

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0875/2014 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	13.03.2014						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken" der Gemeinde Selmsdorf hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
27.03.2014	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
27.03.2014	Gemeindevertretung Selmsdorf							

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2003 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 beschlossen. Am 24.10.2013 erfolgte die Billigung des Vorentwurfs durch die Gemeindevertretung. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der vorliegende Entwurf des Planes erarbeitet. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes wurden, als wesentliche Änderungen des Vorentwurfes, das ursprünglich festgesetzte Sondergebiet für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ersatzlos aus den Festsetzungen herausgenommen und die betreffende Fläche dem festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnet, der Querschnitt der Planstraße geringfügig verändert sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Plan eingefügt. Diese dienen dem Schutz der benachbarten Ortslage Lauen, die als Allgemeines Wohngebiet bewertet wird. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage der getroffenen Änderungen die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken" und die Begründung mit Umweltbericht dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Bei der Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu informieren.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: Kosten trägt die Gemeinde

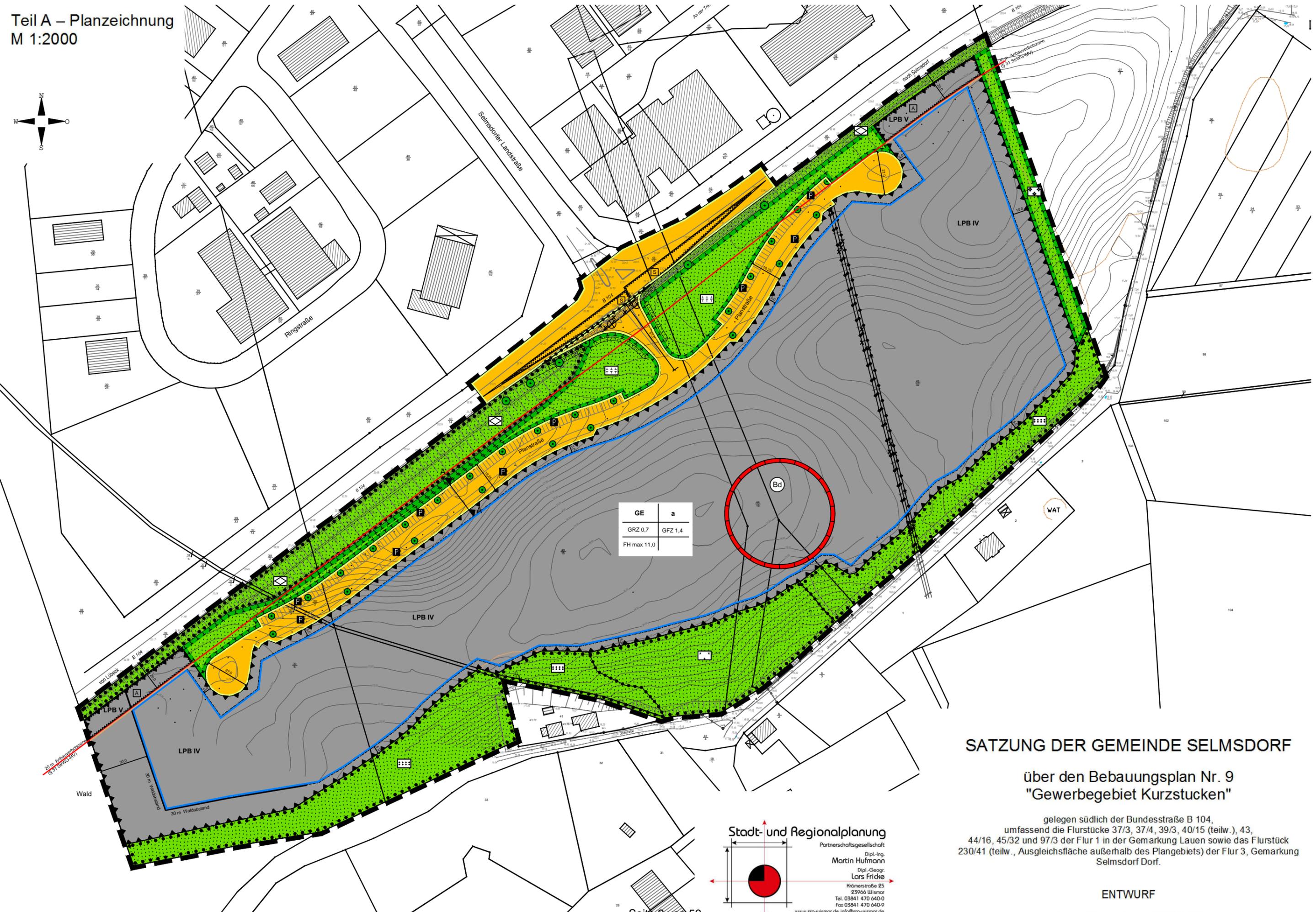
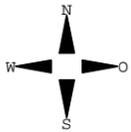
Anlage:

Entwurf B-Plan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken einschl. Begründung mit Umweltbericht“

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB



SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken"

gelegen südlich der Bundesstraße B 104,
umfassend die Flurstücke 37/3, 37/4, 39/3, 40/15 (teilw.), 43,
44/16, 45/32 und 97/3 der Flur 1 in der Gemarkung Lauen sowie das Flurstück
230/41 (teilw., Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets) der Flur 3, Gemarkung
Selmsdorf Dorf.

ENTWURF

Bearbeitungsstand 07.03.2014

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hrdnerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

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, §§ 8, 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
P Stellplätze

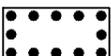
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Stromleitung, oberirdisch - künftig fortfallend

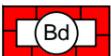
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen
 Verkehrsgrün, öffentlich
 Trockenrasen, öffentlich
 Abschirmhecke, öffentlich
 Sandmagerrasen mit Einzelgehölzen, öffentlich
 sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, öffentlich

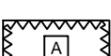
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen
 entfallende Bäume
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

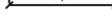
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 B
 Lärmpegelbereiche (LPB) IV - V
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrWG-MV)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
 Böschung
 Bemaßung

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8, und 18 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
- 1.5 Für die festgesetzte Firsthöhe im Gewerbegebiet (GE) wird als Bezugspunkt die Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ab- bzw. zuzüglich des Höhenunterschiedes zur Geländeoberfläche nach Abschluss der Geländeneivellierung festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten

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

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Straßenwegesgesetz MV, (StrWG-MV)).

3.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanspflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

4. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeregulierung, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 2,5 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

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

5.1 Die errechneten Mittelungspegel für das Plangebiet begründen entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche IV – V. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
		IV	66 - 70
V	70 - 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

5.2 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) folgende Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt:

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²		
Baugebiet	Tag	Nacht
GE	60	44

Es sind nur Betriebe zulässig, welche diese Festsetzungen einhalten.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

- 6.1 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.
- 6.2 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- 6.3 Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Trockenrasen, öffentlich" ist ein Landschaftsrasen aus einer Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil für trockene Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung "Abschirmhecke, öffentlich" ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind einheimische Sträucher der Arten Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), 1 St./m², 2x verschult, Höhe 125 bis 150 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzte Gehölzfläche ist gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.
- 6.5 Die Gehölz- und Pflanzenstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer derzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Maßnahmen die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind zu unzulässig.
- 6.6 Die festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung "Sandmagerrasen mit Einzelgehölzen, öffentlich" ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Aufwuchs von zusätzlichen Gehölzen ist zu unterbinden. Eine extensive Beweidung der Fläche ist anstelle der Wiesenmahd möglich.
- 6.7 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung "Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, öffentlich" ist seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nur zulässig, wenn eine Gefahr für das Gemeinwohl besteht.
- 6.8 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Bäume der Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), StU 18 – 20 cm, 3xv, Hochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.9 Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 7.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.
- 7.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
- 7.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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

Hinweise

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

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

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

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

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

Die Realisierung der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Selmsdorf und ist im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes durchzuführen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO und § 8 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Stellplätze

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Stromleitung, oberirdisch - kurzfristig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsgrün, öffentlich

Trockenrasen, öffentlich

Abstimmfläche, öffentlich

Sandtagerrasen mit Einzelgehölzen, öffentlich

sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, öffentlich

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

entfallende Bäume

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

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

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

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

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

Lämpfgebiete (LPB) IV - V

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrVG-MV)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrVG-MV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

Böschung

Bemalung

Empfohlener Straßenquerschnitt

Planraute A.A.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Betriebs- sowie Geschäftsbüros, Büros und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmeweise können gem. § 9 Abs. 3 BauGB im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Lagerplätze und Vergnügungsanlagen nicht zulässig.

1.4 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmeweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

1.5 Für die festgesetzte Firsthöhe im Gewerbegebiet (GE) wird gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die Höhenlage der Faltbaldbühnenoberfläche der neu zu errichtenden Erhellungsstraße ab- bzw. zuzüglich des Höhenunterschiedes zur Geländeoberfläche nach Abschluß der Geländevorbereitung festgesetzt. Firsthöhen sind gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußeren Schnittlinie der beiden Dachschichten. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsgiebeln von Filter- und Klimateilen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

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

Im Plangebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Bundesstraße 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Straßenverkehrsgesetz MV, StrVG-MV).

3.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Stichtrecke) sind nebenanlagen und Einzelgehölze im Sinne § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksentwässerungen und Straßenschwelle dürfen eine Höhe von 0,30 m über Fahrbahnkante im Abstand von dem angrenzenden Gelände sind vorhanden und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

4. Umfang der zulässigen Abragungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Abragungen und Aufschüttungen zur Geländeregulierung, bezogen auf das anstehende Gelände, nur bis zu einem Ausmaß von 2,5 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszuführen.

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

5.1 Die errechneten Mittlungswerte für das Plangebiet begründen entsprechend Tabelle D1H 4109 eine Einordnung in die Lämpfgebiete IV und V. Innerhalb dieser Lämpfgebiete sind lärmempfindliche Gebäude und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldruck in Abhängigkeit vom ausgewählten Lämpfgebiet entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

5.2 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) folgende fächengebundene Emissionskontingente L_{eq} festgesetzt:

5.3 Es sind nur Betriebe zulässig, die diese Festsetzungen einhalten.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 14 BauGB)

6.1 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) vollständig zu beseitigen.

6.2 Geländebearbeitungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur außerhalb der Brachen im Vollerntestadium des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

6.3 Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Trockenrasen, öffentlich" ist ein Landschaftsrasen aus einer Regelmischung mit Kräutern und für trockene Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mahgut ist zu entfernen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Abstimmfläche, öffentlich" ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind heimische Sträucher der Arten Weißdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Prunus spinosa), Schlehdorn (Prunus canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Pflehhäcker (Eucorynus europaeus), Heckenrose (Lonicera xylosteum), Kornelrösche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubeneiche (Quercus pedunculata), 1 Stm. Zk. versch. Höhe 125 bis 150 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzte Gehölzfläche ist gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungsphase von 3 Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.

6.5 Die Gehölz- und Pflanzenstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer derzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.

