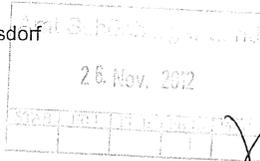
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 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: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-36/12
Datum: 21.11.2012

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.

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 09.11.2012 (Posteingang 13.11.2012)
Ihr Zeichen: 61.27

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Hinweise:

Entsprechend der landesplanerischen Hinweise vom 25.06.2012 ist die Begründung des Bebauungsplanes durch die Darstellung der Einzelhandels-Ist-Situation zu ergänzen. Dazu sind die Einzelhandelseinrichtungen und deren Standorte darzustellen und zu beschreiben. Mögliche Standortflächen sind darzustellen, zu beschreiben und ihre Eignung/Nichteignung zu begründen. Weiterhin ist die Prüfung aller Standortalternativen in die Planbegründung aufzunehmen.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2012) und Begründung vorgelegen.

Die Gemeinde Selmsdorf beabsichtigt, vor dem Hintergrund der derzeitigen Unterversor-

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 20 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Hinweise werden von der Gemeinde berücksichtigt. Dazu wird die Begründung in einem neuen Punkt 1.4 "Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation" erweitert.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

gung mit Nahversorgungsangeboten, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von 800 m² und eines Backshops mit 50 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Das Vorhaben soll nördlich des Kreuzungsbereiches der B 104/B 105 umgesetzt 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.

Der geplante Lebensmittelmarkt und der geplante Backshop zusammen tangieren aufgrund ihrer Verkaufsfläche (850 m²) den Schwellenwert der Großflächigkeit. Derartige Einzelhandelsgroßprojekte sind unter Zugrundelegung des Programmsatzes 4.3.2 (1) RREP WM bzw. LEP M-V nur in zentralen Orten zulässig. Die Gemeinde Selmsdorf erfüllt nicht die Voraussetzungen eines zentralen Ortes. Auf Grund der positiven Einwohnerentwicklung, des zu versorgenden Einwohnerpotenzials der Gemeinde und unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsausstattung stellt sich die Frage, ob und inwieweit Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten und somit die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels berührt bzw. nicht berührt sind (vgl. 4.3.2 (1) RREP WM bzw. LEP M-V).

Die periphere Standortlage des geplanten Nahversorgers an der Bundesstraße einerseits und die geplante und bereits begonnene Entwicklung des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ andererseits erfordert eine kritische Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und raumordnerischen Folgewirkungen.

Vor diesem Hintergrund fand am 05.06.2012 ein Plangespräch mit der Gemeinde, dem Amt, dem Planer und den Landesplanungsbehörden (AfRL WM, Oberste Landesplanungsbehörde M-V) statt. Darin wurde herausgearbeitet, dass die Gemeinde Selmsdorf derzeit nicht in der Lage ist, die Nahversorgung für ihre Einwohner vorzuhalten. Es gibt keinen Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet, so dass eine Versorgung, insbesondere eine fußläufige Lebensmittelversorgung, derzeit ausgeschlossen ist. Die Gemeinde hat kein Ortszentrum, das für die Unterbringung der zentrumstragenden Funktion „Einzelhandel“ geeignet ist bzw. durch einen Lebensmittelmarkt stabilisiert bzw. aktiviert werden könnte. Die auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Standortes (südlich der B 104) befindliche, bisher noch unbebaute Fläche wäre auf Grund ihrer relativ integrierten Lage, die für die deutliche Mehrheit der ortsansässigen Bevölkerung ohne ein Überqueren der B 104 erreichbar ist, besser für den Lebensmittelmarkt geeignet. Dieser Standort schließt sich jedoch nach Aussagen der Gemeinde aus, da eine Einigung mit dem Eigentümer nicht möglich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind und die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht berührt werden. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 20 unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise nicht entgegen.

Die raumordnerische Bewertung wird von der Gemeinde inhaltlich unterstützt. Dies gilt auch für das zusammenfassende Ergebnis, nach dem keine raumordnerische Belange dem B-Plan Nr. 20 entgegen stehen. Die Hinweise werden beachtet.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 11 52
23921 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen:

Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.225 Telefon 03841/3040-6314 Fax -86314

E-Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
Unsere Zeichen eingeben!

Ort, Datum:

GVM, den 2012-12-10

B-Plan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ der Gem. Selmsdorf

hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs.2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 9. November 2012 hier eingegangen am 14. November 2012

Sehr geehrte Frau Holzerland,
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand vom 31.08.2012 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und beim Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises:

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

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Die vorliegenden Stellungnahmen der verschiedenen Fachdienste werden nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23936 Grevesmühlen • Börzower Weg 3
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
Fachdienst Umwelt
Gesamtstellungnahme Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Hüls

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	✘
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Mit Bezug auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 25.06.2012 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zugestimmt.

Die Forderungen aus den vorgehenden Stellungnahmen

hier Auszug:

- Es ist eindeutig zu regeln in welchen Teilgebieten das Niederschlagswasser hydraulisch nachgewiesen zur Versickerung kommt und welcher Anteil über ein Kanalsystem abgeleitet werden soll. Die Aussage gem. Pkt. 3.3 der Begründung, dass überschüssiges Niederschlagswasser in eine Regenwasserkanalisation (B-Plan Nr. 16) abzuführen ist, setzt voraus, dass ein entsprechend dimensioniertes Kanalisationssystem vorhanden ist und die topographischen Verhältnisse eine Ableitung ermöglichen. Die Voraussetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet B-Plan Nr. 16 mit Übernahme des Niederschlagswassers aus dem B-Plan Nr. 20 ist entsprechend zu schaffen, es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 verweisen.

- Voraussetzung für die Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist der gesicherte Nachweis zur Durchführung einer schadfreien Versickerung der anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten und im weiteren **Planverfahren nachzuweisen**.

Die Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers erfolgte nach meinem Kenntnisstand ohne fachtechnischen Nachweis, entsprechende Flächen zur Versickerung wurden nicht ausgewiesen. Ein Entwässerungskonzept im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 16 wurde der unteren Wasserbehörde nicht vorgelegt.

Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen.

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zur Verdeutlichung der Forderungen aus vorangehenden Stellungnahmen wird auf den beiden nachfolgenden Seiten 6 und 7 die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf dargestellt. Mit dieser Stellungnahme erfolgt die inhaltliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung.

Die Stellungnahme des Vorentwurfes ist auf den beiden nachfolgenden Seiten Gegenstand der Abwägung.

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

Am 29.05.2012 wurden unserer Behörde Unterlagen zum Vorentwurf zur Satzung des B-Plan Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf vorgelegt.
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durch die untere Wasserbehörde auf der Grundlage des WHG¹ und LWaG² folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Geltungsbereich des B-Planes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.
Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG sowie nach §§ 61 und 101 Abs. 1 des WHG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasser:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Selmsdorf bzw. dem beauftragten Zweckverband.
Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hat die Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen getroffen, ist die Versickerung erlaubnisfrei. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde im konkreten Fall nicht erbracht. Voraussetzung für die Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist der gesicherte Nachweis zur Durchführung einer schadfreien Versickerung der anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten und im weiteren Planverfahren nachzuweisen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss so erfolgen, dass Schäden bzw. Gefahren, insbesondere auch hinsichtlich einer Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken, mit Sicherheit auszuschließen sind.

Es ist eindeutig zu regeln in welchen Teilgebieten das Niederschlagswasser hydraulisch nachgewiesen zur Versickerung kommt und welcher Anteil über ein Kanalsystem abgeleitet werden soll. Die Aussage gem. Pkt. 3.3 der Begründung, dass überschüssiges Niederschlagswasser in eine

¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

² Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausföhrung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

Seite 6 und 7**Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von der Planung keine Trinkwasserschutzzone berührt werden.

zu 1. und 2.: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Zweckverband wurde bereits frühzeitig an der Planung beteiligt. Das Ver- und Entsorgungskonzept sieht vor, die notwendige Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes über die Erschließungsmaßnahmen des unmittelbar benachbarten Bebauungsplanes Nr. 16 zu realisieren. Der Zweckverband führt dazu in seinem Schreiben vom 07.12.2012 aus, dass er dieses Konzept grundsätzlich mitträgt und dass grundsätzlich nichts gegen diese Vorgehensweise spricht. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird nach dem Satzungsbeschluss zwischen dem Treuhänder der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen abgeschlossen.

zu 3.: Niederschlagswasser:

Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers sieht vor, dass das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in einen zu errichtenden Regenwasserkanal geleitet wird. Von dort aus wird es dem Regenwasserkanal zugeführt, der das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des benachbarten B-Planes Nr. 20 anfallende Regenwasser sammelt. Bei der Dimensionierung aller Leitungen wurde diese Vorgehensweise zu Grunde gelegt.

Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser wird vollständig innerhalb der privaten Flächen zur Versickerung gebracht. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit bestätigt (Geotechnik Heiligenstadt GmbH, Heiligenstadt, den 08.01.2013). Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das gemäß DWA-05 anfallende Regenwasser durch Rigolen mit entsprechender Zwischenspeicherung versickert werden kann. Der Punkt 3. der textlichen Festsetzungen wird so geändert, dass das Versickerungskonzept deutlich wird. Im Rahmen des Bauantrages wird das technische Konzept für die Versickerung dargestellt und die Funktionsfähigkeit nachgewiesen. Die Wahl der Versickerungstechnik kann nicht Gegenstand eines B-Planes sein. Schäden oder Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind auszuschließen.

Regenwasserkanalisation (B-Plan Nr. 16) abzuführen ist, setzt voraus, dass ein entsprechend dimensioniertes Kanalisationssystem vorhanden ist und die topographischen Verhältnisse eine Ableitung ermöglichen. Die Voraussetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet B-Plan Nr. 16 mit Übernahme des Niederschlagswassers aus dem B-Plan Nr. 20 ist entsprechend zu schaffen, es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 verwiesen.

Die direkte Einleitung in ein Gewässer gilt für kleine Einzelvorhaben entsprechend § 21 LWaG als erlaubnisfrei, sofern das zugeführte Wasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, das Gewässer zu verunreinigen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften herbeizuführen und sofern der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. Öffentliche und größere Entwässerungsanlagen unterliegen dem Benutzungstatbestand und benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

4. Hinweise zum Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Untere Abfallbehörde:

Zur weiteren Bearbeitung übergebe ich Ihnen hiermit meine **abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**.

Gegen die vorgesehene Satzung über den B-Plan Nr. 20 bestehen keine Einwände unter folgenden Maßgaben:

1. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹ vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.
 2. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die während der Erdarbeiten auffällig werden, sind unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz als unterer Abfallbehörde mitzuteilen (Beispiele: Abfallfunde, chemische Gerüche, unnatürliche Verfärbungen usw.). Der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet
 3. Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften^{2,3,4,5,6} zu erfolgen: Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, gläsernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Letzteres betrifft „Gefährliche Abfälle“ im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung⁷ wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung⁸ vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen.
- Beratung erteilen die untere Abfallbehörde oder Abfallentsorgungsunternehmen.
- Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.
4. Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM⁴ an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel.Nr. 03881-784-311 zu richten.

Die Formulierung, dass "überschüssiges Niederschlagswasser in eine Regenwasserkanalisation abzuführen ist" wird ersatzlos gestrichen. Für den B-Plan gilt das Konzept: Wasser der öffentlichen Verkehrsfläche gelangt in die Kanalisation, Wasser auf den privaten Flächen wird vollständig versickert.

zu 4. Hinweise zum Gewässerschutz:

Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde zum Vorentwurf soll an dieser Stelle nicht behandelt werden. Die Abwägung erfolgt mit der Stellungnahme zum Entwurf (Seite 8).

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Abfallentsorgung:**1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

1.1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz:**2.1 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.

2.2 Hinweise**zu 1.1: Abfallentsorgung**

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus den Hinweisen ergeben sich keine Änderungserfordernisse für den B-Plan.

zu 1.2: Schadstoffkataster

Die Hinweise zum Schadstoffkataster werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus den Hinweisen ergeben sich keine Änderungserfordernisse für den B-Plan. Auf dem B-Plan wurde ein Hinweis angebracht, der das Verhalten bei Altlastenfunden regelt.

zu 1.3: Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Aus den Hinweisen ergeben sich keine Änderungserfordernisse für den B-Plan.

zu 2.1. Altlastenkataster:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Altlastenkataster keine Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen entnommen werden können. Die Gemeinde verweist auf einen entsprechenden Hinweis, der auf der Planzeichnung angebracht wurde.

2.2.1 Bodenschutz

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

Der Begründungsentwurf trifft hierzu in Teil 2 „Umweltbericht“ unter Nr. 3.3 „Schutzgut Boden“ die Aussage, dass durch die Voll- und Teilversiegelung von ca. 4.796 m² Fläche das Schutzgut Boden nicht dauerhaft negativ beeinflusst werde.

Diese Aussage ist so nicht hinnehmbar.

Solange die Versiegelung anhält, und diese ist „auf Dauer“ angelegt, sind die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG vernichtet. Insoweit liegt eine dauerhaft negative Beeinflussung vor.

Daher sind bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen darzustellen.

Hierzu kann die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006, verwendet werden.

2.2.2 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 zuständige 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 Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Wie ich bereits in meiner Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB zum B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf hingewiesen habe, ist zu berücksichtigen, dass die geplante Streuobstwiese teilweise auf einer Ruderalen Staudenflur angepflanzt werden soll. Da die ruderalen Staudenfluren bereits ein Ausgangswert (Biotopwert) von 2 hat, kann nach der Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung"¹ für die Anlage der Streuobstwiese nur der zu erartende Wertsteigerungsbetrag (innerhalb der Wertstufe 2) zu Grunde gelegt werden. Die Berechnung innerhalb der Ausgleichsbewertung zum B-Plan Nr. 20 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) entspricht nicht dem angewandten Bilanzierungsmodell.

zu 2.2.1 Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wird dergestalt geändert, dass die ungenaue Formulierung der Beeinflussung des Schutzgutes "Boden" geändert wird. Die Teil- und Vollversiegelung war stets Gegenstand der Bilanzierung und damit der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen. Somit wird deutlich, dass die Gemeinde stets eine negative Beeinflussung des Schutzgutes erkannt hat. Dies wird nun auch durch die geänderte Formulierung deutlich. Deutlich wird aber auch, dass die negative Beeinflussung durch eine Aufwertung an anderer Stelle vollständig kompensiert werden kann. Durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie durch die Aufforstung auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf wird die Beeinträchtigung vollständig ausgeglichen.

zu 2.2.2 Mitteilungspflichten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde

zu Eingriffsregelung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend der Stellungnahme geändert. Dadurch verringert sich der Kompensationswert, der der Streuobstwiese zugeordnet wird, von 1.656 Punkten auf 621 Punkte Kompensationsäquivalent. Das fehlende Kompensationsäquivalent wird durch eine größere Aufforstung auf dem Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, ausgeglichen.

Die externe Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Waldfläche auf dem Flurstück 230/41 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20. Die Übernahme und rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme durch textliche Festsetzungen in der Satzung ist daher nicht möglich (s. dazu auch die Begründung zum B-Plan Punkt 5.3). Die Anlage der Waldfläche außerhalb des Plangebietes ist daher entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) rechtlich zu sichern.

Für die Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausführungszeitraum nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Basse

Zum Vorentwurf des B-Planes lagen Teilflächen des Geltungsbereiches noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palingr Heide und Halbinsel Teschow“. Der hier bestehende Konflikt wurde durch die mittlerweile rechtskräftige Herauslösung dieser Flächen aus dem LSG ausgeräumt. Belange des Landschaftsschutzes und der Landschaftsplanung sind deshalb durch den B-Plan nicht mehr berührt.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die eingereichten Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung des Vorhabens. Damit können artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung des Vorhabens rechtliche Hindernisse entgegen.

Es ist daher erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde gutachtlich dargelegt werden. Die Darlegung, z.B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz bei Eingriffen unter http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf verwiesen.

Hinweis: Aus Korrespondenz mit dem bearbeitenden Planungsbüro ist zu schließen, dass sich ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Bearbeitung befindet.

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Gruhn

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

zu der externen Kompensationsmaßnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass der verbindliche Geltungsbereich der Satzung in der Präambel definiert wird. Wenn aus der Präambel eindeutig hervorgeht, dass das Flurstück, auf dem der Ausgleich erfolgen soll, Teil der Satzung ist, kann die Gemeinde für dieses Flurstück Festsetzungen treffen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Festsetzungen nicht in Teil A und in Teil B erfolgen. Die Teile A Planzeichnung und B Text besitzen die gleiche Verbindlichkeit innerhalb einer Satzung. Was innerhalb eines Teils eindeutig geregelt werden kann, muss nicht zwingend im anderen Teil erneut dargestellt werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Teil B für das Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, verbindliche Festsetzungen treffen kann, da dieses Flurstück Teil der Satzung ist. Die zeichnerische Darstellung im Teil A ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Lage des Ausgleichsflurstücks 230/41 eindeutig und ausführlich in der Begründung in Text und Karte dargestellt und beschrieben. Das Flurstück ist darüber hinaus Eigentum der Gemeinde. Ein Dritter kann also durch eine Nichtdarstellung im Teil A keine Nachteile erfahren. Die Vorgehensweise der Gemeinde ist somit korrekt. Dies wurde der Gemeinde auch vom zuständigen Ministerium bestätigt.