6.6 Die festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Sandtagerrasen mit Einzelgehölzen, öffentlich" ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen. Der Aufwuchs von zusätzlichen Gehölzen ist zu unterbinden. Eine extensive Bepflanzung der Fläche ist erst nach dem Wassermittel möglich.

6.7 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, öffentlich" ist seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nur zulässig, wenn eine Gefahr für das Gemeinwohl besteht.

6.8 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (Planraute) sind an den festgesetzten Stellen heimische Bäume der Art Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stü 16 - 20 cm, bzw. Hochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Alle Gehölzplantagen im öffentlichen Bereich sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.

6.10 Zum Auspflanzen der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 230/1, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf im Anschluss an bestehende Pflanzenstrukturen eine 4,2 x 2,1 m große Fläche als naturnaher Laubwald zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenmaßnahme ist aus 40% Sträuchern (Dov. 80-100 cm), 60% verpflanzte Salmige (E-jährig) und 8% Haseln (Zw. 150-200 cm), gemäß Planzliste herzustellen. Die Pflanzung hat in einem Pflanzabstand 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 - 200 cm zu pflanzen. Die Heister sind vor schrägen stehende Holzpfähle in 1. Bindung. Bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungsphase ist die Pflanzung gegen Tierverbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Innerhalb der Entwicklungsphase sind die Gehölze bedarfsmäßig zu wässern und die Pflanzsicherungen zu nähren. Die Maßnahmen ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahme umzusetzen.

6.11 Pflanzliste Salmige: Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Cornus betulus (Hainbuche)

6.12 Pflanzliste Sträucher: Cornus avellana (Gemeine Hasel), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Fraxinus alba (Faulbaum)

6.13 Pflanzliste Heister: Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO-MV)

7.1 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer leichtgedachten, dauerhaften Bepflanzung, beginnend unmittelbar oder flankierend zu versehen.

7.2 Gebäudeabstände über 25 m Länge sind gestrichelt, baulich oder durch eine Fassadenbegrenzung zu untergliedern.

7.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

7.4 Werbeträger sind wegzulassen oder so zu gestalten, dass sie nicht unzulässig.

7.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung MV verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig durch § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

8. Stadt- und Regionalplanung

8.1 Die Realisierung der festgesetzten Pflanzenmaßnahmen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen obliegen der Gemeinde Selmsdorf und sind im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes durchzuführen.

8.2 Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtschäfte, die auf Grund dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller richterlichen Änderungen sowie § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) in der Fassung vom 15.04.2005 einschließlich aller richterlichen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" erlassen.

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 03.07.2023 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönbeger Land am ... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten im Amt Schönbeger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrei abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung im Rahmen der Bebauungsplanung unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönbeger Land bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdirektive unzulässig ist, wenn ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorzeitig oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Richtigkeit der Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur durchgeführt wird, die grenzüberschreitende Flurstücke im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich Umweltbericht wurde mitgeteilt.

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt des Amtes Schönbeger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einwendungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

16. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

17. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

18. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

19. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

20. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

21. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

22. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

23. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

24. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

25. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

26. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

27. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

28. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

29. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

30. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

31. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

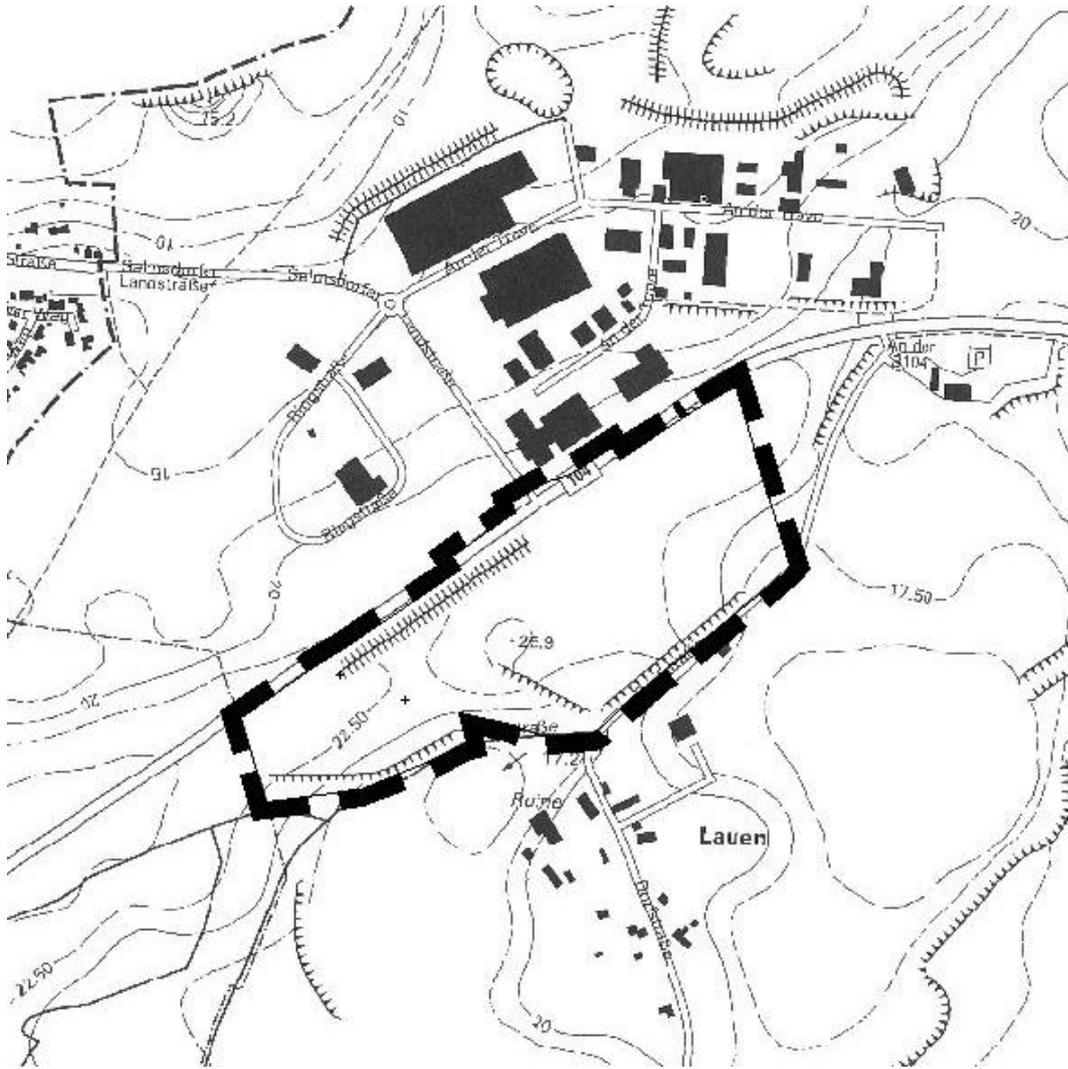
32. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

33. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

34. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

35. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

36. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ...



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

mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 13,9 ha, gelegen südlich der Bundesstraße B 104, umfassend die Flurstücke 37/3, 37/4, 39/3, 40/15 (teilw.), 43, 44/16, 45/32 und 97/3 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Lauen sowie das Flurstück 230/41 (teilw., Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 07.03.2013

Inhalt

Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens, Standortsuche, Grünes Band	4
1.3 Lage und Geltungsbereich	8
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	8
2. Planungskonzept	10
2.1 Ausgangssituation	10
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Trinkwasserversorgung	14
3.3 Löschwasserversorgung	14
3.4 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	15
4. Immissionsschutz	16
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	17
6. Sonstiges	17
Teil 2 - Umweltbericht	19
1. Einleitung	19
1.1 Allgemein	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	19
2. Umweltprüfung	20
2.1 Vorhaben und Planungsziel	20
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20

3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1	Schutzgut „Mensch“	26
3.2	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	26
3.3	Schutzgut „Boden“	35
3.4	Schutzgut „Luft und Klima“	37
3.5	Schutzgut Wasser	37
3.7	Schutzgut „Landschaft“	38
3.8	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter ..	42
3.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	42
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	43
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	43
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	43
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
5.	Eingriffsregelung	44
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	44
5.2	Eingriffsbilanzierung	44
5.3	Kompensationsmaßnahmen	45
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	48
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 03.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstücken" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

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

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

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde entschieden, am westlichen Ortseingang von Selmsdorf eine Erweiterung und Ergänzung des schon vorhandenen gewerblichen Nutzungsschwerpunktes vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld/Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde umfangreich vorbereitet (s. Kap. 1.2). Ziel ist es, in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets und in einem begrenzten Umfang, auch größere Gewerbegrundstücke ab ca. 1 ha - insgesamt ca. 7 – 8 Einheiten - anbieten zu können. Dieser Bedarf kann auf den noch unbelegten Flächen des bestehenden Gewerbegebiets nicht mehr gedeckt werden, da die Vermarktung der Flächen abgeschlossen ist. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, Ansiedlungen in Richtung technologieaffines Gewerbe zu steuern. Neben der räumlichen Verflechtung sollen so auch wirtschaftliche und technologische Synergieeffekte erzielt werden, da in dem vorhandenen Gewerbegebiet ein deutlicher Schwerpunkt in diesem Bereich zu verzeichnen ist. Darüber hinaus können auch Erweiterungspotenziale für die bestehenden Betriebe geschaffen werden. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort soll somit auch der Standortsicherung im Bestand dienen und ist ein wichtiger Baustein der kommunalen Wirtschaftspolitik.

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

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel in Form der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens, Standortsuche, Grünes Band

Seit ca. 2009, nachdem absehbar wurde, dass der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet schon kurzfristig nicht mehr zu decken ist, hat die Gemeinde begonnen, sich intensiv mit möglichen Standorten für zukünftige Gewerbeansiedlungen auseinanderzusetzen. Auf der Basis erster städtebaulicher Überlegungen wurde daraufhin 2010 eine vergleichende Standortanalyse durchgeführt, um eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu haben.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 einen hohen Stellenwert für die Gemeindeentwicklung im wirtschaftlichen Bereich hat, wird der Variantenvergleich mit Abwägung im Folgenden aus der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.



Übersicht der Standorte für den Variantenvergleich, Standort A westlich von Tankstelle und Raststätte, Standort B ehemals gewerblich genutzte Fläche und Standort C gegenüber des Eingangsbereiches der Deponie Ihlenberg (Quelle: GAIA M-V)

In den nachfolgenden Tabellen sind die damaligen Standortbewertungen zusammengefasst:

positiv	negativ
<p>Standort A westlich von Tankstelle und Raststätte Gewerbefläche 7 ha</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe angrenzend vorhanden, dadurch vorbelasteter Standort - Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben möglich - gute verkehrliche Anbindung - Verkehr aus Richtung Lübeck bzw. aus Richtung BAB 20, durch Abfahrt Lüdersdorf, wird aus der Ortslage Selmsdorf herausgehalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (Herauslösung erforderlich) - in Nähe des Europaweiten Biotopverbundsystemes (Grünes Band) - hohe ökologische Wertigkeit (geschützte bzw. gefährdete Tier- und Pflanzenarten - Magerrasen) - Biotopzerschneidung (Biotopverbund) - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (landschaftlich reizvolle Lage mit Höhenkuppen) - teilweise gut einsehbar - hoher Untersuchungsaufwand
<p>Naturschutzfachlich genehmigungsfähig</p>	

positiv	negativ
<p>Standort B ehemals gewerblich genutzte Fläche (heute Standort des B-Planes Nr. 16) Gewerbefläche etwa 10 bis 15 ha</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbestandort vorhanden - keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe - keine geschützten Biotope - ausgeräumte Fläche (strukturarm) - optisch kaum einsehbar (Landschaftsbild nicht beeinträchtigt) - lässt sich durch Randbegrünung und mögliche gebietsnahe Ausgleichsmaßnahmen in die Landschaft integrieren - geringerer Kostenaufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (Herauslösung erforderlich) - Flächenverfügbarkeit fraglich - Erreichbarkeit von der BAB 20 nur mittels Durchfahrt durch die Ortslage - "Neuer Standort", d.h. Synergieeffekte mit anderen Betrieben unsicher
<p>Naturschutzfachlich genehmigungsfähig</p>	

positiv	negativ
Standort C gegenüber des Eingangsbereiches der Deponie Ihlenberg Gewerbefläche 10 bis 12 ha	
<ul style="list-style-type: none"> - kein Schutzgebiet - vorbelastete (Gewerbe, Windenergie), strukturarme Ackerflächen - geschützte Biotop nur in den Randlagen - geringerer Kostenaufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da gut einsehbar - Ost-West-Biotopverbund unterbrochen - gut einsehbar, dadurch visuelle Beeinträchtigung des Ortseingangs (über die bestehende Beeinträchtigung hinaus)
Naturschutzfachlich genehmigungsfähig	

Der Gewerbestandort nördliche der B 105, Standort B, war zunächst in der Summe der städtebaulichen und naturschutzfachlichen Argumente zu favorisieren. Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes könnte ein städtebaulicher und ökologischer Missstand behoben werden. Dieser Standort bietet auch die größtmögliche Nutzfläche.

Auf diesem Standort befindet sich mittlerweile ein Wohngebiet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 geschaffen. Die Gemeinde hat damit auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland reagiert. Vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen für die Ausweisung künftiger Bauflächen wurde eine Fläche für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt wurde.

Aus ausschließlich städtebaulichen Gründen ist der Standort westlich von Tankstelle und Raststätte zu favorisieren. Gründe hierfür sind insbesondere der bestehende, nördlich gelegene attraktive Gewerbestandort, die Möglichkeit, den Zu- und Abfahrtsverkehr zum großen Teil aus der Ortslage Selmsdorf herauszuhalten sowie die größere Entfernung zum Wohnschwerpunkt von Selmsdorf.

Diese Eigenschaften bietet der Standort C gegenüber der Deponie zum Teil auch. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich jedoch Fragen hinsichtlich der Standortakzeptanz. Dienstleister und technologieorientierte Unternehmen werden möglicherweise in einem Standort gegenüber einer bekannten Deponie Imageprobleme erkennen. Darüber hinaus erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des östlichen Ortseinganges.

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

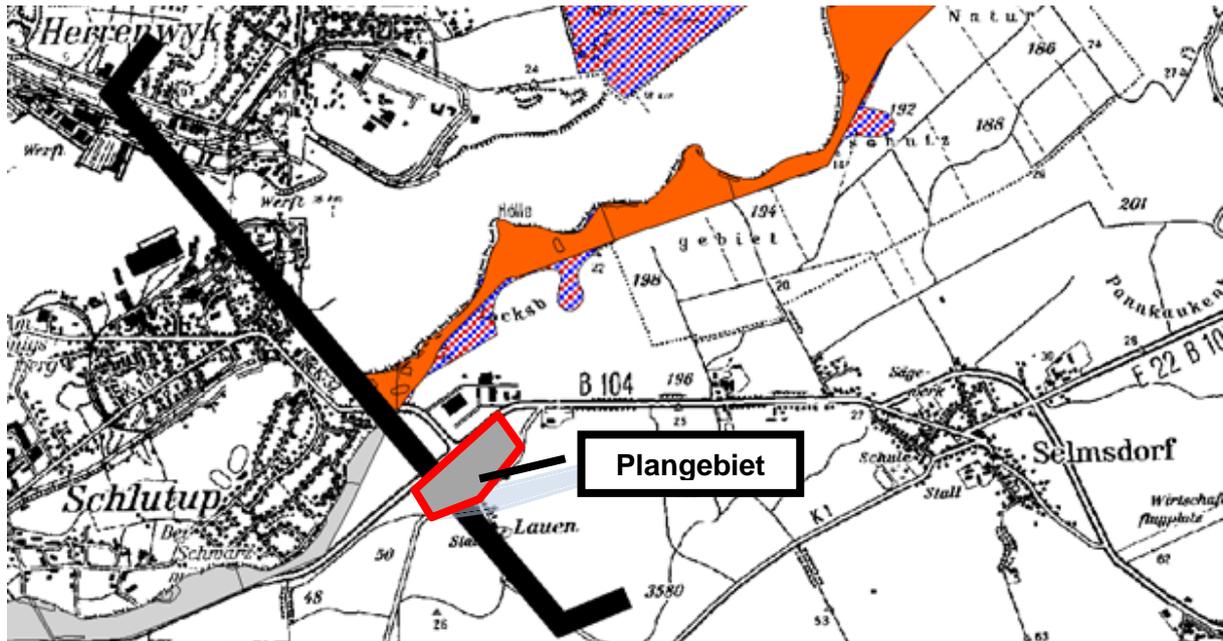


Abb.: Lage des Grünen Bandes im Gemeindegebiet und des Plangebiets (Orange)

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

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des möglicherweise relevanten Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Zur Trave hin wird der Landschaftsraum im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbe, im Westen und Süden durch Waldflächen und im Osten durch die vorhandene Tank- und Raststätte geprägt. Da die Fläche nur im Bereich der Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum hat, ansonsten durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst wird, eignet sich die Fläche auch nicht als Bestandteil eines Biotopverbundsystems im weiteren Umfeld des Grünen Bandes. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als "Sackgassen-Fläche" bezeichnen.

Im Ergebnis und im Zuge einer weiteren Verfeinerung ihrer städtebaulichen Entwicklungsabsichten stellt die Gemeinde Selmsdorf fest, dass als künftiger Gewerbebestandort die Flächen westlich von Tankstelle und Raststätte und gegenüber dem etablierten Gewerbebestandort favorisiert werden. Im Flächennutzungsplan werden daher im weiteren Verfahren gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Plan befindet sich in der Entwurfsphase.

1.3 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. 9 umfasst rund 13,9 ha und befindet sich südlich der Bundesstraße B 104 und nördlich der Ortslage Lauen. Er wird

- im Norden durch die B 104,
- im Osten durch eine Gebüschfläche sowie die Ausgleichsfläche für die Tank- und Raststätte,
- im Süden durch die Dorfstraße sowie einem Weg,
- im Westen durch Aufforstungs- bzw. Waldflächen

begrenzt.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird die überplante Fläche mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Der fortzuschreibende Flächennutzungsplan befindet sich in der Entwurfsphase.

Für die Neuausweisung eines Gewerbebestandes in der Gemeinde Selmsdorf wurde durch die Gemeinde bereits im März 2010 ein Variantenvergleich zwischen drei möglichen Standorten aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht erarbeitet, um eine Entscheidungsgrundlage für die weitere gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu erhalten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Daher ist vor Inkrafttreten der Satzung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 gestellt.

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), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- 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 2013), die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 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. 2.852 Einwohner (Stand 04/2013) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar.

Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock) sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Selmsdorf sind im Norden und Nordosten die Stadt Dassow, im 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.

Selmsdorf befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck. Ziel der Siedlungspolitik im Stadt-Umland-Raum Lübeck ist es, die nach dem 2. Weltkrieg vor allem in Hinblick auf die Besiedlungsdichte und die Wirtschaftskraft entstandenen Ungleichgewichte zwischen dem holsteinischen und dem mecklenburgischen Teilen des Stadt-Umland-Raumes auszugleichen und eine nachholende Siedlungsentwicklung in den mecklenburgischen Gemeinden zu sichern.

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

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

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist nahezu vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Lediglich im Osten des Plangebiets öffnet sich die Fläche zu den umgebenden räumlichen Strukturen. Dies sind zum einen der östliche Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes an der B 104 und zum anderen die Dorfstraße in Richtung Lauen bis zum Ortseingangsschild. Weiterhin prägend ist die elektrische Freileitung, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die äußere Erschließung des Gewerbebetriebs soll über den bestehenden Knotenpunkt B 104/ Selmsdorfer Landstraße erfolgen.

Der inneren Erschließung dient die Planstraße, die im nördlichen Bereich das Plangebiet in westlicher und östlicher Richtung jeweils durch eine Stichstraße erschließt. Der Straßenraum wird durch eine alleeartige und einheitliche Baumpflanzung gegliedert, um eine hohe städtebauliche Qualität in der Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die Baumstandorte werden jeweils nach Art und Umfang festgesetzt. Die konkreten Standorte können sich aufgrund der Anforderungen an die technische Erschließung noch ändern.

An der östlichen Plangebietsgrenze wird eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke festgesetzt. Eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße ist somit nur auf dem Teilanschnitt zwischen nordöstlicher Grenze des Plangebiets und dem bestehenden Knotenpunkt B 104/ Selmsdorfer Landstraße gegeben. Die Anfahrten auf der B 104 bleiben sowohl aus westlicher, als auch aus östlicher Richtung in einem hohen Maß durch Grünstrukturen geprägt. Auch im südlichen Bereich werden als Abstandsflächen zur der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Lauen umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Allerdings müssen diese dem konkreten Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Lagerplätze sowie die

ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, die unter Umständen im Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, sind grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher einem unmittelbaren und eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebs hat. Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern.

In dem Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,7), der Geschossflächenzahl (1,4) und die maximale Firsthöhe (11,0 m) soll eine Angleichung der Baukörper an das schon bestehende Gewerbegebiet erreicht werden. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 11,0 m soll gleichzeitig visuelle Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Ortslage Lauen vermeiden bzw. minimieren. Auch Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die First- bzw. Gebäudehöhe nur um maximal 1,5 m überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Gewerbegebiet ist die Höhenlage der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ab- bzw. zuzüglich des Höhenunterschiedes zur Geländeoberfläche nach Abschluss der Geländeneivellierung. Unter Geländeneivellierung ist die Herstellung einer Geländeoberfläche, die sich für eine zweckmäßige Bebauung eignet zu verstehen.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind auch in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Regelungen zum Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Wirksamkeit der getroffenen Festsetzungen bezüglich der Begrenzung der visuellen Beeinträchtigung der Ortslage Lauen wird im weiteren Planverfahren anhand einer Visualisierung der räumlichen Situation durch ein digitales Geländemodell überprüft. Dadurch sollen Sichtachsen ermittelt werden, in denen die zukünftige Gewerbebebauung sichtbar ist. Die Festsetzungen werden auf dieser Grundlage ggf. noch modifiziert.