Der Hinweis zum Ausführungszeitraum wird beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 4.7 erweitert. Dort wird festgesetzt, dass die Anlage der Streuobstwiese sowie die Aufforstung auf dem Flurstück 230/41 in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen erfolgen müssen.

zu Natur- und Landschaftsschutzgebiete:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die erfolgte Herausnahme der überplanten Flächen aus dem LSG die Belange des Landschaftsschutzes und der Landschaftsplanung nicht mehr berührt werden.

zu Artenschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In enger Abstimmung mit dem Verfasser der Stellungnahme wurde die bisherige artenschutzrechtliche Betrachtung konkretisiert und der Umweltbericht entsprechend ergänzt. Es kann dabei festgestellt werden, dass bei Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten erfolgt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde letztmalig am 08.01.2013 mit dem Verfasser der Stellungnahme abgestimmt. Dieser trägt das Ergebnis der Betrachtung fachlich mit.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Gegenüber dem Vorentwurf wurden im vorliegenden Entwurf im Textteil B die Festsetzungen zum Schallschutz unter Punkt 5 um einen Punkt erweitert. Damit soll richtigerweise die Nutzung des Kundenparkplatzes an Sonn- und Feiertagen sowie im Nachtzeitraum unterbunden werden.

Weitere immissionsschutzrechtlichen Veränderungen wurden im Vergleich zum Entwurf mit dem Bearbeitungsstand vom 18. April 2012 nicht vorgenommen wurden, so dass die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vom 20. Juni 2012 weiterhin heranzuziehen ist.

Rechtsgrundlagen

WHG 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) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Paling Heide und Halbinsel Teschow“ vom

26. April 2011, bekanntgegeben im „Nordwestblick“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

AbfzustVO MV Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung)

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.

zu Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht werden. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 20.06.12 wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Dort wird ausgeführt, dass die vorgelegte Schallimmissionsprognose als schlüssig und plausibel eingestuft wird.

Bereich Kommunalaufsicht:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken oder Vorbehalte bestehen. Die Kosten der Planung trägt die Gemeinde. Die Kosten wurden durch den Verkauf des Baulandes refinanziert.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten 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

FD Bau und Gebäudemanagement
Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

Für die geplante Erschließungsstraße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien entsprechend den Anforderungen der RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße und der Nebenanlagen so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzliche Gefahr geschaffen wird.

Für straßenbegleitende Gehwege sind Seitenraumbreiten von 2,50 m erforderlich. Befestigt müssen davon mindestens 2,30 m werden (1,80 m Gehweg zuzüglich 0,50 m Sicherheitsstreifen). Die restlichen 0,20 m können im Bankett vorgesehen werden. Im B-Plan ist von dieser erforderlichen Breite ohne Begründung abgewichen worden.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV zur Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

FD Bauordnung und Planung
SG Förderung Ländlicher Raum/Denkmalerschutz

SG Bauordnung und Bauleitplanung
Rad, Reit- und Wanderwege

Brandschutz

Zum B-Plan-Entwurf bestehen keine Einwände.

Bauordnung

Bauleitplanung

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Selmsdorf die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur besseren Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung schaffen.

I. Allgemeines

Ich stelle fest, dass sich die Gemeinde in ihrer Begründung nicht mit den Hinweisen gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Alternativenprüfung unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs.3-7 BauGB auseinandergesetzt hat. Daher wiederhole ich an dieser Stelle nochmals meinen Hinweis. Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulich Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sie sind gem. Abs.4 den Zielen

Straßenaufsichtsbehörde:

Die Hinweise der Straßenaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die geplante Erschließungsstraße wurde gemeinsam mit einem qualifizierten Büro für Straßenplanung konzipiert. Die Anforderungen der RAS 06 werden eingehalten. Der Aufsichtsbehörde werden die Ausführungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Straßenbaulastträger:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Brandschutz:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Bauleitplanung:
zu Allgemeines:

Der Hinweis zur Alternativenprüfung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend erweitert. Innerhalb des Ortszentrums Selmsdorf stehen keine geeigneten Flächen für einen modernen Verbrauchermarkt zur Verfügung. Eine mögliche Alternative zum jetzigen Standort auf der gegenüber liegenden Seite der B 104 (Flurstücke 79/4 und 80/6, Gemarkung Selmsdorf Dorf) steht aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

der Raumordnung anzupassen und sollen gem. Abs.5 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des Abs.6 sind zu berücksichtigen und gem. § Abs.7 einer Abwägung zuzuführen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit sollte die Gemeinde in der Begründung eine Übersicht zum Bestand der derzeitigen Verkaufsflächen im Gemeindegebiet aufnehmen. Eine Alternativenprüfung zum Standort ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorzunehmen. Hier erfolgt eine Planung an den Rand der Gemeinde, was eine fußläufige Erreichbarkeit für viele Einwohner erschwert, zudem ist dafür die Querung der viel befahrenen B 104 erforderlich. In der Begründung ist darauf einzugehen. Unter dem Gesichtspunkt des kostensparenden Bauens sind die an diesem Standort erforderlichen Linksabbiegerspuren auf der Umgehungsstraße und notwendige Geländeregulierungen zu prüfen. Gerade die unverhältnismäßigen Kostenfaktoren für Geländeregulierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf, haben nach Aussagen der Gemeinde dazu geführt, dass dieser Standort nicht an Gewerbetreibende vermittelt werden konnte. Die Gemeinde muss sich über die Dimensionen der Aufschüttungen und den damit verbundenen Kostenaufwand, den Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere in das Landschaftsbild bewusst sein. Weiterhin wird mit der Beplanung des nördlichen Bereichs der Umgehungsstraße der eigentliche Zweck einer Umgehungsstraße zunehmend außer Kraft gesetzt. Damit wird ein mit der Umgehung verfolgter Nutzen, einen reibungslosen Durchgangsverkehr zu ermöglichen, eingeschränkt. Unter all diesen Gesichtspunkten ist eine sinnvolle Alternativenprüfung in Selmsdorf vorzunehmen und in die Abwägung einzustellen.

Für den Bebauungsplan Nr.20 sind das Vorhandensein der Erschließungsanlagen aus dem B-Plan Nr.16 (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser) Voraussetzung, da hier der Anschluss erfolgen soll. Von daher sollte über eine Festsetzung nach § 9 Abs.2 Nr.1 BauGB eine Nutzungsbeschränkung geprüft werden, bzw. der Satzungsbeschluss von der realistischen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für den B-Plan Nr.16 abhängig gemacht werden. In diesem Zusammenhang weise ich auf die geplante Änderung des § 124 BauGB mit der Gesetzesnovelle, die voraussichtlich im Mai 2013 verabschiedet wird, hin.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichnung

Festgesetzt wurde eine Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB. Aus der Begründung geht hervor, dass die B 104 hier eine Aufweitung durch 2 Linksabbiegerspuren erfährt und hierfür abgestimmte Planungen mit dem Straßenbauamt Schwerin existieren. Die Errichtung und Änderung von Verkehrsanlagen bedarf häufig der Planfeststellung oder Plangenehmigung (§ 17 Fernstraßengesetz(FStrG)). Gem. § 17 b Abs.2 FStrG kann die Planfeststellung durch einen Bebauungsplan ersetzt werden. In einem solchen Fall ergeben sich aus dem Straßenrecht Bindungen, die die Beurteilung der Erforderlichkeit der Straßenplanung und die Anforderungen an den Inhalt des Bebauungsplanes betreffen (dazu Bay VGH v. 30.04.2003- 8 N 01.3009).² Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfalten gem. § 38 Satz 1 BauGB allein keine Bindungswirkung im Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren für derartige Verkehrsanlagen. Die Gemeinde ist jedoch durch § 38 Satz 1 BauGB nicht gehindert, Flächen für Verkehrsanlagen im Bebauungsplan festzusetzen, um die spätere Errichtung zu sichern. Der Bebauungsplan konkretisiert die städtebaulichen Belange, die gem. § 38 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB in der fachplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Aus der Begründung geht nicht hervor, ob es sich mit dem Bebauungsplan um einen Ersatz des Planfeststellungsverfahrens handelt.

Festgesetzt ist eine max. Grundfläche von 1.600 m² die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen beginnt ab einer Geschossfläche von 1200 m². Geschossfläche und Grundfläche sind in dem hier zu beurteilenden Fall gleich zu setzen. Das Verhältnis der Verkaufs- zur Geschossfläche (hier gleich Grundfläche) kann den heutigen Entwicklungen zufolge mit 3 : 4 angesetzt werden. Hier besteht somit eine Disproportion die, um Missverständnissen vorzubeugen, zu berichtigen ist.

Die Gemeinde hat sich mehrere Jahre bemüht, die Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt an dieser Stelle zu schaffen. Die Gemeinde stand aber letztlich vor der Entscheidung, die Ansiedlung des Marktes zu verlieren oder aber dem Marktbetreiber einen alternativen Standort anzubieten.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der nun gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet erscheint, als der auf der westlichen Straßenseite. Dies ergibt sich schon dadurch, dass Kunden aus dem Hauptort nun die Bundesstraße queren müssen. Dies betrifft insbesondere ältere Einwohner, die ihre Einkäufe zu Fuß erledigen möchten und für die die B 104 ein erhebliches Hindernis darstellt. Hier ist jedoch auch die vorhandene Ampelanlage zu erwähnen, die die Bedeutung des Hindernisses relativiert.

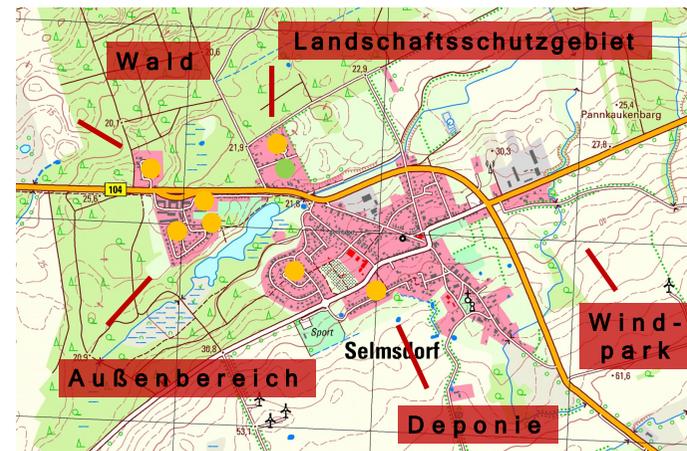
Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt der weit überwiegende Teil der Selmsdorfer Kunden den Einkauf mit dem Pkw erledigt. Die Entfernungen zwischen den einzelnen Wohngebieten und dem Markt sind zu groß, um den Einkauf fußläufig zu erledigen. Darüber hinaus sind schwere Einkäufe (z.B. Getränkeboxen) ohnehin nicht ohne Pkw zu erledigen. Vor diesem Hintergrund verliert das Argument der B 104 als räumliches Hindernis an Bedeutung.

Betrachtet man die mögliche mittelfristige Entwicklung der Gemeinde, so wird die Standortfrage weiter an Bedeutung verlieren. Der jetzt geplante Standort des Marktes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Wohngebiet "Am Mühlenbruch". Die Gemeinde erschließt und vermarktet hier ca. 110 Wohngrundstücke. Im Endausbau wird das neue Wohngebiet mindestens ca. 400 Einwohner haben. Für diese Einwohner wird die B 104 als Hindernis vermieden. Darüber hinaus stellen diese 400 Einwohner eine Größenordnung dar, die der entspricht, die von einem Marktstandort auf der gegenüberliegenden profitieren würden. Einwohner, die nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Markt wohnen, werden diesen auch nicht fußläufig ansteuern.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Gemeinde Selmsdorf den Endpunkt ihrer Entwicklung bei weitem noch nicht erreicht. Den politischen Willen vorausgesetzt, wird sich die Gemeinde als östliche Nachbargemeinde von Lübeck weiter entwickeln. Der heute noch deutlich erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur wird sich in Zukunft weiter

nivellieren. Beispielhaft seien hier die Strukturen in den westlichen Nachbargemeinden genannt.

Landesweit ist eine Tendenz der Land-Stadt-Wanderung erkennbar. Die Menschen ziehen verstärkt aus den sehr ländlich geprägten Gegenden in die Städte und verstärkt an die attraktiven Stadtränder. Hiervon kann Selmsdorf profitieren. Dies führt dazu, dass die Gemeinde mittelfristig planerische Entscheidungen über eine Ausweitung der Siedlungsflächen treffen muss.



Diese Entscheidung wird von faktischen Restriktionen beeinflusst. Diese sind der oben dargestellten Karte zu entnehmen. Es wird deutlich, dass sich für eine langfristige bauliche Entwicklung der Streifen nördlich der sog. Umgehungsstraße zwischen dem B-Plan "Am Wasserwerk" und dem B-Plan "Mühlenbruch" anbietet. Damit würde die B 104 zu einer Ortsdurchfahrt. Vor dem Hintergrund der mittlerweile vorhandenen A 20 und der deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen auf der B 104 wird sich die Gemeinde mit diesen planerischen Entwicklungen beschäftigen. Für den jetzt verfolgten Standort des Verbrauchermarktes bedeutet diese Entwicklung, dass aus der Lage am Ortsrand eine zentrale innerörtliche Lage wird.

Kostenfaktoren der Erschließung sind in dem hier vorliegenden Fall nicht geeignet, die Standortwahl zu beeinflussen. Für beide Standorte an der B 104 sind nach Aussage des Straßenbauamtes Abbiegespuren erforderlich. Dies führt eher zu einer tendenziell günstigeren Erschließung bei der jetzt

gewählten Variante, da das B-Plangebiet "Mühlenbruch" auch ohne den Verbrauchermarkt an die B 104 angeschlossen würde.

Der Markt nutzt daher im Wesentlichen nur die Verkehrsflächen, die ohnehin errichtet worden wären. Da der Markt weitestgehend auf dem jetzigen Geländeniveau errichtet werden soll, werden auch nur geringe Kosten für Geländemodulationen anfallen.

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gesichert. Die Herstellung der Verkehrsflächen innerhalb der B-Pläne 16 und 20 beginnt im März 2013. In diesem Zuge werden auch alle Ver- und Entsorgungsmedien verlegt. Dies bedeutet, wenn die Zufahrt von der B 104 fertiggestellt ist (was Voraussetzung für eine Baugenehmigung des Lebensmittelmarktes ist), wird die gesamte Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden sein. Eine Kopplung des B-Planes 20 an den B-Plan 16 ist daher nicht erforderlich.

zu Planungsrechtliche Festsetzungen:

Planfeststellungsverfahren für eine Änderung der Verkehrsfläche:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und führt dazu folgendes aus: Der Bebauungsplan ersetzt das Planfeststellungsverfahren. Die Genehmigung zur Erweiterung der Verkehrsflächen wird durch das Straßenbauamt auf Grundlage des Bebauungsplanes erteilt. Die Begründung wird entsprechend erweitert.

zur Grundfläche:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Dieser führt jedoch zu keiner Änderung der Planungsinhalte. Das Verhältnis von Verkaufs- und Geschossfläche ist ohne normative Bedeutung. Somit besteht auch keine Notwendigkeit, etwaige "Disproportionen" zu berichtigen. Das alleinige Kriterium für die Beurteilung der Großflächigkeit ist die Größe der Verkaufsfläche. Diese beträgt 800 m² und wird um 50 m² für den Backshop ergänzt. Dem Planvorhaben wird vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung zugestimmt.

Textliche Festsetzungen

Zu 1.3

Ich weise darauf hin, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE)

Zu 3

Die Niederschlagswasserbeseitigung gehört mit zur gesicherten Erschließung. Nach der getroffenen Festsetzung ist diese erst gegeben, wenn die Erschließungsanlagen im B-Plan Nr.16 hergestellt sind, da in diese das überschüssige Regenwasser aus dem B-Plan Nr.20 eingeleitet werden soll. Es sind entsprechende Bedingungen nach § 9 Abs.2 BauGB zu prüfen, bzw. ist sicherzustellen, dass die hier aufgezeigten Bedingungen mit Satzungsbeschluss schon vorliegen.

Zu 4.7

Ein Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes kann nicht als Festsetzung getroffen werden. Entweder es ist ein Ausgleichsbauungsplan zu erstellen, der auf der Planunterlage extra kenntlich gemacht wird und dem dann entsprechend die Festsetzungen zugeordnet werden können, oder der Ausgleich ist unter Hinweise aufzunehmen und dann über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern.

5.2 und 5.3

Die getroffenen Aussagen sind nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB nicht festsetzbar und somit über den B-Plan nicht durchsetzbar. Die Auflagen können als Hinweise aufgenommen werden. Die Sicherung kann nur im Baugenehmigungsverfahren oder wenn dort nicht erforderlich über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

6.2

Ich empfehle an Stelle von unglasierter Dachziegel, nichtglänzend zu verwenden, da von Edelengoben die gleichen optischen Glanzwirkungen wie von glasierten Dachziegeln ausgehen.

Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Die Löschwasserversorgung muss mit Satzungsbeschluss abschließend gesichert sein.

zu 1.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist die Ausbauplanung abgeschlossen. Das Höhenmaß der Erschließungsstraße wird als Bezugspunkt festgesetzt.

zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regenwasserkonzept sieht vor, dass das auf den privaten Flächen anfallende Wasser vollständig auf diesen Flächen und innerhalb des Plangebietes zu versickern ist. Das auf der öffentlichen Planstraße anfallende Regenwasser wird in die zu errichtende Kanalisation eingeleitet. Die Erschließungsplanung wurde mit dem Straßenbauamt endabgestimmt. Die Regenwasserentsorgung ist gesichert. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.

zu 4.7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass der verbindliche Geltungsbereich der Satzung in der Präambel definiert wird. Wenn aus der Präambel eindeutig hervorgeht, dass das Flurstück, auf dem der Ausgleich erfolgen soll, Teil der Satzung ist, kann die Gemeinde für dieses Flurstück Festsetzungen treffen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Festsetzungen nicht in Teil A und in Teil B erfolgen. Die Teile A Planzeichnung und B Text besitzen die gleiche Verbindlichkeit innerhalb einer Satzung. Was innerhalb eines Teils eindeutig geregelt werden kann, muss nicht zwingend im anderen Teil erneut dargestellt werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Teil B für das Flurstück 230/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, verbindliche Festsetzungen treffen kann, da dieses Flurstück Teil der Satzung ist. Die zeichnerische Darstellung im Teil A ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die Lage des Ausgleichsflurstücks 230/41 eindeutig und ausführlich in der Begründung in Text und Karte dargestellt und beschrieben. Das Flurstück ist darüber hinaus Eigentum der Gemeinde. Ein Dritter kann also durch eine Nichtdarstellung im Teil A keine Nachteile erfahren. Die Vorgehensweise der Gemeinde ist somit korrekt. Dies wurde der Gemeinde auch vom zuständigen Ministerium bestätigt.

zu 5.2 und 5.3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich nochmals mit diesen Festsetzungen auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen korrekt sind. Sie verbleiben somit im Teil B.

Bei den Festsetzungen 5.2 und 5.3 handelt es sich um Festsetzungen mit eindeutigem bodenrechtlichen Bezug. Sie sind erforderlich, um die geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Sie werden eindeutig von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gedeckt. Hier gibt das BauGB der planenden Gemeinde die Möglichkeit, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sowie die zum Schutz, zur Vermeidung und zur Minderung von Einwirkungen notwendigen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festzusetzen. Die unter den genannten Punkten getroffenen Festsetzungen erfüllen diese Voraussetzungen. Sie verbleiben daher im Plan.

zu 6.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Punkt 6.2 wird entsprechend geändert.

zur Begründung:

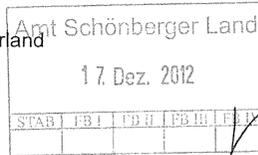
Der Hinweis wird beachtet. Die Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten. Die maximale Entfernung von 300 m zwischen Hydrant und Baugebiet wird eingehalten.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
z. H. Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluum.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-403-12-5122-58096/
74076
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 13. Dezember 2012

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20
„Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ - Entwurf**

Ihr Schreiben vom 9. November 2012

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die von der Bauausführung betroffenen Landwirte sind rechtzeitig und schriftlich vom Baubeginn zu unterrichten, damit sie entsprechende Maßnahmen für die Ernte treffen können. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet, auf das sich die Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ - Entwurf - bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vom StALU zu vertretenden Naturschutzbelange nicht berührt werden.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 26.06.2012.

Im Auftrag

Thomas Friebel

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

Die Hinweise zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Das LUNG wurde an der Planaufstellung beteiligt. Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis angebracht, der das Verhalten bei unvermuteten Altlastenfunden regelt.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 26.06.12 wird zur Kenntnis genommen. Dort wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden sollen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Planaufstellung ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die dort formulierten Empfehlungen wurden in die Festsetzungen des B-Planes übernommen.

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg

27. Juni 2012	
STAR	BEI
LEB	III
PLAN	LUNG_S12519

Ihr Zeichen: 61.27
Ihre Nachricht vom: 24.05.2012

Beauftragte: Frau Kathrin Fleisch
LUNG_S12519

Tel.: 03843 777-207
Fax: 03843 777-9207
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de

Datum: Güstrow, 25.06.2012

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben: Satzung über den B-Plan Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“, Selmsdorf-Vorentwurf

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Gemäß § 3 Nr. 5 Naturschutzausführungsgesetz M-V ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Zu diesem Belang ergeht für das o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme:

Ihre im LUNG eingereichten Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung Ihrer Planung. Damit können durch Vorhaben aufgrund Ihrer Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung Ihrer Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen.

Dies können Sie als Träger einer Planung vermeiden, indem Sie die Auswirkungen auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Gemäß § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V ist das LUNG die für den Artenschutz zuständige Behörde. Das LUNG prüft aus Kapazitätsgründen nur solche Unterlagen, die eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen enthalten, z.B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter

http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm.

Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ch. Linke

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-109
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Biodiversität, Radioaktivitätsstelle
Kübelwegwasseruntersuchungen
Beringungszentrale
Bodenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 998-0
Telefax: 03831 998-227

Hausanschrift:
Büchereiweg
Kühler Chaussee 13
13408 Sternberg
Telefon: 03847 2207
Telefax: 03847 451009

Hausanschrift:
Abwasserzweig
Wasserröhrenmeiergäß
Bücker Ufer 13
18053 Schwern
Telefon: 0386 50880-550
Telefax: 0386 50880-560

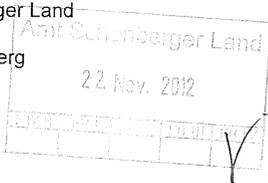
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachbereich Artenschutz, Herr Dr. Podelleck, wurde die bisherige artenschutzrechtliche Betrachtung konkretisiert und der Umweltbericht entsprechend ergänzt. Es kann dabei festgestellt werden, dass bei Beachtung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen kein erheblicher Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten erfolgt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde letztmalig am 08.01.2013 mit dem UNB des Landkreises abgestimmt. Diese trägt das Ergebnis der Betrachtung fachlich mit.

**Straßenbauamt
Schwerin**



☐ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin ☐

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg



Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385/511-4449
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: uwe.backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäfts: 2220-512-00- 414a
B-Plan20Selm
Datum: 20.11.2012

**Stellungnahme
zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20
„Lebensmittelmarkt Selmsdorf,,**

Sehr geehrte Damen , sehr geehrte Herren,

gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan
Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher
Hinsicht keine Bedenken.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus verkehrlicher und
straßenbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

BPlan20 Lebensmittelmarkt Selmsdorf



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1139 - 18401 Stralsund

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

Amt Schönberger Land				
13. Juni 2012				
STAR	FB I	FB II	FB III	FB IV

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 21
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1997/12

Az. 512/13074/246-12

Ihr Zeichen / vom
5/23/2012
61.27

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
61 21 40

Datum
6/11/2012

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum 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.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung keine bergbaurechtlichen Belange berührt. Vom Bergamt werden keine Bedenken vorgebracht.

Heusanschrift.

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 21
Mail: info@bergamt-mv.de

Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 SchwerinAmt Schönberger Land
Der AmtsvorsteherPostfach 1152
23921 Schönberg

Ihr Schreiben: 23.05.2012

Ihr Zeichen: 61.27

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack

Mein Zeichen: 01-2-NWM/Selmsdorf-20-01

Schwerin, den 08.06.2012

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" - Vorentwurf mit Umweltprüfung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWMgez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
VerwaltungDomhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.deArchäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03804 5953-0
Fax: 03804 5953-63

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei unvermuteten Bodendenkmalfunden regelt.

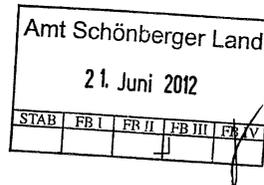
**Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin**



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

Amt
Schönberger Land
Postfach 1152

23921 Schönberg



Bearbeiter : Herr Michaelis
Tel.: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-21.02/2012

Schwerin, 18.06.2012

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

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" Vorentwurf

Ihr Schreiben vom 23.05.2012

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 Modernisierung 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 Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereichs

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Trägers öffentlicher Belange von der Planung nicht berührt werden.

Die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung beteiligt.

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

Bundesbank Filiale Rostock
Bankleitzahl: 130 000 00
Kontonummer: 130 01502
Steuernummer: 078/144/02039

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

**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 Jörgensen
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-9807-2012
Schwerin, 10. Januar 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung der Gem. Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20

„Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ - Entwurf

Ihre Anfrage vom 09.11.2012

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 Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die von der Planung berührten Behörden wurden am Verfahren beteiligt.

Der Hinweis zu möglichen Munitionsfunden wird beachtet. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis, der das Verhalten bei unermuteten Munitionsfunden regelt.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 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

Rechtshinweis:

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

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 Beräumungsmaßnahmen 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 vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Die Rechtshinweise werden zur Kenntnis genommen.



Gemeindefeuerwehr Selmsdorf

Der Gemeindeführer



FFw Selmsdorf
Lübecker Straße 35
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel. 5398-22
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@arcor.de

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

Selmsdorf, 03.06.2012

Per E-Mail

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf"

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

hiermit beziehe ich mich auf Ihr Schreiben vom 23. Mai 2012, welches ich am 29. Mai 2012 erhalten habe. Seitens der der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf weise ich auf folgende Dinge hin:

1. - es muss ein Evakuierungsplatz für Kunden mit eingeplant und festgelegt werden
Dies kann nicht der Kundenparkplatz sein!
- (geschätzte) Kunden-Zahl am Tag?
2. - ein Hydrant mit entsprechender Löschwasserversorgung muss in der Nähe vom Gebäude vorhanden sein
Nicht im Trümmerschatten vom Gebäude!
3. - ein Umfahren des Gebäudes und das Aufstellen mit bzw. von Löschfahrzeugen muss gegeben sein, z.B. Drehleiter (Abstützbreite beachten!)
Trümmerschatten beachten!
4. - eine Brandmeldeanlage mit Direktaufschaltung in der Leitstelle Westmecklenburg sollte vorhanden sein
5. - die Zugänglichkeit für die Feuerwehr im Einsatzfall ist zu klären
6. - Daten für den Ansprechpartner sollten der Feuerwehr bekannt gegeben werden
7. - vor Inbetriebnahme sollte eine Einweisung mit der Feuerwehr stattfinden
- zur Wiederholung sollte dann jährlich Begehungen etc. oder bei Umbaumaßnahmen sofort stattfinden

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung; für eine Kopie des B-Planes für meine Unterlagen wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Zabel
Oberbrandmeister

Die Hinweise der Gemeindefeuerwehr Selmsdorf werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde begrüßt die Vorschläge der Feuerwehr. Sie weist jedoch darauf hin, dass es sich im Wesentlichen um ordnungs- und brandschutztechnische Vorschläge und Inhalte handelt, die sich einer Festsetzungsmöglichkeit durch den B-Plan entziehen. Die Gemeinde kann im B-Plan nur Festsetzungen treffen, die einen eindeutigen bodenrechtlichen Bezug haben. Brandschutztechnische Aspekte sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

- zu 1. Eine Festsetzung im B-Plan ist nicht möglich.
- zu 2. Der Hinweis wird beachtet, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Entfernung zwischen Gebäude und dem nächsten Hydranten beträgt maximal 150 m.
- zu 3. Eine Umfahrung des Gebäudes ist planungsrechtlich nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Zwischen dem Betreiber des Marktes und der Feuerwehr sollte ein Löschkonzept erstellt werden. Dieses kann aber nicht Gegenstand des B-Planes sein.
- zu 4. Eine Festsetzung im B-Plan ist nicht möglich.
- zu 5. Die Gemeinde verweist auf das zwischen Betreiber und Feuerwehr abzustimmende Löschkonzept.
- zu 6. siehe Punkt 5.
- zu 7. siehe Punkt 5.

**Wehrbereichsverwaltung Nord
- Außenstelle Kiel -**

AS1 3 - Az 45-60-00/ 5379
(bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben)

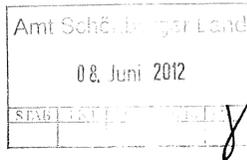
Kiel, 07.06.2012

Wehrbereichsverwaltung Nord - Postfach 1161 - 24100 Kiel

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel
TEL + 49 (0)431-384-5448
BW-FERNWAHL 90-7400
FAX + 49 (0)431-384-5346
E-MAIL WVFNORDAS13@bundeswehr.org
BEARBEITER AN Fisker

Amt Schönberger Land

Postfach 1152
23921 Schönberg



BETREFF Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

ÜBER Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf"

Ort: Selmsdorf, Landkreis: Nordwestmecklenburg

BEZUG Amt Schönberger Land, Schönberg - Az 61.27 vom 23.05.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fisker

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Bundeswehr berührt werden, jedoch keine Bedenken bestehen.

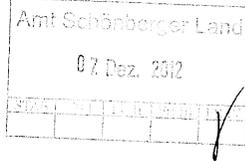
Dienstgebäude:
Hannover: Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
Außenstelle Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel

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



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

Amt Schönberger Land
Fachbereich IV
Am Markt 15
23923 Schönberg



Mehrteilzeichen
t1/ck

Sachauskunft
Cornelia Kumbornuss

Durchwahl
757 712

Datum
07.12.2012

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 – „Versorgungszentrum Selmsdorf“ der Gemeinde Selmsdorf

Reg.-Nr. 0131/12-34

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 09.11.2012 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf für das Versorgungszentrum Selmsdorf.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) kann zum jetzigen Zeitpunkt diesem Entwurf (Planungsstand 31.08.2012) auf der Grundlage der gültigen Satzungen keine Zustimmung erteilen.

Um die Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 über die Anlagen des ZVG gewährleisten zu können, Bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes. Die Erweiterung der Erschließungsanlagen soll gemäß ihrer Planung über das geplante Wohngebiet des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf realisiert werden. Grundsätzlich spricht nichts dagegen. Die fehlenden Voraussetzungen, wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 08.06.2012 bereits erwähnt, sind eine bestätigte Planung sowie der unterschriebene Vertrag zur Erschließung. Für die Erstellung der technischen Planung sind die B-Plangebiete 16 und 20 in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

U. L.
Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1

Telefon (03981) 7 57-0
Telefax (03981) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de
St.-Nr.: 080/144/02307

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

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 558 18 16
BLZ 130 400 00
DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fehlende Zustimmung beruht auf dem Umstand, dass zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme noch kein unterschriebener Erschließungsvertrag vorlag. Dazu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Der von der Gemeinde beauftragte treuhänderische Erschließungsträger steht seit langer Zeit in regelmäßigem Kontakt mit dem Zweckverband GVM. Alle Fragen der Ver- und Entsorgung wurden bereits diskutiert und prinzipiell einer Klärung zugeführt. Bis zum geplanten Satzungsbeschluss am 31.01.2013 wird dieser unterschriebene Vertrag voraussichtlich vorliegen.

Das Vorliegen eines Erschließungsvertrages zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist keine Voraussetzung für einen ordnungsgemäß zustande gekommenen B-Plan. Dazu ist es ausreichend, wenn die Ver- und Entsorger die prinzipielle Möglichkeit einer gesicherten Ver- und Entsorgung bestätigen. Eine Bestätigung erfolgt durch den Zweckverband in diesem Schreiben im dritten Absatz. Im Regelfall erarbeitet die Gemeinde erst einen B-Plan, klärt die Fragen der Ver- und Entsorgung im Prinzip und beginnt dann im Anschluss an das B-Planverfahren mit der Ausarbeitung der technischen Details, die dann in einem Erschließungsvertrag fixiert werden.

Die hier versagte Zustimmung zum B-Plan Nr. 20 hindert die Gemeinde somit nicht, die Satzung über den B-Plan Nr. 20 zu beschließen.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Gemeinde Selmsdorf
über
Amt Schönberger Land
Am Markt 15****23923 Schönberg**

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
Frau Kortas-Holzerland	09.11.2012	Br/M	29.11.2012

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ Vorentwurf

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf der Satzung zum o. g. B-Plan äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Die Vorflut für diesen Bereich bildet der Selmsdorfer Graben (1), welcher sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung von Abwasser (Straßenentwässerung) ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht. Eine detaillierte Stellungnahme kann durch den WBV erst bei Vorlage der hydraulischen Berechnungen und Einleitstellen erfolgen.

Für die Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass

- eine Bebauung, bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 5,0 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer
VerbandsingenieurVerteiler

Untere Wasserbehörde des Landkreises NWM

BR11ER-FC Users user Stellungnahmen B-Plan Satzung B-Plan 20_Versorgungszentrum Selmsdorf.doc

Verbandsvorsteher: Uwe Schönfeld Bankverbindung: Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar
Geschäftsführer: Andrea Bruer Kto.-Nr.: 30 28 35 BLZ: 130 610 78

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen Bedenken geäußert werden. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss entspricht, bzw. diesen nicht übersteigt.

Der Wasser- und Bodenverband hat zum Entwurf keine Stellungnahme abgegeben, daher wird die Stellungnahme zum Vorentwurf in dieser Abwägung behandelt. Da der Planentwurf gegenüber dem Vorentwurf keine wesentlichen Änderungen erfahren hat, ist die Aussage, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, auf den Entwurf übertragbar. Konkrete hydraulische Berechnungen werden im Rahmen des Bauantrages vorgelegt. Die Hinweise zu den Bepflanzungen werden beachtet.

eMail

Betreff: Erschließung Bebauungsplan Nr.20 Gemeinde Selmsdorf (archiviert in CC DMS) 17.12.2012 11:38:28
An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de
Von: Christoph.Dudek@sw-luebeck.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Lübeck GmbH bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Erschließung.
Eine Gasversorgung kann über die Leitungen innerhalb der Straßen B 105 - Straße der Freiheit- im Zuge der Erschließung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 16 sichergestellt werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen unter ug. Telefonnummer gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Christoph Dudek
8833 Zentrale Planungsdienste

Telefon: (04 51) 8 88 - 23 63
Telefax: (04 51) 8 88 - 26 16

christoph.dudek@sw-luebeck.de
www.sw-luebeck.de

Stadtwerke Lübeck Netz GmbH
Moislinger Allee 9, 23547 Lübeck

Aufsichtsratsvorsitzender: Claus Möller
Geschäftsführung: Marcus Böske

Amtsgericht Lübeck, HRB 5885

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Lübeck keine Bedenken äußern.