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

Im Einmündungsbereich zur B 104 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhande-

ner und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

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

Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Zusätzlich sind stark reflektierende Oberflächen ausgeschlossen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und 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. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

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. Zur Steuerung möglicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage Lauen wird die Gemeinde parallel zum Bebauungsplanverfahren verkehrlenkende Maßnahmen prüfen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, Begrenzung der zulässigen Tonnage, Durchfahrtsbeschränkungen).

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

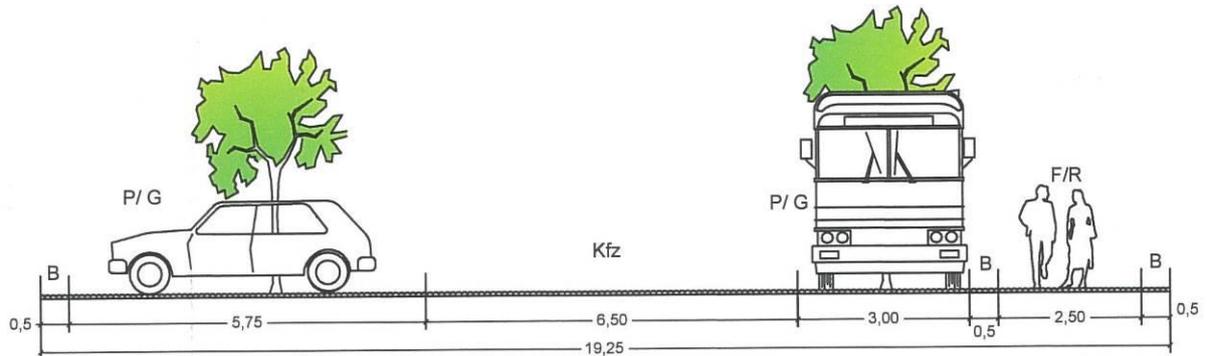
Die Dimensionierung der Querschnitte der Planstraße erfolgt unter dem Gesichtspunkt des reibungslosen Ablaufs des gewerblichen Verkehrs. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m, der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 19,25 m. PKW-Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung, LKW-Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt wird im folgenden Schaubild differenziert dargestellt.

Empfohlener Straßenquerschnitt

Angaben in m

Planstraße A-A

Kfz= Kraftfahrzeuge
 F= Fußgänger
 R= Radfahrer
 P= Parken
 B= Bankett
 G= Grün



2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 13,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²	
GE		87.050
Verkehrsfläche gesamt		15.100
davon		
<i>Bestand (B 104)</i>	4.500	
<i>Planstraße</i>	10.600	
Grünflächen gesamt		36.430
davon		
<i>Verkehrsgrün</i>	7.750	
<i>Trockenrasen</i>	8.300	
<i>Abschirmhecke</i>	1.880	
<i>Sandmagerrasen</i>	6.100	
<i>Laubholzbestand</i>	12.400	
Gesamt		138.580

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 104. Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

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

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

3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der B 104 bzw. Selmsdorfer Landstraße. Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

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

3.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zu erweitern. Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h notwendig. Diese Menge muss für 2 Stunden zur Verfügung stehen

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

3.4 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen alle gewerblichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der Anschlusspunkt befindet sich nördlich des Gewerbegebiets im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 104 und der Selmsdorfer Landstraße außerhalb des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Gebietes sollen die Schmutzwassersammelleitungen nach Möglichkeit im Freigefälle verlegt werden. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,00 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlussschächte sind in Eigenleistung durch die jeweiligen Bauherren zu setzen. Es wird empfohlen, eine Anlage gegen rückstauendes Schmutzwasser vorzusehen.

Regenwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3(1) die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müsse alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen

aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung § 2(2) als gering verschmutzt eingestuft.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen eines Gutachtens geprüft. Sollte eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht vollständig auf den Plangebietsflächen möglich sein, soll es über die in der Selmsdorfer Landstraße liegende Regenwasserleitung dem im nördlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebiets liegenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dies betrifft auch das anfallende Regenwasser aus der öffentlichen Verkehrsfläche.

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 B 104 bzw. Selmsdorfer Landstraße verlegt sind.

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

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 und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Planstraße werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt.

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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 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. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtes untersucht (Akustik Labor Nord GmbH, 09.12.2013).

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind insbesondere die B 104 (Straßenlärm) und das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße (gewerblicher Lärm und andere Immissionen) zu betrachten. Maßstab für die Einschätzung der Belastungen sind die im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebauten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der Belegung des vorhandenen Gewerbegebiets sind unzulässige Belastungen aus diesem Bereich nicht zu erwarten. Einer besonderen Betrachtung bedarf der von der B 104 ausgehende Verkehrslärm.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangeltungsbereich die Orientierungswerte für Gewerbegebiete überschritten werden. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden, notwendig. Im Bebauungsplan werden daher Lärmpegelbereiche (IV – V) festgelegt, für die unterschiedliche Festsetzungen bzgl. der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden. Die Beachtung dieser Anforderungen ist bei der Errichtung von Gebäuden nachzuweisen. Die konkreten Festsetzungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB)	
		Aufenthalts- Wohnräume	und Büroräume und Ähnliches
IV	66 - 70	40	35
V	70 - 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

Der zweite zu betrachtende Bereich ist die südlich angrenzende, durch eine Wohnnutzung geprägte, Ortslage Lauen. Zur Feststellung der Schutzbedürftigkeit wurde zunächst geprüft, welchem der Baugebiete nach BauNVO die Ortslage zu zuordnen ist. Es wurde festgelegt, dass die Ortslage als Allgemeines Wohngebiet (WA), also mit einer hohen Schutzbedürftigkeit, zu betrachten ist. Dies hat zur Folge, dass die Emissionen, die von den Betrieben im festgesetzten Gewerbegebiet ausgehen dür-

fen, entsprechend der empfindlichen Nutzung in der Nachbarschaft, eingeschränkt werden müssen. Für das geplante Gewerbegebiet erfolgt dies durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}). Die Bezeichnung Emissionskontingent entspricht der in der Vergangenheit üblichen Bezeichnung "Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel – IFSP". Ziel der Festsetzung ist es, dass in der angrenzenden Nachbarschaft, die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Festsetzungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²		
Baugebiet	Tag	Nacht
GE	60	44

Durch die getroffenen Festsetzungen ist in dem Gewerbegebiet ein uneingeschränkter Betrieb tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) möglich. Aufgrund des festgesetzten nächtlichen Emissionskontingentes ist ein Nachtbetrieb (22:00 – 06:00 Uhr) praktisch ausgeschlossen.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass Kosten für den Flächenerwerb entstehen. Die Gemeinde trägt auch alle Planungskosten.

Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Sonstiges

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

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

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw.

mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

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. 9 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 Allgemein

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 03.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen (siehe auch 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung – Teil 1 dieser Begründung).

Die für die Umsetzung der Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) innerhalb eines Parallelverfahrens. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung, werden die überplanten Flächen in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 hat eine Größe von rund 13,9 und befindet sich südlich der Bundesstraße B 104 und nördlich der Ortslage Lauen.

Naturräumliche Gliederung

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

Durch die vorliegenden Planungsabsichten ist eine Fläche betroffen, die sich aktuell in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Anfang 2014 ein Antrag zur Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet gestellt. Der Antrag wird als Anlage diesem Dokument beigelegt.

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. 9 beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Nordwesten von Selmsdorf zu schaffen. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen und technischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Eine Auseinandersetzung bezüglich Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes ist unter „1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens, Standortsuche, Grünes Band“ (Teil 1) dargestellt.

Die äußere Erschließung soll über den bestehenden Knotenpunkt B 104/ Selmsdorfer Landstraße erfolgen. Nähere Informationen zur Erschließung sind im Teil 1 der Begründung unter Punkt „2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung“ zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM)

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

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

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

Die dargestellten Schutzwürdigkeiten in den Karten 3 -9 können aufgrund ihrer Großmaßstäbigkeit nicht für baugebietsscharfe Betrachtungen herausgezogen werden. Es werden folgenden Aussagen für den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Selmsdorf getroffen:

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Karte 3)

- Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt

Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4)

- Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Karte 6)

- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (Karte 8)

- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) (Karte 9)

- Stufe 2-mittlere Schutzwürdigkeit

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

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

- 2.1 Ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore, teilweise flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes
- 6.2 Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten
- 8.4 Verbesserung der Waldstrukturen und langfristigen Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt innerhalb des seit Mai 2011 bestehenden und ca. 3.200 ha großen Landschaftsschutzgebietes (LSG 121) „*Palinger Heide und Halbinsel Teschow*“.

Wie aus dem GLRP WM ersichtlich, liegt das, sich von Westen nach Norden ausdehnende, FFH-Gebiet „*Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave*“ [2031-301] minimal ca. 500 m entfernt vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Innerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes befindet sich das NSG (N 242) „*Selmsdorfer Traveufer*“.

Weiterhin befindet sich das FFH-Gebiet „*Moore in der Palinger Heide*“ [2130-303] in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird als Bereich mit besonderer Bedeutung bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (regionale Bedeutung) dargestellt.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Ein Antrag auf die Herauslösung der Flächen wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Eine endgültige Aussage liegt noch nicht vor. In der Stellungnahme der UNB zum Vorentwurf der hier betrachteten Planung wird darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ein Gewerbegebiet unzulässig ist. Nach einem abweichenden Ergebnis aufgrund des Antrages auf Herauslösung wird die Planung erneut geprüft. Der Antrag auf Herauslösung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Palinger Heide und Teschower Ufer*“ wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Es fand eine intensive Auseinandersetzung mit Standortalternativen innerhalb des Gemeindegebietes statt. Eine Zusammenfassung der Untersuchung bezüglich möglicher Standorte innerhalb des Gemeindegebietes ist im städtebaulichen Teil dieser Begründung wiedergegeben (siehe Punkt 1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens, Standortsuche, Grünes Band).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwas 10-11 ha, welche zur Durchführung der Planung aus dem LSG herauszulösen sind. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha. Somit wird die Fläche zum Herauslösen (ca. 0,3% der Gesamtfläche) als verhältnismäßig gering beurteilt. Auf die funktionale Bedeutung des Plangebietes wird auch in den nachfolgenden Abschnitten eingegangen. Generell wird dem Standort aufgrund seiner Lage zwischen dem bebauten Bereich der Ortslage Lauen und dem vorhandenen Gewerbebestandort und der Bundesstraße in Bezug auf seine biotopverbindende Funktion eher eine geringe Rolle zugeordnet.

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

FFH-Gebiete/ Naturschutzgebiet

Die beiden FFH-Gebiete, welche sich im näheren Umfeld befinden, haben einen Mindestabstand von 300 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet ausgegangen. Gleiches gilt für das Naturschutzgebiet, das sich räumlich mit dem FFH-Gebiet [2031-301] überlagert.

Biotopverbund

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

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

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

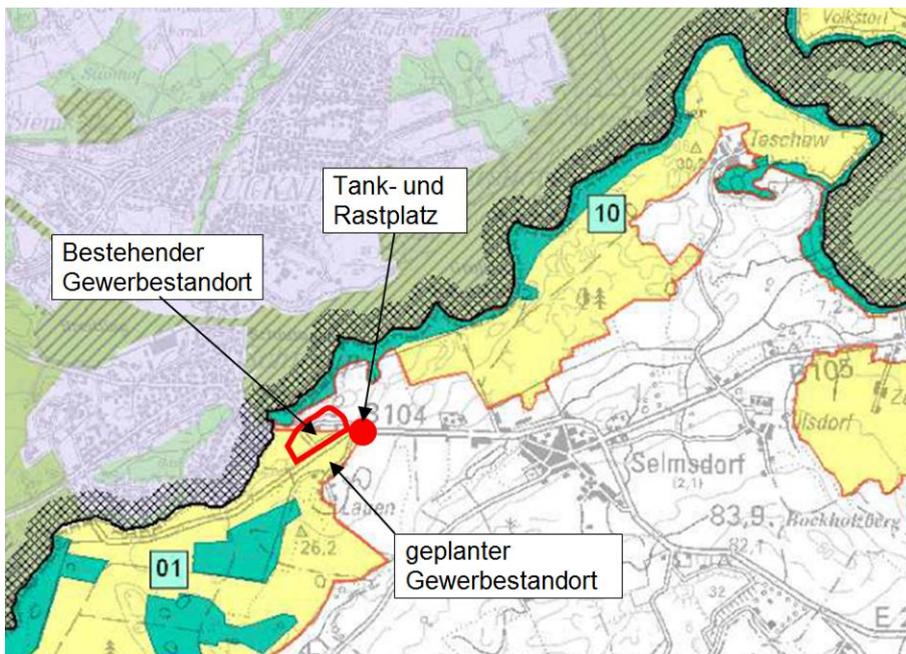


Abb. 1: Auszug aus Karte II-Biotopverbundplanung aus GLRP (blau=Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG, gelb= Biotopverbund im weiteren Sinne)

Die tatsächliche Funktion des Plangebietes als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ wird durch die Gemeinde in Frage gestellt. Die reale Nutzung als ackerbauliche Flächen und vorhandenen Beeinträchtigungen, wie beispielsweise das vorhandene Gewerbebestandort, der Tank- und Rastplatz, die Bundesstraße oder die Dorfstraße in Lauen sprechen gegen die dargestellte Bedeutung. Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur westlich des vorhandenen Gewerbebestandes gegeben. Das Plangebiet kann als „Sackgassen-Fläche“ bezeichnet werden da eine Verbindung nach Norden durch die Bundesstraße stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden ist. Die Grünstrukturen bzw. Gehölzflächen in den Randbereichen werden im Rahmen des

Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit als funktionale Randbereiche/ Puffer, auch als Migrationskorridore zu den östlichen und westlichen Waldflächen bestehen.

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

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbebestandes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten oder der Biotopverbundfunktionen führt. Der Biotopverbund wird auch durch die Nutzungsänderung von Intensivacker zu Gewerbe nicht erheblich beeinträchtigt, da die Funktionen des Biotopverbundes im weiteren Sinne für diesen Bereich kaum bis nicht bestehen. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbebestandes würde zu keiner tatsächlichen Verbesserung der Förderung und Sicherung verbindender Landschaftselemente im Hinblick auf die Sicherung dieser Flächen für die Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen usw. führen. Mit den oben genannten Störquellen, wie dem vorhandenen Gewerbebestandort und der Bundesstraße sowie der Tank- und Raststätte usw. sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

Grünes Band

Der geplante Gewerbebestandort ist nicht Bestandteil des Grünen Bandes.

Eine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkungsbereich des Grünen Bandes besteht nicht. Das Grüne Band erstreckt sich im Bereich der Gemeinde auf Flächen entlang der Trave und des Dassower Sees in einer Breite zwischen 50 und 200 m. Eine Auseinandersetzung mit diesem Schutzprojekt ist bereits im Rahmen der Standortalternativenprüfung erfolgt (siehe Punkt 1.2 Entwicklung der Planinhalte während des bisherigen Verfahrens, Standortsuche, Grünes Band).

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der südlichen Grenze gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope. Es handelt sich um Naturnahe Feldgehölze (Kartierjahr: 1997), die als „Gebüsch/ Strauchgruppe“ bzw. „Baumgruppe, Eiche, lückiger Bestand“ in LINFOS-Kartenportal beschrieben sind. Innerhalb der Bebauungsplanung liegen diese jedoch innerhalb von Flächen, die in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und somit Eingriffe in den Bestand nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze wird zudem eine Verbindung zwischen den Biotopen langfristig gesichert.

Durch die Planung werden die bestehenden § 20-Biotope südlich des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

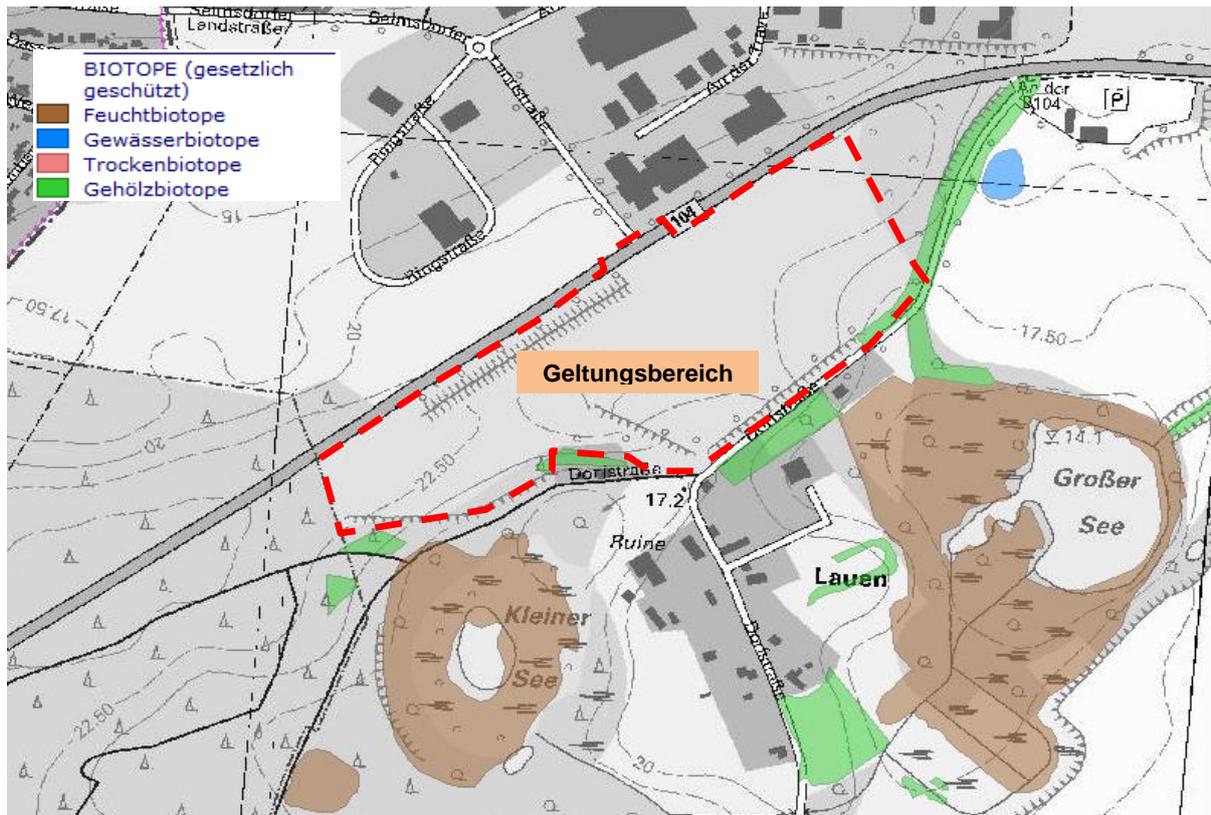


Abb. 2: Geschützte Biotop (Quelle: Umweltkarten-mv.de)

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 Umweltauswir-

kungen, der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im vergangenen Jahr 2013 wurde die Fläche mit Mais bestellt. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist geprägt durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Bundesstraße B104. Südlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Lauen sowie landschaftlich geprägte Bereiche mit u.a. Wald- und Gewässerflächen.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner Nutzung und der vorhandenen anthropogenen Störungen und Nutzung als Ackerfläche kaum eine Eignung als Erholungsraum. Westlich und östlich der Ortslage Lauen bleiben die gut geeigneten Grünstrukturen mit Gewässer- und Waldfläche erhalten. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist durch die vorgesehenen Planungen nicht gegeben.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung (ALN Akustik Labor Nord GmbH, 09.12.2013) durchgeführt. Unter Berücksichtigung von aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Eine ausführliche Darstellung zum Immissionsschutz ist unter Punkt 4 (Teil 1 – Begründung) zu finden. Besonderes Augenmerk galt der Untersuchung der Lärmbelastung für die Anwohner der Ortslage Lauens. Lauen liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Es wurde jedoch festgelegt, dass die Ortslage als Allgemeines Wohngebiet (WA), also mit einer hohen Schutzbedürftigkeit, zu betrachten ist. Dies hat zur Folge, dass die Emissionen, die von den Betrieben im festgesetzten Gewerbegebiet ausgehen dürfen, entsprechend der empfindlichen Nutzung in der Nachbarschaft, eingeschränkt werden müssen. Für das geplante Gewerbegebiet erfolgt dies durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}). Durch die getroffenen Festsetzungen ist in dem Gewerbegebiet ein uneingeschränkter Betrieb tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) möglich. Aufgrund des festgesetzten nächtlichen Emissionskontingentes ist ein Nachtbetrieb (22:00 – 06:00 Uhr) praktisch ausgeschlossen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Bundesstraße B104. Ziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von wenigen Firmen innerhalb des neuen Gewerbestandortes. Die Gemeinde ist bestrebt, die Flächen an solche Unternehmen zu verkaufen, die sich in das bestehende Gewerbegebiet einfügen. Es sollen auch nur Firmen mit geringem Zulieferverkehr angesiedelt werden. Die Gemeinde geht daher von einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus.

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

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

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 Plangebietes 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.