Leitungsauskunft

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

E.ON Hanse AG

NC Mecklenburg-Vorpommern
Jägerstieg 2
18246 Bützow

netzanschluss_nc_mv@
eon-hanse.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T 038461-51-2127

31.05.2012

Reg.-Nr.: 93913 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 20

--Versorgungszentrum Selmsdorf--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Selmsdorf, Str. der Freiheit/Lübecker
Str.

E.ON Hanse AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0180 - 16 166 16
(3,9 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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der E.ON Hanse AG von der Planung nicht berührt werden.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Hans-Jakob Tiessen
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke
Matthias Boxberger

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

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 P]

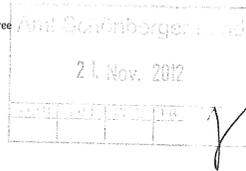
Anmerkungen:

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



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

Amt Schönberger Land
für die Selmsdorf
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



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

Neubukow, 15. November 2012

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20
Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ - Entwurf**
Bitte stets angeben: Upl/12/49

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sie erhalten 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.

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

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

Sitz 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 2 545 515
BLZ 120 700 00

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Die nachfolgenden technischen Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.



strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot 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

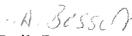
Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche 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



50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" der Gemeinde Selmsdorf - 1. Entwurf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- *Planzeichnung*
- *Begründung und Umweltbericht*

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
David

S. A. Friedrich
Friedrich

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
31.05.2012

Unsere Zeichen
Fr
20120600-0

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2068

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich
@50hertz.com

Ihre Zeichen
61.27

Ihre Nachricht vom
23.05.2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbeni

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Udo Giegerich
Hans-Jörg Dorny
Dr. Frank Golletz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Stromversorgers von der Planung nicht berührt werden.

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

per E-Mail an: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de

bearbeitet von: Henry Herrmann
Telefon: 03841-203-234
Telefax: 03841.293-300
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de
Aktenzeichen: 200.82.69.1

Wismar, 2012-11-13

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“ - Entwurf
Ihr Schreiben vom 09.11.12

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,
aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 300
E-Mail: pi.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin

Amt Schönberger Land					
29. Juni 2012					
STA	BE I	BE II	BE III	BE IV	BE V



IHK-Jahresheft 2012
energie
und
rohstoffe
für morgen

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Amt Schönberger Land
Bauamt
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
E-Mail:
dressler@schwerin.ihk.de

Tel.
0385 5103-208
Fax
0385 5103-9208

27.06.2012

Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Die Gemeinde Selmsdorf hat keine zentralörtliche Funktion. Allerdings Sollen von ihr Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck als Oberzentrum, in dessen unmittelbaren Verflechtungsbereich die Gemeinde Selmsdorf liegt, ausgehen.

Vor dem Hintergrund der sich vollziehenden Wohnstandortentwicklung ist es aus unserer Sicht folgerichtig, dass in der Gemeinde Selmsdorf ein Nahversorgungszentrum mit lokaler Versorgungsfunktion entwickelt wird.

Auf Grund der geplanten Verkaufsflächengröße von max. 800 m² und dem damit im Zusammenhang stehenden Sortiment eines Lebensmittel-Nahversorgers gibt es keine Versagungsgründe zur Realisierung dieser Planung.

Aus unserer Sicht ergeben sich gegenwärtig daher keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

AMT SINFORMATIONSSYSTEM

Sitzungsdienst

Neu laden | Termin | Notiz



Amtsinfo

- Termine Amt
- Termine
- Aktenmappe
- Abmelden

Organisation

- Parlament
- Ausschüsse
- Fraktionen
- Ämter

Sitzungen

- Kalender
- Übersicht

Niederschriften

- Bekanntgabe
- Pressemitteilungen

Vorlagen

- Übersicht
- Federführend
- Beteiligt

Gremium

- Entschieden
- Realisierung
- Workflow

Auszüge

- Federführend
- Beteiligt

Beschlüsse

- Sachbearbeiter
- Amt

Gremium

Planung

- Räume
- Ressourcen
- Sitzungen

Recherche

- Textrecherche
- Kommunalpolitiker

Geburtstagsliste

Statistiken

Auszug - Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" - Vorentwurf hier: Beteiligung der Nachbargemeinden

TO: Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow

TOP: Ö 7

Gremium: Stadtvertretung Dassow **Beschlussart:** ungeändert beschlossen

Datum: Mi, 20.06.2012 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich

Zeit: 19:05 - 22:35 **Anlass:** Sitzung

Raum: im Amtsgebäude in Dassow, Grevesmühlener Str. 17 b

Ort:

VO/4/0578/2012 BES REA
Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" - Vorentwurf hier: Beteiligung der Nachbargemeinden

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Beschlussvorlage

SB/AL/LVB: 1. G.Kortas-Holzerland
2. F.Behrens
3. F.Lehmann

Federführend: Fachbereich IV **Bearbeiter:** Dannenberg, Kai

Beschluss

Die Stadt Dassow hat keine Einwendungen bzw. Anregungen zu der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ – Vorentwurf vorzubringen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig mit
14 Ja-Stimmen

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass von der Stadt Dassow keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht werden.

AMTSINFORMATIONSSYSTEM

**Auszug - Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20
"Versorgungszentrum Selmsdorf" - Vorentwurf hier: Beteiligung der
Nachbargemeinden**

REALISIERUNGS-AUFTRAG mit der Bitte um:			
<input type="checkbox"/> Auftragserteilung	<input checked="" type="checkbox"/> Bearbeitung	<input type="checkbox"/> Prüfung	<input type="checkbox"/> Autorisierung
Empfänger:	Kortas-Holzerland, Gesa	Termin:	29.06.2012
Telefon:	038828-330-157		
Vermerk:	(siehe unten)		

Sitzung: 29. Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Lüdersdorf
TOP: Ö 5.1
Gremium: Bauausschuss Lüdersdorf **Beschlussart:** ungeändert besch. ossen
Datum: Di, 05.06.2012 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich
Zeit: 19:05 - 20:45 **Anlass:** Sitzung
Raum: im Musikraum Grundschule Herrnburg
Ort:
Vorlage: VO/4/0579/2012 Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20
 "Versorgungszentrum Selmsdorf" - Vorentwurf
 hier: Beteiligung der Nachbargemeinden
Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Beschlussvorlage
SB/AL/LVB: 1. G.Kortas-Holzerland
 2. F.Behrens
 3. F.Lehmann
Federführend: Fachbereich IV **Bearbeiter:** Dannenberg, Kai

Beschluss

Die Gemeinde Lüdersdorf hat keine Einwendungen bzw. Anregungen zu der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ – Vorentwurf aufzubringen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig mit
5 Ja-Stimmen + 1

Beschluss:	05.06.2012	Bauausschuss Lüdersdorf	ungeändert: beschlossen
 verantwortliches Amt:	Fachbereich IV	mit:	Fachbereich IV
verantwortlich hier:	Folke Behrens	dort:	Gesa Kortas-Holzerland
Termin:	29.06.2012	Realisiert:	Auftrag erteilt
Verantwortung:			

12.06.2012 16:58:14 Behrens, Folke - Termin angelegt: 29.06.2012 / Status auf
"Beschlussverfolgung gewünscht" gesetzt

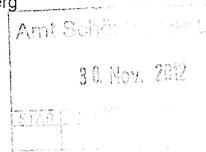
Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass von der Gemeinde Lüdersdorf keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht werden.

Hansestadt LÜBECK



Hansestadt Lübeck · Bereich 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

 Amt Schönberger Land
 Postfach 1152
 23921 Schönberg

 Bereich: Stadtplanung
 Gebäude: Mühlendamm 12
 Auskunft: Christian Stolte
 Zimmer: 1.2.18
 Tel. (0451) 122-61 12
 Fax (0451) 122-61 90
 e-mail: christian.stolte@luebeck.de
 Ihr Zeichen: 61.27
 Ihre Nachricht vom: 09.11.2012
 Mein Zeichen: chs
 Datum: 24.11.2012

Gemeinde Selmsdorf: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“

hier: Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Lübeck wiederholt ihre im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) eingebrachte Stellungnahme. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes in Selmsdorf. Es bestehen jedoch erhebliche Irritationen und Bedenken bzgl. der Größe der geplanten Einzelhandelseinrichtung.

Die aufgeführte Grundfläche von 1.600 m² wird weiterhin als sehr hoch für einen Lebensmittelmarkt von 800 m² Verkaufsfläche angesehen. Sie würde theoretisch neben dem Backshop von 50 m² noch weitere Einzelhandelseinrichtungen ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächen kumuliert zu betrachten sind, wenn es sich bei Einzelhandelsbetrieben um eine Funktionseinheit handelt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck trifft dies auf einen angegliederten Backshop zu, so dass die Grenze zum großflächigen Einzelhandel bereits hierdurch überschritten ist und das Vorhaben damit im Sinne der Raumordnung unzulässig ist. Wir bitten Sie erneut offenzulegen, ob noch weitere Einzelhandelsbetriebe neben dem Lebensmittelmarkt und dem Backshop vorgesehen sind.

Mit freundlichen Grüßen

 Karsten Schröder
 Bereichsleiter Stadtplanung

* vergl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 c 14.04

 Telefonzentrale: (0451) 122-0
 Unsere Sprechzeiten:
 montags und dienstags 8.00 bis 14.00 Uhr
 donnerstags 8.00 bis 18.00 Uhr
 freitags 8.00 bis 12.00 Uhr
 und nach Vereinbarung
 Internet: www.luebeck.de

Konten der Stadtkasse:
 Deutsche Bank BLZ 230 707 10 Kto.-Nr. 9 000 050
 HSH Nordbank BLZ 210 500 00 Kto.-Nr. 7 052 009 475
 Postbank Hbg. BLZ 200 100 20 Kto.-Nr. 10 400-201
 Sparkasse z. L. BLZ 230 501 01 Kto.-Nr. 1 011 329
 Volksbank BLZ 230 901 42 Kto.-Nr. 5 008 336
Scheck: nur an Stadtkasse Lübeck, 23539 Lübeck

Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel.

Busanbindung:
 Buslinie(n): 2, 4, 6, 7, 9, 16; 19; 24, 3209F
 Haltestelle(n):

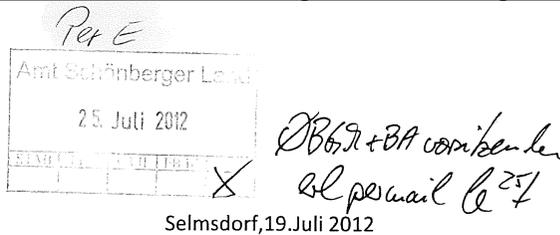
Der Verweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.05.2012 wird zur Kenntnis genommen. Darin erklärt die Stadt, dass sie grundsätzlich keine Bedenken gegen die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes in Selmsdorf vorbringt.

Hinsichtlich der festgesetzten Grundfläche führt die Gemeinde aus, dass sich in dieser Fläche alle Flächen einschließlich der Verkaufsfläche befinden. Hier sind Lagerräume, Sozialräume, Kühlräume aber auch die Flächen für die Anlieferungsrampe sowie für die außen liegenden Kühlmaschinen zu nennen. Die Grundfläche beruht auf dem Raumprogramm des Marktbetreibers.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der B-Plan Nr. 20 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Gemeinde macht darüber hinaus deutlich, dass an dem Standort außer dem Lebensmittelmarkt und dem Backshop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe geplant sind.

Die Grundfläche eines Lebensmittelmarktes ist aus landesplanerischer Sicht alleine keine geeignete Größe, um zwischen groß- und kleinteiligem Einzelhandel zu unterscheiden. Hier ist zunächst das Maß von 800 m² Verkaufsfläche heranzuziehen. Diese wird zwar mit dem Backshop um 50 m² überschritten, diese geringe Überschreitung wird aber im Ergebnis der Einzelfallprüfung toleriert.

Aufgrund der sorgfältigen Planung stellt die Gemeinde fest, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung u.a.) durch die Planung nicht hervorgerufen werden.



Torsten Kape

Straße der Freiheit 22

23923 Selmsdorf

Amt Schönberger Land

Fachbereich Gemeindeentwicklung

Dassower Straße 4

23923 Schönberg

Betr.: Einspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr.20!

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

leider haben wir durch das Amtsblatt 06/12 erfahren, das neben unserem Grundstück, ein Versorgungszentrumm gebaut werden soll!

Wir sind sehr enttäuscht, das die Gemeinde nicht vorher mit uns gesprochen hat und wir so vor vollendete Tatsachen gestellt werden!

Da ich selber im Einzelhandel tätig bin ,ist mir nur allzu gut bekannt, was ein Supermarkt für Lärmbelästigung für die Anwohner bedeutet, genauso die Schmutz- und Müllbelästigung die nicht unerheblich ist!

Die Gemeinde Selmsdorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt sie wie folgt in die Abwägung ein:

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt 06/12 macht die Gemeinde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt, die im Zeitraum Juni/Juli 2012 stattgefunden hat. Bereits im Amtsblatt 02/12 wurde die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kommt die Gemeinde den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches nach. Demnach ist die Bevölkerung möglichst frühzeitig über Bauleitplanungen zu informieren. Vor dem Bekanntmachungszeitpunkt 06/12 lagen keine Planungen vor, die der Öffentlichkeit hätten vorgestellt werden können.

Der Verweis auf immissionsrechtliche Fragestellungen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat dazu ein Lärmschutzgutachten erarbeiten lassen, das verhaltensorientierte sowie technische Maßnahmen zur Vermeidung von unzulässigen Immissionen darstellt. Diese Maßnahmen wurden wie folgt als Festsetzung in den B-Plan übernommen:

1. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Verladebereiche vollflächig einzuhausen. Decken und Wände der Einhausung sind vollflächig schallabsorbierend zu verkleiden. Der bewertete Schall-absorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen. Um die erforderliche Pegelminderung zu erzielen, muss der Lkw während der Verladung auf einer Tiefe von 5 m von der schallabsorbierenden Einhausung abgedeckt sein.
2. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auf eine Nachanlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Die Belieferung mit Kleintransportern vor 6.00 Uhr ist zulässig.
3. An Sonn- und Feiertagen sowie in der Nachtzeit ist die Nutzung des Kundenparkplatzes unzulässig.

Eine mögliche Schmutz- und Müllbelästigung ist mit dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes nicht zwingend verbunden. Sofern hier Probleme auftreten, sind diese nicht mit planungsrechtlichen sondern mit ordnungsrechtlichen Instrumenten zu behandeln.

Im Bebauungsplan Nr.20 ist eine neue Planstraße aufgeführt,diese würde über unserem Grundstück(77/6) führen! Wir sind zur Zeit nicht bereit unser Grundstück an die Gemeinde zu verkaufen, da mit einer Wertminderung unseres Grundstückes zu rechnen ist,aufgrund der Ansiedlung des Supermarktes Netto und der neuen Planstraße!

Wir haben uns dieses Haus gekauft weil wir ruhig und idyllisch wohnen wollen und nicht eingezwängt von einem Supermarkt und eine Straße die für unsere Kinder eine zusätzliche Gefährdung darstellt!

Wir haben folgende Punkte aufgeführt und möchten Sie bitten sich mit uns darüber in Verbindung zu setzen:

- 1
 - Wie ist das Supermarktgelände gesichert, damit es nicht ein Treffpunkt für unsere Jugendlichen Motorbiker und Autofahrer wird, besonders am Wochenende und in den Abenstunden?
- 2
 - Schmutz- und Lärmbelästigung durch Netto und Konsumenten? Es steht ausser Frage das ein Supermarkt Schmutz und Lärm mit sich bringt,besonders wenn LKWs auf und abladen, wenn Kunden achtlos Ihre Umverpackungen liegen lassen oder die Lärmbelästigung und Abgase der Pkw!(Ladezeiten der LKWs werden nicht immer eingehalten) Welche Maßnahmen werden ergriffen?
- 3
 - Planstraße, die Gemeinde plant eine neue Straße,direkt an unserem Grundstück und über unserem Grundstück entlang!Wer kommt für die Kosten auf? Müssen wir uns an den Kosten beteiligen? Wie sieht es z.B. aus mit dem Winterdienst? (z.b.:Schneeräumung,+Kosten)
- 4
 - Auf unserem Grundstück steht eine alte Nordmantanne ,welche Maßnahmen werden ergriffen um die Tanne zu schützen,wenn die neue Straße gebaut wird?
- 5
 - Tempo 30 oder Spielstraße? Was wird die die Planstraße....