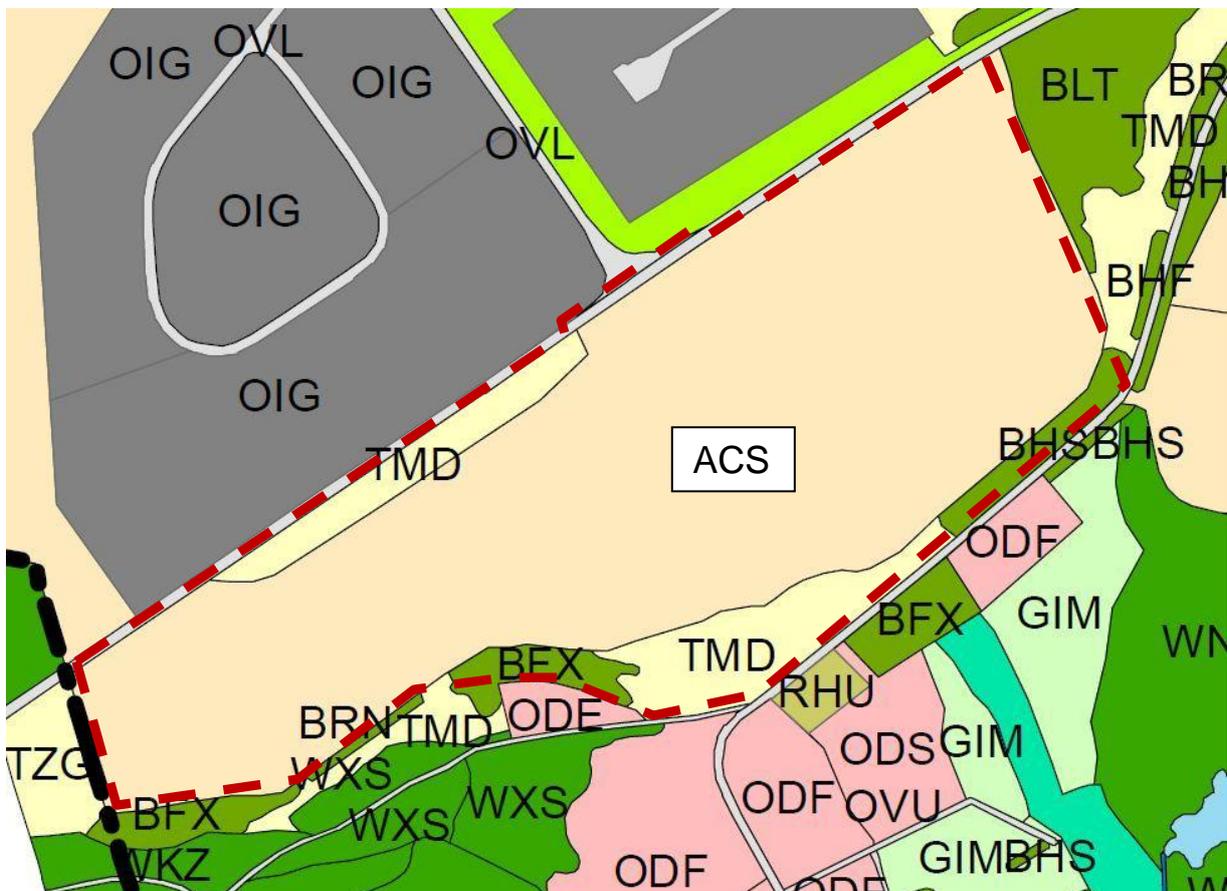


Abb. 3 : Biotoptypen (Quelle: Landschaftsplan Selmsdorf, G. Uhle mit aktualisierter Nutzung, Stand: 09/2013))

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. Bio- toptyp	Abk.	Biotoptyp	Status
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	
2.1.1	BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	§
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20
2.3.1	BHF	Strauchhecke	§
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	§
2.6.2	BRR	Baumreihe	§ 19
2.6.6	BRN	Nicht Verkehrsweg begleitende Baumreihe	§ 18
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§
8.2.2	TMD	Ruderalisierter Sandmagerrasen	§
8.5.3	TZG	Trockene Zwergstrauchheide mit hohem Gehölzanteil	
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
12.1.1	ACS	Sandacker	
14.4.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
14.7.5	OVL	Straße	
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	

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

Im Kapitel 5. „Eingriffsregelung“ werden den einzelnen relevanten/ betroffenen Biotoptypen Wertigkeiten zugeordnet und im Hinblick auf Auswirkungen durch die Planung bilanziert.

Die Kartierungen wurden dem Landschaftsplan entnommen (siehe Abb. 3). Dort wurde der Großteil des Plangebietes als „Ackerbrache mit Magerkeitsanzeigern“ (ABM) dargestellt. Für die Bearbeitung wurde der aktuelle Stand nachkartiert. Es wird die tatsächliche Nutzung als Maisacker berücksichtigt und als Intensivacker (Sandacker –ACS) bilanziert.

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.

Die Planungen sehen den Erhalt der vorhandenen Bäume im Plangebiet vor. Ausnahme bilden zwei Bäume entlang der Bundesstraße, die im Zuge der Erschließung des Plangebietes gefällt werden müssen. Entlang der Bundesstraße befindet sich eine einreihige Baumreihe aus jüngeren Linden.

Der Bestand ist hauptsächlich durch die Bäume an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der Bundesstraße gekennzeichnet. Der gesamte Bestand wird zum Erhalt festgesetzt. Teilweise unterliegen diese Gehölze einem Schutzstatus gemäß §§18-20 NatSchAG M-V. Die Zusammensetzung besteht zum Großteil aus heimischen Laubbaumarten und Kiefern.

Durch die Umsetzungen der Planvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 kommt es weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches zu einer

Gefährdung eines Baumbestandes. Alle gemäß §§ 18-20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten

Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes Selmsdorf innerhalb des Gemeindegebietes. Es stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, 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. Generell wird die Bedeutung des Plangebietes aufgrund der aktuellen Nutzung als Intensivacker und der Vorbelastung im näheren Umfeld, wie beispielsweise die Bundesstraße und das vorhandene Gewerbegebiet, als gering eingestuft. Potentielle artenschutzrechtliche relevante Beeinträchtigungen, wie Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von Migrationswegen wandernder Tierarten, werden in der nachfolgenden Relevanzprüfung betrachtet und bewertet.

➤ Lärm

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

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

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 ausgeschlossen, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. 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 üblicher Weise 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.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen: Amphibien, Reptilien sowie Brut- und Rastvögel.

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.

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>)	Bachstelze	(<i>Motacilla alba</i>)
Silbermöwe	(<i>Larus argentatus</i>)	Saatkrähe	(<i>Corvus frugilegus</i>)
Bluthänfling	(<i>Carduelis cannabina</i>)		

Brutstätten von Großvögeln, wie See- oder Fischadler, Rotmilan oder Weißstorch, wurden im Rahmen der Kartierungen in einem Umkreis von 1000 m zum Geltungsbereich nicht festgestellt.

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.

Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird dieser Fläche nur eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat oder Flugschneise für beispielsweise Greifvögel oder Zugvögel zugeordnet. Zudem wird erwartet, dass auf zum Teil naturräumlich besser ausgestattete Bereiche, in der Umgebung ausgewichen werden kann.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass Rastvögel einem Mindestabstand zu vertikalen Störquellen wie Bebauung oder Gehölzen von 200-300 m einhalten. Die Fläche hat zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Ortslage Lauen und angrenzenden Gehölzen eine Ausdehnung von ca. 250 m und hat daher kaum eine Bedeutung als Rastfläche. Zudem ist die Nutzung von Ackerflächen als Rastplatz stark von der Fruchtfolge abhängig.

Im Selmsdorfer Ortsteil Sülsdorf befindet sich in 4.700 m Entfernung zum Vorhabengebiet ein Weißstorchhorst. Dieser war in den vergangenen Jahren jedoch nicht regelmäßig besetzt. Durch die Lage des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu bereits bebauten Flächen, den Wohnbauflächen der Ortslage Lauen 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.

Es werden folgenden Hinweise aufgenommen um Beeinträchtigungen bzw. Tötungen zu beachten:

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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.

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 Verbots-

tatbestände der Artengruppe Säugetiere eindeutig ausgeschlossen werden. Da es sich um Ackerflächen handelt, wurden Vorkommen von Säugetieren, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, bereits in der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Für ein Vorkommen des Feldhamsters gibt es keine Hinweise. Auch als Bestandteil eines Fledermausjagdreviers wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zugeordnet aufgrund der Vorbelastungen durch die Strukturen der Umgebung wie die Bundesstraße und das Gewerbegebiet. In der Umgebung fehlen geeignete Habitatstrukturen für Winterquartiere oder Wochenstuben.

Aus den genannten Gründen wird auf eine ausführliche Kartierung der Artengruppe Säugetiere/ Fledermäuse verzichtet.

Amphibien/ Reptilien

Bei den Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurden keine Hinweise auf Amphibien-/ Reptilienvorkommen gefunden.

Im Geltungsbereich des Planvorhabens fehlt es an bedeutsamen Strukturen, wie Gewässern, Grünlandflächen sowie Gehölzen, die potentiell als Sommer- bzw. Winterquartieren geeignet sind. Dementsprechend kommt es für artenschutzrechtlich relevante Arten im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht zum Verlust von Laichgewässern oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien trotz geringer Funktionsverluste erhalten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind während der Bauphase für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien folgenden vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien sind Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeiträume (Migrationswanderungen im Frühjahr/ Herbst) dieser Arten durchzuführen. Anderenfalls sind Absprachen mit den zuständigen Behörden notwendig sowie ggf. eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Längerfristige hohlraumreiche Ablagerungen während der Bauphase, die von Amphibien oder Reptilien als Zufluchtsstätte aufgesucht und die in diesen vernichtet werden könnten, sind zu vermeiden.

Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen und derzeitigen Nutzung als Ackerfläche sind 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.

Bewertung - Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen vorgeprägt. Zum einem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung selbst. Zum anderen befinden sich in der näheren Umgebung eine Bundesstraße mit Tank- und Raststätte, ein weiteres Gewerbegebiet sowie die Ortslage Lauen. Neben diesen anthropogenen Vorbelastungen befinden sich südlich des Plangebietes auch durch die umstehenden Gehölzflächen und Gewässer geprägt.

Aufgrund der überwiegenden vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen wird die Bedeutung des Plangebietes insgesamt für geschützte Flora und Fauna als gering eingeschätzt.

Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. werden durch die vorhandenen Strukturen wie auch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle sowie das vorhandene Gewerbegebiet selbst verhindern bzw. behindern ebenso die Durchlässigkeit des Biotopverbundes/ Migration von Arten. Im aktuellen Bestand stellt sich die geplante Gewerbefläche als intensiv, mit Maiskulturen, genutzte Ackerfläche dar.

Die Fläche hat nur im Bereich der Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum, ansonsten wird er durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als "Sackgassen-Fläche" bezeichnen.

Die Prüfungen und Erfassungen zum Arteninventar ergaben keinen Anlass zur Befürchtung der Übertretung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Planvorhaben. Während der Bauphase sind zur Vermeidung der Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 39 BNatSchG die angeführten Maßnahmen zu beachten.

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. 9 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 und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Hu-

musgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

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

Im GLRP WM wird die Schutzwürdigkeit des Boden sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt. Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und des Landesinformationssystems herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Der Bereich des Plangebietes wird im Landschaftsplan als Fläche für Naturschutz/Magerrasen (Karte 10: Leitbild/ Landschaftsmodell) dargestellt.

Das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

Bewertung

Die natürliche Bodenstruktur ist durch die ackerbauliche Nutzung verändert. Überhöhte Nährstoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht auszuschließen. Die ackerbauliche Nutzung wurde erst vor relativ kurzer Zeit im Bereich des Plangebietes (wieder)aufgenommen, so dass eine starke Belastung der Böden zum jetzigen Zeitpunkt als eher gering angesehen wird. Genaue Bodenuntersuchungen, auch in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit liegen nicht vor.

Den sickerwasserbestimmten Sanden wird eine Ackerzahl von <20 zugeordnet. Die Wirtschaftlichkeit der Böden als landwirtschaftliche Produktionsfläche ist somit eingeschränkt. Dies wird auch in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) zum Ausdruck gebracht. Die geringen Ackerzahl und der sich daraus ergebenden geringen Erträgen sowie der Tatsache, dass im Gemeindegebiet von Selmsdorf im südlichen Bereich deutlich höhere Ackerzahlen vorliegen, sprechen für die Standortwahl.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im geplanten Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 (max. bis 0,8) festgelegt. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden ist zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Dementsprechend werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen zum Erhalt festgesetzt. Außerdem werden neue Gehölzpflanzungen (Heckenstrukturen) im Rahmen dieser Planung erfolgen. Als Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen werden des Weiteren externe Aufforstungsmaßnahmen auf ehemaligen Intensivackerflächen umgesetzt.

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

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

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

Bewertung

Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sande zeichnen sich im Allgemeinen durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Beeinträchtigungen der oberflächennahen Grundwasserleiter sind aufgrund intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung der Böden durch überhöhte Nährstoffeinträge nicht auszuschließen.

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Generell ist die Region des Plangebietes durch zahlreiche Vorkommen an Kleingewässern, ehemals abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben geprägt. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen sind zur besseren Bewirtschaftung Drainagen anzunehmen.

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

Bewertung

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Laut Satzung gilt nach § 3(1) die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Sollte eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht vollständig auf den Plangebietsflächen möglich sein, soll es über die in der Selmsdorfer Landstraße liegende Regenwasserleitung dem im nördlichen Bereich des vorhandenen Gewerbegebiets liegenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

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

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von der vorliegenden Bebauungsplanung werden keine Sachgüter betroffen. In den Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Betroffenheit von Bodendenkmalen mitgeteilt. Diese sind im Plan dargestellt. Vor Baubeginn sind die Bodendenkmale entsprechend zu bergen und zu sichern. Nähere Angaben sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

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

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

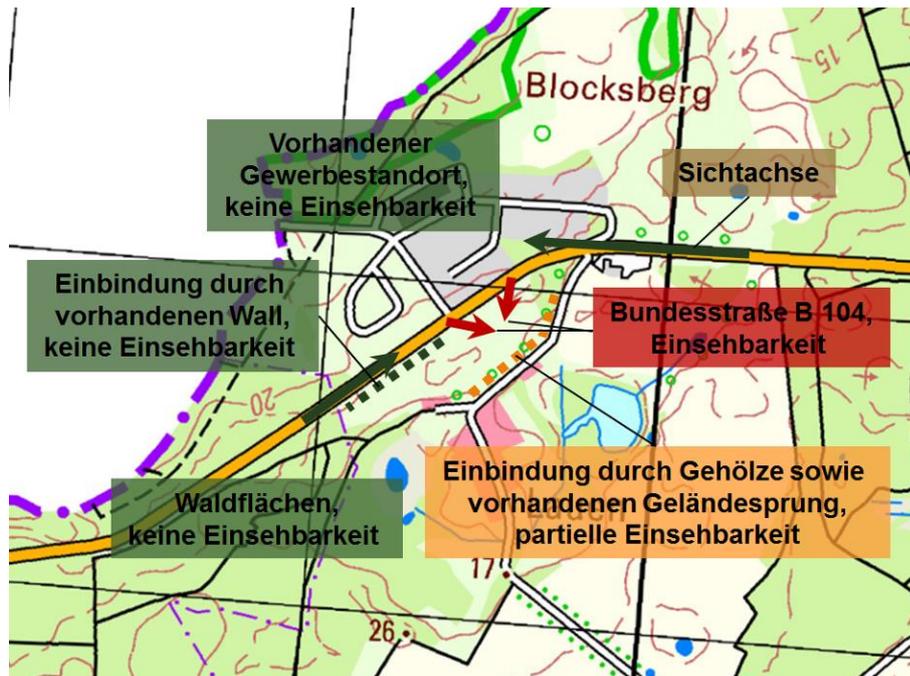


Abb. 4: Landschaftsbild - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung

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



Abb.5: Partielle Einsehbarkeit des Plangebietes von der B104



Abb.6: Vorhandenes Gewerbegebiet als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

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

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

Durch die Festsetzung der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße zum Erhalt werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert. Zusätzlich soll an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke aufgenommen werden.



Abb. 7: Gehölzbestand entlang der Dorfstraße



Abb. 8: Blick von Plangebiet nach Lauen

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorstechende Bedeutung zugemessen (siehe nachfolgende Abbildungen 9 und 10). Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewerteten Bereich (Pufferzone von Zerschneidungsachsen bzw. bebaute Bereiche). Erst südöstlich bzw. südwestlich der Ortslage Lauens schließen sich unzerschnittene Freiräume mit einer geringen bzw. mittleren Bewertung an. Die Funktionsbewertung ist für die genannten Bereiche mit mittel bis hoch dargestellt (vgl. GLP MV – Textkarten 7a und b).

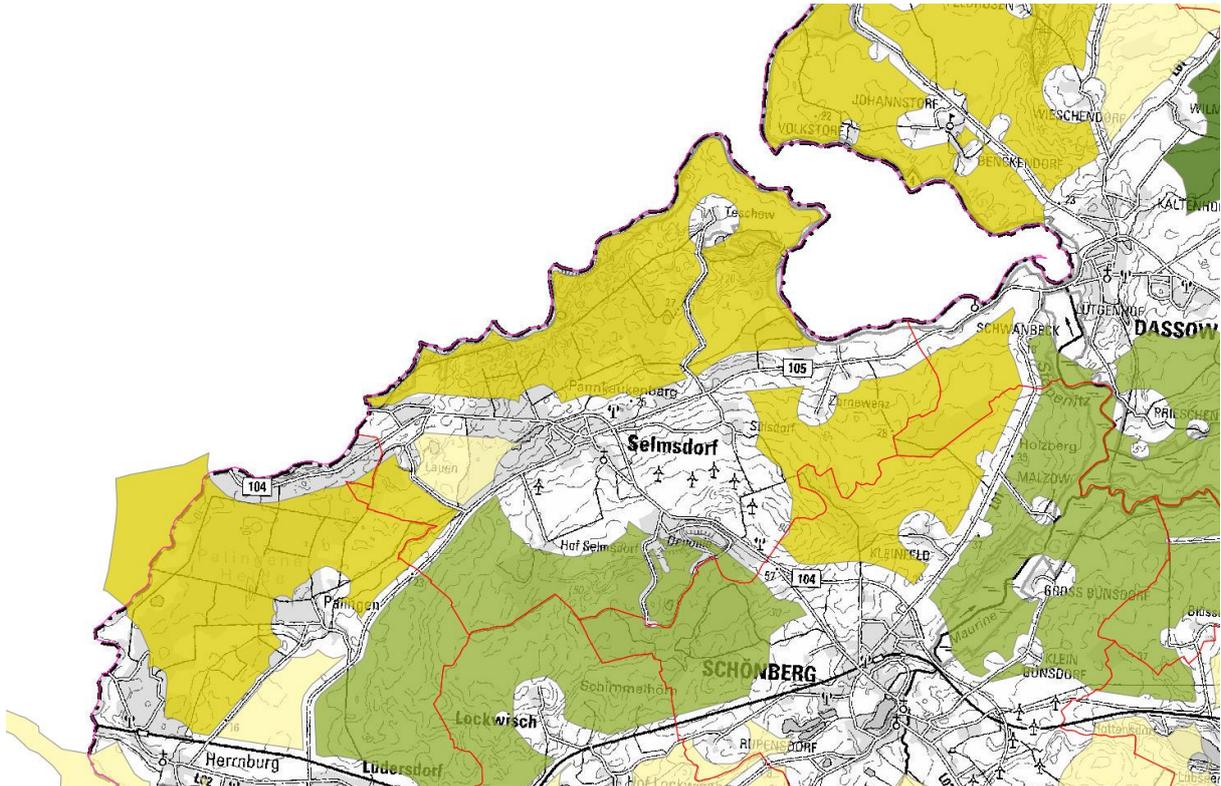


Abb.9: Auszug GLP (Textkarte 7a): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Flächengröße und Verkehrsarme Räume (insgesamt 4-stufig)

Gelb: Stufe 1 gering - <600 ha ; Hellgrün: Stufe 2 mittel – 600-1199 ha ; Mittelgrün Stufe 3: hoch – 1200-2399 ha

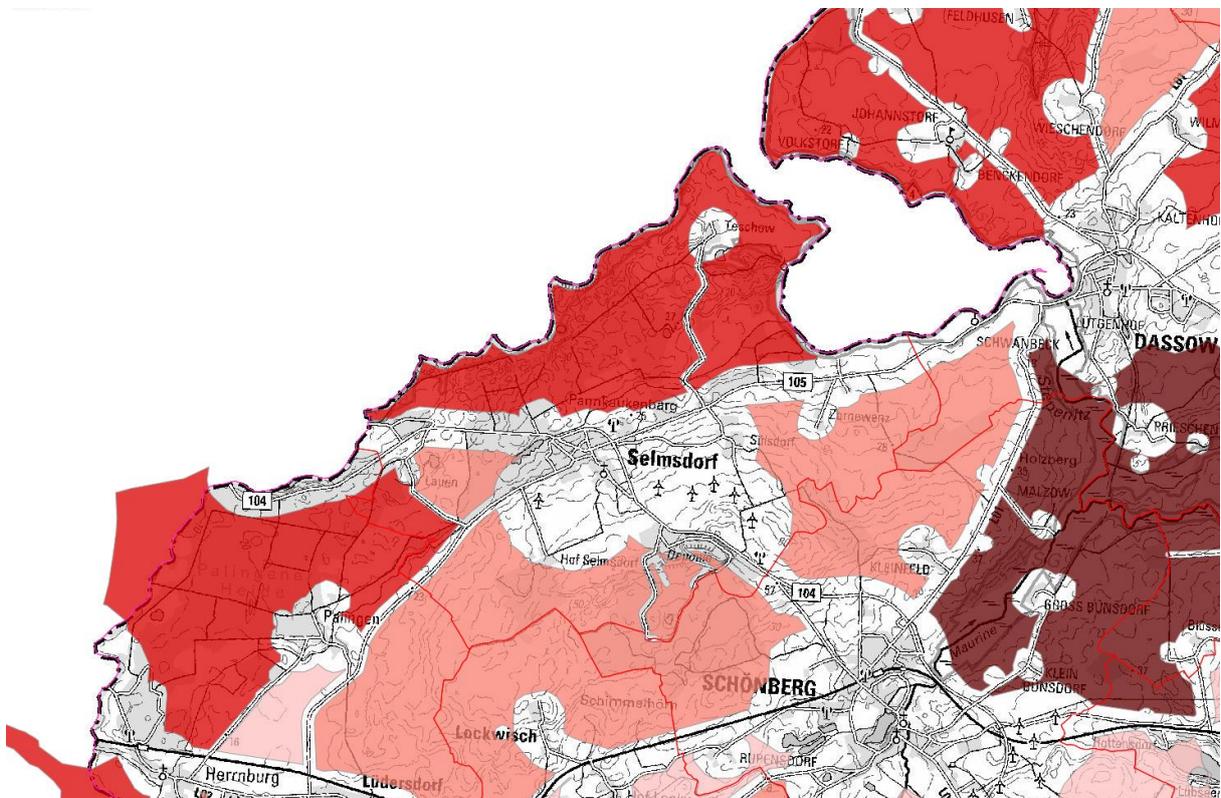


Abb. 10: Auszug GLP (Textkarte 7b): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Funktionen (insgesamt 4-stufig)