Sicherlich braucht Selmsdorf einen Supermarkt, der im Dorfinneren

Die Gemeinde nimmt die Aussage, dass der Einwender nicht bereit ist, eine Teilfläche seines Grundstücks zu veräußern, zur Kenntnis. Diese Aussage der Stellungnahme vom 19. Juli 2012 ist jedoch zum Zeitpunkt dieser Abwägung im Januar 2013 gegenstandslos geworden. Mit der notariell bestätigten Urkunde vom 24.09.2012 wurde der für die Straße notwendige Verkauf der Teilfläche realisiert.

zu Punkt 1:

An Son- und Feiertagen sowie in der Nachtzeit ist die Nutzung des Kundenparkplatzes unzulässig.

zu Punkt 2:

Die Gemeinde verweist auf ihre Aussagen auf Seite 1 der Stellungnahme.

zu Punkt 3:

Die Anwohner werden nicht zur Kostenbeteiligung herangezogen. Der Winterdienst erfolgt gemäß der entsprechenden Satzung der Gemeinde.

zu Punkt 4:

Die Straßenplanung wird so ausgelegt, dass die Tanne nach Möglichkeit erhalten bleibt. Hier bieten sich Winkelprofile zum Abfangen der Böschung an. Ein Fällen des Baumes ist nur als letzte Option denkbar.

zu Punkt 5:

Die Straße wird als geschwindigkeitsreduzierter Bereich konzipiert. Die Gemeinde plant, ein Tempolimit von 30 km/h einzurichten.

angesiedelt wird ,damit er von den Älteren Anwohnern und unseren Jüngsten gefahrlos erreicht werden kann aber bitte nicht an der B105 entlang,weil wir einen Markt für die Anwohner und nicht für die Pendler brauchen!(Anwohner, die in Lübeck arbeiten kaufen auch dort ein ebensdo die Pendler Richtung Grevesmühlen/Wismar)

Mit freundlichen Grüßen



Torsten Kape

Zum Hinweis bezüglich des Standortes:

Die Gemeinde hat sich mehrere Jahre bemüht, die Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt an südwestlichen Seite der B 104 zu schaffen. Die Gemeinde stand aber letztlich vor der Entscheidung, die Ansiedlung des Marktes zu verlieren oder aber dem Marktbetreiber einen alternativen Standort anzubieten.

Der Gemeinde ist bewusst, dass der nun gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet erscheint, als der auf der westlichen Straßenseite. Dies ergibt sich schon dadurch, dass Kunden aus dem Hauptort nun die Bundesstraße queren müssen. Dies betrifft insbesondere ältere Einwohner, die ihre Einkäufe zu Fuß erledigen möchten und für die die B 104 ein erhebliches Hindernis darstellt. Hier ist jedoch auch die vorhandene Ampelanlage zu erwähnen, die die Bedeutung des Hindernisses relativiert.

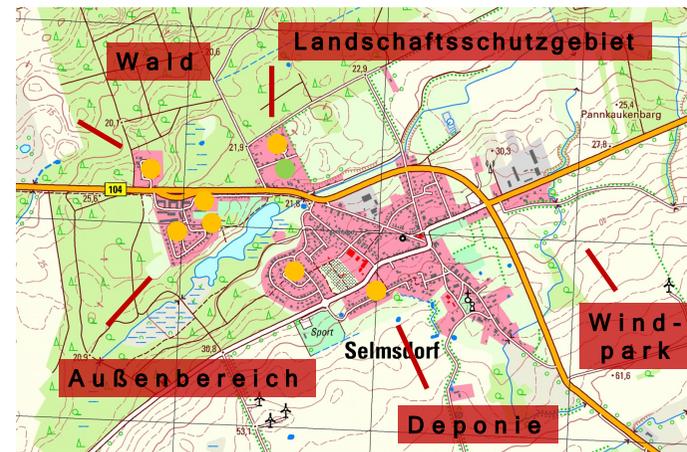
Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt der weit überwiegende Teil der Selmsdorfer Kunden den Einkauf mit dem Pkw erledigen wird. Die Entfernungen zwischen den einzelnen Wohngebieten und dem Markt sind zu groß, um den Einkauf fußläufig zu erledigen. Darüber hinaus sind schwere Einkäufe (z.B. Getränkeboxen) ohnehin nicht ohne Pkw zu erledigen. Vor diesem Hintergrund verliert das Argument der B 104 als räumliches Hindernis an Bedeutung.

Betrachtet man die mögliche mittelfristige Entwicklung der Gemeinde, so wird die Standortfrage weiter an Bedeutung verlieren. Der jetzt geplante Standort des Marktes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Wohngebiet "Am Mühlenbruch". Die Gemeinde erschließt und vermarktet hier ca. 110 Wohngrundstücke. Im Endausbau wird das neue Wohngebiet mindestens ca. 400 Einwohner haben. Für diese Einwohner wird die B 104 als Hindernis vermieden. Darüber hinaus stellen diese 400 Einwohner eine Größenordnung dar, die der entspricht, die von einem Marktstandort auf der gegenüberliegenden profitieren würden. Einwohner, die nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Markt wohnen, werden diesen auch nicht fußläufig ansteuern.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Gemeinde Selmsdorf den Endpunkt ihrer Entwicklung bei weitem noch nicht erreicht. Den politischen Willen vorausgesetzt, wird sich die Gemeinde als östliche Nachbargemeinde von Lübeck weiter entwickeln. Der heute noch deutlich erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur wird sich in Zukunft weiter

nivellieren. Beispielhaft seien hier die Strukturen in den westlichen Nachbargemeinden der Stadt Lübeck genannt.

Landesweit ist eine Tendenz der Land-Stadt-Wanderung erkennbar. Die Menschen ziehen verstärkt aus den sehr ländlich geprägten Gegenden in die Städte und verstärkt an die attraktiven Stadtränder. Hiervon kann Selmsdorf profitieren. Dies führt dazu, dass die Gemeinde mittelfristig planerische Entscheidungen über eine Ausweitung der Siedlungsflächen treffen muss.



Diese Entscheidung wird von faktischen Restriktionen beeinflusst. Diese sind der oben dargestellten Karte zu entnehmen. Es wird deutlich, dass sich für eine langfristige bauliche Entwicklung der Streifen nördlich der sog. Umgehungsstraße zwischen dem B-Plan "Am Wasserwerk" und dem B-Plan "Mühlenbruch" anbietet. Damit würde die B 104 zu einer Ortsdurchfahrt. Vor dem Hintergrund der mittlerweile vorhandenen A 20 und der deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen auf der B 104 wird sich die Gemeinde mit diesen planerischen Entwicklungen beschäftigen. Für den jetzt verfolgten Standort des Verbrauchermarktes bedeutet diese Entwicklung, dass aus der Lage am Ortsrand eine zentrale innerörtliche Lage wird.



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf"

gelegen nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105,
umfassend die Flurstücke 79/3 (teilw.), 79/9 (teilw.), 80/4 (teilw.) und 81/4 (teilw.) der
Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 15.01.2013

Teil 1 Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie bisheriges Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Trinkwasserversorgung	11
3.2 Löschwasserversorgung	12
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Immissionsschutz	13
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	15
6. Sonstiges	15

Teil 2 Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	16
---	----

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung sowie bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Versorgungszentrum Selmsdorf" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Sie reagiert damit auf die stetig zunehmende Bevölkerungszahl in der Gemeinde und den damit verbundenen Nahversorgungsbedarf.

Selmsdorf stellt mittlerweile einen attraktiven Wohnstandort am östlichen Rand der Hansestadt Lübeck dar. Während die Einwohnerzahl 1990 noch bei ca. 1.500 lag, wird sie mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“ und der geplanten, nachfolgenden Bauabschnitte auf eine Zahl von oberhalb 3000 Personen anwachsen. 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.

Die Verkaufsfläche des künftigen Lebensmittelmarktes wird die Grenze von 800 m² nicht überschreiten. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² fallen in die Kategorie "Großflächiger Einzelhandel" und bedürfen in einem Bebauungsplan zwingend einer Ausweisung als "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO. Märkte unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche sind regelmäßig innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Obwohl der geplante Markt diese Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten wird, weist der B-Plan die Baufläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO aus. Diese planungsrechtliche Besonderheit ist dem Umstand geschuldet, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet zumindest rechtlich auch das Wohnen möglich sein muss. Dies ist aber hier aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, bzw. aus städtebaulichen Gründen von Seiten der Gemeinde nicht gewollt. Sollte das Wohnen ermöglicht werden, wären intensive aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. hohe Lärmschutzwände) erforderlich. Diese sind aber aus gestalterischen Gründen nicht akzeptabel. Darüber hinaus sind sie mit den Standortanforderungen eines Lebensmittelmarktes nicht vereinbar.

Um das Wohnen ausschließen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Marktes schaffen zu können, hat sich die Gemeinde entschieden, ein Sonstiges Sondergebiet auszuweisen. Dies in der Kenntnis, dass ein Markt mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche diese Ausweisung nicht benötigt.

Im Rahmen der Planung werden neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt.

Der Vorentwurf wurde von der Gemeinde am 10.05.2012 gebilligt und in der Zeit vom 09.07.12 bis zum 23.07.12 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sowie die Anregungen der Öffentlichkeit wurden geprüft.

Diese Prüfung führte zu folgenden Änderungen des Entwurfs im Vergleich zum Vorentwurf:

- die nördliche Baugrenze wurde um 5,0 m nach Norden verschoben,
- die maximale Firsthöhe wurde für Pult-, Walm- und Satteldächer von 8,50 m auf 10,0 m erhöht, für Flachdächer verbleibt es bei 8,0 m,
- die Ausbaubreite der Planstraße wurde von 10,0 m auf 11,0 m erhöht,
- die im Teil B Text aufgeführten Pflanzlisten wurden präzisiert und
- die örtlichen Bauvorschriften wurden um die Festsetzung, dass bei der Fassadengestaltung die Verwendung von Wellblech unzulässig ist.

Auf Empfehlung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde ebenfalls die Gebietsbezeichnung des B-Planes geändert. Da die Entwicklung von Versorgungszentren originäre Aufgabe von Grundzentren ist, Selmsdorf jedoch diese Funktion derzeit nicht ausübt, wurde die Gebietsbezeichnung in "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" geändert.

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, der rund 1,0 ha groß ist, befindet sich nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105 und umfasst die Flurstücke 79/3 (teilw.), 79/9 (teilw.), 80/4 (teilw.) und 81/4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf.

Er grenzt im Osten an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 und wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.



Plangebiet u. nähere Umgebung; Quelle:Gaia M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Da die hier dargestellten Ausweisungen nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes übereinstimmen, erfolgt im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Anpassung. So weist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung das Plangebiet im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche aus. Es erfolgt die Umwidmung der Flächen so, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Planes 20 als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Damit erfolgt die Angliederung des B-Planes Nr. 20 an die Darstellung des B-Planes Nr. 16. Die Siedlungsflächen nordöstlich der Kreuzung von B104 und B 105 werden damit einheitlich als Wohnbauflächen definiert. Eine Ausweisung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 als Sonstiges Sondergebiet im F-Plan erfolgt nicht. Hier soll aus landesplanerischen Gründen auch auf absehbare Zeit keine großflächige Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Stand 12.11.2010, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat ca. 2.850 Einwohner (Stand 2012) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen 104 und 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock).

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 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.

1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation

Unter dem Gliederungspunkt 1.3 wurde darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Selmsdorf einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugewiesen wurden. Diese Aufgabe kann die Gemeinde nur dann nachhaltig übernehmen, wenn auch die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert ist. Hier besteht in der Gemeinde ein erhebliches Defizit, da im Gemeindegebiet kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Ein Drogeriemarkt hat im Zuge der Insolvenz seinen Standort in Selmsdorf ebenfalls aufgegeben. An der B 104, Ortsausgang in Richtung Lübeck, existiert ein Lebensmittelgeschäft. Dessen Warenangebot ist aber nicht geeignet, den täglichen Bedarf der Einwohner zu decken. Bedingt durch Lage, mangelnde Vielfältigkeit des Angebots, dessen Präsentation und eingeschränkte Öffnungszeiten erfüllt diese Verkaufsstelle nicht die Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Zur Deckung des Bedarfs an Lebensmittel müssen die Bewohner der Gemeinde nach Lübeck oder Schönberg fahren.

Eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation zeigt, dass in der Ortslage Selmsdorf im Bereich des B-Planes Nr. 4 "Am Forstweg" eine Lebensmittelverkaufsstelle existiert. Weitere Einrichtungen dieser Art existieren nicht.

Der Bedarf an Brot und anderen Backwaren kann in Selmsdorf in zwei Bäckereien im Ortszentrum gedeckt werden. Ein kleines Angebot stellt auch die Tankstelle an der Gemeindegrenze in Richtung Lübeck zur Verfügung.

An der Straße "Lange Reihe" existiert zwischen Schule und Gemeindehaus ein Kiosk. Das Angebot umfasst hier die typischen Waren (z.B. Getränke, Tabak, Presse, Süßwaren).

Die Gemeinde möchte nun der Bevölkerung die Möglichkeit eröffnen, den Einkauf in der Gemeinde zu erledigen. Dazu hat sich die Gemeinde in den zurück liegenden Jahren intensiv mit möglichen Betreibern und möglichen Standorten auseinandergesetzt. Die Analyse hat ergeben, dass ein Standort nur in der Ortslage Selmsdorf sinnvoll ist. Vor diesem Hintergrund wurde der ehemalige Standort des Drogeriemarktes in der Nähe des Zentrums einer Prüfung unterzogen. Dabei wurde deutlich, dass die Fläche erheblich zu klein ist. Der erforderliche Parkplatz sowie die Flächen des Marktes sind hier definitiv nicht zu realisieren.

Alternativ dazu wurde von der Gemeinde eine Fläche unmittelbar westlich der Kreuzung B 104/105 untersucht. Da diese Fläche derzeit auch einen städtebaulichen Missstand darstellt, wäre die Umsetzung des Marktkonzeptes hier besonders positiv gewesen. Trotz intensiver Bemühungen über einen sehr langen Zeitraum konnte jedoch keine Einigung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde erreicht werden.

Aus diesem Grund stand die Gemeinde letztlich vor der Entscheidung, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aufzugeben oder aber den Betreibern einen alternativen Standort anzubieten. Dieser wurde in der jetzt überplanten Fläche gefunden.

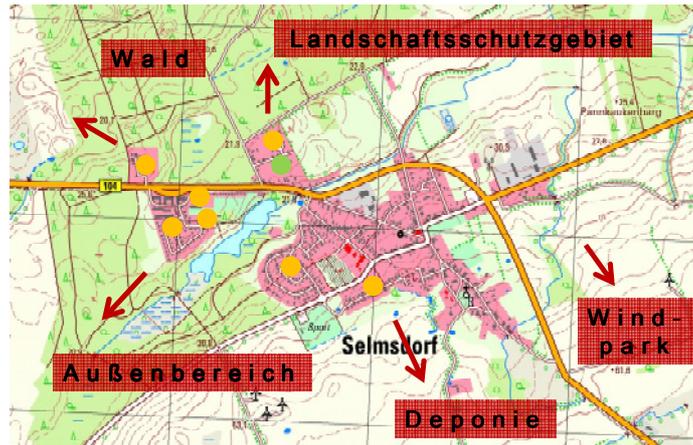
Der Gemeinde ist bewusst, dass der nun gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet erscheint, als der auf der westlichen Straßenseite. Dies ergibt sich schon dadurch, dass Kunden aus dem Hauptort nun die Bundesstraße queren müssen. Dies betrifft insbesondere ältere Einwohner, die ihre Einkäufe zu Fuß erledigen möchten und für die die B 104 ein erhebliches Hindernis darstellt. Hier ist jedoch auch die vorhandene Ampelanlage zu erwähnen, die die Bedeutung des Hindernisses relativiert.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt der weit überwiegende Teil der Selmsdorfer Kunden den Einkauf mit dem Pkw erledigt. Die Entfernungen zwischen den einzelnen Wohngebieten und dem Markt sind zu groß, um den Einkauf fußläufig zu erledigen. Darüber hinaus sind schwere Einkäufe (z.B. Getränkekisten) ohnehin nicht ohne Pkw zu erledigen. Vor diesem Hintergrund verliert das Argument der B 104 als räumliches Hindernis an Bedeutung.

Betrachtet man die mögliche mittelfristige Entwicklung der Gemeinde, so wird die Standortfrage weiter an Bedeutung verlieren. Der jetzt geplante Standort des Marktes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Wohngebiet "Am Mühlenbruch". Die Gemeinde erschließt und vermarktet hier ca. 110 Wohngrundstücke. Im Endausbau wird das neue Wohngebiet mindestens ca. 400 Einwohner haben. Für diese Einwohner wird die B 104 als Hindernis vermieden. Darüber hinaus stellen diese 400 Einwohner eine Größenordnung dar, die der entspricht, die von einem Marktstandort auf der gegenüberliegenden profitieren würden. Einwohner, die nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Markt wohnen, werden diesen auch nicht fußläufig ansteuern.

Aus städtebaulicher Sicht hat die Gemeinde Selmsdorf den Endpunkt ihrer Entwicklung bei weitem noch nicht erreicht. Den politischen Willen vorausgesetzt, wird sich die Gemeinde als östliche Nachbargemeinde von Lübeck weiter entwickeln. Der heute noch deutlich erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur wird sich in Zukunft weiter nivellieren. Beispielhaft seien hier die Strukturen in den westlichen Nachbargemeinden der Stadt Lübeck genannt.

Landesweit ist eine Tendenz der Land-Stadt-Wanderung erkennbar. Die Menschen ziehen verstärkt aus den sehr ländlich geprägten Gegenden in die Städte und verstärkt an die attraktiven Stadtränder. Hiervon kann Selmsdorf profitieren. Dies führt dazu, dass die Gemeinde mittelfristig planerische Entscheidungen über eine Ausweitung der Siedlungsflächen treffen muss.



Diese Entscheidung wird von faktischen Restriktionen beeinflusst. Diese sind der oben dargestellten Karte zu entnehmen. Es wird deutlich, dass sich für eine langfristige bauliche Entwicklung der Streifen nördlich der sog. Umgehungsstraße zwischen dem B-Plan "Am Wasserwerk" und dem B-Plan "Mühlenbruch" anbietet. Damit würde die B 104 zu einer Ortsdurchfahrt. Vor dem Hintergrund der mittlerweile vorhandenen A 20 und der deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen auf der B 104 wird sich die Gemeinde mit diesen planerischen Entwicklungen beschäftigen. Für den jetzt verfolgten Standort des Verbrauchermarktes bedeutet diese Entwicklung, dass aus der Lage am Ortsrand eine zentrale innerörtliche Lage wird.

Kostenfaktoren der Erschließung sind in dem hier vorliegenden Fall nicht geeignet, die Standortwahl zu beeinflussen. Für beide Standorte an der B 104 sind nach Aussage des Straßenbauamtes Abbiegespuren erforderlich. Dies führt eher zu einer tendenziell günstigeren Erschließung bei der jetzt gewählten Variante, da das B-Plangebiet "Mühlenbruch" auch ohne den Verbrauchermarkt an die B 104 angeschlossen würde.

Der Markt nutzt daher im Wesentlichen nur die Verkehrsflächen, die ohnehin errichtet worden wären. Da der Markt weitestgehend auf dem jetzigen Geländeneiveau errichtet werden soll, werden auch nur geringe Kosten für Geländemodulationen anfallen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 90'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung diverser neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Einwohnerzahl und dem damit verbundenen wachsenden Bedarf an Gütern der Nahversorgung bzw. an Waren des täglichen Bedarfs möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 20 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes schaffen.

Das entsprechende Plangebiet schließt sich im Osten der Ortslage an die geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 an. Es ist von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105. Im Osten grenzt ein Wohngrundstück an, das durch eine Vielzahl von Nebengebäuden geprägt ist.



Blick von Norden auf das Plangebiet

Das Wohngebäude wird in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einbezogen und gesichert. Östlich hieran grenzen die Flächen eines ehemaligen Abbruchunternehmens an. Der gewerbliche Gebäudebestand sowie deponierte Abbruchmaterialien, Bitumen, Asphalt und andere Materialien wurden mittlerweile von der Gemeinde beräumt bzw. abgetragen.

Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die von Bächen durchzogen sind.

Das Gelände im Plangebiet ist nach Norden, in Richtung Selmsdorfer Bach abschüssig. Zwischen der geplanten Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 5 m. Hier ist die Anhebung der hinteren Flächenanteile vorgesehen.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Mit dem Bau des Marktes soll die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs gesichert werden.

Das Gebäude des geplanten Verbrauchermarktes liegt im nördlichen Plangeltungsbereich, südlich hieran schließen sich die Stellplatzflächen und die Zufahrt an. Zur Einfriedung der bebaubaren Flächen und aus gestalterischen Gründen soll das Plangebiet großzügig eingegrünt werden. Südlich der Zufahrtsstraße ist außerdem die Anlage einer großen Streuobstwiese vorgesehen.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche erreichen, die die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel nicht erforderlich macht. Daher wird festgesetzt, dass in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist. Darüber hinaus ist die Errichtung eines angegliederten Bachshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundfläche (GR) von 1600 m² festgesetzt. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit wird die Planung dem Stellplatzflächenbedarf von etwa 70 Stellplätzen, den Zufahrten usw. gerecht.

In dem SO sind bei offener Bauweise Gebäudelängen über 50 m unzulässig. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, wobei die Firsthöhe bei der Errichtung von Flachdächern auf max. 8,0 m begrenzt wird. Werden Pult-, Sattel- oder Walmdächer realisiert, ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 zulässig. Für die festgesetzte Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der an das Sonstige Sondergebiet grenzenden, anbaufähigen Planstraße, zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes zu der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Damit wird der ungünstigen Geländetopographie Rechnung getragen. Die Baufläche besitzt im Bereich der Planstraße eine Höhe von ca. 29,0 m über HN. Im Bereich der nördlichen Baugrenze fällt das Plangebiet bis auf eine Höhe von ca. 24,0 m über HN ab. Um zu verhindern, dass das Gelände im nördlichen Teil um ca. 5,0 m angeschüttet wird, wird das Maß der Aufschüttungen begrenzt. Damit soll erreicht werden, dass die Baufläche durch gleichzeitige Abgrabungen und Aufschüttungen nivelliert wird. Die städtebaulich sehr problematische Anhebung um bis zu 5 m wird so verhindert.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem für die Firsthöhe definierten Bezugspunkt zulässig ist. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen.

Dementsprechend ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches nur als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben, die auch das sensible Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden. So sind für die Dacheindeckung des Hauptgebäudes nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist generell zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Verwendung von Wellblech bei der Gestaltung der Fassaden.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß wird mit Bußgeld geahndet.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstrassen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bezüglich der Erschließung des Plangebietes liegt eine mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmte Planung vor. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt demnach von der im Südwesten des Geltungsbereiches liegenden „Straße der Freiheit“ (Bundesstraße B 104) aus. Die B 104 wird hierzu im Einmündungsbereich des Plangebietes ausgebaut und erhält von Nordwesten sowie Südosten kommend jeweils einen Abbiegestreifen. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.

Von der Bundesstraße 104 zweigt die Planstraße A nach Nordosten ab, an welche nördlich die Zu- und Ausfahrt des Lebensmittelmarktes grenzt. Die Verkehrsfläche wird in diesem Bereich als geschwindigkeitsreduzierter Bereich (30 km/h) ausgewiesen. Das Ausbauprofil der Planstraße von 11,0 m setzt sich aus einem beidseitigen Bankett von 0,5 m, einem beidseitigem Fußweg von 2,0 m und einer Fahrbahnbreite von 6,0 m zusammen. Die Planstraße A schließt sich an der östlichen Grenze des Plangebietes an die geplante Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 16 an, die in diesem Bereich ebenfalls eine Ausbaubreite von 10,0 m besitzt. Die Ausbaubreite der Planstraße im B-Plan 20 wird unmittelbar vor dem Übergang in den Bereich des B-Planes Nr. 16 von 11,0 auf 10,0 reduziert. Es wird somit eine direkte Anbindung an die geplanten Wohnbauflächen geben.

Die Anlieferung erfolgt über die beschriebene Zufahrt, wobei sich die Anlieferungszone im Osten des Verbrauchermarktes befindet. Im Rahmen der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden die dort zu errichtenden Landerampen vollflächig und hochabsorbierend eingehaust.

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze steht genügend Platz zum Rangieren der Lieferfahrzeuge und für die Anlage von rund 70 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung.

Zur weiteren fußläufigen Erschließung des Plangebietes wird der bereits vorhandene Fuß- und Radweg an der B 104 im Rahmen der vorliegend Planung bis an die Planstraße, in einer Ausbaubreite von 2,50 m, fortgeführt.

Für die Erweiterung der Verkehrsflächen auf der B 104 (Einrichtung von Abbiegespuren) ersetzt der Bebauungsplan das Planfeststellungsverfahren. Die Genehmigung zur Erweiterung der Verkehrsflächen wird durch das Straßenbauamt auf Grundlage des B-Planes erteilt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 beträgt rund 1,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstiges Sondergebiet	4.130
Verkehrsflächen gesamt:	3.125
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	2.380
<i>geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich</i>	575
<i>Fußweg, öffentlich</i>	170
Grünflächen gesamt:	2.935
<i>Streuobstwiese, öffentlich</i>	1.615
<i>Abschirmgrün, privat</i>	210
<i>Schutzgrün, privat</i>	720
<i>Zäsurgrün, privat</i>	390
Σ Plangebiet	10.190 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Straße der Freiheit“ bzw. über die von dort aus auszubauenden Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 16. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper der B 105 und werden im Rahmen der Erschließung des neuen, angrenzenden Wohngebietes ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 sind entsprechend auszubauen und an die Erschließungsanlagen im östlich angrenzenden Straßenkörper des B-Planes Nr. 16 anzuschließen.

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

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der „Straße der Freiheit“ (B 105). Das Leitungsnetz wird im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 von hier ausgehend ausgebaut. Über die zu errichtenden Leitungen ist auch das Plangebiet zu versorgen. Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine

Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in der Ortslage Selmsdorf grundsätzlich über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden. Auch an der B 105, südlich des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten. Darüber hinaus sind künftig weitere Hydranten im angrenzenden Wohngebiet (B-Plan 16) und im Plangebiet zu errichten.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 zu erweitern. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband sicherzustellen. Die maximale Entfernung zwischen dem Gebäude und dem nächsten Hydranten beträgt 150 m.

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Selmsdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der zuständige Entsorger ist der Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Schmutzwasser ist über zu schaffende Anschlussleitungen in der Planstraße zusammenzuführen, dem vorhandenen Pumpwerk nördlich des Plangebietes zuzuführen und von dort in die Kläranlage abzuleiten.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit des auf den privaten Flächen anstehenden Bodens wurde durch ein Bodengutachten (geotechnik heiligenstadt gmbh, Heiligenstadt, 08.01.2013) nachgewiesen.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der e-on/e.dis AG sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum der „Straße zur Freiheit“ (B 105) verlegt sind.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Mögliche Belastungen, die sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes ergeben könnten, wurden durch einen Gutachter geprüft und konnten nicht festgestellt werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Daher hat sich die Gemeinde Selmsdorf mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Die Institut Jäntsch GmbH hat mit Datum vom 20.03.2012 eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Plangebiet erarbeitet. In dieser wurde die akustische Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Umgebung untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Schallemissionsdaten der relevanten Geräuschquellen auf Grundlage der Betriebsdaten zusammengestellt. Die Betriebsdaten und Einsatzzeiten, die berücksichtigten Schallquellen sowie ein Lageplan mit den

maßgeblichen Immissionsorten sind Teil des Gutachtens und können diesem entnommen werden.

Die Beurteilung und Bestimmung der prognostischen Beurteilungspegel erfolgte entsprechend der TA Lärm /III/.

Mit Hilfe eines Programmes zur Berechnung von Schallimmissionen (Cadba/A) wurden die durch die Schallemissionen der Anlage bedingten Beurteilungspegel in der umliegenden Nachbarschaft berechnet.

Wie die Prognoseberechnungen aufzeigen, liegen die Schallimmissionen, die von dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden, an allen Immissionsorten unter den Immissionsrichtwerten. Um dies zu erreichen, sind folgende Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die Laderampe ist lärmgemindert auszuführen, so dass eine Pegelminderung von mindestens 10 db für die Verladegeräusche erzielt wird. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Verladebereiche vollflächig einzuhausen sind. Decken und Wände der Einhausung sind vollflächig schallabsorbierend zu verkleiden. Der bewertete Schallabsorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen. Um die erforderliche Pegelminderung zu erzielen, muss der LKW während der Verladung auf einer Tiefe von 5 m von der schallabsorbierenden Einhausung abgedeckt sein.
- Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auf eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Die Belieferung mit Kleintransportern vor 6.00 Uhr ist zulässig.

Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den im Gutachten dargelegten Betriebsabläufen, die zulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft – bei Einhaltung der aufgeführten Schallemissionen – in der Prognoserechnung nicht überschritten werden.

Die von der Bundesstraße B104 ausgehenden Emissionen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Andere Emissionsquellen, die auf das Plangebiet 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 zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen nördlich der Planstraße werden von der Gemeinde veräußert und gehen in Privatbesitz über. Die Verkehrsflächen der Planstraße und die südlich angrenzenden Grünflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke 79/9 (teilw.), 80/4 (teilw.) und 81/4 (teilw.) die einen Teil der Bundesstraße 104 umfassen, befinden sich in Besitz des Bundes.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Diese und die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten werden durch den Flächenverkauf refinanziert.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Teil 2 - Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	17
1.1 Allgemeines	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	17
2. Umweltprüfung	18
2.1 Vorhaben und Planungsziel	18
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1 Schutzgut „Mensch“	20
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	20
3.3 Schutzgut „Boden“	29
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“	30
3.5 Schutzgut „Wasser“	30
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	31
3.7 Schutzgut „Landschaft“	31
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	31
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	32
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	32
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Änderungsdurchführung	32
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	33
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
5. Eingriffsregelung	33
5.1 Bilanzierungsabsichten	33
5.2 Kompensationsmaßnahmen	37
5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	39
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

Anlage: Karte 1 - Bestandsplan

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Versorgungszentrum Selmsdorf“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Sie reagiert damit auf die stetig zunehmende Bevölkerungszahl in der Gemeinde und den damit verbundenen Nahversorgungsbedarf.

Selmsdorf stellt mittlerweile einen attraktiven Wohnstandort dar. Während die Einwohnerzahl 1990 noch bei ca. 1.500 lag, wird sie mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der geplanten, nachfolgenden Bauabschnitte auf eine Zahl von oberhalb 3000 Personen anwachsen. 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 Waren und Dienstleistungen innerhalb der Gemeinde zu decken.

Im Rahmen der Planung werden neben den naturschutzfachlichen Aspekten auch immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt.

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde, nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105 und umfasst die Flurstücke 79/3 (teilw.) und 79/9 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.186 m². Er grenzt im Osten an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 und wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen begrenzt.

Naturräumliche Gliederung

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

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation der nährstoffreichen Grundmoränen-Lehmplatten des Küstenraumes wird von reichen *subatlantischen Buchenmischwäldern* gebildet, deren Baumschicht hauptsächlich aus der Rotbuche bestünde. Als Nebenholzarten treten die Vogelkirsche, die Hainbuche und die Winterlinde auf.

Anspruchsvolle Arten, wie das Perlgras (*Melicia uniflora*), der Hohe Schwingel (*Festuca altissima*), der Waldmeister (*Galium odoratum*) oder das Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) würden die Bodenvegetation bestimmen.

Auf bodensauren, mittleren bis ärmeren Standorten würden stellenweise auch *subatlantische Stieleichen-Buchenwälder* auftreten.

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Nordosten von Selmsdorf zu schaffen. Mit dem Bau des Marktes soll die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs gesichert werden.

Das Gebäude des geplanten Verbrauchermarktes liegt im nördlichen Plangeltungsbereich, südlich hieran schließen sich die Stellplatzflächen und die Zufahrt an. Zur Einfriedung der bebaubaren Flächen und aus gestalterischen Gründen soll das Plangebiet großzügig eingegrünt werden. Südlich der Zufahrtsstraße ist außerdem die Anlage einer großen Streuobstwiese vorgesehen.

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 in unmittelbarer Nachbarschaft eines einer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesenen Gebietes.

Schutzgebiete

Wie aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg ersichtlich, liegt das, sich von Westen nach Norden ausdehnende, FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ [2031-

301] in seiner geringsten Distanz weniger als 1000 m entfernt vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Innerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes befindet sich das NSG (N 242) „Selmsdorfer Traveufer“. Beide Schutzgebiete sind nicht von den Änderungs- bzw. Erweiterungsplanungen betroffen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 liegt ca. 1.200 m entfernt vom, seit Mai 2011 bestehendem und ca. 3.200 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Planvorhaben sollten somit nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes konkurrieren.

Geschützte Biotope

Durch die Planungsvorhaben sind keine, gemäß § 20 NatSchAG M-V, geschützten Biotope betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV, DIN 18005 (Schallschutz)
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz, NatSchAG M-V, BArtSchV, FFH-Richtlinie
Landschaft	- Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

Der Umgang, daraus resultierender Ziele und im Rahmen des Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahrens berücksichtigt, wird anhand der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird im Plangebiet eine Grünfläche von geringer Ausdehnung und mit bereits vorhandenen Störungen überplant.

Bewertung

Es sind durch die Umsetzung der Planvorhaben keine wahrnehmbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

3.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Unter Hinzunahme der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur, speziell des Heftes 1 der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“, wurden innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des zu ändernden bzw. zu erweiternden Bebauungsplanes die Biotop- und Nutzungstypen flächendeckend kartiert. Die Bestandserfassung erfolgte auf der Grundlage der Vermessungsunterlagen.

Die Bewertung der aufgenommenen Biotop- und Nutzungstypen erfolgte, um nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen für die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung zu erhalten. Als Grundlage hierfür diente das Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie - „Hinweise zur Eingriffsregelung“, M-V 1999. Hierin werden die Regenerationsfähigkeit der vorkommenden Biotoptypen und deren regionale Einstufung in den „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“ als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Die Wertstufen werden von 0 bis 4 vergeben und konkrete Bewertungen einzelner Biotoptypen der lokalen Lebensraumausprägung angepasst. Konnte weder eine Regenerationsfähigkeit festgestellt und/oder keine Zuordnung der „Roten Liste Biotoptypen BRD“ erfolgen, wurden Wertstufen unter 1 (0-0,9) vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten somit keine Wertigkeit.

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 2* zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Status
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
12.1.1	ACS	Sandacker	
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	
14.7.6	OVB	Bundesstraße	

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes werden nachfolgend kurz dargestellt und bewertet.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Entlang der Bundesstraße im Untersuchungsgebiet ist der Biotoptyp `Ruderale Staudenflur` vertreten. Gekennzeichnet ist er hauptsächlich durch eine mehrmalige Mahd innerhalb der Vegetationsperiode.

Bewertung

Durch die vorliegenden Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 20 werden eine Eingriffe in das beschriebene Biotop geplant. Innerhalb des Geltungsbereiches gehen für die Anlage einer Erschließungsstraße sowie der Anbindung an den vorhandenen Rad- und Fußweg 137 m² „Ruderale Staudenflur“ verloren.



12.1.1 Sandacker (ACS)

Der Hauptflächenanteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 wird durch den Biotop- und Nutzungstypen „Sandacker“ (ACS) charakterisiert, welcher zugleich im Norden und Westen den Geltungsbereich begrenzt.

Bewertung

Durch die vorliegenden Planungen werden fast ausschließlich Eingriffe in den beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen geplant. Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche gehen somit verloren.



14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Die Bundesstraße 104 wird innerhalb des Untersuchungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer mit Hilfe eines asphaltierten Weges über 29 m² begleitet. Die vorliegenden Planungen sehen vor, dass der Rad- bzw. Fußweg straßenbegleitend erweitert wird. Somit wird sichergestellt, dass der Verbrauchermarkt auch nichtmotorisiert zu erreichen ist.

Bewertung

Durch die vorliegenden Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 20 werden keine Eingriffe in den beschriebenen Nutzungstypen geplant.



14.7.6 Bundesstraße (OVB)

Das B-Plangebiet wird im Süden durch die Bundesstraße 104 begrenzt. Mit Hilfe der vorliegenden Planung soll innerhalb des Geltungsbereiches die Erschließungsstraße an die Bundesstraße anbinden.

Bewertung

Durch die Vorhaben des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 werden keine Eingriffe in den beschriebenen Nutzungstyp geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.



Erfassung des Baumbestandes

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine vorhandenen Bäume kartiert werden.

Bewertung

Durch die Umsetzungen der Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 20 kommt es weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches zu einer Gefährdung eines Baumbestandes.

3.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die nachfolgenden Darstellungen dienen der planerischen Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Fragestellungen des § 44 Abs.1 BNatSchG.

Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Es stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, der rund 1,0 ha groß ist, befindet sich nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105 und umfasst die Flurstücke 79/3 (teilw.), 79/9 (teilw.), 80/4 (teilw.) und 81/4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf. Er grenzt im Osten an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 und wird im Norden und



Blick von Norden auf das Plangebiet

Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Das Plangebiet ist somit neben den Bundesstraßen von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Das entsprechende Plangebiet schließt sich im Osten der Ortslage an die geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 an.

Ebenfalls im Osten grenzt ein Wohngrundstück an, das durch eine Vielzahl von Nebengebäuden geprägt ist.



Lage des Geltungsbereiches

Das Wohngebäude wird in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einbezogen und gesichert. Östlich hieran grenzen die Flächen eines ehemaligen Abbruchunternehmens an. Der gewerbliche Gebäudebestand sowie deponierte Abbruchmaterialien, Bitumen, Asphalt und andere Materialien wurden mittlerweile von der Gemeinde beräumt bzw. abgetragen.

Das Gelände im Plangebiet ist nach Norden, in Richtung Selmsdorfer Bach abschüssig. Zwischen der geplanten Zufahrt zum Lebensmittelmarkt und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 5 m. Hier ist die Anhebung der hinteren Flächenanteile vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt. (CEF-Maßnahmen)

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

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

➤ **Gebäudeabbruch**

- entfällt -

➤ **Beseitigung von Bäumen**

- entfällt -

➤ **Beseitigung von Hecken und Buschwerk**

- entfällt -

➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

- entfällt -

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

➤ **Lärm**

Durch die vorliegende Planung ist vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

- entfällt -

Durch die vorliegenden Planungsabsichten können weitere mögliche, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, möglich sein.

Relevanzprüfung (RP)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten. Nicht mehr

geprüft wurden aufgrund fehlender Habitatstrukturen Säugetiere, Fische, Schmetterlinge, Libellen, Käfer und Weichtiere.

Ausgeschieden wurden insbesondere die Arten, die in den vom Vorhaben berührten Topographischen Karten (LINFOS-Daten) nicht vorkommen. Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt. Deshalb wurde hier auf eine Bestandskartierung weitestgehend verzichtet und die Angaben aus weiteren Datengrundlagen und eigenen Erhebungen hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft.

Im weiteren Ablauf wurden dann die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z. B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Trockenrasen, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgte dann die weitergehenden Prüfschritte, d. h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Durch den Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) wurde bei der Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten berücksichtigt, das Augenmerk auf die Arten zu legen, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Diese Brutvogelarten können als Zeigerarten dienen. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden üblicherweise die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit den faunistischen Bestandserfassungen und auf Grundlage der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen. Danach erfolgten faunistischen Bestandserfassungen folgender Artengruppen: Amphibien, Reptilien vor allem jedoch alle Arten möglicher Brutvögel.

Von einem optimalen Entwicklungszustand der jeweiligen Populationen ausgehend und „worst case – Bedingungen“ annehmend, werden anschließend ins Einzelne gehende Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbestände für die jeweiligen Artengruppen dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- Planung der Bauflächen zur Minimierung des Eingriffs erfolgt nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen),
- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- eventuelle Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Längerfristige hohlraumreiche Ablagerungen, die von Amphibien/Reptilien als Zufluchtsstätte aufgesucht werden könnten und in diesen vernichtet werden könnten, sind zu unterlassen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches bzw. einer halboffenen Agrarlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den Gehölzstrukturen bzw. in den Vegetationsflächen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Auf den Flächen des Untersuchungsgebietes konnten, trotz mehrerer Begehungen, keine Brutstätten oder Individuen bodenbrütender Arten nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden zeitweise beobachtet:

Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)	Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Sperling	(<i>Passer domesticus</i>)	Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)
Feldlerche	(<i>Alauda arvensis</i>)	Mehlschwalbe	(<i>Delichon urbica</i>)
Elster	(<i>Pica pica</i>)	Rotmilan	(<i>Milvus milvus</i>)
Silbermöwe	(<i>Larus argentatus</i>)	Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)
Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)	Bluthänfling	(<i>Carduelis cannabina</i>)

Um einen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand auszuschließen, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel und somit in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Brutstätten von Großvögeln, wie See- oder Fischadler bzw. Weißstorch, die auf das Vorhabengebiet als wesentlichen Teil ihres Habitats angewiesen sein könnten, sind in einem Umkreis von mindestens 1000 m zum Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht vorhanden. Dies betrifft insbesondere den Rotmilan.

Im Selmsdorfer Ortsteil Sülsdorf befindet sich in ca. 1.850 m Entfernung zum Vorhabengebiet ein Weißstorchhorst. Dieser war in den vergangenen Jahren jedoch nicht regelmäßig besetzt. Durch die Lage des Geltungsbereiches im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 105 und B 104 sowie der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten Flächen, den zukünftigen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde und der geringen Eingriffsflächengröße auf intensiv genutzten Ackerflächen ist von einer Verringerung von prioritären Habitatflächen für den Weißstorch nicht auszugehen. Diese liegen deutlich in den Grünlandflächen entlang des Selmsdorfer Baches bzw. weiter nördlich und östlich des Horststandortes.

Bewertung

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um wenig gefährdete (ubiquitäre) Arten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung des Vorhabens auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die im Plangebiet festgestellten bzw. potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Säugetiere / Fledermäuse

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Da es sich um Ackerflächen handelt, wurden Vorkommen von Säugetieren bereits in der Relevanzprüfung ausgeschlossen. Auf Vorkommen des Feldhamsters gibt es keine Hinweise. Die Vorhabenfläche könnte nachgeordneter Bestandteil der Jagdgebiete von Fledermäusen sein. Da in der Umgebung geeignete Habitatstrukturen fehlen, wurde auch hier auf nähere Untersuchungen verzichtet.

Reptilien

Bei den Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine Hinweise auf Reptilienvorkommen gefunden. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen, die als Sommer- oder Winterquartiere für Reptilien notwendig sind, ist mit negativen Auswirkungen bei der Planumsetzung auf die Artengruppe der Reptilien nicht zu rechnen.

Vorbeugend ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die weiteren Hoch- und Tiefbauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien erfolgt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des Fluchtverhaltens der Tiere, der Arbeitsabläufe bei Aufstellung der Photovoltaikmodule artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Amphibien

Im Geltungsbereich des Planvorhabens fehlt es an bedeutsamen Strukturen, wie Gewässern, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die Amphibienarten als Sommer- bzw. Winterquartieren dienen.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten kommt es im Zuge der Realisierung des Vorhabens somit nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten. Auch hier ist zu beachten, dass nicht länger hohlraumreiche Ablagerungen verbleiben, die Quartiere aufgesucht werden und in denen die Tiere vernichten werden. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Während der Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnten entsprechend keine Vorkommen beobachtet werden. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

Fazit / Bewertung - Artenschutz

Die Prüfungen und Erfassungen zum Arteninventar ergaben keinen Anlass zur Befürchtung der Übertretung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Zusätzlich werden durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass gegebenenfalls auftretende naturschutzfachliche Konflikte durch die angegebenen Maßnahmen gelöst werden können.

In der Folge entsprechen die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus artenschutzrechtlichen Belangen nicht gegen eine Umsetzung der vorliegenden Planungen zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf.

3.3 Schutzgut „Boden“

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

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

Durch kleinräumig wechselnde Bodenarten, deren Substrattypen sich häufig auf engem Raum ändern, werden diese Areale des Geltungsbereiches gekennzeichnet. Infolge höherer Reliefenergien kommt es vielfach zu lokalen Verlagerungsprozessen im Bereich der kuppigen Grundmoräne.

Bewertung

Durch die vorliegenden Bebauungsplanungen soll eine ca. 4.796 m² große Fläche vollversiegelt werden. Für das Schutzgut "Boden" ist mit Auswirkungen durch Voll- und Teilversiegelungen zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese über das Plangebiet hinauswirken.

Als Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen werden externe Aufforstungsmaßnahmen auf ehemaligen Intensivackerflächen umgesetzt. Indem die Bewirtschaftungsform auf den ehemaligen Ackerflächen verändert wird, kann zeitgleich sowie gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Baden-Württemberg, 2006) eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf dem externen Ausgleichsflächenareal erzielt werden.

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

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

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sämtliche oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge belastet. In der Vergangenheit haben umfangreiche Entwässerungsmaßnahmen zu teilweise starker Absenkung des obersten Grundwasserleiters geführt.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch vorliegende Bebauungsplanungen nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Die Region des Plangebietes hat ein hohes Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben. Die Sölle sind Wasser führend, mit starken im Jahresverlauf schwankenden Wasserspiehöhen. Regulierende Funktion und Bedeutung als Grundwassersammler in Trockenzeiten haben insbesondere Senken und Sölle. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Drainagen verlegt und das anfal-

lende Oberflächenwasser über Gräben und Verrohrungen abgeleitet, um zu bewirtschaftende Fläche landwirtschaftlich effektiver nutzen zu können.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanteilaufhebung konnte ein Oberflächengewässer nachgewiesen werden.

Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Ackerdrainagen vor.

Bewertung

Das natürliche Oberflächenwasserregime des Plangebietes wird durch die vorgesehenen Planungen nicht verändert.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von den vorliegenden Bebauungsplanungen werden keine Sachgüter betroffen.

Durch eine Auswertung von Luftbildern und Begehungen vor Ort wurden keine weiteren Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Durch die Vorhaben des B-Planes Nr. 20 werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ werden den aktuellen Zustand des Landschaftsbildes nicht dauerhaft negativ beeinflussen. Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen, entlang der Bundesstrasse, welche sich deutlich sichtbar zwischen bereits bebauten Siedlungsflächen der Gemeinde Selmsdorf befinden.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)

Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung von Gewässern u. Grundwasser durch Nutzung und Stoffeinträge
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes dr. Überformung

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben der Änderung und Erweiterung von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Änderungs- und Erweiterungsausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 20 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Sie reagiert damit auf die stetig zunehmende Bevölkerungszahl in der Gemeinde und den damit verbundenen Nahversorgungsbedarf. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die bislang die intensiv landwirtschaftlich bearbeitet wurde.

Bewertung

Mit Auswirkungen der Planaufhebung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Die Böden, der jahrzehntelang intensiv genutzten Ackerflächen, sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen überformt. Sich eventuell einstellende Umweltauswirkungen würden jedoch nicht über den Geltungsbereich des von den Änderungs- und Erweiterungsplanungen betroffenen Plangebietes hinaus reichen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich nicht negativ beeinflusst.

Wie aufgeführt, bleiben die einzelnen Schutzgüter größtenteils von den Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen unberührt, so dass der Umweltzustand, wie in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, trotz anthropogener Überformung oder Nutzung, seinen aktuellen Zustand behält.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanungen würde das Areal weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die ruderale Staudenflur entlang der Bundesstraße bliebe auch in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und unterläge einer mehrmaligen Mahd im Jahr.

Sämtliche Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes blieben somit weiterhin sehr stark anthropogen beeinflusst.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- entfällt -

5. Eingriffsregelung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zu Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

5.1 Bilanzierungsberechnung

Zur Berechnung der Vollversiegelung durch die Anlage des Verbrauchermarktes sowie zugehörigen von Verkehrsflächen wurden die Flächen bilanziert und mit einem Wert von 4.796 m² angegeben.

Eingriff	Größe in m ²		Eingriffsfläche	Wertigkeit
Gesamt	10.186			
BESTAND				
Straßenverkehrsflächen	2.378	Vollversiegelung, Asphalt	Bestand (kein Eingriff)	
Fuß-/Radweg	29	Vollversiegelung	Bestand (kein Eingriff)	
NEUANLAGE				

Straßenverkehrsflächen (Erschließung)	533	Vollversiegelung, Asphalt	Intensivacker Staudenflur	1 1-2
Fuß-/Radweg	137	Vollversiegelung	Staudenflur	1-2
Bebauung	4.126		Intensivacker	1
Fläche aus Verbrauchermarkt, Stellflächen, Zuwegungen				
Streuobstwiese	1.656		Intensivacker	1
Grünfläche, privat „Schutzgrün“	720		Intensivacker	1
Grünfläche, privat „Zäsurgrün“	213 394		Intensivacker Intensivacker	1 1

Tabelle 4: Flächenzusammenstellung des Geltungsbereiches

In vorliegender Eingriffsbilanzierung gehen alle Flächen ein. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planungen zum B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf umfasst eine Fläche von 10.186 m². Bestehende Verkehrsflächen der Lübschen Straße (B104) (2.378 m²) und des vorhandenen Rad-/Fußweges (29 m²) werden von der Eingriffsberechnung ausgenommen. Jedoch wurden die Erschließungsstraße (533 m²), welche zukünftig ebenfalls das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde verbinden soll, in den Eingriffsberechnungen berücksichtigt.

Fläche des Geltungsbereiches	10.186 m ²
Bestand „Lübsche Straße“ (B104)	- 2.378 m ²
Bestand „Rad-/Fußweg“	- 29 m ²
Eingriffsfläche	7.779 m²

Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen und ruderalen Staudenfluren entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung hinzugerechnet. Die Anlage von Grünflächen (Schutz- und Zäsurgrün) auf privaten Grundstücken wirkt sich hierbei eingriffsmindernd aus.

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)	Kompensationsanfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Gesamt		7.779					
Verlust	Ackerfläche	7.642	1	1	x	0,75	5.732
Verlust	Staudenflur (RHU)	137	2	2	x	0,75	206
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						gesamt	<u>5.938</u>

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

<u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u>							
Maßnahme		Flächenverbrauch in m ²		Zuschlag Versiegelung		Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Zuschlag Vollversiegelung Verbrauchermarkt, Stellplätze & Verkehrsflächen		4.126	x	0,5	x	0,75	1.547
Zuschlag Vollversiegelung Erschließungsstraße		533	x	0,5	x	0,75	200
Zuschlag Vollversiegelung Rad-/Fußweg		137	x	0,5	x	0,75	51
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						gesamt	<u>1.798</u>

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Berechnung des Gesamteingriffs	
Summe Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“	5.938
Summe Eingriff „Flächenversiegelung“	1.798
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	<u>7.736</u>

Auf Basis des Ausgangszustandes sowie der vorgesehenen Maßnahmen wird die Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Minderungsmaßnahmen tabellarisch dargestellt. Bei einer Gegenüberstellung der Summen des Eingriffes ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von insgesamt **7.736 m² Flächenäquivalent** für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Kompensationsmaßnahmen werden gleichermaßen auf intensiv genutzten Ackerflächen vorgenommen. Aufgrund dessen wird die Wertstufe „1“ für alle Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, festgelegt. Durch die Festsetzung aller Kompensationsflächen in die Nähe zu vorhandenen Bebauungen wird mit dem Faktor „0,5“ gerechnet.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Größe in m ²	ökologischer Wert	Ausgangsfläche	Wertigkeit der Maßnahme
Grünfläche, privat „Zäsurgrün“	394	Pflanzung heimischer Arten	Ackerfläche	1
Grünfläche, privat „Schutzgrün“	720	Pflanzung heimischer Arten	Ackerfläche	1
Grünfläche, privat „Abschirmgrün“	213	Pflanzung heimischer Arten	Ackerfläche	1
Anlage Streuobstwiese	1.656	Obstbäume heimischer Arten, extensive Nutzung	Ackerfläche	2,5

Tabelle 8: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Minderungs- und Ausgleichsflächen

<u>Minderungsmaßnahmen</u>							
Maßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe in m ²	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträch-tigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Grünfläche, privat „Zäsurgrün“	M1	394	1	1	x	0,75	296 m ²
Grünfläche, privat „Schutzgrün“	M2	720	1	1	x	0,75	540 m ²
Grünfläche, privat „Abschirmgrün“	M3	213	1	1	x	0,75	160 m ²
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen im Plangebiet							<u>996 m²</u>

Tabelle 9: Berechnung Flächenäquivalent „Minimierung“

<u>Ausgleichsmaßnahme</u>								
Maßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe in m ²	Wert-stufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	Wert-steige-rungs-betrag	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträch-tigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Aus-gleich
Anlage Streu-obstwiese	M4	1.656	1-2	2,5	0,5	x	0,75	621 m ²
Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet								<u>621m²</u>

Tabelle 10: Berechnung Flächenäquivalent „Ausgleich“

Da die Anlage der Streuobstwiese teilweise auf einer Ruderalen Staudenflur (Wert 2) ausgeführt wird, wurde für die Ausgleichsberechnung gemäß der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ nur der zu erwartende Wertsteigerungsbetrag (0,5) zu Grunde gelegt.

<u>Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen</u>	
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen	996 m ²
Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet	621 m ²
Summe Flächenäquivalente Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen	<u>1.617 m²</u>

Tabelle 11: Berechnung des Kompensationserfordernisses

<u>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</u>							
Summe Eingriff im Plangebiet							<u>7.736</u>
Summe Kompensation im Plangebiet							<u>1.617</u>
Summe Fehlmenge							<u>6.119</u>
Externer Ausgleich							
Kompensationsmaßnahme	Maßn.-Nr.	Flächen-größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe der Ausgleichs-maßnahme	x	Korrekturfaktor Flächen-beeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompensation Ausgleich
Anlage einer Gehölzfläche mit standorttypischen Baum- und Straucharten	M1/M2	3.100 m ²	1	2	x	1	6.200,00 m ²
Summe „Überschuss“							<u>81,00</u>

Tabelle 12: Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Kompensation“

Durch die Ermittlung der Werte für die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung konnte festgestellt werden, dass bei einer Planungsdurchführung einem Eingriff mit 7.736,00 Wertpunkten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen mit 1.617,00 Punkten gegenüberstehen.

Somit werden bei der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen die mit der Bodenanspruchnahme verbundenen Eingriffe um 6.119,00 m² Flächenäquivalent unterschritten. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ werden mit der vorliegenden Planung im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Für die Gehölzpflanzungen und die Ansaat von Landschaftsrasen auf den Grünflächen sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1.7 d LSG-VO standortgerechte Gehölze und Saatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

M1 - Grünfläche, privat „Zäsurgrün“

Innerhalb der privaten Grünfläche „Zäsurgrün“ ist auf der gesamten Fläche Landschaftsrasen aus einer RSM (Regelsaatgutmischung) mit hohem Kräuteranteil herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Parallel zur östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind 15 Weißdorn (*Craetagus laevigata*) der Qualität (Hochstamm, StU 16-18, 3xv) fachgerecht zu pflanzen, mit Hilfe von Dreiböcken zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

M2 - Grünfläche, privat „Schutzgrün“

Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes sind auf mind. 30 % der Fläche Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen muss 50 m² betragen. Der Abstand innerhalb der Reihe hat 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. Je Gruppe ist mindestens ein Laubbaum einzuordnen. Auf den restlichen Flächen ist Landschaftsrasen aus einer RSM mit hohem Kräuteranteil anzusäen.

Außerhalb der Gehölzgruppen sind sechs einzelne Bäume (3 Stk. Sandbirke „Betula pendula“, 3 Stk. Feld-Ahorn „Acer campestre“) in der Qualität Hochstamm, StU 16-18 cm, 3x.v. zu pflanzen und mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

M3 - Grünfläche, privat „Abschirmgrün“

Innerhalb der privaten Grünfläche „Abschirmgrün“ am Ostrand des Geltungsbereiches ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,00 m und zwischen den Reihen ebenfalls 1,00 m zu betragen. Die Sträucher sind fachgerecht und von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. Zu pflanzende Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Alle 8 m ist ein Hochstamm (Eberesche - Sorbus aucuparia) in der Qualität StU 16-18 cm, 3x.v. fachgerecht zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

15 %	Rosa canina Str., 100-150 cm	-	Heckenrose
15 %	Cornus sanguinea Str., 100-150 cm	-	Roter Hartriegel
15 %	Viburnum opulus Str., 100-150 cm	-	Gemeiner Schneeball
15 %	Sambucus nigra Str., 100-150 cm	-	Schwarzer Holunder
15 %	Euonymus europaea Str., 100-150 cm	-	Pfaffenhütchen
15 %	Lonicera xylosteum Str., 100-150 cm	-	Gemeine Heckenkirsche
10 %	Salix cinera Str., 100-150 cm	-	Grau-Weide

M4 - Anlage Streuobstwiese

Auf der Ersatz- und Ausgleichsfläche südlich der Erschließungsstraße ist auf einer Fläche von 1.656 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Die Hochstämme sind in einem Abstand von 8 m x 8 m zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer RSM mit hohem Kräuteranteil herzustellen, 1-2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

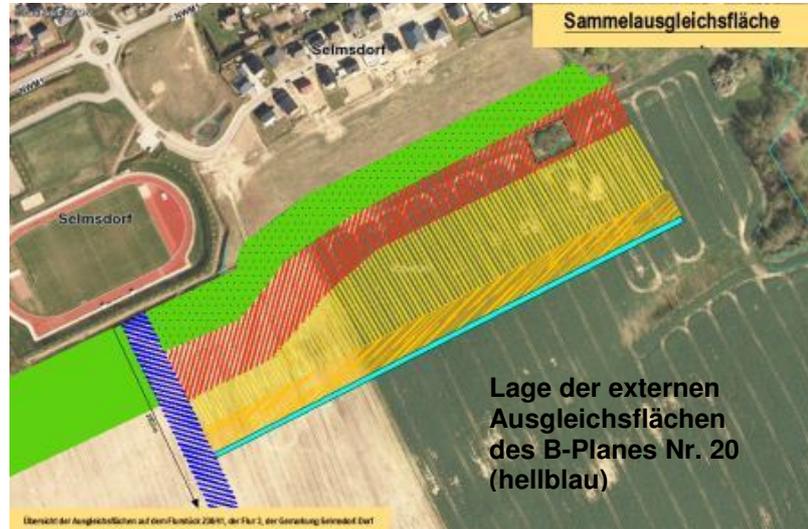
Vorzugsweise Verwendung lokaler Sorten:

Malus (Apfel) `Boskop`, Malus (Apfel) `James Grieve`, Malus (Apfel) `Gravensteiner`, Malus (Apfel) `Inge Marie`, Malus (Apfel) `Gelber Richard`, Malus (Apfel) `Graue Herbstrenette`, Malus (Apfel) `Krügers Dickstiel`, Prunus (Kirsche) `Büttners Rote Knorpelkirsche`, Prunus (Pflaume) `Deutsche Hauszwetsche`, Pyrus (Birne) `Gute Luise`, Pyrus (Birne) `Marie Luise`.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Um Eingriffe, welche bei Umsetzung der vorliegenden Planung erwartet werden, vollständig ausgleichen zu können, sind Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes in Höhe von 6.119 m² Flächenäquivalent erforderlich.

Die Gemeinde Selmsdorf verfolgt mit der Ausweisung einer Sammelausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf das Ziel durch Siedlungstätigkeiten verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Das betreffende Flurstück befindet sich südlich der Kreisstraße (K1) sowie südlich des Sportplatzes der Gemeinde, nordwestlich der Deponie und südlich des Wohngebietes „Flöhkamp“.



Lage der Sammelausgleichsfläche auf dem Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf

Durch die Lage des gewählten Flurstückes soll ein Puffer zwischen der Ortslage und der Deponie geschaffen werden. Weiter soll sich die Anlage eines naturnahen Laubwaldes positiv auf das Orts- sowie Landschaftsbild auswirken. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf zur Waldentwicklung vorgesehen und entspricht somit den Zielen der lokalen Landschaftsplanung. Der angedachte Laubwald ist im Kernbereich mit Großgehölzen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind heckenartig als Waldsaum mit Krautsaum auszubilden.

Erste externe Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.16 der Gemeinde sowie der Windparke Selmsdorf und Gägelow sind bereits auf diesem Areal geplant. Der externe Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf sowie nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen sollen Planungen eines naturnahen Laubwoldaufbaus sinnvoll ergänzen.

Auf der festgesetzten Fläche (Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf) ist auf einer Fläche von 3.100 m² eine Waldfläche aus standortgerechten Baum- und Straucharten mit gebietseigener Herkunft zu entwickeln. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind hierbei 30 % der Fläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Vor Beginn der Pflanzung sind die Flächen mit einer fachgerechten Bodenbearbeitung, einer Einbringung von Bodenverbesserungsstoffen und organischen Düngern vorzubereiten. Die Pflanzung hat in einem Pflanzverband von 1,0 m x 1,5 m zu erfolgen. Hierbei beträgt der Reihenabstand 1,5 m und der Abstand innerhalb der Reihe 1,0 m. Im Kernbereich der Pflanzung sind die Heister in einer Mindestgröße von 150 – 175 cm zu pflanzen. Die Heistersicherung erfolgt über schräg stehende Holzpfähle inkl. Bindung. Die Festsetzung zur Qualität der zu pflanzenden, heimischen Baumarten wird mit: *5-jährige, verpflanzte Sämlinge* bestimmt. Als zu pflanzende Sträucher sind 2 x verpflanzte, 80 - 100 cm hohe, heimische Gehölze zu wählen. Von Beginn der Pflanzarbeiten bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege

ist die Pflanzung gegen Tierverbiss mit einem Wildschutzzaun mit einer Mindesthöhe von 1,6 m zu sichern. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine einjährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Eine fachgerechte und bedarfsmäßige Mahd sowie Wässerung der Fläche hat zu erfolgen. Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und laut § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB langfristig zu erhalten. Zu verwendende Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Bewertung

Die mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf verbundenen Eingriffe können mit der Anrechnung der externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine Regelung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme bedarf eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Erschließungsträger.

Pflanzenliste – Externer Ausgleich

Sträucher - 80 – 100 cm, 2xv.

Viburnum opulus
(Gewöhnlicher Schneeball)

Corylus avellana
(Gemeiner Hasel)

Cornus sanguinea
(Blutroter Hartriegel)

Sambucus nigra
(Schwarzer Holunder)

Crataegus monogyna
(Eingrifflicher Weißdorn)

Frangula alnus
(Faulbaum)

Sämlinge - 5-j., verpflanzt

Quercus robur
(Stieleiche)

Acer campestre
(Feld-Ahorn)

Carpinus betulus
(Hainbuche)

Heister - 150 – 175 cm, 2xv.

Carpinus betulus
(Hainbuche)

Sorbus aucuparia
(Eberesche)

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und laut § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB langfristig zu erhalten. Zu verwendende Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20. Die Übernahme und rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme durch textliche Festsetzungen in der Satzung sind daher nicht möglich. Sie ist daher entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) rechtlich zu sichern.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden und den Totalverlust eines bereits gestörten Gehölzbiotopes. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert sowie der zu erwartenden Flächenverlust durch die Versiegelungen in das Endergebnis mit einbezogen.

Ein Großteil des Kompensationserfordernisses kann bereits mit Hilfe der vorliegenden Planungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichserfordernis von 6.119 m² wird auf dem Flurstück 230/41, der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf umgesetzt.

Als Ausgleich der ermittelten Eingriffes in den Naturhaushalt sowie des Landschaftsbildes ist die Anlage einer 3.100 m² großen Gehölzfläche aus standortheimischen Waldbaumarten vorgesehen.

Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima /Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter der Bauungsplanung Nr. 20 der Gemeinde Selmsdorf werden somit ausgeglichen.

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf", gelegen nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 104 und B 105, umfassend die Flurstücke 79/3 (teilw.), 79/9 (teilw.), 80/4 (teilw.) und 81/4 (teilw.) sowie ebenso umfassend das Flurstück 230/41 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2 u. 16 - 19 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Darüber hinaus ist ein angegliederter Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße im Endausbau mit einem Maß von 29,50 m über HN. Änderungen der natürlich anstehenden Geländehöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Bei der Bestimmung der zulässigen Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes zu berücksichtigen.
- 1.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem unter Punkt 1.3 definierten Bezugspunkt zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt.
- 1.5 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

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

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

4.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist auf der gesamten Fläche Landschaftsrasen aus einer Regelsaatgutmischung (RSM) mit hohem Kräuteranteil herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und zur Planstraße sind 15 Weißdorn (*Crataegus laevigata*) der Qualität Hochstamm, StU 16-18, 3x.v. fachgerecht zu pflanzen, mit Hilfe von Dreiböcken zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind innerhalb dieser Grünfläche die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m über dem Bezugspunkt und die Errichtung von Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt zulässig, sofern diese nicht bereits innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes errichtet wurden.

4.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind auf mind. 30 % der Fläche Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen muss 50 m² betragen. Die Sträucher sind versetzt, im Verband 1,0 x 1,5 m, gemäß Pflanzliste (Punkt 4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Gruppe ist mindestens ein Laubbaum einzuordnen. Auf den restlichen Flächen ist Landschaftsrasen aus einer RSM mit hohem Kräuteranteil anzusäen.

Außerhalb der Gehölzgruppen sind 6 Bäume (3 Stk. Sandbirke „*Betula pendula*“, 3 Stk. Feld-Ahorn „*Acer campestre*“) in der Qualität Hochstamm, StU 16-18 cm, 3x.v. zu pflanzen, mit einem Dreibock zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt, im Verband 1,0 x 1,0 m, gemäß Pflanzliste (Punkt 4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 8 m ist ein Hochstamm (Eberesche - *Sorbus aucuparia*) in der Qualität StU 16-18 cm, 3x.v. fachgerecht zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Pflanzliste einheimischer Sträucher (Str., 100-150 cm):

15 %	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
15 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
15 %	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
15 %	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
15 %	<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
15 %	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
10 %	<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide

- 4.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist auf einer Fläche von 1.660 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es hat die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m, StU 10-12 cm auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt zu erfolgen. Die Hochstämme sind in einem Abstand von 8 m x 8 m zu pflanzen. Es ist ein Wildverbisschutz vorzusehen. Die Wiese ist aus einer RSM mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1-2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Pflanzliste Obstbäume lokaler Sorten: Malus (Apfel) Boskop, Malus (Apfel) James Grieve, Malus (Apfel) Gravensteiner, Malus (Apfel) Inge Marie, Malus (Apfel) Gelber Richard, Malus (Apfel) Graue Herbstrenette, Malus (Apfel) Krügers Dickstiel, Prunus (Kirsche) Büttners Rote Knorpelkirsche, Prunus (Pflaume) Deutsche Hauszwetsche, Pyrus (Birne) Gute Luise, Pyrus (Birne) Marie Luise.

- 4.6 Auf dem Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf ist, unter Berücksichtigung bestehender Ausgleichsmaßnahmen, auf einer Fläche von 3.100 m² eine Waldfläche aus heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste zu entwickeln (heimische Baumarten: 5-jährige, verpflanzte Sämlinge; Sträucher: 2 x.v., 80-100 cm, heimische Gehölze). Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind 30 % der Fläche einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Vor Beginn der Pflanzung sind die Flächen mit einer fachgerechten Bodenbearbeitung, einer Einbringung von Bodenverbesserungsstoffen und organischen Düngern vorzubereiten. Die Pflanzung hat im Verband 1,0 m x 1,5 m zu erfolgen. Im Kernbereich sind die Heister in einer Mindestgröße von 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Heistersicherung erfolgt über schräg stehende Holzpfähle inkl. Bindung. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Eine fachgerechte und bedarfsmäßige Mahd sowie Wässerung der Fläche ist durchzuführen. Die Pflanzung ist bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege mit einem Wildschutzzaun (Mindesthöhe 1,6 m) zu sichern.

Pflanzenliste:

Sträucher (80 – 100 cm, 2xv): Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Corylus avellana (Gemeiner Hasel), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum)

Sämlinge (5-j., verpflanzt): Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche)

Heister (150 – 200 cm, 2xv): Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche)

- 4.7 Die unter den Punkten 4.6 und 4.7 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Verladebereiche vollflächig einzuhausen. Decken und Wände der Einhausung sind vollflächig schallabsorbierend zu verkleiden. Der bewertete Schallabsorptionsgrad a_w des Schallabsorbers muss einen Wert von a_w größer oder gleich 0,9 aufweisen. Um die erforderliche Pegelminderung zu erzielen, muss der LKW während der Verladung auf einer Tiefe von 5 m von der schallabsorbierenden Einhausung abgedeckt sein.
- 5.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auf eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Die Belieferung mit Kleintransportern vor 6.00 Uhr ist zulässig.
- 5.3 An Son- und Feiertagen sowie in der Nachtzeit ist die Nutzung des Kundenparkplatzes unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 6.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig.
- 6.2 Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachneigung über 10° sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.
- 6.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.
- 6.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 6.5 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 6.6 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

 SO Einzelhandel Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18-20 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

 Baugrenze

PD, FD, SD, WD Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich

 Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

 Streuobstwiese, öffentlich

 Abschirmgrün, privat

 Schutzgrün, privat

 Zäsurgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{79}{3}$ Flurstücksnummern

$\cdot 28.37$ vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

 Böschung

$\longleftarrow 5.0 \longrightarrow$ Bemaßung