Rosa: Stufe 2 – mittel ; Rot: Stufe 3- hoch

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 durch 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 Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 9 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Wie beschreiben bestehen für den planungsrelevanten Raum bereits starke Vorbelastungen. Die Böden der intensiv genutzten Ackerflächen sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen überformt. Sich eventuell einstellende Umweltauswirkungen würden jedoch nicht über den Geltungsbereich des von der Bebauungsplanung betroffenen Plangebietes hinaus reichen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bzw. im Geltungsbereich nicht erheblich 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 Bebauungsplanung würde ein Großteil des Plangebietes entsprechend der aktuellen Nutzung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die bestehenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße würden ebenso weiterhin erhalten werden. Auch ohne die Durchführung der Planung handelt es sich um eine anthropogen beeinflusste Fläche.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Neuausweisung eines Gewerbestandortes wurden durch die Gemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Gemeinde war bei der Entscheidungsfindung um eine gesamtheitliche Betrachtung aller naturräumlichen und städtebaulichen Belange bemüht, wobei Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gering gehalten werden sollten. Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen. Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht. Eine Zusammenfassung der Standortuntersuchung ist im städtebaulichen Teil dieser Begründung zu finden.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegen diese Argumente im Abgleich der Standortalternativen für das Gewerbegebiet gegenüber des Vorschlages des Fortsamtes diese Fläche für die Waldvermehrung als naturschutzrechtliche und forstrechtliche Ausgleichsflächen zu nutzen. Aufgrund des anstehenden mageren Sandbodens besitzt es ein ökologisches Potential für die Ausbildung von Sandmagerrasen und wird im Landschaftsplan als Fläche für Naturschutz/ Magerrasen (Karte 10 Leitbild/ Landschaftsmodell) dargestellt. Dies spricht zusätzlich gegen eine Nutzung für Waldvermehrung.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zu Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt. Nördlich schließt sich den Bundesstraße B104 mit Pflanzstreifen an. Auch im südlichen Teil des Plangebietes sind weitere Gehölzpflanzungen und offenen Sandmagerbereiche vorzufinden. Diese bestehenden Grünstrukturen werden vollständig erhalten. Die vollständige Flächenbilanz ist im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 2.4 enthalten. In die Eingriffsbilanzierung gehen alle Flächen ein. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planungen zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf umfasst eine Fläche von rund 13,9 ha. Bestehende Verkehrsflächen der Bundesstraße 104 (4.500 m²), die vorhandenen Sandmagerrasenflächen mit Gehölzbestand (6.100 m²), die Verkehrsgrünflächen (7.750 m²) und der Laubholzbestand (12.400 m²) werden von der Eingriffsberechnung ausgenommen. Jedoch wurde die Erschließungsstraße in den Eingriffsberechnungen berücksichtigt.

Für die Bilanzierung wird die reale Nutzung als Maisacker berücksichtigt und als Intensivacker (Sandacker –ACS) bilanziert. Die Ackerflächen werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch die Bodenbearbeitung sind diese landwirtschaftlichen Flächen artenarm ausgebildet. Es wird ein Kompensationswert von 1 verwendet.

In den vorliegenden Planungen wurde eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO darf für Gewerbegebiete eine maximale GRZ von 0,8 ausgewiesen werden. Somit kann für die Anlage von Nebenanlagen die GRZ um einen Wert von maximal 0,1 überschritten werden.

Maßnahme		Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Gewerbegebiet	87.050m² x 0,8	69.640	1	0,5	0,75	78.345
Planstraße (inkl. Baumpflanzungen je 25 m²)	10.600-25 Baumpfl.	9.975	1	0,5	0,75	11.222
Gesamteingriff Versiegelung = A x (K+Z) x KF						89.567

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Maßnahme		Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Gewerbegebiet	87.050m² x 0,2	17.410	1	-	0,75	13.058
Planstraße (inkl. Baumpflanzungen)	10.600-9.975	625	1	-	0,75	469
Gesamteingriff Versiegelung = A x K x KF						12.589

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Maßnahme		Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m²)
Gewerbegebiet	87.050m² x 0,2	17.410	-0,2	-	0,75	-2.612
Gesamteingriff Versiegelung = A x -K x KF						-2.612

Tabelle 6: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen entsteht ein Funktionsverlust. Hierzu werden die Zuschläge für Flächenversiegelung mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung hinzugerechnet. Bei den verbleibenden nicht versiegelten Flächen wird davon ausgegangen, dass diese wiederum einen gewissen Biotopwert durch die Gestaltung als Grünfläche erhalten. Dies wird als Minimierung angerechnet.

Versiegelung	89.567
Biotopverlust	12.589
Minimierung	-2.612
Multifunktionaler Gesamteingriff:	99.554 m² KFA

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben hier betrachtete Bebauungsplanes Nr. 9 werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen festgelegt, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. So werden Gehölzbestände und Sandmagerrasenflächen entlang der Bundesstraße und im südlichen Teil des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden durch neue Gehölzpflanzungen (Hecken) an der östlichen Grenze des Plangebietes u.a. die Einbindung in die freie Landschaft gefördert und die Biodiversität

erhöht. Die durchgeführte Bilanzierung berücksichtigt die aktuelle Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche. Die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten einer Fläche können nicht berücksichtigt werden.

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.

Innerhalb des Plangebietes werden die nachfolgenden Maßnahmen aufgenommen.

M1 – Grünfläche „Trockenrasen“

Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung "Trockenrasen, öffentlich" ist ein Landschaftsrasen aus einer Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil für trockene Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht. Gleichzeitig wird durch die Trockenrasenflächen eine „grüne“ Gliederung zwischen der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet geschaffen.

M2 – Grünfläche „Abschirmhecke“

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung "Abschirmhecke, öffentlich" ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind einheimische Sträucher der Arten Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), 1 St./m², 2x verschult, Höhe 125 bis 150 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzte Gehölzfläche ist gegen Wildverbiss für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Schutzzaun einzufrieden.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Die Heckenpflanzungen grenzen das Gewerbegebiet von der umgebenden offenen Landschaft ab. Sie tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Außerdem kann die Hecke als hochwertiger Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen und erhöht die Diversität des Naturraumes.

M3 - Hochstammpflanzungen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Bäume der Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), StU 18 – 20 cm, 3xv, Hochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspendler.

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
M1 – Grünfläche „Trockenrasen“	8.300	2	2	0,7	11.620
M2 – Grünfläche „Abschirmhecke“	1.880	2	2	0,7	2.632
M3 – Hochstammpflanzungen	625	2	2	0,7	875
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt					15.127

Tabelle 8: Zusammenstellung des Interne Kompensationsmaßnahmen

Externen Kompensationsmaßnahmen

M4 – Sammelausgleichsfläche

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

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“.

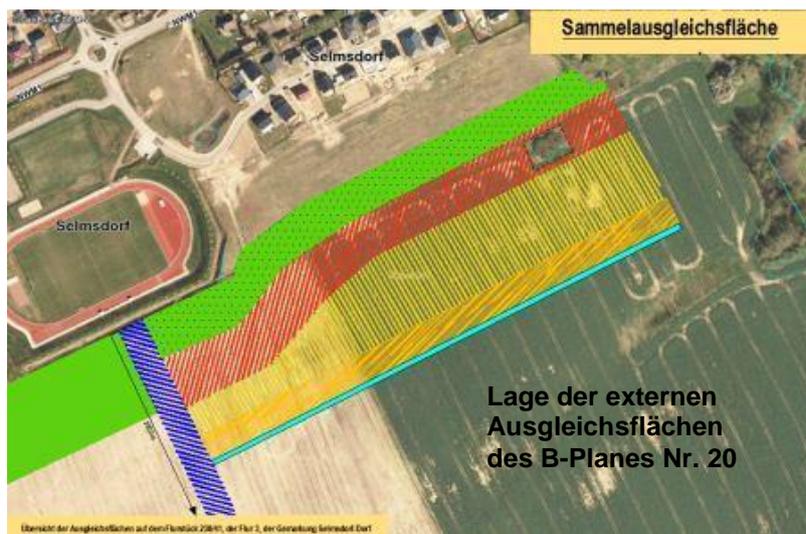


Abb. 11: Lage der Sammelausgleichsfläche

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 und Nr. 20 der Gemeinde sowie der Windparke Selmsdorf und Gägelow sind bereits auf diesem Areal geplant. Der externe Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf sowie nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf-Dorf sollen Planungen eines naturnahen Laubwaldaufbaus sinnvoll ergänzen.

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 230/41, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, Anschluss an bestehende Pflanzmaßnahmen eine 42.210 m² als naturnaher Laubwald zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme ist aus 40% Sträuchern, 2xv, 60-100 cm, 55% verpflanzte Sämlinge, 5-jährig und 5% Heistern, 2xv, 150-200 cm, gemäß Pflanzliste herzustellen. 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 – 200 cm zu pflanzen. Die Heistersicherung erfolgt über schräg stehende Holzpfähle inkl. Bindung.

Bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Pflanzung gegen Tierverschiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Innerhalb der Entwicklungspflege sind die Gehölze bedarfsmäßig zu wässern und die Pflanzzwischenräume zu mähen. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahme umzusetzen.

Pflanzliste Sämlinge: Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche)

Pflanzliste Sträucher: Corylus avellana (Gemeine Hasel), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum)

Pflanzliste Heister: Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Die externe Kompensationsmaßnahme ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9. 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 Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Selmsdorf mit dem Ziel der Errichtung eines Gewerbegebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

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. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden dabei berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensieren. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es bestehen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopverbunds (verbindende Landschaftselemente gemäß Artikel 10 der FFH-Richtlinie).

Das Plangebiet ist derzeit Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Ein Antrag auf Herauslösung wurde bereits gestellt. Die Standortwahl wurde ausführlich abgewogen und begründet. Eine Herauslösung des Plangebietes ist Voraussetzung für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Planungen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister