Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage **Gemeinde Selmsdorf**	**Vorlage-Nr:**	**VO/4/0158/2015 - Fachbereich IV**
	Status:	**öffentlich**
	Sachbearbeiter:	**G.Kortas-Holzerland**
	Datum:	**19.06.2015**
	Telefon:	**038828-330-157**
	E-Mail:	**g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de**

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf -Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Abstimmung: Ja	Nein	Enth.
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf			
Gemeindevertretung Selmsdorf			

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat am 25.04.2013 die Aufstellung der Flächen-nutzungsplan-Fortschreibung beschlossen. Ebenfalls am 25.04.2013 wurde auch der Vorentwurf des Planes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17.06. bis zum 18.07.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die Gemeinde hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf intensiv auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde der Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf hat in der Zeit vom 10.02. bis zum 11.03.2014 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Es ergeben sich vor allem raumordnerische Belange, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Aufgrund dessen ist die Beteiligung mit dem vorliegenden erneuten Entwurf durchzuführen.

Folgende wesentliche Änderungen haben sich für die Planung ergeben:

- Die Fläche für die langfristig mögliche Entwicklung von Bauflächen östlich des ehemaligen Wasserwerks in Selmsdorf wird zur Berücksichtigung der Belange und in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung als „Optionale Bauflächenentwicklung“ in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Darstellung ersetzt die bisherige Ausweisung als „Wohnbaufläche mit Nachweis“.
- Für die Fläche östlich des bestehenden Sägewerks erfolgt ebenfalls die Darstellung als „Optionale Bauflächenentwicklung“ anstelle einer Wohnbaufläche, da der Betrieb des Sägewerks der Wohnnutzung entgegensteht. Die Flächendarstellung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.
- Für den geplanten Gewerbestandort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes waren Sonstige Sondergebiete für Photovoltaik dargestellt. Diese Flächenausweisung wird aufgrund des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie aufgrund der Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nunmehr ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt. Die besonders zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der Ortslage Lauen sind in der Begründung zu beachten.
- In der Ortslage Zarnewenz erfolgen Reduzierungen der Wohnbauflächendarstellung zur Berücksichtigung der Flächen, für die derzeit durch die Gemeinde ein Waldumbau erfolgt. Die Flächen werden als Flächen für Wald dargestellt. Daran angrenzende Flächen zwischen dem Wald und der vorhandenen Straße werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese aufgenommen.
- Der geplante Gewerbestandort an der Deponie wird als Gewerbliche Baufläche (nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) und nicht als Gewerbegebiet (besondere Art der

baulichen Nutzung) dargestellt. Konkretisierungen zur baulichen Nutzung erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

- In der Ortslage Lauen wird der vorhandene Rast- und Informationsplatz im Nordwesten nunmehr innerhalb einer Grünfläche berücksichtigt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wurde zurückgenommen.
- Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Osten von Teschow wird gemäß der tatsächlichen Grenzführung geringfügig korrigiert. Daraus ergibt sich eine geringe Reduzierung der Wohnbauflächen im östlichen Bereich.
- Die verbindliche Ausgleichsfläche für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf nordwestlich von Teschow wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- Die Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen südwestlich von Teschow wird reduziert. Für einen Bereich ist die bergbaurechtliche Bewilligung für die Gewinnung von Bodenschätzen ausgelaufen und wird daher in den Darstellungen nicht mehr berücksichtigt.
- Die Planzeichnung wird um die bestehende Radwanderwegverbindung zwischen Selmsdorf und dem Gewerbegebiet nördlich von Lauen ergänzt.
- Die nordwestliche Grenze des Bauschutzbereiches vom Regionalflughafen Lübeck ist in die Planzeichnung aufgenommen.
- Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird angepasst. Diese Erweiterungsflächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

Weitere Inhalte für den Erneuten Entwurf werden ggf. in der Sitzung des Bauausschusses bestimmt und für den endgültigen Erneuten Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
   Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der erneute Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung sowie der erneute Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der erneute Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung sowie der erneute Entwurf der Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind in der Bekanntmachung zu benennen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den vorgenommenen Änderungen berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (beschränkte Beteiligung) aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlage:
Erneuter Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Bearbeitungsstand 25.09.2014

GEMEINDE SELMSDORF

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Abwägung

Anlage zum
erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 07.07.2015

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 11 52

23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
05. März 2014
STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-505-29/98
Datum: 03.03.2014

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

Landesplanerische Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 27.01.2014 (Posteingang 03.02.2014)
Ihr Zeichen: 61.27

Bewertungsergebnis

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.

Die Vereinbarkeit kann erreicht werden, wenn nachstehende Maßgabe beachtet wird:

Maßgabe:
Die Wohnbauflächendarstellungen sind dem Eigenbedarf anzupassen. Der Flächennutzungsplan zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren auf. Darstellungen, die einerseits darüber hinaus gehen (W - Nachweis) und andererseits in dieser Zeitspanne aufgrund bestehender Nutzungen nicht umsetzbar sind (W – unmittelbar an SO Sägewerk angrenzend), sind zurückzunehmen.

Hinweis:
Die Darstellung des Sondergebietes Photovoltaik sollte geprüft werden. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen sollen bauliche Anlagen, bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden. Eine diesbezügliche Alternativenprüfung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

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

Bewertungsergebnis
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gemäß der vorliegenden Stellungnahme die Ziele der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Zu Maßgabe:
Zur Klärung der vorgetragenen raumordnerischen Belange fand am 03.04.2014 eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung statt.
Im Ergebnis die Abstimmungen werden die Maßgaben dieser Stellungnahme werden teilweise durch die Gemeinde Selmsdorf berücksichtigt. Die Darstellung der beiden benannten Flächen bleibt bestehen, jedoch nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“. Durch diese geänderte Plandarstellung kann Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächen-nutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Zu diesem Zeitpunkt ist dann auch die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet für die Flächen östlich des ehemaligen Wasserwerks durch die Gemeinde zu beantragen. Es erfolgen entsprechende Änderungen in der Planzeichnung sowie in der Begründung.

Zu Hinweise:
Die Hinweise werden durch die Gemeinde in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt. Die Flächen mit Darstellung des „Sondergebietes Photovoltaik“ nördlich der Ortslage Lauen werden nunmehr vollständig als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf
Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Stand 12/2013) und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Selmsdorf die beabsichtigte Art der Bodennutzung darstellen. Grundlage bildet der bestehende Flächennutzungsplan inkl. der 9. Änderung. Die Gemeinde Selmsdorf möchte den Plan nun an heutige und zukünftige Anforderungen anpassen.	Die allgemeinen Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und Planungszielen werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.
Raumordnerische Bewertung Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Am 31.12.2012 konnten im Gemeindegebiet 2 715 Einwohner registriert werden. Im RREP WM wird dargestellt, dass die Gemeinde Selmsdorf im Stadt-Umland-Raum Lübeck Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen soll (vgl. Pkt. 3.2.2 (3) RREP WM). Demzufolge wird der Gemeinde Selmsdorf ein besonderer Eigenbedarf zugestanden (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM). Diesen Spielraum, so wurde es der Gemeinde Selmsdorf in den Beratungen zur 8. und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich mitgeteilt, schöpft die Gemeinde mit der Wohnbaufläche am Mühlenbruch vollständig aus. Mit dem in der Planzeichnung festgelegten Vorbehalt ist die Gemeinde aus raumordnerischer Sicht nicht in der Lage, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf den Eigenbedarf der Wohnbauentwicklung Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Selmsdorf stellt selbst fest, dass die Fläche im Zeitraum der jetzigen Fortführung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist, um den Wohnbaubedarf zu decken. Demzufolge ist die Fläche aus der Planzeichnung herauszunehmen (vgl. Maßgabe).	Die Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil der Begründung.
Ähnlich ist mit der Wohnbaufläche östlich des Sondergebietes Sägewerk zu verfahren. Diese Fläche steht, solange das Sägewerk existiert, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Der vorhandene Betrieb hat nicht vor, den Standort zu verlassen oder das Sägewerk in absehbarer Zeit zu schließen. Demzufolge ist die Darstellung der Wohnbaufläche im Anschluss an das Sondergebiet obsolet. Die Rücknahme dieser Wohnbaufläche ist auch mit Blick auf die zusätzlichen Wohnbauflächendarstellungen sowohl im Hauptort, als auch in den Ortsteilen Selmsdorfs gerechtfertigt (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM und Maßgabe).	Die Darstellungen zum RREP werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Zur Klärung der vorgetragenen raumordnerischen Belange (Maßgaben) fand am 03.04.2014 eine Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung statt. Die Anregungen werden durch die Gemeinde teilweise berücksichtigt. Die Darstellung der beiden benannten Flächen bleibt bestehen, jedoch nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“. Durch diese geänderte Plandarstellung kann Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Begründung wird um Ausführungen zu den Flächendarstellungen ergänzt.
Für die Darstellung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen sind insbesondere die Erfordernisse der Raumordnung aus dem Kapitel 6.5 des RREP WM zu berücksichtigen. Danach sollen Anlagen für die Energieversorgung in der Planungsregion Westmecklenburg bedarfsgerecht ausgebaut werden. Aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit und der regionalen Wertschöpfung ist der Anteil erneuerbarer Energien u. a. aus Sonnenenergie zu erhöhen (vgl. Pkt. 6.5 (1) RREP WM). Weiterhin sollen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen bauliche Anlagen, bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden (vgl. Pkt. 6.5 (5) RREP WM). Die Darstellung der Sondergebietsfläche Photovoltaik entspricht diesem raumordnerischen Grundsatz nicht. Eine Alternativenprüfung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg, in Bezug auf die Errichtung einer Solaranlage, unter besonderer Betrachtung der Rohstoff-	Die Hinweise werden durch die Gemeinde berücksichtigt. Die Flächen des Sondergebietes Photovoltaik nördlich von Lauen werden nunmehr innerhalb des Gewerbegebietes berücksichtigt. Eine entsprechende Änderung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.
2	2

abbaugebiete und der Deponieflächen, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Weiterhin sollte sich die Gemeinde Selmsdorf mit den dargelegten raumordnerischen Grundsätzen zur Energiegewinnung auseinandersetzen und die Ergebnisse in die Begründung des Flächennutzungsplanes einstellen (vgl. Hinweis).

Abschließende Hinweise

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

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

Im Auftrag

Rainer Pochstein

Verteiler
Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

3

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit Alternativstandorten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen beschäftigt.
Ziel ist es auf der Deponie Ihlenberg, im Bereich der stillgelegten Altflächen, Photovoltaikanalgen zu errichten. Die planungsrechtliche Regelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18. In diesem erfolgt eine Binnendifferenzierung des im Flächennutzungsplan dargestellten Sonstigen Sondergebietes Sondermülldeponie. Es sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen getroffen werden.
Pläne für die Nutzung der Flächen für Rohstoffgewinnung im Südwesten von Teschow zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bestehen nicht. Mit den bestehenden Solaranlagen innerhalb des Gewerbegebietes sowie den geplanten Flächen im Bereich der Deponie leistet die Gemeinde ihren Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Exemplar des endgültigen Flächennutzungsplanes wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt.

3

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 1152
23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
13. März 2014

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-6315** Fax **-86315**
E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de
Ort, Datum:
Grevesmühlen, 2014-03-11

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 27.01.2014, hier eingegangen am 04.02.2014

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnungen im Maßstab 1:10000 und textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung. (Bearbeitungsstand 19.12.2013)

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bei den nachfolgenden Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg:

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

Die abgegebenen Stellungnahme sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Die Hinweise aus den Stellungnahme sind in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i.V. Gilow
André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift:23970 Wismar ● Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden nachfolgend behandelt.

4

FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Herr Praetorius
AZ-uWB: 66.11-20/20-74076-016-14

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

Es ergeben sich mit der Fortschreibung des F-Planes keine zusätzlichen wasserrechtlichen Anforderungen.

Untere Wasserbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Belange der Planung entgegenstehen und dass sich keine zusätzlichen wasserrechtlichen Anforderungen ergeben.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Belange der Planung entgegenstehen.

1. Bodenschutz:

1.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster
Im Planungsgebiet sind bisher keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Die planerischen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß Nr. 7.3 der Begründung werden geprüft und ggf. in das Altlastenkataster übernommen.

Zu 1.1 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gemäß Altlastenkataster des Landkreises keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Hinweise bezüglich der zwei Standorte mit schädlichen Bodenveränderungen sind Bestandteil der Planunterlagen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass diese Hinweise durch den Landkreis geprüft werden.

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

Zu 1.2.1 Die Hinweise zum Bodenschutz sind allgemeingültig und werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund

Zu 2.2.2 Die Hinweise zur Mitteilungspflicht sind bereits Bestandteil der Begründung und werden um Ausführungen ergänzt.

zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

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

1. Belange des Landschaftsschutzes

1.1 Der bereits zum Vorentwurf der Fortschreibung des F-Planes geltend gemachte **Widerspruch** der unteren Naturschutzbehörde (uNB) gemäß § 7 BauGB gegen

• die Darstellung des **Gewerbegebietes Lauener Höhe** (B-Plan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken"), auch im gegenüber dem Vorentwurf jetzt geänderten Flächenzuschnitt und

• die Darstellung der **Potenzialfläche für bauliche Entwicklung** (Wohnbauflächen) zwischen dem Bereich östlich der Wilhelm-Oldörp-Straße und **Am Wasserwerk in Selmsdorf**

innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** (LSG) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" wird aufrechterhalten.

1.2 • Der Widerspruch gegen die Darstellung der Erweiterungsfläche für Wohnbebauung innerhalb des LSG zwischen der eigentlichen Ortslage Teschow und den östlich gelegenen Grundstücken Dorfstraße Nr. 7 und 8 ist aufgrund der Rücknahme der Flächenausweisung hingegen obsolet geworden, sofern, wie im Textteil beschrieben, die **Rücknahme auch auf dem Flurstück 17/6, Flur 1, Gemarkung Teschow vollständig die Grenze des LSG berücksichtigt**. Derzeit befindet sich hier noch ein Teilbereich der Wohnbaufläche im LSG. Nördlich davon verläuft die LSG-Grenze dann auf der Grenze zwischen den Flurstücken 17/3 und 17/4, die auch geringfügig überschritten zu sein scheint, wie auch möglicherweise auf den Flurstücken 16/4 und 16/5. Dies ist ebenfalls **entsprechend der LSG-Grenze zu korrigieren**. Ein entsprechender Kartenauszug aus den LSG-Abgrenzungskarten ist in der Anlage beigefügt.

Gewerbegebiet Lauener Höhe

1.3 Zu dieser Flächenausweisung wird die Stellungnahme zum Vorentwurf grundsätzlich aufrechterhalten.
Seitens der Gemeinde Selmsdorf wurde ein Antrag auf Herauslösung der betreffenden Fläche aus dem LSG gestellt. Die Entscheidung über den Herauslösungsantrag ist gleichzeitig entscheidend für die rechtlichen Realisierungsmöglichkeiten dieser Planung.
Deshalb erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der seitens der Gemeinde vorgebrachten erweiterten Argumentation (Zwischenabwägung bzw. Begründung und Umweltbericht zur F-Planfortscheibung) für eine Ausweisung eines Gewerbestandortes innerhalb des Verfahrens zur Entscheidung über den Herauslösungsantrag.

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass naturschutzfachliche Belange der Planung entgegenstehen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Auseinandersetzung erfolgt nachfolgend.

zu 1.1 Die von der uNB dargestellten Widersprüche (Gewerbegebiet Lauener Höhe und Wohnbaufläche „Am Wasserwerk") werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und im Folgenden behandelt.

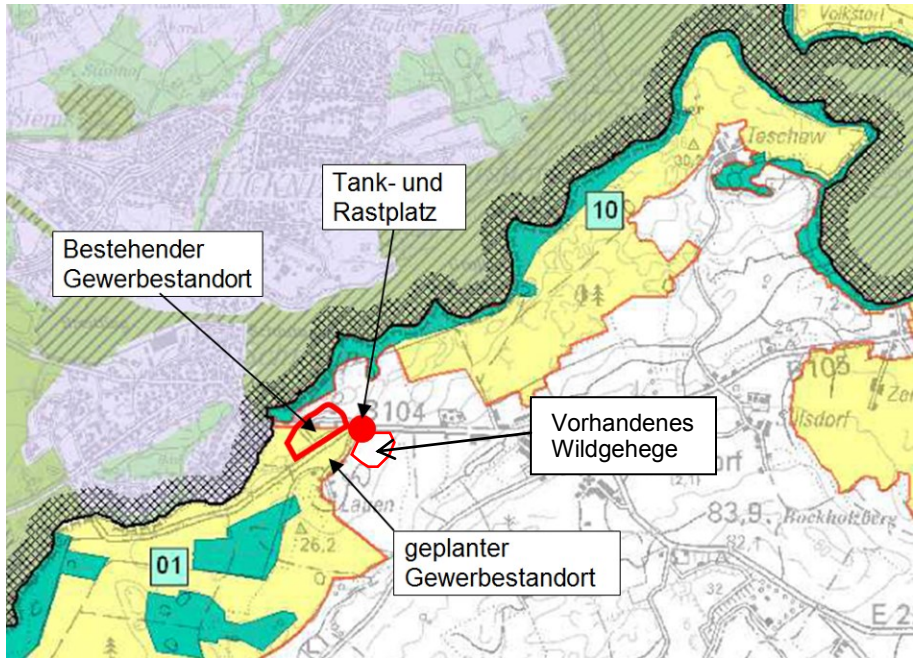
zu 1.2 Die Hinweise werden durch die Gemeinde in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Lage der LSG-Grenze im Osten von Teschow wird gemäß den Unterlagen überprüft und in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Wohnbauflächen werden nur außerhalb der Flächen des LSG dargestellt. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Gewerbegebiet Lauener Höhe

zu 1.3 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf grundsätzlich aufrechterhalten bleibt. Der Antrag auf Herauslösung wurde aufgrund der Bedeutung der Teilfläche für den Biotopverbund nicht bewilligt. Ein erneuter Herauslösungsantrag für die betreffende Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) für den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken" wurde seitens der Gemeinde bei der uNB eingereicht, in welchem die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund detailliert betrachtet wurde. Folgende Aussagen wurden dazu im Herauslösungsantrag getroffen:

Die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen werden als „Biotopverbund im weiteren Sinne" im GLRP Westmecklenburg dargestellt. Der planungsrelevante Bereich ist auf-

grund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung und der Zerschneidungswirkungen der vorhandenen Strukturen nicht als Biotopverbundfläche einzustufen.



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

Eine Zugehörigkeit zum „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist tatsächlich nur bei den südwestlich angrenzenden Waldstrukturen zu erkennen. Auch ist nur hier eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und dem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ gegeben.

Im aktuellen Bestand stellt sich die geplante Gewerbefläche als intensiv, mit Maiskulturen, genutzte Ackerfläche dar. Durch die Intensivierung der Fläche ist diese nicht als Migrationskorridor geeignet. Eine Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen ist aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Zerschneidungseffekte auszuschließen.

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.

Aus den oben aufgeführten Gründen ist dem geplanten und auch dem vorhandenen Gewerbestandort real eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes zugeordnet.

Unterstützend kann hierzu auch die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16.07.2013 zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden. Dort wird zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen südlich der B 104 unter Einbeziehung von Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete ausgesagt: „Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden, da sich die nächstgelegene Teilfläche eines Lebensraumtypen in ca. 800 m Entfernung befindet und keine Arthabitate innerhalb dieses Teilbereiches des FFH-Gebietes ermittelt wurden.“

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten oder untergeordneter Biotopverbunde führt. Der Biotopverbund wird auch durch die Nutzungsänderung von Intensivacker zu Gewerbe nicht beeinträchtigt, da die Funktionen des Biotopverbundes im weiteren Sinne für diesen Bereich nicht bestehen. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandorten 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 Gewerbestandort und der Bundesstraße, der Tank- und

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf
Raststätte sowie dem Wildgehege sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert. Ein Entscheid über die Bewilligung bzw. Ablehnung der Herauslösung liegt zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Für die Herauslösung der betreffenden Fläche wird die Argumentation zur Ausweisung eines Gewerbestandortes innerhalb des Umweltberichtes zum erneuten Entwurf in Bezug auf den Biotopverbund ergänzt. Die Beteiligung der uNB im weiteren Planungsverfahren wird berücksichtigt.	

Sollte sich aufgrund dieses Verfahrens ein abweichendes Ergebnis zur gegenwärtigen Unzulässigkeit des Gewerbegebietes ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde erneut im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

1.4 **Fläche am Wasserwerk**

Auch zu dieser Fläche wird die ablehnende Stellungnahme einschließlich der Begründung zum Vorentwurf grundsätzlich aufrechterhalten.
Die nachfolgenden Darlegungen ergänzen die Stellungnahme zum Vorentwurf. Hierzu wird insbesondere Bezug auf die Zwischenabwägung der Gemeinde und die entsprechenden Passagen in der Begründung des F-Planes genommen:

In der Zwischenabwägung wird seitens der Gemeinde argumentiert, dass die Fläche selbst mangels geminderter Einsehbarkeit – die vorrangig nur von Süden gegeben wäre - keine große Relevanz in Bezug auf das Landschaftsbilderlebnis hätte.
Auch eine Relevanz der Flächen für den Biotopverbund, den Freiraumschutz und die landschaftsgebundene Erholung wird im Wesentlichen verneint.
Die Gemeinde geht in der Zwischenabwägung davon aus, dass hier die städtebaulichen Belange gegenüber den Belangen des Landschaftsschutzes überwiegen, wofür der Nachweis im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens erbracht wird.

Diese Auffassung wird seitens der uNB so nicht geteilt:

1.5 **Landschaftsbild**

So ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durchaus von einer **Schutzwürdigkeit** auszugehen:
Dabei ist bei der Beurteilung des Landschaftsbildes stets eine gewisse Großräumigkeit zugrunde zu legen, wobei das Landschaftsbild immer auch das das Wahrnehmungsangebot **außerhalb** des jeweils direkt betroffenen Bereiches einschließt (Nohl, 2001, S. 46, sinngemäß Jessel/ Fischer-Hüftle et al.[1], 2003, S. 60), wobei zwischen Nahraum (Vordergrund mit einer Distanz von bis zu ca. 400-800 m) und Tiefenraum zu unterscheiden ist.
Generell hängt der landschaftsästhetische Erlebniswert eines Bereiches von den **Landschaftsqualitäten Vielfalt, Naturnähe, Gliederung, Eigenart und Ferne** (vorhandene Blickbeziehungen in den Tiefenraum der Landschaft) ab. Die wichtigsten Landschaftsbildkomponenten für die Wahrnehmung durch den Betrachter sind dabei **Elemente** und Elementenmuster, **Räume** und Raummuster sowie **Perspektiven** bzw. Blickbeziehungen. (Nohl, 2001)
Weiterhin zu berücksichtigen sind Landschaftselemente mit einem hohen landschaftsästhetischen Eigenwert, wozu z. B. gut erhaltene Bachtäler, naturnahe Seen, alte Einzelbäume bzw. alter Baumbestand, Heckensysteme und auch Geländestufen gehören.
Dabei müssen die für das Landschaftsbild mit schutzwürdigen Flächen nicht per se auch einen hohen ökologischen Wert haben.[2]

Im Gegensatz zu den o. g. Bewertungskriterien ist die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche in der Zwischenabwägung allerdings ohne Berücksichtigung des Landschaftsbildzusammenhangs isoliert als Ackerfläche betrachtet worden. Die nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen bzw. Hecken und Bäume wurden vorrangig (nur) als Abschirmung vor Einsehbarkeit bewertet.

Es handelt sich hier um eine Fläche zwischen dem Selmsdorfer Wald und dem Selmsdorfer Graben, mit im Vergleich zur vorhandenen Ortslage etwas erhöht gelegener Plateaulage. Sie ist durch ein leicht bewegtes, sanftwelliges Kleinrelief gekennzeichnet. Auf der Fläche befinden sich ein Laubwaldbereich als „Ausläufer" des vorhandenen großräumigen Waldgebietes des Selmsdorfer Forstes sowie die jetzt erwähnte Ackerfläche, die sich zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung übrigens als eher extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen darstellte. Sie ist nahezu voll-

[1] JESSEL, FISCHER-HÜFTLE, JENNY und ZSCHALICH: Erarbeitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Schriftenreihe Angewandte Landschaftsökologie, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg 2003
[2] VGH Mannheim, NuR 1998 S. 327, zitiert in: M. SAUTHOFF, DR. BUGIEL, N. GÖBEL: Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) Kommentar, Wiesbaden, Oktober 2000, § 23, Rn 2

Fläche am Wasserwerk

zu 1.4 Die zur Gemeinde konträre Auffassung der uNB zur Nutzung der Fläche „Am Wasserwerk" für Wohnbauzwecke wird um die nachfolgenden Aussagen ergänzt.

Es soll eingangs erwähnt werden, dass die Gemeinde diese Fläche nach Abstimmung der raumordnerischen Belange als „Optionale Bauflächenentwicklung" darstellt und damit ihre langfristigen Entwicklungsziele bereits zum jetzigen Zeitpunkt verdeutlichen möchte. Zur tatsächlichen „Aktivierung" der Fläche als Wohnbauland ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Zu diesem Zeitpunkt wird eine ausführliche und tiefgründige städtebauliche und naturschutzfachliche Auseinandersetzung erfolgen. Auch wird in diesem Zusammenhang der Antrag auf Herauslösung aus dem LSG gestellt. Es ist vorgesehen diese Flächen nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre zu aktivieren.
Der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 und dessen in Bearbeitung befindlichen Erweiterung abgedeckt.
Die prosperierende Gemeinde Selmsdorf sieht aber auch langfristig Bedarf an Wohnbauflächen, u.a. aufgrund der günstigen Lage zu Lübeck. Andere Optionen für Wohnnutzung wurden geprüft. Es sind keine anderen Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen vorhanden, welche ein gleichwertiges Potential im Hinblick auf Kriterien wie Lage innerhalb/ angrenzend an das bestehende Siedlungsgefüge und Flächengröße aufweisen. Aus raumordnerischer/ städtebaulicher Sicht stellt dies die einzige mögliche verbleibende Fläche dar, die zudem zu einer Arrondierung der Ortslage beiträgt.

Auf die dargelegten Argumente für die Beeinträchtigung von Landschaftsbild, Biotopverbund, Freiraumschutz und landschaftsgebundene Erholung wird nachfolgend eingegangen.
Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Mais- bzw. Rapsacker genutzt.

Landschaftsbild 1.5 (siehe nächste Seite)

Sollte sich aufgrund dieses Verfahrens ein abweichendes Ergebnis zur gegenwärtigen Unzulässigkeit des Gewerbegebietes ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde erneut im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Fläche am Wasserwerk

Auch zu dieser Fläche wird die ablehnende Stellungnahme einschließlich der Begründung zum Vorentwurf grundsätzlich aufrechterhalten.

Die nachfolgenden Darlegungen ergänzen die Stellungnahme zum Vorentwurf. Hierzu wird insbesondere Bezug auf die Zwischenabwägung der Gemeinde und die entsprechenden Passagen in der Begründung des F-Planes genommen:

In der Zwischenabwägung wird seitens der Gemeinde argumentiert, dass die Fläche selbst mangels geminderter Einsehbarkeit – die vorrangig nur von Süden gegeben wäre - keine große Relevanz in Bezug auf das Landschaftsbilderlebnis hätte.
Auch eine Relevanz der Flächen für den Biotopverbund, den Freiraumschutz und die landschaftsgebundene Erholung wird im Wesentlichen verneint.
Die Gemeinde geht in der Zwischenabwägung davon aus, dass hier die städtebaulichen Belange gegenüber den Belangen des Landschaftsschutzes überwiegen, wofür der Nachweis im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens erbracht wird.

Diese Auffassung wird seitens der uNB so nicht geteilt:

Landschaftsbild

1.5a So ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durchaus von einer **Schutzwürdigkeit** auszugehen: Dabei ist bei der Beurteilung des Landschaftsbildes stets eine gewisse Großräumigkeit zugrunde zu legen, wobei das Landschaftsbild immer auch das das Wahrnehmungsangebot **außerhalb** des jeweils direkt betroffenen Bereiches einschließt (Nohl, 2001, S. 46, sinngemäß Jessel/ Fischer-Hüftle et al.[1], 2003, S. 60), wobei zwischen Nahraum (Vordergrund mit einer Distanz von bis zu ca. 400-800 m) und Tiefenraum zu unterscheiden ist.

1.5b Generell hängt der landschaftsästhetische Erlebniswert eines Bereiches von den **Landschaftsqualitäten Vielfalt, Naturnähe, Gliederung, Eigenart und Ferne** (vorhandene Blickbeziehungen in den Tiefenraum der Landschaft) ab. Die wichtigsten Landschaftsbildkomponenten für die Wahrnehmung durch den Betrachter sind dabei **Elemente** und Elementenmuster, **Räume** und Raummuster sowie **Perspektiven** bzw. Blickbeziehungen. (Nohl, 2001)
Weiterhin zu berücksichtigen sind Landschaftselemente mit einem hohen landschaftsästhetischen Eigenwert, wozu z. B. gut erhaltene Bachtäler, naturnahe Seen, alte Einzelbäume bzw. alter Baumbestand, Heckensysteme und auch Geländestufen gehören.
Dabei müssen die für das Landschaftsbild mit schutzwürdigen Flächen nicht per se auch einen hohen ökologischen Wert haben.[2]

1.5c Im Gegensatz zu den o. g. Bewertungskriterien ist die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche in der Zwischenabwägung allerdings ohne Berücksichtigung des Landschaftsbildzusammenhangs isoliert als Ackerfläche betrachtet worden. Die nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen bzw. Hecken und Bäume wurden vorrangig (nur) als Abschirmung vor Einsehbarkeit bewertet.

Es handelt sich hier um eine Fläche zwischen dem Selmsdorfer Wald und dem Selmsdorfer Graben, mit im Vergleich zur vorhandenen Ortslage etwas erhöht gelegener Plateaulage. Sie ist durch ein leicht bewegtes, sanftwelliges Kleinrelief gekennzeichnet. Auf der Fläche befinden sich ein Laubwaldbereich als „Ausläufer" des vorhandenen großräumigen Waldgebietes des Selmsdorfer Forstes sowie die jetzt erwähnte Ackerfläche, die sich zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung übrigens als eher extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen darstellte. Sie ist nahezu voll-

[1] JESSEL, FISCHER-HÜFTLE, JENNY und ZSCHALICH: Erarbeitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz, Schriftenreihe Angewandte Landschaftsökologie, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg 2003
[2] VGH Mannheim, NuR 1998 S. 327, zitiert in: M. SAUTHOFF, DR. BUGIEL, N. GÖBEL: Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) Kommentar, Wiesbaden, Oktober 2000, § 23, Rn 2

Landschaftsbild

zu 1.5a

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft wird auch auf die angrenzenden Landschaftsbereiche eingegangen. Es handelt sich um Siedlungsbereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzstrukturen. Die Wirkung im Nahbereich wird als gering eingeschätzt, da die Bebauung sich an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anschließt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die eine gestalterische Integration der Wohnbebauung an die bestehenden Bereiche gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ähnlich gestaltete Wohnhäuser handelt. Aufgrund des relativ ebenen Geländes sowie der vorhandenen Grün- und Siedlungsstrukturen wird auch die Fernwirkung der Bebauung als gering eingestuft.

Eine großräumige Betrachtung der Bewertung des Landschaftsbildes ist in den übergeordneten Planungen wiedergegeben. In den Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes befindet sich die Optionale Baufläche innerhalb der Zerschneidungsräume. In der LINFOS-Datenbank wird die Fläche dem Landschaftsbildraum Selmsdorfer Forst (Einstufung hoch bis sehr hoch) zugeordnet. Zu diesem Landschaftsbildraum gehören auch große Anteile des bestehenden Siedlungsbereiches von Selmsdorf, so dass dies keine flächenscharfen Beurteilungen von einzelnen Bereichen zulässt.

zu 1.5b Auf die Landschaftsqualitäten wird separat eingegangen. Ausführungen dazu werden auch in die Begründung aufgenommen.

Vielfalt
Vielfalt erfasst die visuell unterscheidbaren Strukturen und Landschaftsbestandteile und ihre Merkmalsausprägungen (Relief, Gewässer, Vegetation, Nutzungen, Siedlungen und bauliche Anlagen) sowie ihre Anordnung und Verteilung im Raum. Es kann sich sowohl um eine Vielfalt natürlicher Elemente und Strukturen als auch um vielfältige Nutzungsformen handeln. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Nutzungen den naturräumlichen Bedingungen anpassen und den Eindruck einer nachhaltigen Wirtschaftsweise vermitteln, welche die Landschaft nicht übermäßig beansprucht.

Im Norden der Optionalen Baufläche grenzen Waldflächen an. Weitere Gehölzflächen sind südlich entlang des Selmsdorfer Baches vorhanden. Westlich schließen sich Siedlungsbereiche an. Die östlichen Flächen, wie auch die Optionale Baufläche selbst, stellen sich als Ackerflächen dar. Das Gelände weist geringe Höhenunterschiede auf. Im Hinblick auf die Vielfalt der Landschaft dominieren ackerbaulich genutzte Flächen und Siedlungsbereiche.

Naturnähe
Naturnähe erfasst den Grad der anthropogenen Veränderungen der Landschaftskomponenten bzw. den Eindruck eines weitgehenden Fehlens menschlicher Einflüsse und Nutzungsspuren (u.a. Bewirtschaftungsintensität, Grad der Überprägung natürlicher Strukturen bzw. gewachsener historischer Strukturen, Grad anthropogener Beeinträchtigungen). Die Naturnähe im ästhetischen Sinne muss nicht derjenigen im ökologischen Sinne entsprechen. Entscheidend ist vielmehr der Anschein spontaner Naturprozesse, vor denen der menschliche Einfluss in den Hintergrund tritt.

Die beschriebenen Landschaftsteile sind maßgeblich anthropogen geprägt, wobei auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gegensatz zu der vorhandenen Bebauung als naturnah wahrgenommen werden können. Auch wenn Ackerflächen eine landschaftsästhetisch zu beachtende Wertigkeit besitzen, wird die Bedeutung aufgrund des maßgeblichen Kontextes mit Siedlungsflächen als gering eingestuft.

Es sind kaum Elemente mit herausragendem landschaftsästhetischen Wert vorhanden. Die einzelnen Landschaftsbestandteile weisen eine geringe Kleinstrukturierung auf.

Gliederung/Ferne
Die umgebende Landschaft lässt sich in Wald-, Siedlungs- und Ackerbereiche gliedern.
Aufgrund der topographischen und strukturellen Gegebenheiten sind kaum weitreichende Fernwirkungen vorhanden.

Eigenart
Eigenart ist gewissermaßen wertneutral und erfasst die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt, anhand derer die Natur- und Kulturgeschichte der Landschaft ablesbar ist. „Eigenart besitzen nicht nur kaum vom Menschen beeinflusste Naturlandschaften, sondern auch Kulturlandschaften, deren Erscheinungsbild durch angepasste Formen der Landnutzung geprägt wird. Eine Kulturlandschaft, die sich als Ergebnis eines kontinuierlichen Entwicklungsprozesses der Landnutzung ohne gravierende Umwälzungen darstellt, kann maßgeblicher Teil dessen sein, was als Heimat empfunden wird“ (FISCHER-HÜFTLE 1997, S.243).

Es handelt sich um landschaftstypische Ackerflächen, die durch ihre Lage zwischen Siedlungs- und Waldbereichen geprägt ist.

weiter zu 1.5c

ständig von Gehölzen (Wald, Hecken und Obstgehölze) umgeben und weist zum Selmsdorfer Graben hin eine ausgeprägte Hanglage auf. Im südlichen Bereich (Hanglage zum Selmsdorfer Graben) wurde im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme eine Obstwiese angelegt.
So sind im Gesamtbereich sowohl ästhetisch wertvolle Landschaftselemente als auch durch die beschriebene Einbindung partiell eine attraktive landschaftliche Raumbildung vorhanden.
Teilweise sind (v. a. in südliche Richtung) relativ weiträumige Blickbeziehungen möglich, wobei sogenannte gestaffelte Horizonte aus Gehölzen mit dazwischen liegendem Siedlungsbereich wahrnehmbar sind. Der Siedlungsbereich ist von dieser Aussichtsposition aus durch die Gehölze und das Relief sowie durch das Fehlen unmaßstäblicher Bebauung landschaftsästhetisch gut eingebunden.
Die Fläche selbst ist frei von baulichen Anlagen und Freileitungen.
Die vorhandene Geländestufe, die überleitet zur Niederung des Selmsdorfer Grabens und zur genannten Obstwiese, bildet dabei ein Landschaftselement mit hohem ästhetischen Eigenwert (s. o.).
Bei einer überschlägigen Einschätzung der betreffenden Fläche einschließlich ihrer Einbettung in die Umgebung anhand dieser Kriterien wäre somit insgesamt von einem ästhetischen Funktionswert (nach Nohl 2001) auszugehen, der im Übergangsbereich zwischen einer mittleren und hohen Einstufung liegt.
Zu berücksichtigen ist bei der Einordnung dieses ästhetischen Funktionswertes auch das o. g. noch **bestehende ästhetische Aufwertungspotenzial** i. S. der Entwicklungsziele der LSG-VO : So wird die angrenzende Ausgleichsfläche (Obstgehölze) mit ihrer weiteren Entwicklung zukünftig noch eine stärkere positive Wirkung entfalten. Das Gleiche gilt für die Niederung des Selmsdorfer Grabens, die ja auch nach Aussage der Gemeinde (siehe Zwischenabwägung) neben naturschutzfachlichen Funktionen auch der Erholung dient und für die auch gemäß F-Plan und Landschaftsplan eine (prioritäre) landschaftspflegerische Komplexmaßnahme vorgesehen ist. Auch dies wird längerfristig zu deutlichen landschaftsästhetischen Verbesserungen führen.
(Auch bei der gegenwärtigen Ackernutzung selbst muss es sich aufgrund der eher ertragsschwachen Sandbodenverhältnisse um keine dauerhafte Nutzung handeln: So war z. Zt. der Unterschutzstellung eine eher extensive Grünlandnutzung zu verzeichnen; der F-Planentwurf selbst stellt die nordöstlich der geplanten Wohnbaufläche verbleibenden Bereiche des gegenwärtig als Acker genutzten Feldblocks künftig als Parkanlage dar.)

Damit stellt diese Fläche einen Übergangsbereich und ein verbindendes Elemen zwischen dem Waldbereich des Selmsdorfer Forstes und der Niederung des Selmsdorfer Grabens dar, mit Blickbeziehungen in beide Richtungen und, abgesehen von den drei Einfamilienhausgrundstücken an der Straße „Am Kanal“, auch ohne eine das Landschaftserlebnis störende Bebauung dazwischen.
Sie ist damit schutzwürdig im Sinne der definierten Schutzziele zum Landschaftsbild gemäß § 4 Abs 1 Nr. 2 LSG-VO.

1.5d Dies deckt sich auch mit der **überregionalen gutachtlichen Bewertung**. Die Fläche gehört zu einem Landschaftsbildraum (Nr IV 1-4) mit hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3 auf vierstufiger Skala) gemäß Landschaftspotenzialanalyse M-V.
Als landschaftsästhetisch wertvoll wurde das Waldgebiet mit vielen angrenzenden Hecken und Knicks eingeschätzt. (Um solch einen Übergangsbereich handelt es sich auch hier.) Hinsichtlich der Vielfalt wurden das schwach hügelige, abwechslungsreiche Relief - wofür auch die ausgeprägte Geländekante zur Niederung des Selmsdorfer Grabens ein gutes Beispiel ist - sowie der Bach nördlich Selmsdorf als wichtig eingestuft.
Weiterhin wurde in der Bewertung u. a. auch die Raumgliederung, d. h. die Wirkung linearer, punktförmiger und räumlicher Elemente als besonders schutzwürdig hervorgehoben.

Die Unterschutzstellung auch dieser Fläche entspricht somit grundsätzlich dem Umsetzungsauftrag zum Schutz entsprechender hinsichtlich des Landschaftsbildes schutzwürdiger und schutzbedürftiger Gebiete gemäß § 26 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

zu 1.5c Die Beschreibung der Landschaftsbildzusammenhänge wird in der Begründung ergänzt. Insbesondere im Zusammenhang mit der „Aktivierung“ der Fläche für die Wohnbaunutzung sind insbesondere der Erhalt von Landschaftselementen und landschaftsästhetische Aspekte genau zu untersuchen und darzustellen. Aufgrund der hier dargestellten Argumentation geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass prinzipiell eine verträgliche Bebauung möglich ist.

zu 1.5d Die überregionale gutachterliche Bewertung wird zur Kenntnis genommen. In dem benannten Landschaftsbildraum werden auch große Anteile der bestehenden Siedlungslage von Selmsdorf einbezogen. Auch diese bestimmen den Charakter der Landschaft in diesem Bereich. Ebenso wie die vorhandene Bundesstraße. Die Auffassung der Wirkung der zusätzlichen Wohnbebauung als starke Unterbrechung mit erheblichen Beeinträchtigungen wird von der Gemeinde nicht geteilt.

Mit den planungsrechtlichen Schritten (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes) zur „Aktivierung“ dieser Optionalen Baufläche werden die Landschaftsbildzusammenhänge detailliert dargestellt und bewertet. Wie bereits dargestellt, wird die Auffassung, dass es sich bei der Fläche um einen Bereich mit besonders hervorzuhebender Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild handelt, von der Gemeinde nicht geteilt. Hier wird neben den naturräumlichen Gegebenheiten auch der direkte räumlich funktionale Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungsbereichen gesehen.

6

weiter zu 1.5d

Eine Bebauung im vorgesehenen Bereich würde den oben beschriebenen Landschaftsbildzusammenhang unterbrechen und sowohl die Landschaftsbildqualität der o. g. Flächeneinheit selbst erheblich beeinträchtigen, als auch darüber hinaus (v. a. in südliche Richtung) negativ wirken. Dies stünde im Widerspruch zu den Schutzzielen von § 4 Abs. 1 Nr. 2 LSG-VO, wonach schutzwürdige Landschaftsbildräume auch in ihren großräumigeren Zusammenhängen zu erhalten sind u. a. durch Bewahrung

- der (phänomenologischen) Naturnähe,
- ästhetisch wertvoller Raumbildungen,
- Wahrnehmbarkeit der landschaftlichen Leitlinien wie Waldränder und Hecken jeweils einschließlich ihres Wirkraumes,
- Erhaltung und Förderung von Ausblicksmöglichkeiten.

Die im Zuge späterer verbindlicher Bauleitplanung beabsichtigte Festsetzung von Anpflanzungen und von baugestalterischen Regelungen ändern an diesen grundsätzlichen Auswirkungen nichts.

Landschaftsgebundene Erholung

1.6a

Aus Sicht der Gemeinde haben die zur Bebauung vorgesehenen derzeitigen Ackerflächen keine Funktion in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung. Dies wäre (nur) für die nördlich angrenzenden Waldflächen der Fall.
Auch hinsichtlich der Erholungsfunktion ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche jedoch nicht isoliert, sondern in ihrer landschaftlichen Einbettung zu betrachten.

1.6b

Der **Erholungswert** eines Bereiches für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung ergibt sich aus dem Zusammenwirken der Erholungsparameter ästhetische Erlebnisqualität, Ruhe und Geruchsfreiheit, verträgliches Bioklima und erholungsrelevante Ausstattung, d. h. u. a. Zugänglichkeit und Vorhandensein von unzerschnittenem Gelände (z. B. Nohl 2001, S. 179 ff., S. 227). Weiterhin sind die Lage und die tatsächliche Nutzung von Bedeutung.
Hinsichtlich der o. g. Kriterien ist festzustellen, dass der Erholungswert dieses Landschaftsbereiches gegeben ist:

- Eine entsprechende **landschaftsästhetische Erlebnisqualität** ist vorhanden (s. o.). Hinzu kommt, dass die Fläche aufgrund ihrer **Waldrandlage** und gleichzeitig Randlage zur Niederung des Selmsdorfer Grabens (verbunden mit dem benannten Aufwertungspotenzial) durchaus Aufenthaltsqualität für Formen der landschaftsgebundene Erholung aufweist (erhöhter Erlebnisreichtum, Auswirkungen Waldklima). *(Nohl 2001, S. 147 ff.)*
- Besondere Lärm- oder Geruchsbelastungen bestehen nicht.

1.6.c

- Das Gelände gehört zu einem **unzerschnittenen landschaftlichen Freiraum** (s. o.) und ist weiterhin auch **zugänglich: D**ie Fläche ist an drei Seiten von Wegen umgeben, von denen zwei als Wege für die landschaftsgebundene Erholung (Rad- und Wanderwege) ausgewiesen sind. Für die angrenzende Waldfläche gilt das (nicht auf Wege beschränkte) Waldbetretensrecht.
- Auch die **tatsächliche Nutzung** für landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten ist in diesem ortsnahen Bereich gegeben, u. a. auch durch den nahegelegenen Waldkindergarten.

Im Übrigen schließt eine Nutzung als Ackerfläche die (Mit)Bedeutung einer solchen Fläche für die Naherholung nicht aus. Auch landwirtschaftliche Flächen als Bestandteil der Kulturlandschaft sind durchaus von positiver Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, wie in etlichen Studien belegt wurde (z. B. Nohl 2006[3]; Bauer und Martens 2010[4]). Dies gilt insbesondere, wenn in eine naturräumliche An- bzw. Einbindung wie hier vorliegt.

[3] Werner Nohl: „Ohne Landschaftsästhetik? - Wohin treibt die Landschaftsplanung?“, Stadt+Grün 8/ 2006, S. 50 ff.
[4] Nicole Bauer und Dörte Martens: „Die Bedeutung der Landschaft für die menschliche Gesundheit – Ergebnisse neuster Untersuchungen der WSL“, Eidgenössische Forschungsanstalt WSL (Hrsg.) 2010: Landschaftsqualität. Konzepte, Indikatoren und Datengrundlagen. Forum für Wissen 2010, S. 43-51

Landschaftsgebundene Erholung

zu 1.6a Im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes Mensch wird dargestellt, das die dortigen Potentialflächen kaum eine Aufenthalts- und Erholungsqualität besitzen. Bei landschaftsgebundenen Erholungsformen werden jene Nutzungsformen (Wandern, Reiten, Rad fahren etc.) betrachtet, für welche eine oder mehrere der natürlichen Standortfaktoren und Eigenarten der Landschaft entscheidend sind. Die Ackerflächen selbst werden für die Aktivitäten nicht direkt genutzt. In der Begründung werden der räumliche Zusammenhang und die landschaftliche Einbettung beschrieben. Hierbei wird verdeutlicht, dass sich die Optionale Baufläche im direkten räumlichen Kontext zu bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen befindet. Ebenso wird auf Bereiche mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, wie den südlich befindlichen Selmsdorfer Bach und die nördlich angrenzenden Waldflächen verwiesen. Wie bereits beschrieben, werden mit der Darstellung dieser Optionalen Baufläche die langfristigen Planungsabsichten der Gemeinde verdeutlicht. Detaillierte Aussagen zur Gestalt der Bebauung usw. sind noch nicht getroffen. Für die tatsächliche Umsetzung der Entwicklungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Im Zuge dessen sowie auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes werden die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter insbesondere des Landschaftsbildes genau untersucht.

zu 1.6b Der Erholungswert der angrenzenden Waldflächen sowie der Bereiche entlang des Selmsdorfer Baches wird berücksichtigt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen lediglich einen Wert im Hinblick auf den landschaftsästhetischen bzw. –räumlichen Zusammenhang (Sichtbeziehungen beim Wandern, Radfahren etc.) und keine Aufenthaltsqualität im Sinne von Verweilen und ortsgebundener Aktivitäten. Es werden entsprechende Grünstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt, so dass auch das Landschaftserlebnis im Wald nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Eine Bebauung im vorgesehenen Bereich würde den oben beschriebenen Landschaftsbildzusammenhang unterbrechen und sowohl die Landschaftsbildqualität der o. g. Flächeneinheit selbst erheblich beeinträchtigen, als auch darüber hinaus (v. a. in südliche Richtung) negativ wirken. Dies stünde im Widerspruch zu den Schutzzielen von § 4 Abs. 1 Nr. 2 LSG-VO, wonach schutzwürdige Landschaftsbildräume auch in ihren großräumigeren Zusammenhängen zu erhalten sind u. a. durch Bewahrung

- der (phänomenologischen) Naturnähe,
- ästhetisch wertvoller Raumbildungen,
- Wahrnehmbarkeit der landschaftlichen Leitlinien wie Waldränder und Hecken jeweils einschließlich ihres Wirkraumes,
- Erhaltung und Förderung von Ausblicksmöglichkeiten.

Die im Zuge späterer verbindlicher Bauleitplanung beabsichtigte Festsetzung von Anpflanzungen und von baugestalterischen Regelungen ändern an diesen grundsätzlichen Auswirkungen nichts.

Landschaftsgebundene Erholung

Aus Sicht der Gemeinde haben die zur Bebauung vorgesehenen derzeitigen Ackerflächen keine Funktion in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung. Dies wäre (nur) für die nördlich angrenzenden Waldflächen der Fall.
Auch hinsichtlich der Erholungsfunktion ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche jedoch nicht isoliert, sondern in ihrer landschaftlichen Einbettung zu betrachten.

Der **Erholungswert** eines Bereiches für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung ergibt sich aus dem Zusammenwirken der Erholungsparameter ästhetische Erlebnisqualität, Ruhe und Geruchsfreiheit, verträgliches Bioklima und erholungsrelevante Ausstattung, d. h. u. a. Zugänglichkeit und Vorhandensein von unzerschnittenem Gelände (z. B. Nohl 2001, S. 179 ff., S. 227). Weiterhin sind die Lage und die tatsächliche Nutzung von Bedeutung.
Hinsichtlich der o. g. Kriterien ist festzustellen, dass der Erholungswert dieses Landschaftsbereiches gegeben ist:

- Eine entsprechende **landschaftsästhetische Erlebnisqualität** ist vorhanden (s. o.). Hinzu kommt, dass die Fläche aufgrund ihrer **Waldrandlage** und gleichzeitig Randlage zur Niederung des Selmsdorfer Grabens (verbunden mit dem benannten Aufwertungspotenzial) durchaus Aufenthaltsqualität für Formen der landschaftsgebundene Erholung aufweist (erhöhter Erlebnisreichtum, Auswirkungen Waldklima). *(Nohl 2001, S. 147 ff.)*
- Besondere Lärm- oder Geruchsbelastungen bestehen nicht.
- Das Gelände gehört zu einem **unzerschnittenen landschaftlichen Freiraum** (s. o.) und ist weiterhin auch **zugänglich: D**ie Fläche ist an drei Seiten von Wegen umgeben, von denen zwei als Wege für die landschaftsgebundene Erholung (Rad- und Wanderwege) ausgewiesen sind. Für die angrenzende Waldfläche gilt das (nicht auf Wege beschränkte) Waldbetretensrecht.
- Auch die **tatsächliche Nutzung** für landschaftsgebundene Erholungsaktivitäten ist in diesem ortsnahen Bereich gegeben, u. a. auch durch den nahegelegenen Waldkindergarten.

1.6c

Im Übrigen schließt eine Nutzung als Ackerfläche die (Mit)Bedeutung einer solchen Fläche für die Naherholung nicht aus. Auch landwirtschaftliche Flächen als Bestandteil der Kulturlandschaft sind durchaus von positiver Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, wie in etlichen Studien belegt wurde (z. B. Nohl 2006[3]; Bauer und Martens 2010[4]). Dies gilt insbesondere, wenn in eine naturräumliche An- bzw. Einbindung wie hier vorliegt.

[3] Werner Nohl: „Ohne Landschaftsästhetik? - Wohin treibt die Landschaftsplanung?“, Stadt+Grün 8/ 2006, S. 50 ff.
[4] Nicole Bauer und Dörte Martens: „Die Bedeutung der Landschaft für die menschliche Gesundheit – Ergebnisse neuster Untersuchungen der WSL“, Eidgenössische Forschungsanstalt WSL (Hrsg.) 2010: Landschaftsqualität. Konzepte, Indikatoren und Datengrundlagen. Forum für Wissen 2010, S. 43-51

zu 1.6c Laut der Darstellung des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes befindet sich die Optionale Baufläche im Pufferbereich des Zerschneidungsraumes der Siedlungslage Selmsdorf. Die Fläche grenzt dementsprechend direkt an landschaftlich zerschneidende Elemente. Die landschaftsästhetische Bedeutung der Fläche wurde bereits angesprochen. Es wird für die Aktivitäten in den angrenzenden Bereichen, z.B. Wald, von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Auch aktuell sind Wohnbauflächen angrenzend an die Waldbereiche vorhanden. Aus Sicht der Gemeinde werden diese Aktivitäten nicht erheblich beeinträchtigt.

7

Auch hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung ist somit eine Schutzwürdigkeit des Bereiches i. S. von § 4 Abs. 1 Nr. 3 LSG-VO gegeben.

1.7a **Unzerschnittene landschaftliche Freiräume**
Hinsichtlich des Freiraumschutzes i. S. des Naturschutzes vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass dieser im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzfläche von geringer Bedeutung ist und sich zudem nur auf die ökologische Funktion und Wertigkeit beziehen würde. Sie differenziert außerdem in Freiraumschutz i. S. einer naturnahen Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft, wobei derartige Flächen im Gemeindegebiet ohnehin im großen Umfang vorhanden wären und in Freiraumschutz i. S. der Stadtplanung (private und öffentliche Grünflächen etc.), was im Zuge künftiger verbindlicher Bauleitplanung beachtet werden würde.

1.7b Im Sinne des Naturschutzrechtes M-V bezieht sich das Schutzgut der (durch Straßen oder Bebauung) unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume jedoch auf die nach verschiedenen Kriterien wie Größe, Naturnähe- und Verkehrsbelastungsgrad sowie raumbezogene Funktionen **klassifizierte Freiraumstruktur**.
Die betreffende Fläche ist Bestandteil eines (klassifizierten) unzerschnittenen landschaftlichen Freiraumes von zwar mittlerer Größe, jedoch hoher Schutzwürdigkeit im Ergebnis der Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale wie z. B. Naturnähegrad, Landschaftsbildwert, Erholungsraum, abiotische Standortfaktoren u.a.. *(Gutachtliche Studie zu landschaftlichen Freiräumen Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2001)*
Auch gemäß Karte 9 GLRP (Schutzwürdigkeit im Ergebnis der Bewertung anhand repräsentativer Funktionsmerkmale) ist die Fläche als Bestandteil eines regional bedeutsamen Freiraumes eingestuft, für den folgende Qualitätsziele gelten (Punkt III.1.2.6 GLRP):
- Regional bedeutsame landschaftliche Freiräume sollen als kohärentes System zerschneidungsarmer Freiräume gesichert und entwickelt werden.
- Regional bedeutsame landschaftliche Freiräume sollen vor einer weiteren Segmentierung (z. B. durch Straßenbau und ländlichen Wegebau, Errichtung von Windenergieanlagen, Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich) geschützt werden.

Auch in Bezug auf den landschaftlichen Freiraumschutz trägt die LSG-Abgrenzung somit dem Umsetzungsauftrag gemäß GLRP (S. III-20) Rechnung, wonach für entsprechende landschaftliche Freiräume die Etablierung eines wirksamen Mindestschutzes bei der Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten insbesondere zu berücksichtigen ist.
Die Schutzziele gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG-VO sehen entsprechend eine Erhaltung der unzerschnittenen Freiräume in ihrer Größe und Funktion vor – auch durch die Vermeidung von Bebauung bzw. die Anlage von Straßen.

1.7c **Die Schutzwürdigkeit der Fläche im Hinblick auf die Schutzziele der LSG-VO ist somit gegeben und kumulativ von einigem Gewicht.**
Demgegenüber kommt den städtebaulichen Belangen der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit in Bezug auf die Planung dieser Wohnbaufläche derzeit noch kein ähnlich hohes Gewicht zu:
Die Gemeinde Selmsdorf verweist in ihrer Zwischenabwägung selbst darauf, dass es sich derzeit um eine Vorsorgeplanung handelt, die vor Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden kann.
Das Ziel dieser sehr frühzeitigen Flächenausweisung v. a. aufgrund der rasch wechselnden Grundlagen im Bereich des Naturschutzrechtes besteht darin, einer dauerhaften Inanspruchnahme dieser Flächen durch andere Nutzungen entgegenzuwirken und spätere Nutzungskonflikte zu verhindern. Nach Aussage der Gemeinde handelt es sich um die letzte bebaubare Fläche in Anlehnung an den Hauptort.

Hierzu ist festzustellen, dass sich die Fläche bereits derzeit im Landschaftsschutzgebiet befindet und somit ein Nutzungskonflikt bereits besteht.

<u>Unzerschnittene landschaftliche Freiräume</u>
zu 1.7a Die Optionale Baufläche ist als landwirtschaftliche Ackerfläche durch die intensive Nutzung, die durchgeführte Bodenbearbeitung, den Einsatz von chemischen Düngemitteln usw., hinsichtlich der Eigenschaften des Bodens stark anthropogen überformt. Aus diesen dargestellten Eigenschaften ergibt sich die ökologische Funktion/ Bedeutung der Optionalen Baufläche.
Die landschaftsästhetische Bedeutung wurde bereits behandelt.

zu 1.7b Die Aussagen zur Bewertung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume beruhen u.a. auf den Darstellungen des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes (GLP Textkarte 7a und 7b). Siedlungsbereiche und eine angrenzende Pufferzone von ca. 200m sind dabei als Zerschneidungsräume ausgenommen. Aufgrund der Lage der Optionalen Baufläche mit westlich und südlich bereits vorhandener Bebauung befindet sich diese im Bereich der Pufferzonen. Die nördlich angrenzenden Freiräume sind mit mittel (Stufe 2) bewertet die übrigen Bereiche sind Teil der Siedlungsräume.
Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Freiraumpotential wie folgt beschrieben: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume werden als Bereiche der Landschaft definiert, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Haupteisenbahnlinien und Windenergieanlagen sind. Zerschneidungswirksame Landschaftselemente werden mit Wirkzonen versehen. Die nach Abzug der Wirkzonen verbleibenden Flächen (Mindestgröße 25 ha) sind die Kernbereiche landschaftlicher Freiräume, für die eine Bewertung der Schutzwürdigkeit erfolgt. Es werden neben der Flächengröße weitere naturschutzfachliche Kriterien herangezogen (vgl. GLRP II.2.6.3).

Die in den Karten 8 und 9 dargestellte Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung) wird zur Kenntnis genommen. Allerdings können diese schon aufgrund der Maßstäblichkeit keine genauen Aussagen für den Einzelfall geben. So sind die Wirkzonen um die Zerschneidungsbereiche nicht dargestellt, in welchen sich die Optionale Baufläche befindet, wie auch im GLP dargestellt. Generell lässt sich aus den Darstellungen des GLRP die Aussage ableiten, dass sich die Optionale Baufläche im großräumigen Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Bewertung des Landschaftsbildes befindet sowie eine hohe Schutzwürdigkeit der daraus abgeleiteten Funktionsbewertung besteht. Zu diesem Landschaftsbildraum gehören auch große Anteile des bestehenden Siedlungsbereiches von Selmsdorf, so dass dies keine flächenscharfen Beurteilungen von einzelnen Bereichen zulässt. Die regionale Bedeutung der Optionale Baufläche wird in Frage gestellt.

1.7c Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits dargestellt, dass diese Fläche am Wasserwerk die einzige Fläche ist, die potentiell noch für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Dies möchte sie bereits heute darstellen. Der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist sich die Gemeinde bewusst. Insbesondere weitere naturschutzrechtliche Nutzungskonflikte, z.B. Maßnahmen zur Aufwertung der Randflächen des Landschaftsschutzgebietes, Entwicklung einer Ausgleichsfläche oder Aufforstung, sollen vermieden werden. Hinweise zu den möglichen Nutzungskonflikten werden in der Begründung ergänzt.

8

Nutzungen, die zu zusätzlichen späteren Konflikten führen können, werden allein durch die Lage im LSG jedoch nicht etabliert. (Anderweitigen baulichen o. ä. Nutzungen wird im Gegenteil durch die LSG-VO entgegengewirkt.)

1.7d Hinsichtlich der Betrachtung weiterer potenzieller Bebauungsflächen ist anzumerken, dass sich die derzeit nicht gegebene Flächenverfügbarkeit der als Wohngebiet dargestellten Bereiche östlich des Sondergebietes Sägewerk, die noch zu einem großen Teil unbebaute Flächen beinhalten, langfristig ändern kann.

Auch das Zäsurgrün zwischen der B 105 und der Ernst-Thälmann-Straße in Selmsdorf dürfte noch potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten umfassen. In diesem Bereich waren in der Fassung der 8. Änderung des F-Planes bereits Wohnbauflächen dargestellt. Sie wurden im Zuge der 9. Änderung des F-Planes aufgrund raumordnerischer Vorgaben zurückgenommen, um im Gegenzug die Bauflächen des B-Planes Nr. 16 auszuweisen. Jetzt werden über den B-Plan Nr. 16 hinaus in erheblichem Maße weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, u. a. im Landschaftsschutzgebiet. Das Argument, dass eine erneute Bauflächenausweisung den (damaligen) landesplanerischen Kapazitätsvorgaben widersprechen würden, trägt daher nicht.
Bevor Planungen im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet vorgenommen werden, sind vorrangig derartige Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen.

Ein Verfahren zum B-Plan Nr. 14 zur Ausweisung eines weiteren Wohngebietes ruht derzeit.

Weiterhin ist die Schließung der Mülldeponie voraussichtlich bereits in einem für die vorliegende F-Planung relevanten Zeitraum zu erwarten. Unter dieser Voraussetzung wäre auch noch einmal alternativ eine Arrondierung der Wohnbebauung in südliche Richtung - teilweise anstelle noch nicht realisierter Aufforstungen (für die in der dargestellten Gesamtgröße keine zwingende rechtliche Verpflichtung besteht) - zu prüfen.

Neben der Betrachtung größerer zusammenhängender Flächen sollte auch über ein Baulückenkataster dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung getragen werden (§ 1 Abs. 5 BNatSchG, § 1 a Abs. 2 BauGB).

1.7e Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei den Flächen am Wasserwerk gegenwärtig um eine Vorsorge- und keine Bedarfsplanung handelt. Das städtebauliche Gewicht zum Zeitpunkt einer möglichen Inanspruchnahme in voraussichtlich über 10 Jahren ist gegenwärtig nicht sicher bestimmbar.
Aktuell ist deshalb davon auszugehen, dass die geltend gemachten Belange der Planungshoheit die des Landschaftsschutzes nicht überwiegen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Herauslösung dieser Fläche aus dem LSG also nicht möglich ist.
Genau diese Herauslösung wäre laut herrschender Rechtsprechung für die Wirksamkeit des F-Planes in Bezug auf diese Fläche jedoch erforderlich.

1.7f Da es hauptsächliches Ziel der Gemeinde ist, hier sehr frühzeitig ihre Entwicklungsziele zu benennen, wird **empfohlen, diese langfristige Planungsüberlegung in der Begründung zu benennen, auf die Flächendarstellung im F-Plan jedoch zu verzichten.**
Außerdem sollte auch diese langfristige Planungsüberlegung **jedoch erheblich reduziert** werden – auf eine geringfügige Arrondierung (- ein Bruchteil der derzeit geplanten Wohnbaufläche -) im unmittelbaren östlichen Anschluss der vorhandenen Bebauung bei sorgfältiger Einbindung in das umgebende Landschaftsbild.
Eine Herauslösung der gesamten derzeit geplanten Fläche aus dem LSG ist aus den o. g. Gründen auch bei sich langfristig anders darstellendem städtebaulichen Bedarf nicht absehbar.

Hinweis:
Gemäß der o. g. Rechtsprechung dürfte für die Wirksamkeit des F-Planes auch die Herauslösung der dargestellten Erweiterungsflächen nördlich des B-Planes Nr. 16 erforderlich sein.

zu 1.7d Im Zusammenhang mit der „Aktivierung“ dieser Optionalen Baufläche wird auch der Nachweis erbracht werden, dass keine Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nutzung von Baulücken) gegeben sind.
Des Weiteren werden die angeführten Optionen / Alternativen argumentativ abgearbeitet und geprüft.

zu 1.7e Die Gemeinde ist sich bewusst, dass für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes eine Änderung des FNPs und eine Herauslösung aus dem LSG zwingend notwendig sind. Wie bereits beschrieben, möchte die Gemeinde mit der Darstellung dieser Optionalen Baufläche ihre gegenwärtigen langfristigen Entwicklungsziele verdeutlichen. Zum Zeitpunkt der „Aktivierung“ dieser Fläche sind die nach dem dann aktuellen Stand städtebaulichen und naturschutzfachlichen Argumente zu betrachten und zu bewerten, mit einer Gewichtung der Planungshoheit der prinzipiell konträren Entwicklungsziele von Stadt- und Landschaftsplanung.

zu 1.7f Die beschriebene Fläche am Wasserwerk wird als „Optionale Bauflächenentwicklung“ aufgenommen. Eine detaillierte Betrachtung des konkreten Umfangs (z.B. Wohneinheiten), der städtebaulichen Gestalt und der Arrondierung der Ortslage findet erst im Rahmen der weiteren Planungen zu dieser potentiellen Entwicklungsfläche statt.

Hinweis
Ein Antrag auf Herauslösung der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde gestellt und ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewilligt. Die Verordnung der 3. Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ trat am 08.04.2015 in Kraft.

Hierzu sollte ein entsprechender Antrag gestellt werden und die beizufügende Karte soweit möglich bereits eine parzellenscharfe Abgrenzung enthalten.

2. Eingriffsregelung: Frau Hamann

2.1 Mit Bescheid vom 11.10.2013 erhielt die Gemeinde Selmsdorf einen Zustimmungsbescheid zu einer Ökokontomaßnahme in der Ortslage Zarnewenz. Die Gemeinde plant hier den Umbau von Pappelbeständen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen. Nach Punkt 1 des Zustimmungsbescheides sind die Pappeln an den gleichen Stellen zu ersetzen, an denen sie bereits entnommen wurden.
Laut Fortschreibung des F-Planes sollen nunmehr Teile der zugestimmten Ökokontoflächen mit Wohnbauflächen überplant werden. Die Überplanung der Fläche steht der noch ausstehenden Anerkennung (§ 12 Abs. 5 NatSchAG M-V) des Ökokontos entgegen.
Für die Gemeinde Selmsdorf besteht die Möglichkeit, den Antrag auf die Anerkennung eines Ökokontos zurückzuziehen und die bereits gefällten Pappeln an einer anderen Stelle zu ersetzen. Des Weiteren kann die Gemeinde Selmsdorf auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des beantragten Ökokontos verzichten.

2.2 Ich möchte Sie ferner darauf hinweisen, dass bisher noch kein anerkanntes Ökokonto der Gemeinde besteht. Den Maßnahmen wurde durch die untere Naturschutzbehörde zugestimmt und bereits durchgeführte Maßnahmen auch vor Ort abgenommen. Allerdings wurden durch die Gemeinde gegenüber der unteren Naturschutzbehörde noch nicht nachgewiesen, das noch ausstehende Kompensationsmaßnahmen aus anderen Plänen und Projekten umgesetzt wurden und die rechtliche Sicherung der Ökokontoflächen erfolgt ist (siehe dazu mein Schreiben vom 04.07.2013 über das Amt Schönberger Land).

2.3 Mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (Stand 19.12.2013) wird im Bereich der Deponie am Ihlenberg ein Gewerbestandort ausgewiesen. Ich weise darauf hin, dass in diesem Bereich Ausgleichflächen festgesetzt und auch umgesetzt wurden, die in den weiterführenden Planungen zu einem Gewerbestandort zu berücksichtigen sind.

3. Vogelschutzgebiet (SPA) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) und Biotopschutz
(Bearbeiter Herr Berchtold Micheel)

3.1 Vogelschutzgebiet (SPA) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE2031-471)
Da die ursprünglich (Vorentwurf) in Zarnewenz dargestellten Erweiterungsflächen nördlich der Bundesstraße B 105 nicht mehr Bestandteil der Planfortschreibung sind, teile ich die unter Pkt. 2.1.9 Umweltbericht dargelegt gutachterliche Einschätzung, das SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wird aufgrund der unveränderten baulichen Siedlungslagen in Teschow und Zarnewenz nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2 Biotopschutz
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope (§ 20 Abs. 1 NatSchAG) führen können, vermieden werden. Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.

4. Umweltbericht:
Aufgrund der o. g. Konfliktpunkte kann die Einschätzung, dass keine erheblichen Umweltauswir-

zu 2.1 Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet. Für die Maßnahme zum Umbau von Pappelbeständen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sind vier Teilflächen betroffen. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine Fläche von etwa 0,4 ha, damit handelt es sich um eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz. Somit wird die Maßnahme als Waldumbau definiert. Bei der Anpflanzung sind zu den vorhandenen Wohngebäuden der 30 m-Waldschutzabstand zu beachten, im übrigen Bereich sind die Gehölze an derselben Stelle neu anzupflanzen. Für eine künftige Bebauung ist ebenfalls der 30 m-Waldschutzabstand zu berücksichtigen. Die dargestellten potentiellen Wohnbauflächen östlich des Weges, gegenüber der vorhandenen Bebauung, liegen fast vollständig innerhalb des 30 m-Waldschutzabstandes. Eine Bebauung zum Dauerwohnen ist hiermit nicht mehr vollständig möglich. Die Gemeinde reduziert daher die ausgewiesenen Wohnbauflächen. Es werden Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiese dargestellt. Die Flächen für den Waldumbau werden als Flächen für Wald aufgenommen. Eine Konkretisierung der Lage der Maßnahmenflächen für den Pappelumbau erfolgt in der Planzeichnung. Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

zu 2.2 Die Hinweise werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie sind durch die Gemeinde zu berücksichtigen. Es handelt sich jedoch nicht um einen Belang der vorbereitenden Bauleitplanung.

zu 2.3 Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Umstand, das Flächen mit bzw. für Ausgleichsmaßnahmen überplant werden, ist der Gemeinde bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird geregelt, dass die bestehenden bzw. geplanten Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ersetzt werden.

zu 3.1 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Behörde der Einschätzung der Gemeinde folgt und das benannte SPA-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird. Weitere Erfordernisse ergeben sich nicht.

zu 3.2 Die Hinweise zum Biotopschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Hinweise zum Biotopschutz werden in die Begründung aufgenommen.

kungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind (- bis auf den Entzug landwirtschaftlicher Flächen -) nicht mitgetragen werden.

5. Kartenteil
Die verbindlich festgesetzte Ausgleichsfläche (extensive Grünlandnutzung) für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf nordwestlich der Ortslage Teschow sollte in der Planzeichnung des F-Planes ebenfalls dargestellt werden. Diese Fläche ist im Landschaftsplan nicht enthalten. Ein entsprechender Kartenauszug zur Lage der Fläche ist deshalb in der Anlage beigefügt.

– Anlagen:
• Kartenauszug zur zu ergänzenden Ausgleichsfläche bei Teschow
• Kartenauszug zur LSG-Abgrenzung Teschow

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

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

1. Der Flächennutzungsplan stellt zum einen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO[i]) dar. Durch diese Vorgehensweise wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen aufgezeigt. Gleichzeitig behält die Gemeinde jedoch den Handlungsspielraum, detaillierte Zielbestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für jeweilige Teilgebiete auf den Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung zu verlegen und in deren Rahmen dann tiefergehende gebietsbezogene Planungsüberlegungen anzustellen.

   Zum anderen erfolgt die Darstellung von Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) für die Bereiche, deren Zweckbestimmung und Art der Nutzung bereits klar definierbar sind, insbesondere von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO.

2. Auf den Flächen nordöstlich der Lübecker Straße und südlich der Bundesstraße B 104 in der Ortslage Selmsdorf befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb – das Sägewerk Möller. Die Betriebsflächen werden im o.g. Entwurf als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sägewerk nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Im der derzeitigen gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf ist diese Fläche als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Betriebsfläche des Sägewerkes ist im Nordosten und Süden von Wohnbebauung umgeben, die laut Flächennutzungsplan mit einer Wohnbaufläche überplant ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wäre eine Umsiedlung des **nicht** nichtstörenden Gewerbebetriebes in ein dafür vorgesehenes Gewerbegebiet angezeigt. Anstelle der Bestandssicherung und eventuell beabsichtigten Erweiterung am vorhandenen Standort sollte die Gemeinde Selmsdorf hier eine Konfliktlösung anstreben und nicht durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Sägewerk“ einen bestehenden Konflikt verfestigen. Unter Pkt. 3.6.5. der Begründung zum o. g. Entwurf wird beschrieben, dass dem Betreiber des störenden Gewerbebetriebes schon mehrfach alternative Standorte innerhalb des Gewerbegebietes an der Bundesstraße B 104 die Gemeinde angeboten wurden, dieser jedoch davon keinen Gebrauch gemacht hätte. Die Auffassung der Gemeinde, dass mit einer Ausweisung als Gemischte

Zu 4. Die Hinweise werden von der Gemeinde teilweise berücksichtigt. Es wird im Umweltbericht dargestellt, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt. Dabei sind insbesondere die Eingriffe in die Bodenfunktion als maßgeblich zu betrachten. Die Belange des Artenschutzes sind auch erst mit Konkretisierung der Vorhaben auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Auf die Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholung wurde unter den Punkten 1.5 und 1.6 ausführlich eingegangen.

Zusammenfassend wurde im Umweltbericht darauf verwiesen, dass es das Bestreben der Gemeinde Selmsdorf ist Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt notwendige Maß der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung zu beschränken.

Zu 5. Die Hinweise werden beachtet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf wird in der Planzeichnung dargestellt und in die Übersicht zu den Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung und im Umweltbericht aufgenommen.

Die Anlagen werden seitens der Gemeinde berücksichtigt. Ergänzungen bzw. Anpassungen erfolgen in der Planzeichnung sowie in der Begründung und im Umweltbericht.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Planung Belange entgegenstehen, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

(siehe nächste Seite)

Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. An diesem Standort kann nur ein Sägewerk, auch nach einer Betriebsaufgabe, betrieben werden. Für künftige andere Nutzungen hat die Gemeinde alle Möglichkeiten durch Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch Aufstellung von Bebauungsplänen planungsrechtlich zu regeln. Mit einer Ausweisung als Gemischte Baufläche wäre nach Betriebsaufgabe des Sägewerkes die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe möglich. Dies ist jedoch nicht Ziel der Gemeinde, wie bereits in den Entwurfsunterlagen dargestellt. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung der gesamten Ortslage als Wohnbaufläche und nicht als Mischgebiet, daher hat die Gemeinde diese Flächenausweisung vorgenommen. Mit der Ausweisung als SO-Sägewerk besteht durch Gemeinde Einfluss auf künftige Entwicklungen. Ausführungen zur langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen werden in der Begründung ergänzt.
Für die Fläche im Nordosten des Sägewerks werden die Maßgaben der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung teilweise berücksichtigt. Die Darstellung dieser Fläche wird von „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, in „Optionale Bauflächenentwicklung“ geändert. Durch diese geänderte Plandarstellung kann Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Konflikte bezüglich der Immissionen zwischen einer späteren Nutzung und vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind dann auszuschließen.

Baufläche die Ansiedlung jeglicher anderer Gewerbebetriebe möglich ist, kann nicht geteilt werden. Laut § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit wäre die Etablierung eines störenden Gewerbebetriebes hier ausgeschlossen. Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wäre die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für den Lärm sowie die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionswerte für den Geruch an den jeweiligen nächstgelegenen Wohnnutzungen zu prüfen.

3. Zu der Neuausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen im Nordwesten von Selmsdorf (südlich des bestehenden Gewerbestandortes B-Pl. Nr. 1 „Gewerbegebiet An der Trave“ und B-Plan Nr. 6 „Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen)

wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Rahmen der Beteilung zum B-Plan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ der Gemeinde Selmsdorf ausführlich Stellung genommen.

4. Darüber hinaus gibt es zum vorliegenden Entwurf (Bearbeitungsstand 19.12.2013) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise.

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557) **NatSchAG** M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)**Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow**“ vom 26. April 2011, bekanntgegeben im „Nordwestblick“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011 **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. **EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009**/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Zu 3. Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde durch die Gemeinde behandelt. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Lärmschutzgutachtes von der Akustik Labor Nord GmbH, 09.12.2013 erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Festsetzung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlage ist nicht mehr Planungsziel. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 9 bzw. wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Ausführungen zum Immissionsschutz sind bereits Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Zu 4. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Hinweise bestehen.

Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

FD Kommunalaufsicht
Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

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

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

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
Untere Straßenverkehrsbehörde
Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken und Ergänzungen zum bisherigen Inhalt des F-Planes der Selmsdorf.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

FD Bau und Gebäudemanagement
Untere Straßenaufsichtsbehörde
Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zur Fortschreibung des F-Planes.

Straßenbaulastträger
Zur o. a. Fortschreibung des F-Planes gibt es unsererseits keine Einwände.

FD Bauordnung und Planung
Untere Denkmalschutzbehörde

Bauleitplanung
Die Gemeine Selmsdorf stellt die Fortschreibung ihres Flächennutzungsplanes auf, um die bisher getätigten Entwicklungen und Änderungen des Ursprungsplanes und die zukünftig geplante Entwicklung für die nächsten 10-15 Jahre auf einer übersichtlichen Planunterlage zusammenzufassen.
Ich gebe gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Planung der Gemeinde Selmsdorf zu berücksichtigen sind.

I. Allgemeines
Die Gemeinde Selmsdorf bringt in die Fortschreibung die bisher rechtskräftigen 7 Änderungen ihres Flächennutzungsplanes, die rechtskräftigen und geplanten Bebauungspläne, die zukünftig vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 10-15 Jahre sowie die durch andere Gesetze und Verordnungen geänderte Rechtslage auf eine Planunterlage.
Die in der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise wurden teilweise berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Jedoch wurden auch viele Inhalte der Stellungnahme unberücksichtigt gelassen oder nicht nachvollziehbarer begründet. Im Folgenden werde ich dazu Stellung nehmen.

FD Kommunalaufsicht
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte bestehen.

Die Planungskosten für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf werden von der Gemeinde getragen. Die Erstellung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinde. Durch die Vermarktung von künftigen Bauflächen werden Kosten refinanziert. Diese Ausführungen sind bereits Bestandteil der Begründung.

FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken und Ergänzungen zur Planung bestehen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst
Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

FD Bau und Gebäudemanagement
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde sowie durch den Straßenbaulastträger des Landkreises keine Einwände zur Planung bestehen.

FD Bauordnung und Planung
Zu 1. Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt nicht vor.

Zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Bauleitplanung wird nachfolgend behandelt.

Zu 3. Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Kenntnis.
Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt nachfolgend.

4. Bestandteile der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegen in Landschaftsschutzgebieten (Gewerbegebiet Kurzstucken, Erweiterung des B-Planes Nr. 16 in nördliche Richtung, Wohnbaufläche mit Nachweis). Zur Umsetzung dieser geplanten Entwicklung müssen die Baugebiete/-flächen aus dem jeweiligen Landschaftsschutzgebiet herausgelöst werden. Gemäß Urteil 4 C 1. 99 vom BVerwG vom 21.10.1999 fallen Landschaftsschutzgebiete unter dem Begriff „sonstige Rechtsvorschriften" des § 6 Abs. 2 BauGB und sind somit ein Grund für die Versagung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Rn. 14). Im Klartext heißt das, das die Herauslösung der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan aus dem jeweiligen Landschaftsschutzgebiet **vor** Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB passiert sein muss. Ansonsten ist die Genehmigung zumindest für die noch nicht heraus gelösten Flächen des Flächennutzungsplanes zu versagen.

II. Planunterlage
Planerische Darstellungen

Erweiterung Gewerbegebiet im westlichen Bereich im Zusammenhang mit B-Plan Nr. 9 „Kurzstucken":

5. Die Gemeinde plant hier eine Erweiterung ihrer Gewerbeflächen südlich der B 104 auf einer bisherigen Fläche für Landwirtschaft. Weiterhin wird auch ein Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Lauen ausgewiesen. Dieses SO soll als „Abstandsfläche" dienen.

6. In ihrer Variantenanalyse von 2010 hatte sich die Gemeinde noch für den Standort B (jetziger Bebauungsplanes Nr. 16) als bevorzugtem Gewerbestandort für die zukünftige Entwicklung entschieden, sich jedoch im Jahre 2011 zur **gemeindlichen** Entwicklung als Wohnstandort entschieden und daraufhin die Gewerbefläche als Wohnbaufläche dargestellt und dort nun durch den Bebauungsplan Nr. 16 Baurecht geschaffen. Das Argument der geringen Entfernung zur Ortslage Selmsdorf als Gegenargument für eine Gewerbeansiedlung anzuführen, ist widersprüchlich zu den ebenfalls sehr geringen Abständen (100 – 150m) der Standortalternative A zu der Ortslage Lauen, welche auch als Wohnbaufläche dargestellt wird.

7. Eine weitere Variante in der Analyse war der Standort C gegenüber der Einfahrt der Deponie. Der einzige Negativfaktor, der hier schwerwiegend aus der Analysetabelle hervorgeht, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die visuelle Beeinträchtigung des Ortseinganges. Direkt gegenüber der vielbefahrenen B 104 befindet sich auf einem riesigen Areal die Sondermülldeponie, die das Landschaftsbild wesentlich stärker prägt als 10 Hektar Gewerbeflächen. Weiterhin würde das Gewerbegebiet an diesem Standort unweit der sehr weit sichtbaren und prägenden Windenergieanlagen entstehen.

8. Die Standortakzeptanz als ein weiteres Hauptproblem ins Feld zu führen, ist auch eher widersprüchlich zur restlichen Planung der Gemeinde – denn neben der Zufahrt zu der Deponie ist ein ebenfalls circa 10ha großes Gewerbegebiet geplant. Es kann auf dieser Ebene nicht klar definiert werden, wie dieses Gewerbegebiet bebaut wird und ob da nicht ähnliche Gewerbebetriebe hinkommen, wie im B-Plan Nr. 1 und 6 – die diesen Standort eben als geeigneten Gewerbestandort mit der Möglichkeit der Nutzung der Energie aus dem Deponiebetrieb sehen. Die Argumentationskette für den Standort C spricht eher für den Standort als gegen ihn, aber stattdessen wird die Alternative A ausgewählt, dessen Alleinstellungsmerkmal

9. bei den Vorteilen die Nähe und die daraus resultierenden möglichen Synergieeffekte zum bestehenden Gewerbegebiet sind. Das Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft

10. zur Ortslage Lauen und zusätzlich dazu auf einer Erhebung von Lauen aus gesehen. Diese erhöhte Lage der Fläche gegenüber der Ortslage Lauen widerspricht weiterhin dem Punkt 4.1 (6) des RREP WM von 2011: „Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie **Kuppen**, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden." Es befindet sich weiterhin im LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" und in der Nähe des „Grünen Bandes". Wenn man sich nur die Analysetabellen vom Standort A und C nebeneinander anschaut, kommt die Frage auf, warum Selmsdorf unbedingt den Standort A entwickeln möchte, wobei es da dort viele schwerwiegende Negativfaktoren gibt.

11. Es erschließt sich mir nicht, wie der Verkehr des Gewerbegebietes aus der Ortslage Selmsdorf gelassen werden kann. Es ist richtig, das der Verkehr aus Lübeck nicht die Ortslage Selmsdorf

Zu 4. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Herauslösung von Flächen für den Bereich des Gewerbegebietes Kurzstucken wurde durch die Gemeinde bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Der Antrag für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde durch die Gemeinde eingereicht. Die erforderliche Herauslösung für diese Erweiterungsflächen aus dem LSG ist mit der Dritten Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" erfolgt.
Aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung erfolgt für die Flächen am ehemaligen Wasserwerk keine Darstellung als „Wohnbaufläche" sondern als „Optionale Bauflächentwicklung". Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, werden die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes konkretisiert. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird der Antrag auf Herauslösung der Flächen aus dem LSG durch die Gemeinde gestellt. Hinweise zu den veränderten Plandarstellungen und der Vorgehensweise bzgl. der Herauslösung aus dem LSG werden in der Begründung ergänzt.

Zu 5. Die Ausführungen zum Planungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 9 werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund von Bedenken der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung bzw. Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Photovoltaik. Anstelle dessen werden Gewerbegebiete festgesetzt bzw. dargestellt. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

Zu 6. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung der Ortslage Selmsdorf als Wohnstandort. Daher wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 16 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Bei der gesamten Argumentation zur Wahl eines geeigneten Gewerbestandortes sind auch die Grundsätze des Städtebaus zur Gliederung der Stadt, die auch auf Gemeindegebiete übertragbar sind, zu beachten. Bei der Siedlungsgliederung werden Schwerpunkte (z.B. Wohnen, Gewerbe, Parks,

öffentliche Einrichtungen usw.) gesetzt. So setzt die Gemeinde Selmsdorf ebenfalls Schwerpunkte: Die Ortslage Selmsdorf soll überwiegend dem Wohnen dienen. Eine großflächige Ansiedlung von Gewerbebetrieben würden dem gewünschten Charakter widersprechen. Der vorhandene Gewerbestandort nördlich von Lauen soll gestärkt werden und ist daher der geeignete Standort für neue gewerbliche Ansiedlungen. Die Schutzansprüche der empfindlichen Nutzungen, wie Wohnen in der Ortslage Lauen, werden beachtet. Die Begründung wird um Aussagen zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung ergänzt.

Zu 7. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Bei Betrachtung des Ortseinganges aus Richtung Schönberg hat die Deponie tatsächlich starke Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Flächen nördlich der Bundesstraße jedoch sind von Gebäuden freigehalten, so dass sich der Blick über landwirtschaftlich genutzte Flächen erstreckt. Die Windenergieanlagen haben aus dieser Nähe betrachtet nur eine geringe Wirkung, da der Blick zwischen den einzelnen Anlagen frei ist. Die Windenergieanlagen haben durch ihre Höhe eine Fernwirkung im Landschaftsbild. Darüber hinaus stellt die Gemeinde nochmals klar, dass für die Flächen gegenüber der Deponie Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind. Die Maßnahmen werden durch die Untere Naturschutzbehörde begrüßt.

Zu 8. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit dem Konzept zur Nutzung der beiden neuausgewiesenen gewerblichen Flächen beschäftigt. Die Gemeinde stellt klar und ergänzt die Aussagen in der Begründung, dass das Gewerbegebiet neben der Deponie zur Ansiedlung von Unternehmen, die im Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb stehen (z.B. Abfall- und Recyclingbetriebe) dienen soll. Im Bereich des Gewerbegebietes bei Lauen sollen technikorientierte Betriebe angesiedelt werden, so dass diese beiden Flächen nicht in Konkurrenz stehen.

Zu 9. Entsprechend der o.g. Sachverhalte stehen an diese Stelle, gegenüber der Deponie (Standort C), keine Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Zu 10. Mit den unter diesem Punkt der Stellungnahme beschriebenen Sachverhalten hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes beschäftigt. Ausführungen dazu sind Bestandteil des Umweltberichtes. Der Antrag auf Herauslösung aus dem LSG wurde gestellt.

weiter

11. passieren muss. Aber jeglicher Verkehr, der nicht über Lübeck abgewickelt wird, muss zwangsläufig die Ortslage Selmsdorf (Richtung Wismar die B 105, Richtung Schönberg/Schwerin/BAB 20 die B 104) passieren. Der geringe Verkehr, der über die Anschlussstelle Lüdersdorf abgewickelt wird, wird ggf. auch die Ortslage Selmsdorf durchqueren. Und wenn nicht, wird dadurch die Ortslage Lauen in Mitleidenschaft gezogen – mit diesem Problem wurde sich in der Begründung nur in einem Nebensatz befasst. Lauen soll keinen „unzumutbaren Beeinträchtigungen" ausgesetzt werden. Wie das definiert und wie das umgesetzt werden soll, bleibt offen.

12. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik" ist hinsichtlich der daraus resultierenden Streichung von (wertvollen) Gewerbeflächen zu überprüfen. Für die Errichtung von PV-Anlagen sollen bereits versiegelte Flächen, bauliche Anlagen oder Konversionsflächen genutzt werden. Um als „Puffer" zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Lauen zu dienen, sollten keine Photovoltaikanlagen gebaut werden. Da wäre eine natürliche Zäsur sicherlich geeigneter.

Ausweisung einer Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Nachweis":

13. Die Gemeinde plant die Darstellung einer Wohnbaufläche „Nachweis" östlich vom alten Wasserwerk. Die Darstellung ist mit der Nutzungsbedingung „Flächenaktivierung steht unter dem Vorbehalt, dass andere Wohnbauflächen bereits genutzt werden oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen" versehen. Dieser sollt laut Gemeinde garantieren, dass die Fläche erst in frühestens 10 Jahren bzw. nach Ausreizung aller Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde überplant werden kann. Sie möchte nur jetzt schon ihren langfristigen Planungswillen darstellen und mögliche Nutzungskonflikte im Vorfeld ausschließen.
Zunächst bleibt offen, wie der Nachweis erbracht werden soll und wann der richtige Zeitpunkt hierfür zu sein scheint. Die Gemeinden haben zwar für den Flächennutzungsplan Darstellungserfindungsrecht – jedoch müssen diese Darstellungen auch schlüssig und logisch nachvollziehbar sein. Es wird nicht aufgezeigt, welche Flächenpotentiale untersucht werden sollen. Geht es nur um komplette Wohnbau**flächen**, wie geschrieben, oder sollen auch Einzelstandorte und Baulücken innerhalb der bebauten Ortsteile untersucht werden? Letzteres wäre wohl die einzige Möglichkeit, um so einen Standort im LSG, mit dieser „Plateaufunktion" gegenüber der restlichen Ortslage und auch gemäß der Bodenschutzklausel aus § 1a Abs. 2 BauGB zu rechtfertigen. Auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm würde hier an seine Grenzen stoßen – denn „Impulse" können auch nicht ewig gegeben werden. Hierfür müsste die Gemeinde für ihr gesamtes Gemeindegebiet eine Analyse aufzeigen, die in sämtlichen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein im Ergebnis nicht vorhandenes Potential aufzeigen muss. Erst dann wäre diese Gebietsdarstellung planerisch zu rechtfertigen.

14. Das Argument der Gemeinde hiermit einen Nutzungskonflikt vermeiden zu wollen, erschließt sich mir nicht. Zur Zeit befindet sich hier eine landwirtschaftliche Fläche und dies ist auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan so dargestellt. Diese Fläche liegt auch bereits im Landschaftsschutzgebiet. Auf welchen möglichen Nutzungskonflikt zielt die Gemeinde ab? Das geht aus der Begründung nicht hervor und ist nachzuarbeiten.

15. Die oben genannte „Plateaufunktion" der Fläche widerspricht weiterhin dem Punkt 4.1 (6) des RREP WM von 2011: „Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie **Kuppen**, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden." Die hier geplante Flächendarstellung ist durch die B 104 von der eigentlichen Ortslage Selmsdorf eindeutig getrennt und liegt durch die Niederung des Gewässers und der B 104 auf einer Kuppe und sehr erhöht.

16. Sollte die Fläche dennoch aktiviert werden, muss sich die Gemeinde auch der Wirkung des Sägewerkes bewusst sein. Dieses liegt zwar hinter der B 104 und dem Graben, wirkt sich jedoch aufgrund der Geländetopographie verstärkt auf die Wohnbaufläche aus.

Darstellung Wohnbaufläche im nördlichen Kreuzungsbereich B 104/Lindenstraße:

17. Hier werden für die beiden Wohngebäude im Außenbereich Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellung ist nicht nachvollziehbar und kann höchstens im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche „Nachweis" planerisch im Kontext nachvollzogen werden. Diese Fläche wird

Zu 11. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Ortslage Selmsdorf wird nicht durch Verkehr aus Richtung Lübeck belastet. Es ist richtig, dass Verkehr aus Richtung Osten die Bundesstraße B 104 als Durchfahrt zum Gewerbestandort nutzt und die Ortslage Selmsdorf quert. Für die Ortslage Lauen sind der Gemeinde aktuell keine negativen Beeinträchtigungen durch Verkehr zum bestehenden Gewerbegebiet bekannt, so dass auch mit den als gering eingeschätzten zusätzlichen Verkehr durch die Entwicklung des neuen Gewerbestandortes, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen eintreten werden. Gegebenenfalls ist der Verkehr durch verkehrsrechtliche Regelungen aus der Ortslage Selmsdorf herauszuhalten. Ergänzungen bezüglich der Verkehrsbelastung werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 12. Die Gemeinde folgt der Anregung teilweise. Auch aufgrund der Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung werden nunmehr anstelle von Sondergebieten für Photovoltaik Gewerbegebiete dargestellt. Die Berücksichtigung erfolgt in Plan und Begründung. Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit Alternativstandorten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen beschäftigt.
Ziel ist es, auf der Deponie Ihlenberg, im Bereich der stillgelegten Altflächen, Photovoltaikanalgen zu errichten. Die planungsrechtliche Regelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18. In diesem erfolgt eine Binnendifferenzierung des im Flächennutzungsplan dargestellten Sonstigen Sondergebietes Sondermülldeponie. Es sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen getroffen werden.
Pläne für die Nutzung der Flächen für Rohstoffgewinnung im Südwesten von Teschow zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bestehen nicht. Mit den bestehenden Solaranlagen innerhalb des Gewerbegebietes sowie den geplanten Flächen im Bereich der Deponie leistet die Gemeinde ihren Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Zu 13. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung erfolgt für die Flächen am ehemaligen Wasserwerk keine Darstellung als „Wohnbaufläche“ sondern als „Optionale Bauflächentwicklung“. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, werden die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes konkretisiert. Ein Nachweis zum Erfordernis der Flächenaktivierung wird dann in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung erbracht.
Im Zuge dieser dann erforderlichen Bauleitplanverfahrens wird der Antrag auf Herauslösung der Flächen aus dem LSG durch die Gemeinde gestellt.
Hinweise zu den veränderten Plandarstellungen und der Vorgehensweise bzgl. der Herauslösung aus dem LSG werden in der Begründung ergänzt.

Zu 14. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits dargestellt, dass diese Fläche am Wasserwerk die einzige Fläche ist, die potentiell noch für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Dies möchte sie bereits heute darstellen. Nutzungskonflikte, z.B. Maßnahmen zur Aufwertung der Randflächen des Landschaftsschutzgebietes, Entwicklung einer Ausgleichsfläche oder Aufforstung, sollen vermieden werden. Hinweise zu den möglichen Nutzungskonflikten werden in der Begründung ergänzt.

Zu 15. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die in diesem Punkt der Stellungnahme benannten Sachverhalte werden unter den Punkten der Unteren Naturschutzbehörde behandelt.

Zu 16. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Bei einer Aktivierung der Flächen zur Entwicklung eines Wohnstandortes sind selbstverständlich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Zu 17. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 erhält diese vorhandene Wohnbebauung nördlich der Bundesstraße ein höheres städtebauliches Gewicht. Wie auch in der Stellungnahme beschrieben steht sie im Zusammenhang mit einer künftigen Entwicklung der „Optionalen Baufläche“. Die Flächenausweisung erfolgt gemäß dem Bestand und bleibt Bestandteil der Planung.

jedoch (wenn überhaupt) laut der Gemeinde frühestens in 10 Jahren aktiviert werden. Solange ist die Flächendarstellung nicht nachvollziehbar und muss überprüft werden.

18. Darstellung Wohnbaufläche über der Ortslage Lauen:
In der Ortslage Lauen wird zu großen Teilen eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist zu überprüfen. Lauen besteht aus nur noch wenigen Wohngebäuden (10-12), die zusammenhangslos im sehr naturbelassenem Raum stehen. Die Gebäude erwecken keine zusammenhängende Wirkung und sind auch teilweise durch hohe Hecke oder Ansammlungen von Bäumen als natürliche Grenzen getrennt. Weiterhin sind sie auch nicht durchgehend straßenseitig angeordnet. Lauen stellt sich somit als Außenbereichslage dar (siehe auch Seite 86 der Begründung zum Entwurf). Zu prüfen ist, wie die Gemeinde für diese Ortslage eine künftige Bebauung erreichen möchte und wie dadurch die zusammenhangslose städtebauliche Struktur ergänzt werden kann. Lauen beherbergt 1,6% der Einwohner der Gemeinde Selmsdorf. Und dennoch sieht die Gemeinde hier Entwicklungspotential? Das ist mit den dargelegten Zahlen und grundsätzlichen Zielen der Entwicklung von Selmsdorf als Hauptort nicht vereinbar. Eine Wohnbauflächendarstellung für die Ortslage Lauen ist nicht gerechtfertigt und sollte überprüft und ggf. gestrichen werden.

19. Darstellung Wohnbaufläche im östlichen Teil von Zarnewenz:
Die Darstellung der Wohnbaufläche für den kleinen östlichen Teil von Zarnewenz ist nicht nachvollziehbar. Hier stehen lediglich zwei bewohnte Häuser und ein paar Nebenanlagen. Ein Teil der Gebäude steht leer oder ist dem Verfall nahe. Weiterhin findet sich hier eine große Lagerhalle. Eine Einbeziehung in die Wohnbauflächendarstellung für die Ortslage Zarnewenz ist nicht begründet und nicht nachvollziehbar, auch durch die räumliche/natürliche Trennung des kleinen Splitters.

20. Darstellung Wohnbaufläche neben SO Sägewerk:
Das Ziel der Gemeinde ist es, beide Nutzungsoptionen darzustellen. Sie ist sich jedoch auch des potentiellen Konflikts aus der nebeneinander liegenden Nutzung bewusst, sieht jedoch keine andere Möglichkeit der Darstellung.
Eine Wohnbaufläche kann an diesem Standort nicht entwickelt werden, solange das Sägewerk dort existiert. Im Moment werden am Sägewerk Baumaßnahmen durchgeführt, die auf keinen baldigen Wegzug schließen lassen. Mit der getroffenen Darstellung wird das Sägewerk noch weiter bestärkt, an diesem Standort zu bleiben und der Konflikt zwischen Wohnbaufläche und dem störenden Gewerbebetrieb auch planerisch verstärkt. Die Steuerungsfunktion eines Flächennutzungsplanes muss soweit reichen, dass in Bezug auf die dargestellten Nutzungsarten anlässlich der Aufstellung von Bebauungsplänen die dort erforderliche Konfliktbewältigung gewährleistet ist. Die Darstellung von miteinander unverträglichen Nutzungen in einem Flächennutzungsplan, die auch über die Gestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung wegen des entgegenstehenden Entwicklungsgebotes nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden könnte, ist mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar. So ist es in diesem Fall. Es gibt keine Möglichkeit bei Bestand des Sägewerkes eine Wohnbebauung direkt daneben planerisch zu etablieren. Die Belastungen sind schlicht zu hoch. Die Wohnbaufläche ist demnach zu streichen.

21. Darstellung von Hausgärten (Übernahme aus der Beteiligung zu § 4 Abs. 1 BauGB):
Ich weise darauf hin, dass gem. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 5 Rd. 36, Grünflächen im Sinne dieses Paragraphen nicht die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke sind. Die Hausgärten sind somit nicht als Grünflächen in diesem Sinne darzustellen. Auch wenn diese Flächen, wenn sie gärtnerisch anzulegen sind, häufig als private Grünflächen bezeichnet werden, sind sie keine Grünflächen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Diese Flächen sind Teile der Baugrundstücke und die Verpflichtung, sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ergibt sich ggf. aus Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und im Übrigen aus dem Bauordnungsrecht. Die Darstellungen sind dahingehend zu überprüfen.

Zu 18. Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zum Anlass, um die Darstellungen für Lauen zu überprüfen. Die Ortslage Lauen wurde trotz der Lage innerhalb des 500 m-Streifens der innerdeutschen Grenze im Zuge der Bodenreform enteignet und aufgesiedelt. Die Wirtschaftsgebäude wurden weiterhin genutzt. Heute sind viele Gebäude saniert und modernisiert. Daher sieht die Gemeinde für Lauen ein ausreichendes städtebauliches Gewicht, um die positive Entwicklung innerhalb der Ortslage weiterhin zu unterstützen. Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wurden die Bauflächen für Lauen bereits reduziert und beschränken sich im Wesentlichen auf die Grundstücke mit vorhandenem baulichen Bestand. Im Zuge der weiteren Bearbeitung verzichtet die Gemeinde auf die Darstellung der Wohnbaufläche im Nordosten. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

Zu 19. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Für ein städtebauliches Gewicht eines Siedlungsteiles ist nicht nur die Zahl der Gebäude sondern auch deren Funktionszusammenhang zu übrigen Siedlungsteilen maßgebend. Es ist richtig, dass in diesem östlichen Siedlungsteil nur wenige Gebäude stehen, jedoch bleibt die Wohnbauflächendarstellung bestehen, um auch Entwicklungen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen. Die Begründung wird um Ausführungen zur Darstellung der Wohnbauflächen im Osten von Zarnewenz ergänzt.

Zu 20. Die Anregungen werden durch die Gemeinde teilweise berücksichtigt. Auch aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Fläche neben dem Sägewerk nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um Ausführungen zu den Flächendarstellungen ergänzt.

Zu 21. Die Gemeinde hält an der Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung von Hausgärten in den kleineren Ortsteilen, Zarnewenz, Teschow und Sülsdorf, fest. Sie möchte damit eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsflächen und dem freien Landschaftsraum schaffen. Die als Gärten genutzten Flächen sollen nicht als Bauflächen dargestellt werden. Mit einer Bauflächendarstellung könnte der Eindruck entstehen, dass in rückwärtigen Bereichen eine Bebauung gewollt ist. Die Begründung enthält bereits Ausführungen zur Darstellung der Grünflächen.

22. Darstellung eines Mischgebietes am Tannenweg Richtung B 104:
Diese Darstellung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch im B-Plan Nr. 2 findet sich diese Festsetzung wieder. Jedoch sieht die Situation vor Ort anders aus: Hier handelt es sich um ein reines Wohngebietes nach § 3 BauNVO. Die Darstellung sollte überdacht und ggf. extra begründet werden.

23. Warum übernimmt die Gemeinde nicht die Photovoltaikanlage in ihrem Bestand im GE gegenüber der Tankstelle/des Rastplatzes?

24. ***Planzeichenerklärung***
Es sollte das Planzeichen für Bestandsgebäude mit aufgeführt werden.

III. Begründung

25. 2.2 Raumordnerische Einordnung
Im RREP ist der Bauschutzbereich des Flughafens Lübeck dargestellt. Die Gemeinde verweist darauf auch in der Begründung. Ich empfehle eine nachrichtliche Übernahme des Bereiches in die Planzeichnung.

26. Die Begründung zur Entwicklung der Gemeinde Selmsdorf im Stadt-Umland-Raum Lübeck ist widersprüchlich. Im oberen Absatz auf S. 10 wird dargelegt, dass sich die Unterschiede zwischen der Gemeinde Selmsdorf und der Hansestadt Lübeck weiter „nivellieren" werden – vergleichbar mit den bestehenden Strukturen in den westlichen Nachbargemeinden. Weiter unten schreibt die Gemeinde jedoch, dass ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen nicht zur Rede steht. Aber genau das ist in den anderen Randgemeinden von Lübeck passiert. Speziell Bad Schwartau und Stockelsdorf mit ihren über 15000 Einwohnern (vgl. Selmsdorf: 2852 Einwohner am 12.04.2013) liegen mit ihrer Bebauung und der Ortslage direkt an der Bebauung von Lübeck. Diese Disparität kann die Gemeinde Selmsdorf nicht mehr aufholen. Bei der Siedlungsstruktur vom westlichen Bereich von Lübeck handelt es sich um (min.) jahrzehntelang gewachsene Örtlichkeiten. Alleine schon aufgrund der naturräumlichen Situation kann die Gemeinde Selmsdorf sich nicht so entwickeln.

27. Auf welche Fakten stützt die Gemeinde Selmsdorf die Aussage, dass es im mittleren Preissegment kaum attraktives Bauland in Lübeck gibt? Hier wäre eine Quelle wünschenswert.

28. 3.1 Allgemeine Planungsziele und deren Darstellung
Hier wird als Entwicklungsziel der „Abbau der Disparitäten im Vergleich zu anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck" genannt. Hier zu verweise ich auf meine Ausführungen zu 2.2 aus der Begründung.

29. 3.2 Flächendarstellung in den Ortsteilen
Im 2. Absatz schreibt die Gemeinde, dass die Entwicklung der Ortsteile sich in erster Linie auf deren Bestand bzw. Eigenbedarf konzentrieren soll. Der Schwerpunkt im Wohnungsbau soll in Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde, liegen. Weiterhin werden im 6. Absatz Bereiche bzw. einzelne Grundstücke mit wenigen […] dem Außenbereich zugeordnet. Die Darstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Lauen erschließt sich in diesem Zusammenhang nicht. Es handelt sich hier um vereinzelte Wohngebäude, die keinen geschlossenen Bebauungszusammenhang bilden. Hier widerspricht die Begründung den getroffenen Darstellungen im Entwurf.

30. **Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung**
Siehe Anlage.

[i] Baunutzungsverordnung (BauNVO)in der Fassung vom 23.Januar 1990, BGBl. I S.132, zuletzt geänd. durch Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993, BGBl. I S.466

Zu 22. Die Darstellung bleibt gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Mischgebiet bestehen. Auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bundesstraße und den damit verbundenen Immissionen ist die Ausweisung als Reines Wohngebiet nicht gerechtfertigt. Die Darstellung des Mischgebietes wird in der Begründung begründet.

Zu 23. Die Darstellung als Gewerbegebiet erfolgt gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Photovoltaikanlage wurde aufgrund einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes infolge einer unzumutbaren Härte errichtet. Sofern eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgenommen wird, wäre zur Beachtung des Entwicklungsgebotes eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde.

Zu 24. Der Hinweis wird von der Gemeinde berücksichtigt. Die Bestandsgebäude werden unter „Sonstigen Planzeichen" aufgenommen.

Zu 25. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Selmsdorf hat den im RREP dargestellten Bauschutzbereich des Regionalflughafens Lübeck im Bebauungsplan Nr. 15 „Windpark Selmsdorf" dargestellt. Diese Darstellung wird in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Zu 26. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt folgendes zu den Ausführungen des Landkreises dar. Die Nivellierung der Unterschiede zwischen Selmsdorf und Lübeck vergleichbar den westlichen Umlandgemeinden von Lübeck bezieht sich auf das städtebauliche Gewicht innerhalb des Stadt-Umland-Raumes. Es ist damit kein räumliches Zusammenwachsen gemeint, wie es bei Stockelsdorf und Bad Schwartau der Fall ist. Es wird auf einen Abbau der Disparitäten abgestellt, einem Annähern der Strukturen. Es ist keinesfalls ein kompletter Abbau der Unterschiede gemeint. Die Argumentation des Landkreises ist widersprüchlich. Wenn die innerdeutsche Teilung nicht gewesen wäre, wären die Sied-

lungsstrukturen an der östlichen Stadtgrenze auch Jahrzehnte gewachsen. Dieses Wachstum soll nunmehr in den folgenden Jahren nachgeholt werden. Die bestehenden Ausführungen in der Begründung werden ergänzt.

Zu 27. Die Hinweise werden von der Gemeinde berücksichtigt. Die Aussagen der Begründung werden ergänzt. Die Gemeinde stütz diese Aussage aufgrund einer Internetrecherche. Die Baugebiete „An der Dornbreite“ sowie im Hochschulstadtteil „Bornkamp“ sind vollständig vermarktet und weitestgehend bebaut; die Grundstückpreise lagen hier etwa zwischen 180 und 210 Euro je m². Das Baugebiet „St. Hubertus Park“ mit Grundstückspreisen um 220 Euro je m² ist ebenfalls überwiegend bebaut. Das Baugebiet in Niendorf mit Grundstückspreisen um 180 Euro pro m² ist etwa zur Hälfte vermarktet und bebaut. Die Grundstückspreise in den angrenzenden Nachbargemeinden Niendorf und Stockelsdorf liegen um 180 Euro pro m².
Mit den Planungen der Stadt zur Entwicklung von Wohnstandorten sollen im Zentrum von Lübeck „Nördlich Wallhalbinsel“ ein gemischt genutztes Stadtquartier, sowie im Stadtteil St. Gertrud „Am Ahrensfeld“ und im Stadtteil St. Lorenz-Nord „Am Vorwerker Friedhof“ Wohnungen in Ökosiedlungen entstehen.
Die oben dargestellten Grundstückspreise liegen nicht im mittleren Preissegment. In Selmsdorf liegen die Preise für Grundstücke im Bereich des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ bei etwa 120 Euro pro m² und sind damit deutlich günstiger. Angesicht der niedrigeren Preisniveaus stellen die Selmsdorfer Baugebiete eine sinnvolle Ergänzung der Lübecker Baugebiete dar.

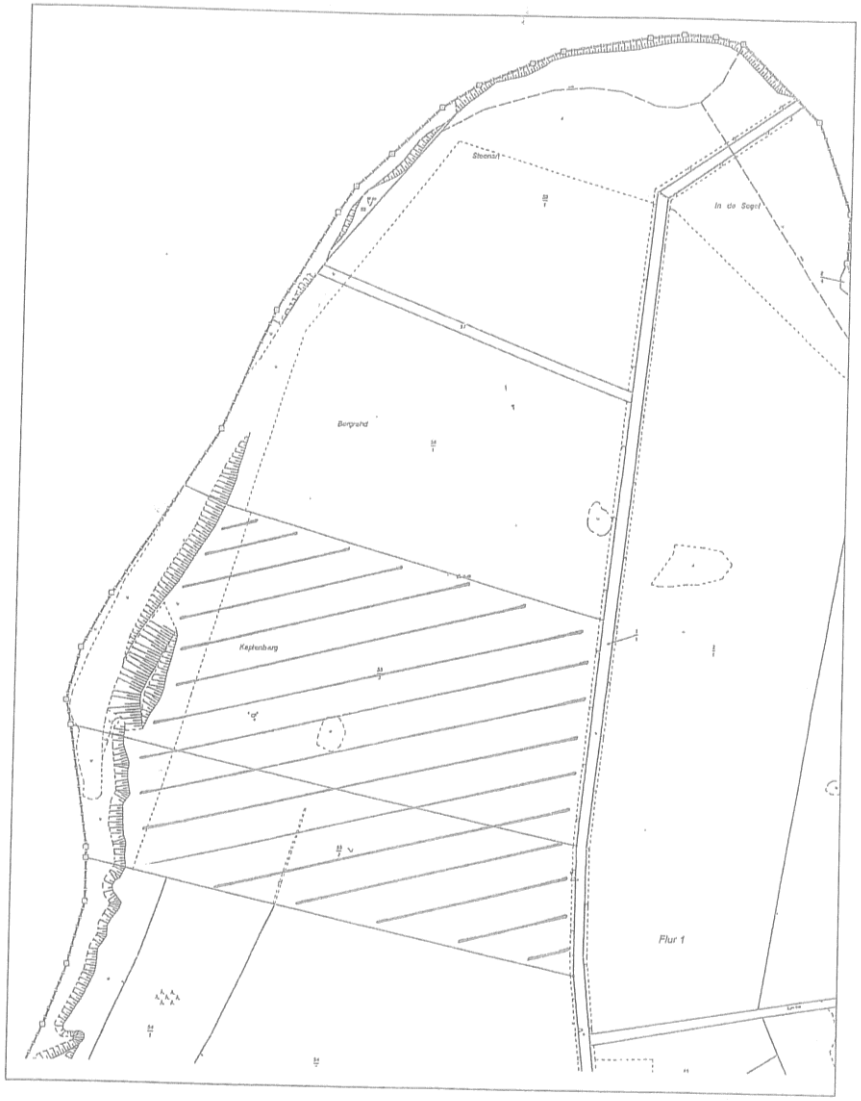
Zu 28. Siehe zu 26.

Zu 29. Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zum Anlass, um die Darstellungen für Lauen zu überprüfen. Die Ortslage Lauen wurde trotz der Lage innerhalb des 500 m-Streifens der innerdeutschen Grenze im Zuge der Bodenreform enteignet und aufgesiedelt. Die Wirtschaftsgebäude wurden weiterhin genutzt. Heute sind viele Gebäude saniert und modernisiert. Daher sieht die Gemeinde für Lauen ein ausreichendes städtebauliches Gewicht um die positive Entwicklung innerhalb der Ortslage weiterhin zu unterstützen. Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan wurden die Bauflächen für Lauen bereits reduziert und beschränken sich im Wesentlichen auf die bebauten Grundstücke mit vorhandenem baulichen Bestand. Im Zuge der weiteren Bearbeitung verzichtet die Gemeinde auf die Darstellung der Wohnbaufläche im Nordosten. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

Zu 30. Die Stellungnahme der Stabstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung wird nachfolgend behandelt.

Anlage 1:

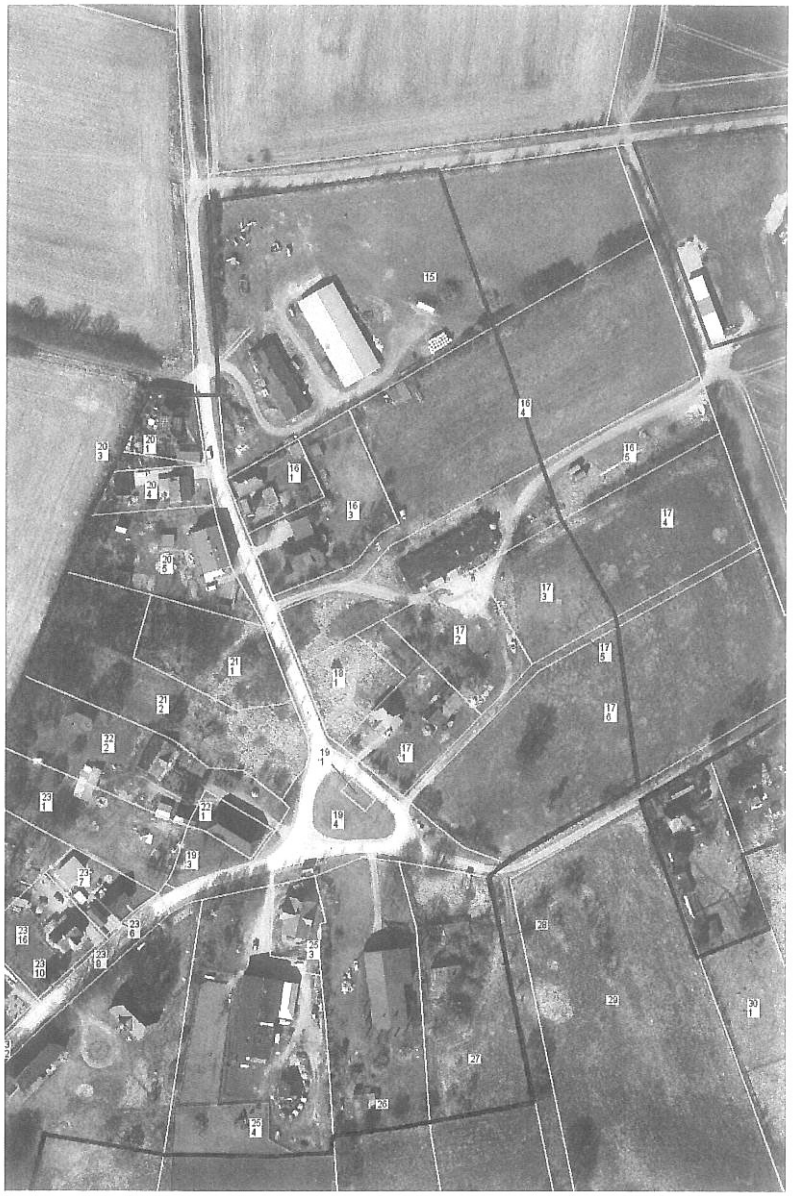
Vertragsgegenständliche Flächen (schraffiert dargestellt)



Die festgesetzte Ausgleichsfläche für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf wird in der Planzeichnung dargestellt und in die Übersicht zu den Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung und im Umweltbericht aufgenommen.

31

06.03.2014



1 : 2000 Gemarkung Teschow (b. Schönb.) Flur 1

Die Hinweise werden durch die Gemeinde in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Lage der LSG-Grenze im Osten von Teschow wird gemäß den Unterlagen überprüft und in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Wohnbauflächen werden nur außerhalb der Flächen des LSG dargestellt. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

32

10. März 2014

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung
Bearbeiter: Mathias Diederich

Vfg.

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Fachliche Stellungnahme der Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung

a) Planungsabsicht

Die Gemeinde Selmsdorf beabsichtigt eine Fortschreibung ihres Flächennutzungsplanes

1. durch Neuausweisung einer Gewerbefläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „An der Trave“ mit einer Größe von ca. 8 ha,
2. durch Neuausweisung einer Gewerbefläche westlich angrenzend an die Deponie Ihlenberg mit einer Größe von ca. 13 ha,
3. durch Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortslage Selmsdorf, östlich des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Ergänzungssatzung „Am Wasserwerk“ mit einer Fläche von ca. 9 ha sowie
4. durch eine Umwandlung der bisher unbebauten und als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche östlich des vorhandenen Sägewerkes mit einer Größe von ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche.

b) sachliche und rechtliche Einordnung der aktuellen Planungssituation

(1) Die Gemeinde Selmsdorf ist im Zentralen-Orte-System des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) nicht ausdrücklich als Grundzentrum sondern als Zentraler Ort besonderer Art ausgewiesen. Die Beschreibung unter Ziff. 3.2.2 (3) RREP WM legt für die Gemeinde Selmsdorf wie auch für die im gleichen Zusammenhang genannten Grundzentren fest, dass die Gemeinde im „Grenzraum“ „in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen“ soll. Dies entspricht der Funktionsbeschreibung für die Grundzentren im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP). Grundzentren versorgen gemäß Ziff. 3.2.3 (1), (2) LEP die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs und sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereichs bereitstellen. Für die Annahme, dass im RREP WM die Gemeinde Selmsdorf als zentraler Ort (besonderer Art) ausgewiesen werden sollte, spricht auch die bewusste Nichtaufnahme der Gemeinde in die Liste der Siedlungsschwerpunkte unter Ziff. 3.3 (1) RREP WM, welche ansonsten nahegelegen hätte.

Die im RREP WM enthaltene besondere Funktionszuweisung für die Gemeinde Selmsdorf folgt aus ihrer besonderen Lage innerhalb des im LEP ausgewiesenen bilateralen Entwicklungsraumes Hamburg und innerhalb des bilateralen Entwicklungsraumes Lübeck auf der Entwicklungsachse Hamburg – Stettin (vgl. gemäß Abbildung 11 zu Ziff. 3.4 LEP). In Selmsdorf kreuzen sich die dem überregionalen und regionalen Straßennetz angehörenden Straßen B 104 und B 105 (Abbildung 21 zu Ziff. 6.2.3 LEP und Übersichtskarte 9 RREP WM, Seite 131). Die Gemeinde Selmsdorf liegt innerhalb des landesgrenzenübergreifenden Stadt-Umlandraum Lübeck, dem das LEP eine zentrale Rolle für die Landesentwicklung zuerkennt und dem Raum, in dessen Gebiet sich die Gemeinde befindet, die Funktion zuweist, „weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes (zu) leisten (vgl. Ziff. 3.1.2 (1) LEP). Mit der Festlegung im RREP wird das von der Raumordnung des Landes

Zu 1a) Die Ausführungen zur gemeindlichen Planungsabsicht werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 1b) Die Ausführungen zur sachlichen und rechtlichen Einordnung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

verfolgte Ziel konkretisiert, „die Lagegunst in der südlichen Ostseeregion zu der Metropole Hamburg sowie zu dem Oberzentrum Lübeck offensiv“ zu nutzen (vgl. Ziff. 3.4 (1) LEP).

(2) Unter Berücksichtigung der aktuellen tatsächlichen Situation läge im Falle einer Fortschreibung des RREP WM auch weiterhin eine Festlegung der Gemeinde Selmsdorf als Zentraler Ort nahe, wenn auch eine Festsetzung als Grundzentrum nicht zwingend in Betracht kommt. Grundzentren und deren Nahbereiche sind gemäß Ziffer 3.2.3 Abs. 3 LEP in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen unter Beachtung der in Abbildung 8 LEP festgelegten Einstufungskriterien festzulegen.

Eine Gemeinde ist danach als Grundzentrum festzulegen, wenn sie
- einen städtischen Siedlungskern und
- in Ländlichen Räumen: 2.000 Einwohner in der Gemeinde oder
- in Stadt-Umland-Räumen (dies gilt nur für die landesinternen Stadt-Umland-Räume, vgl. Fn. 50 LEP): 5.000 Einwohner in der Gemeinde sowie
- von den nachfolgenden sechs Kriterien fünf erfüllt:
    - 5.000 Einwohner im Nahbereich (Sofern das Kriterium nicht erfüllt wird, kann ein Grundzentrum nur dann festgelegt werden, wenn ein benachbarter Zentraler Ort zumindest 10 km entfernt liegt, vgl. Fn. 51 LEP)
    - 600 Beschäftigte
    - 300 Einpendler
    - Einzelhandelszentralität (zumindest 700 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel)
    - Bank- oder Sparkassenfiliale
    - Ärztliche Versorgung

Selmsdorf verfügt über einen städtischen Siedlungskern und hat 2.715 Einwohner (Stand zum 31.12.2012). Mit 1050 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2011 (seitdem ansteigend um ca. 200 bis 300 Beschäftigte) und 950 Einpendler werden die Kriterien auch in diesen Punkten erreicht. Eine Sparkassenfiliale sowie Fachärzte sind in Selmsdorf vorhanden. Seit Dezember 2013 erfüllt die Gemeinde mit dem Nettomarkt mit einer Verkaufsfläche von über 850 m² (mit Backshop) und den zusätzlichen zwei kleinen Lebensmittelgeschäften und Bäckern auch das Kriterium der Einzelhandelszentralität.

Die Gemeinde verfügt allerdings nicht über einen Nahbereich von 5.000 Einwohnern, da an die Gemeinde unmittelbar die schleswig-holsteinische Hansestadt Lübeck (210.577 EW) sowie die Grundzentren Lüdersdorf (5142 EW, Entfernung 8 km), Schönberg (4317 EW, Entfernung 6 km) und Dassow (4025 EW, Entfernung 9 km) angrenzen und die umliegenden Gemeinden den Nahbereichen der unmittelbar angrenzenden Grundzentren zugewiesen wurden. Angesichts der Entfernungen zu den benachbarten Grundzentren käme daher eine Ausweisung der Gemeinde Selmsdorf als Grundzentrum nur in Betracht, wenn die Nahbereiche abweichend von den bisherigen Festlegungen so festgesetzt würden, dass Selmsdorf über die eigene Einwohnerzahl einen erweiterten Nahbereich mit 5.000 Einwohnern erhält. Eine Zurechnung des Nahbereichs Dassow, in welchen die Gemeinde Selmsdorf nach Abbildung 8 zu Ziff. 3.2.2 (6) RREP WM eingeordnet wurde erscheint nicht als möglich, da Ziff. 3.2.3 (3) LEP von einer grundzentrenbezogenen Festlegung von Nahbereichen ausgeht („Grundzentren und deren Nahbereiche“).

Allerdings erscheint es geboten, angesichts der oben beschriebenen tatsächlichen Situation, in der Selmsdorf alle übrigen Kriterien der Ausweisung als Grundzentrum erfüllt und nur wegen der besonderen Lage inmitten unmittelbar angrenzender Grundzentren das Kriterium des qualifizierten Nahbereichs nicht erfüllen kann, der Gemeinde auch weiterhin eine Funktion als zentraler Ort besonderer Art zuzuweisen.

(3) Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt nicht in einem landesinternen Stadt-Umland-Raum, für das ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot im RREP WM begrün-

det wurde (vgl. Ziff. 3.1.2 Abs. 2 LEP, Ziff. 3.1.2 (2), (3) RREP WM). Der landesgrenzenübergreifende Stadt–Umland–Raum Lübeck unterliegt nicht diesem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot; gleichwohl wurde – wie das RREP WM formuliert – seit Jahren eine Zusammenarbeit gepflegt, die im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) 2003 seinen Niederschlag gefunden hat. Auf der Regionalkonferenz Lübeck am 15. Februar 2013 wurde die bestehende Konstituierung der „Region Lübeck" aufgelöst, um künftig auf eine Vereinbarung von Stadt-Umland-Beziehungen hinzuarbeiten. Bei den möglicherweise in diesem Beziehungsgeflecht erfolgenden Abstimmungen ist nach wie vor das hiermit nicht als erledigt erklärte grundlegende Ziel nach der Begründung zu Ziffer 3.1.2 LEP zu beachten, wonach durch die Abstimmungen eine nachholende Siedlungsentwicklung im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes gegenüber dem schleswig-holsteinischen Teil gesichert werden soll.

c) Einordnung in die Wirtschaftsstruktur des Landkreises

1. Das wirtschaftliche Potential und die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Selmsdorf sind in Relation zur Situation im Landkreis als sehr hoch einzustufen. Lässt man die Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen außer Betracht, so kommt der Gemeinde Selmsdorf bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter die Position 5 und hinsichtlich der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Einpendler die Position 3 im gesamten Landkreis zu. Über die Kriterien Beschäftigte und Einpendler wird die Arbeitsplatzzentralität und damit auch das wirtschaftliche Potential einer Gemeinde gemessen (vgl. Abbildung 8 zu Ziff. 3.2 LEP).

Die Gemeinde Selmsdorf wies im Jahr 2011 1050 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus und belegt hiermit Position 7 von 90 Gemeinden im Landkreis. Mit diesem Kriterium liegt Selmsdorf in seiner wirtschaftlichen Bedeutung noch vor den benachbarten Grundzentren Lüdersdorf und Dassow.

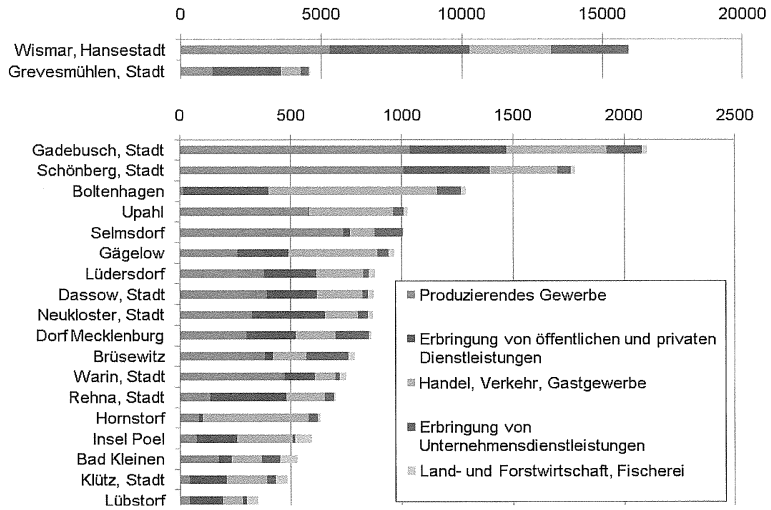


Abb. 1: Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen (Quelle; Statistisches Landesamt M-V, Stand Juni 2011, Arbeitsortprinzip; eigene Darstellung); in der Summe entfallen auf die o.g. Gemeinden ca. 36.500 sozialversi-

Zu 1c)
1. Die Ausführungen zur Einordnung in die Wirtschaftsstruktur des Landkreises werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

cherungspflichtige Beschäftigte (Arbeitsortprinzip); dies entspricht ca. 90 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Landkreis

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler betrug für die Gemeinde Selmsdorf 2011 950. Selmsdorf belegt damit im Landkreis auch unter Berücksichtigung von Wismar und Grevesmühlen die Position 5 von 90 Gemeinden.

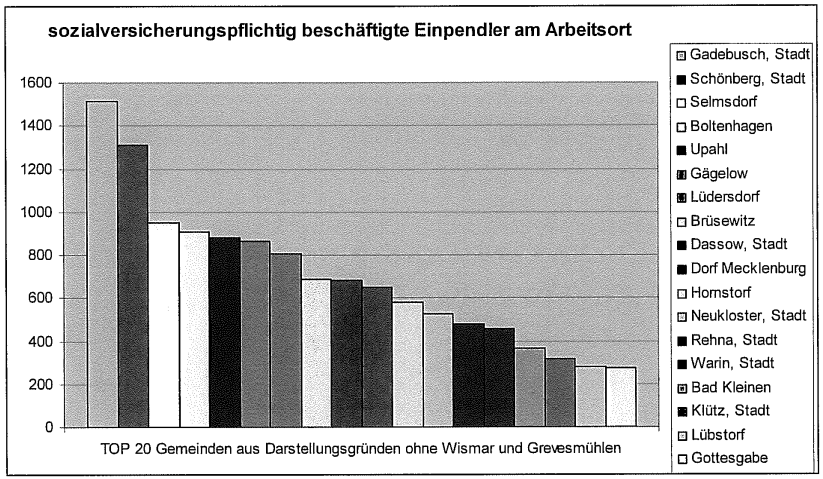


Abb. 2: Anzahl sozialversicherungspflichtiger beschäftigter Einpendler am Arbeitsort (Quelle; Statistisches Landesamt M-V, Stand Juni 2011, Arbeitsortprinzip; eigene Darstellung); Wismar und Grevesmühlen sind aus Darstellungsgründen mit einer Anzahl von Einpendlern von 7.421 bzw. 3.155 nicht erfasst.

2. Anhaltend besteht eine hohe Nachfrage von ansiedlungsinteressierten Unternehmen nach Gewerbeflächen in Selmsdorf. Zurzeit haben mehrere Unternehmen ihr Interesse bekundet, in Selmsdorf anzusiedeln. Diese Nachfragen lassen sich zum größten Teil nicht auf andere Gebiete umlenken. Mit dem Verkauf von Gewerbeflächen an die Firmen AKB, RONO und Wirebelt in den vergangenen zwei Jahren wurden die letzten gemeindeeigenen Grundstücke veräußert und bebaut, so dass nunmehr keine freien Gewerbeflächen im bestehenden Selmsdorfer Gewerbegebiet für ansiedlungsinteressierte Unternehmen zur Verfügung stehen. Allein durch die fünf vorgenannten Unternehmen entstehen in Selmsdorf zeitnah über 230 Arbeitsplätze.

Besonderes Interesse besteht an Flächen in direkter Lage zu Lübeck. Häufiger Anlass ist eine Standortsuche für eine Betriebserweiterung und das Fehlen preis- und ansiedlungsgünstiger sowie zeitnah zur Verfügung stehender Grundstück in Lübeck.

d) raumordnungsrechtliche und wirtschaftsstrukturelle Stellungnahme

1. Die Umwandlung der bisher unbebauten und als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche östlich des vorhandenen Sägewerkes als Wohnbaufläche steht in Konflikt mit der vorgefundenen bauplanungsrechtlichen Situation. Im Übrigen ist die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Die Ausführungen zur Nachfrage von ansiedlungsinteressierten Unternehmen nach Gewerbeflächen in Selmsdorf werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Zu 1d)
1. Diesem bestehenden planungsrechtlichen Konflikt ist sich die Gemeinde bewusst. Auch aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Fläche neben dem Sägewerk nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird um Ausführungen zu den Flächendarstellungen ergänzt.

2. Aus Gründen der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises. wird die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Selmsdorf begrüßt. Beide Standorte bedienen von einander zu unterscheidende Nachfrageinteressen und sind daher aus fachlicher Sicht kumulativ geeignet, der bestehenden und noch entstehenden Nachfrage gerecht zu werden. Ich weise jedoch darauf hin, dass zur Befriedigung dieser Nachfrage das Gewerbegebiet westlich der Deponie Ihlenberg als Industriegebiet ausgewiesen werden sollte.

3. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich des Wasserwerkes wird aufgrund des Zusammenhanges mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und der raumordnungsrechtlich der Gemeinde zugewiesenen Funktion als zentraler Ort besonderer Art ebenso positiv gesehen.

(1) Neuausweisung einer Gewerbefläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „An der Trave“ (Gewerbegebiet „Kurzstucken“)

Mit der Neuausweisung der Gewerbefläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „An der Trave“ erfüllt die Gemeinde Selmsdorf die ihr raumordnungsrechtlich zugewiesene Funktion als Zentraler Ort besonderer Art. Die oben beschriebene anhaltende und nun nicht mehr zu befriedigende Nachfrage nach Gewerbeflächen zeigt einen „Entwicklungsimpuls für … Gewerbeansiedlung“ auf, für das hier ein Standortangebot geschaffen werden soll (vgl. Begründung zu 3.2.2 (3) RREP WM). Die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche an diesem Standort entspricht wegen der der Gemeinde Selmsdorf raumordnerisch einem Grundzentrum vergleichbaren Funktionszuordnung der landesplanerischen Festlegung zur Konzentration der gewerblichen Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte (vgl. Ziff. 4.1 (8) LEP).

Aus fachlicher Sicht ist die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Trave an einem günstigen und zu bevorzugenden Standort geplant. Hierfür sprechen folgende Überlegungen:

- Anbindung an Nahverkehr Lübeck (Linie 12), Haltestelle „An der Trave“ (Wendestelle) im gegenüberliegendem Gewerbegebiet
- Fahrradentfernung zu Lübeck
- das bereits vorhandene Gewerbegebiet wird mit dem geplanten Gewerbegebiet als Einheit betrachtet und erzeugt die besondere Attraktivität eines gewachsenen Gewerbegebiets; darüber hinaus sind Synergieeffekte durch Zusammenarbeit mit vorhandenen Gewerbebetrieben möglich
- Verkehr aus Richtung Lübeck bzw. aus Richtung BAB 20 durch Abfahrt Lüdersdorf, wird aus der Ortslage Selmsdorf herausgehalten
- die zu erwartenden Erschließungskosten sind nach Aussage der Gemeinde gegenüber dem Alternativstandort B wesentlich geringer

Es wird als realistisch eingeschätzt, dass auf dieser Fläche durch Unternehmensansiedlung weitere 250 bis 300 Arbeitsplätze geschaffen werden können.

(2) Neuausweisung einer Gewerbefläche westlich der Deponie Ihlenberg

Die Ausführungen zu (1) gelten in raumordnungsrechtlicher Hinsicht auch für die Neuausweisung einer Gewerbefläche westlich der Deponie Ihlenberg.

In dieser Lage besteht eine aktuell erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen für Unternehmen der Recyclingbranche. Durch die vorhandenen Deponie- und Recyclingstrukturen der Deponie ergeben sich Synergien, die einen schwerwiegenden Standortvorteil schaffen. Im vergangenen Jahr hatte die Wirtschaftsförderung des Landkreises ein großes Interesse mehrerer Recyclingunternehmen zu verzeichnen, sich auf bzw. in unmittelbarer Nähe zu der Deponie Ihlenberg anzusiedeln. Da es sich bei der Recyclingbranche um eine sehr zukunftsträchtige Branche mit einem relativ hohen Arbeitskräftebedarf handelt, wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan aus fachlicher Sicht begrüßt. Nach den von der Landesplanung

2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ausweisung der beiden Gewerbeflächen von der Stabstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung begrüßt wird. Die Einschätzung, dass für die Flächen unterschiedliche Nachfrageinteressen bestehen, teilt die Gemeinde. Hinweise darauf werden in der Begründung ergänzt. Der Hinweis zur Ausweisung des Standortes neben der Deponie als Industriegebiet wird von der Gemeinde teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde stellt nunmehr Gewerbliche Bauflächen anstelle eines Gewerbegebiets dar. Die Konkretisierung zur besonderen Art der Nutzung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

3. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich des Wasserwerkes begrüßt wird. Auch aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Fläche nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Begründung wird um Ausführungen zu den Flächendarstellung ergänzt.

zu (1) Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung sowie zur Standortbewertung des geplanten Gewerbestandortes zur Kenntnis.

zu (2) Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des geplanten Gewerbestandortes neben der Deponie zur Kenntnis.

aufgestellten Gesichtspunkten handelt es sich bei dieser Ausweisung wegen der vorliegenden besonderen Standortbedingungen darüber hinaus sogar um eine sog. Eigenbedarfsentwicklung (vgl. Begründung zu Ziff. 4.1 LEP).

Die Nachfrage von Unternehmen der Recyclingbranche legt es nahe, hier anstelle der Ausweisung einer Gewerbefläche eine Industriefläche auszuweisen. Gewerbliche und Industrielle Recyclingvorhaben erfordern i. d. R. eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (vgl. 4. BImSchV Anhang 1, Nr. 8 und 9) und gehören damit im Allgemeinen in ein Industriegebiet (Fickert/Fieseler, 11. Auflage, § 9 Abs. 1 Rdn. 1.1).

Aus fachlicher Sicht wird es als realistisch eingeschätzt, dass auf dieser Fläche durch Unternehmensansiedlung weitere 100 bis 150 Arbeitsplätze geschaffen werden können.

(3) Neuausweisung einer Wohnbaufläche östlich des Wasserwerkes

Auch die Neuausweisung eine Wohnbaufläche im Norden der Ortslage Selmsdorf, östlich des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Ergänzungssatzung „Am Wasserwerk“ von ca. 9 ha entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen. Mit der der Gemeinde als Zentralem Ort besonderer Art zugewiesenen funktionalen Stellen werden insbesondere die in Ziff. 4.1 (6), (7) LEP formulierten Ziele erreicht, dass die Wohnbauflächenentwicklung konzentriert in den Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen habe. Nur in anderen Gemeinden mit untergeordneter raumordnungsrechtlicher Funktion ist eine Orientierung am sog. Eigenbedarf vorgeschrieben.

Ein entsprechender Bedarf kann allein aus den hohen Einpendlerzahlen von mehr als 950 Einpendlern sowie den zurzeit entstehenden zusätzlichen 230 Arbeitsplätzen und der zukünftig realisierbaren 350 bis 450 Arbeitsplätze hergeleitet werden.

(4) Umwandlung der bisher unbebauten und als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche östlich des vorhandenen Sägewerkes in eine Wohnbaufläche

Die Umwandlung der bisher unbebauten und als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche östlich des vorhandenen Sägewerkes in eine Wohnbaufläche erzeugt einen Konflikt mit der Nutzung der benachbarten Fläche durch das Sägewerk. Derzeit ist dort eine straßenbegleitende Wohnbebauung (Rudolf-Hartmann-Straße) vorhanden. Die nördlich der Wohnhäuser gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha ist gänzlich unbebaut.

Das Sägewerk ist ein seit 1925 in Selmsdorf bestehendes Unternehmen; eine Aufgabe des Standortes ist nicht signalisiert worden. Ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Sägewerk könnte den wahrscheinlich bestandsgeschützten Betrieb bis zur Arbeitsunfähigkeit einschränken und daher aus Gründen des planungsrechtlichen Immissionsschutzes nicht zulässig wäre. Eine nähere Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Wirkungen wird dringend für erforderlich gehalten.

2. FD 61/63

Diederich

Die Hinweise zum Standortvorteil für die Ansiedlung von Unternehmen der Recyclingbranche werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Der Hinweis zur Ausweisung des Standortes neben der Deponie als Industriegebiet wird von der Gemeinde teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde stellt nunmehr Gewerbliche Bauflächen anstelle eines Gewerbegebietes dar. Die Konkretisierung zur besonderen Art der Nutzung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung und in der Begründung.

zu (3) Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des geplanten Wohnstandortes zur Kenntnis. Auch aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Fläche nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Begründung wird um Ausführungen zur Flächendarstellung ergänzt.

zu (4) Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Fläche östlich des Sägewerks zur Kenntnis und berücksichtigt diese teilweise.
Auch aufgrund der Belange der Raumordnung und Landesplanung wird die Fläche neben dem Sägewerk nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Die Begründung wird um Ausführungen zur Flächendarstellung ergänzt.

Amt Schönberger Land
26. Feb. 2014

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schöneberger Land
z.Hd. Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Telefon: 0385 / 59 58 6-492
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: StALU WM-12c-043-14-5121-74076
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 26. Februar 2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 27.01.2014

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.
Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange betroffen. Es gehen durch die Umwidmung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen diese dauerhaft für die Landwirtschaft verloren.
Ich möchte noch ein Mal auf die Position des Landwirtschaftsministeriums zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Ackerflächen mit Bodenpunkten über 20 verweisen. Auf diesen Flächen wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen abgelehnt.
Boden als Produktionsfaktor ist nicht vermehrbar. Daher ist der dauerhafte Bodenentzug auf ein unvermeidbares Minimum zu beschränken.
Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Die Gemeinde hat sich mit diesen Hinweisen beschäftigt und beachtet diesen teilweise. Auf die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten für Photovoltaik wird verzichtet, anstelle dieser werden nunmehr Gewerbegebiete dargestellt. Der Verbrauch an Boden wird damit zwar nicht reduziert, jedoch werden durch die Gemeinde nachgefragte gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung von Unternehmen bereitgestellt. Ausführungen werden Bestandteil der Begrünung.
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass darüber hinaus keine weiteren Bedenken und Anregungen aus landwirtschaftlicher Sicht geäußert werden.

zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Flurneuordnungsgebietes befindet und daher keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in den Gemarkungen Lauen, Teschow (b. Schönberg), Selmsdorf Dorf sind folgende landeseigene Liegenschaften im Bereich Naturschutz, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, betroffen:

Gemarkung Lauen, Flur 1, Flurstück 70/1 (NSG „Selmsdorfer Traveufer")
Gemarkung Teschow (b. Schönberg), Flur 1, Flurstücke: 2/4, 5/4, 9/4, 52/3 (NSG „Uferzone Dassower See")
Gemarkung Selmsdorf Dorf, Flur 2, Flurstücke: 4/7 und 4/8 (NSG „Selmsdorfer Traveufer")

Sollten die o. g. Flurstücke von einer Maßnahme im Rahmen des Flächennutzungsplanes betroffen sein, bitte ich um Beteiligung als Eigentümer.

zu 3. Die Auflistung der landeseigenen Flurstücke, die durch das StALU verwaltet werden, wird von der Gemeinde zu Kenntnis genommen. Es handelt sich überwiegend um Flächen in unmittelbarer Nähe zu Trave und Dassower See, die entsprechend ihrem Bestand als Flächen für Wald bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Nr. 3 NatSchAG M-V bin ich als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000" (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

zu 3.1 Die Ausführung zur Zuständigkeit für das Management in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000" wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die FFH-Gebiete DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" sowie DE 2130-303 „Moore in der Palinger Heide" und das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See".

Den Hinweisen meiner Stellungnahme vom Juli 2013 hinsichtlich der Ausweisung ergänzender Bauflächen in den Ortslagen Teschow und Zarnewitz bezüglich deren Wirkungen auf maßgebliche Bestandteile der o.a. Natura 2000–Gebiete wurde mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf gefolgt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde den Hinweisen der Stellungnahme zum Vorentwurf gefolgt ist.

3.2 Wasser

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

zu 3.2 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen, da Gewässer I. Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden.

3.3 Boden

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

zu 3.3 Der Landkreis wurde beteiligt. Für das Gemeindegebiet von Selmsdorf sind gemäß Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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

Hinweise zur Mitteilungspflicht beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen u.ä. sind bereits Bestandteil der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

3

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Begründung bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag

Thomas Friebel

zu 4. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bei Beachtung der getroffenen Feststellungen in der Begründung keine immissionsschutzrechtlichen sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Schönberger Land

Postfach 1152
D-23921 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201400126

Schwerin, den 10.02.2014

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: F-Plan Fortschreibung des... der Gemeinde Selmsdorf 27.01.2014

Ihr Zeichen: 61.27

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte ist aus den beiliegenden Übersichten ersichtlich. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

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

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

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder**

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 4773004 05
Internet: www.lverma-mv.de
Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
Konto-Nr.: 140 015 18
BLZ: 130 000 00
IBAN: DE26 1300 0000 0014 0015 18
BIC: MARKDEF1130

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes vorhanden sind. Hinweise zu den Festpunkten sind bereits Bestandteil der Begründung.

Die gesetzlichen Anforderungen des GeoVermG M-V sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Erfordernisse im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich nicht.

hohen Sträuchern vermieden werden.

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

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

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, stellen die bereitgestellten Festpunktübersichten nur eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme dar. Insbesondere zum Schutz der zwischenzeitlich neu eingerichteten Festpunkte ist es daher wichtig, bei allen weiteren Planungs- und Bauvorhaben in Ihrem Bereich aktuelle Stellungnahmen beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden Ihnen Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte ersichtlich ist. Hierzu bitte ich um eine erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Das Landesamt für innere Verwaltung wird im Rahmen von weiterführenden Planungen beteiligt. Auf die erforderliche Beteiligung ist in der Begründung bereits hingewiesen.

Die Hinweise des Merkblattes sind grundsätzlich zu beachten. Ein Erfordernis im Rahmen der vorliegenden Planung ergibt sich nicht.

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 4773004 05
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
Konto-Nr.: 140 015 18
BLZ: 130 000 00
IBAN: DE26 1300 0000 0014 0015 18
BIC: MARKDEF1130

Übersichtskarte
Erstellt am: 10.02.2014
Selmsdorf
Hof Selmsdorf
SCHÖNBERG
KLEIN BÜNSDORF
KLEINFELD
Pamgen
Lockwisch
Maßstab 1 : 52 000

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher

Postfach 1152

23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
08. Mai 20[illegible]

Ihr Schreiben: 27.01.2014
Ihr Zeichen: Aktenzeichen: 61.27
Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-NWM/Selmsdorf-10-02

Schwerin, den 05.05.2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf, hier: Beteiligung der Behörden zum Entwurf mit Umweltprüfung, Bearbeitungsstand 19.12.2013
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o. g. Angelegenheit verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22.07.2013 (Kopie anbei)
Diese ist auch weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
NWM

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung	**Archäologie und Denkmalpflege**	**Landesbibliothek**	**Landesarchiv Archiv Schwerin**	**Archiv Greifswald**
Domhof 4/5	Domhof 4/5	Johannes-Stelling-Str. 29	Graf Schack Allee 2	Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
19055 Schwerin	19055 Schwerin	19053 Schwerin	19053 Schwerin	17489 Greifswald
Tel.: 0385 588 79 111	Tel.: 0385 588 79 101	Tel.: 0385 55844-0	Tel.: 0385 588 79 610	Tel.: 03834 5953-0
Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 55844-24	Fax: 0385 588 79 612	Fax: 03834 5953-63

Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme vom 22.07.2013 wird nachfolgend behandelt.

Kopie

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher

Postfach 1152

23921 Schönberg

Ihr Schreiben: 13.06.2013
Ihr Zeichen: Aktenzeichen: 61.27
Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-NWM/Selmsdorf-10-01

Schwerin, den 22.07.2013

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmalen** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, NWM

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung	**Archäologie und Denkmalpflege**	**Landesbibliothek**	**Landesarchiv Archiv Schwerin**	**Archiv Greifswald**
Domhof 4/5	Domhof 4/5	Johannes-Stelling-Str. 29	Graf Schack Allee 2	Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
19055 Schwerin	19055 Schwerin	19053 Schwerin	19053 Schwerin	17489 Greifswald
Tel.: 0385 588 79 111	Tel.: 0385 588 79 101	Tel.: 0385 55844-0	Tel.: 0385 588 79 610	Tel.: 03834 5953-0
Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 588 79 344	Fax: 0385 55844-24	Fax: 0385 588 79 612	Fax: 03834 5953-63

eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass mehrere Denkmale im Gemeindegebiet durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berührt werden. Die Anlagen werden nachfolgend behandelt.

Die Erläuterung bezüglich der Denkmale wird zur Kenntnis genommen.

Kopie

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 22.07.2013 zum Az: **01-1-NWM/Selmsdorf-10-01**

Betr.: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung
weitere Auskünfte erteilt: Herr Saalow, 0385/58879-647

In der vorliegenden Planung werden die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass mit der vorliegenden Planung die Belange der Bodendenkmalpflege beachtet werden.

Kopie

Anlage (Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Zum Schreiben vom: 22.07.2013 zum Az: **01-1-NWM/Selmsdorf-10-01**

Betr.: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung

weitere Auskünfte erteilt: Frau Schöfbeck, 0385/58879-329

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Eine Beurteilung der Planunterlagen hinsichtlich ihrer baudenkmalpflegerischen Relevanz und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen Denkmalpflege sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich.
Wir bitten, folgenden Hinweis aufzunehmen:
Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

Die untere Denkmalschutzbehörde wurde beteiligt. Eine Stellungnahme liegt nicht vor.
Die baudenkmalpflegerischen Aspekte sind insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen von Baudenkmalen zu beachten. Der Hinweis, dass bei geplanten Maßnahmen für Einzeldenkmale eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich ist, wurde in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf

FNP Selmsdorf (11-Apr-2014 13:58)
From: Olaf Blietz
To: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

im Anhang erhalten Sie die Stellungnahme des Bergamtes Stralsund zum FNP der Gemeinde Selmsdorf.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
im Auftrag
Olaf Blietz

Freitag, 11.04.2014

Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
D 18439 Stralsund
Fon: +49 3831 612141
Fax: +49 3831 612112
eMail: o.blietz@ba.mv-regierung.de
Homepage: www.bergamt-mv.de

Anhänge:

50_14_BWE Teschow.pdf 298 KB

Die Stellungnahme des Bergamtes Stralsund wird nachfolgend behandelt.

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

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

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 0437/14

Az. 506/13074/50-14

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
1/27/2014 61.27	Bl	61 21 41	

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

berührt auch weiterhin Belange nach Bundesberggesetz (BBergG).

Die bergbaulichen Belange innerhalb der Gemeinde Selmsdorf haben sich teilweise geändert. Die Bewilligung (B/B) Teschow Erweiterung ist im Jahr 2013 ausgelaufen. So existieren noch das Bergwerkseigentum (BWE) Teschow, die Bewilligung (B/B) Teschow Süd und die grundeigene Gewinnung Teschow Erweiterung.
Diese Berechtigungen sollten weiterhin dargestellt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf dargestellt werden.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Anlage

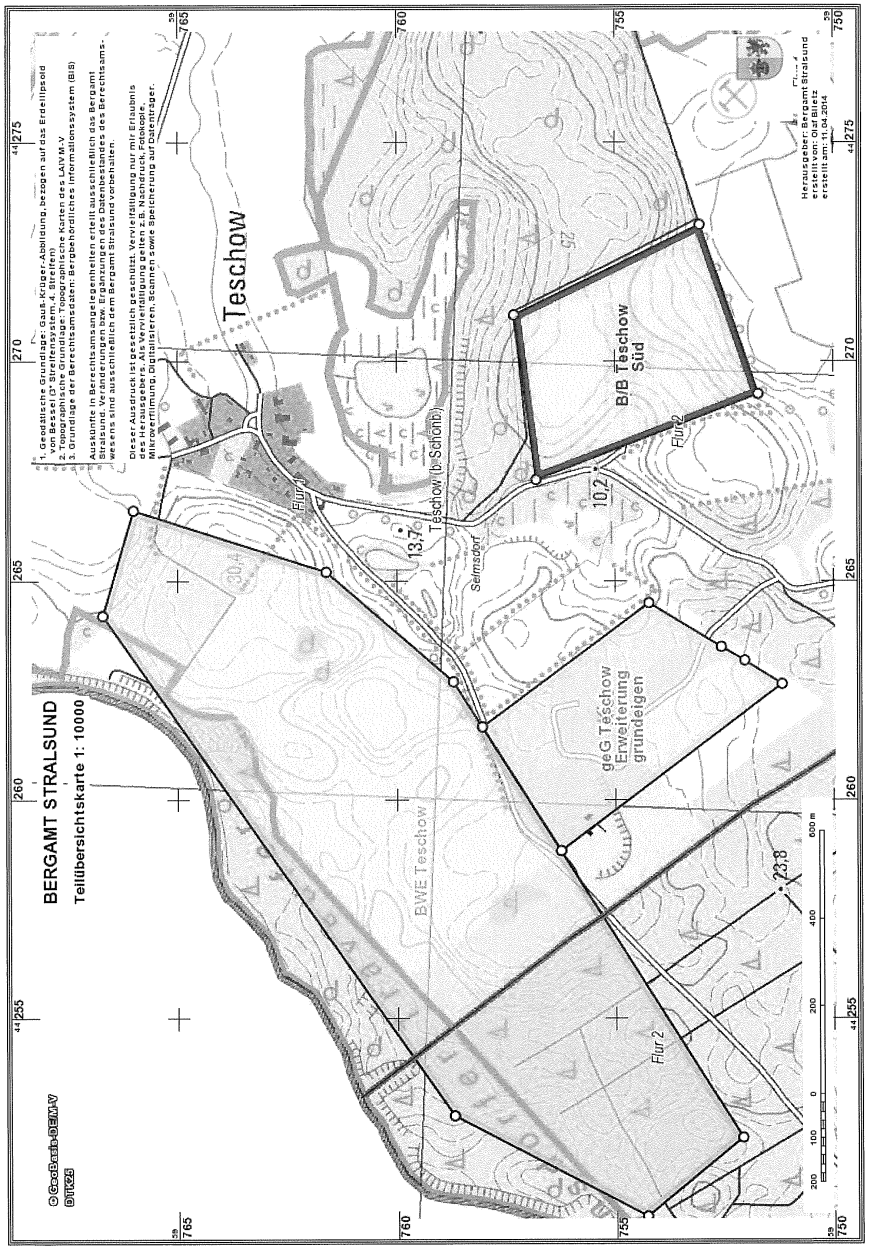
Olaf Blietz

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass mit der Planung auch weiterhin Belange des Bundesberggesetzes berührt werden.

Der Hinweis, dass die Bewilligung (B/B) Teschow Erweiterung im Jahr 2013 ausgelaufen ist, wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen berücksichtigt. Die Darstellung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen wird entsprechend reduziert. Die Ausführungen in der Begründung werden dem aktuellen Sachstand angepasst.
Im RREP ist auch der Bereich, für den die Bewilligung ausgelaufen ist, als Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung dargestellt, aber aufgrund der nunmehr rechtlichen Situation wird die Flächendarstellung reduziert.



Die aktuelle Berechtsamskarte wird in die Begründung eingefügt.

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Schönberger Land
24. Feb. 2014

Amt Schönberger Land
Bauamt
z.H. Frau Kortas-Holzerland
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Backert

Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 19. Februar 2014

Stellungnahme
zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf mit dem Bearbeitungsstand: Entwurf mit Stand 19.12.2013

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

meine Stellungnahme vom 18.07.2013 zum Vorentwurf ist auch für den hier vorgelegten Entwurf gültig. Die Berücksichtigung der gegebenen Hinweise in den künftigen Bauleitplanungen und in der Begründung habe ich zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Die Stellungnahme zum Vorentwurf und deren Behandlung wird nachfolgend eingefügt.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Amt Schönberger Land
22. Juli 2013

Amt Schönberger Land
Bauamt
z.H. Frau Kortas-Holzerland
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Backert

Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 18. Juli 2013

Stellungnahme
zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf mit dem Bearbeitungsstand 25.04.2013

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen den Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Zur weiteren Bearbeitung wird noch folgender Hinweis gegeben:
Für neben den Bundesstraßen B 104 und B 105 neu ausgewiesene Bebauungsgebiete ist bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf den vorgenannten Bundesfernstraßen zu berücksichtigen und die Bebauungsgebiete ausreichend vor Immission zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

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

Die Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes für Bauflächen/ Baugebiete neben den Bundesstraßen B104 und B105 sind im Zuge der künftigen verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Hinweise dazu wurden in der Begründung ergänzt.

Zweckverband Grevesmühlen

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

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

- Der Verbandsvorsteher -

Amt Schönberger Land
FB IV
Am Markt 15
23923 Schönberg

Amt Schönberger Land
26. Feb. 2014

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Mein Aktenzeichen	Sachauskunft	☎ Durchwahl	Datum
t1/ck	Cornelia Kumbernuss	757 712	25.02.2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf – Entwurf

Reg.-Nr.: 0806/10-34

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.01.2014 (Eingang 31.01.2014) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf (Planungsstand 19.12.2013).

Mit der Fortschreibung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfolgende verbindliche Bebauungspläne bzw. Satzungen geschaffen, wobei vorhandene Planungen bereits berücksichtigt wurden. Ziel ist die Prüfung baulicher und infrastruktureller Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und die damit im Zusammenhang stehende Bereitstellung ausreichender, städtebaulich geordneter Flächenpotentiale.
Für die Umsetzung dieser Planungen sind zu gegebener Zeit im Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung konkrete Abstimmungen mit dem Zweckverband zur Erschließung zu führen.

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

Die grundsätzliche Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes sind durch den ZVG gewährleistet.
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine entsprechende technische Lösung zur Regenwasserversickerung vorzusehen.
Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de
St.-Nr.: 080/144/02307

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

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00

TÜVRheinland® CERT ISO 9001 ISO 14001 DIN 16001

Die Hinweise und Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der weiterführenden Planungen werden Abstimmungen mit dem Zweckverband geführt.
Die Hinweise zum Anschluss- und Benutzungszwang sind der Gemeinde bekannt. Darauf wird bereits in der Begründung hingewiesen.

Den Hinweis, dass die Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist, nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.
Die Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von weiterführenden technischen Planungen zu beachten.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf
2	
Der ZVG kann Trinkwasser zu Löschwasserzwecken nur im Rahmen seiner Möglichkeiten bereitstellen. Konkrete Abstimmungen sind ebenfalls in den Verfahren zu den B-Plänen zu führen. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. La Andreas Lachmann Verteiler: - Empfänger - ZVG t1	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Abstimmungen werden im Rahmen von künftigen Planungen geführt. Erneute Abstimmungen werden im Rahmen von künftigen Planungen geführt.

e.dis

Amt Schönberger Land
06. Feb. 2014
STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

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

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Neubukow, 03. Februar 2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planungen des Flächennutzungsplanes bestehen unserseits bei Beachtung nachfolgend genannter Forderungen keine Bedenken.

Alle unsere Forderungen und allgemeine Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 26.06.2013 mit der Registriernummer Upl/13/20 behalten ihre Gültigkeit.

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange Jörn Suhrbier

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

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

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

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

1/1

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bei Beachtung der folgenden Forderungen keine Bedenken seitens der E.DIS AG bestehen.

Die Stellungnahme vom 26.06.2013 und deren Behandlung erfolgt nachfolgend.

e·on | edis

Amt Schönberger Land
28. Juni 2013
STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV

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

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

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

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

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

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

Unser Zeichen NR-M-O/

Neubukow, 26. Juni 2013

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Bitte stets angeben: Upl/13/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im den dargestellten Gebieten befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Im Rahmen Vorhaben konkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihrem Wunsch nach einer Darstellung unseres gesamten Leitungsbestandes für den großflächigen Bereich des Planungsgebietes in dieser Form nicht nachkommen können.

Zur Vorbereitung der einzelnen Vorhaben im Rahmen der Ausführungsplanungen, sind wir gerne bereit, Ihnen näheren Aufschluss über unseren vorhandenen bzw. geplanten Anlagenbestand zu geben. In diesem Fall lassen Sie uns bitte rechtzeitig entsprechende Unterlagen zukommen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand geben und Sie bitten, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Freileitungen 0,4 kV bis 20 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

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

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

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass durch die E.ON edis AG keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass im Gemeindegebiet der Gemeinde Selmsdorf Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG vorhanden sind.
Das Unternehmen wird im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen und Ausführungsplanungen beteiligt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Zuge weiterführender Planungen Informationen zum vorhandenen bzw. geplanten Anlagenbestand überreicht werden und nunmehr aufgrund des großflächigen Bereiches keine Bestandsinformationen mitgeteilt werden. Die Hinweise zur Beteiligung in weiterführenden Planungen wurden in der Begründung ergänzt.

Die allgemeinen Hinweise nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

e·on | edis

In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U_n < 1 kV: allgemeiner Schutzabstand von 1 m vom ausgeschwungenen Leiter) und von Freileitungen (U_n > 1 kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Kabel

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

Norbert Lange

Mario Bauschat

2 | 2

Die allgemeinen Hinweise nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

e·on | Hanse

Leitungsauskunft

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

E.ON Hanse AG

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

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

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

06.02.2014

Reg.-Nr.: 137773 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Entwurf zum FNP der Gemeinde Selmsdorf, hier: TöB
Ort: Gemeinde Selmsdorf

E.ON Hanse AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

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

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

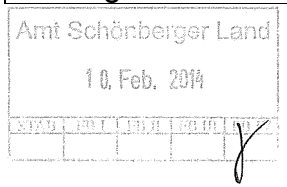
Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangebietes keine Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf
Anmerkungen: Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.	Andere Ver- und Entsorgungsträger wurden beteiligt.



50Hertz

50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
06.02.2014

Unsere Zeichen
Fr
20100314-2

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2068

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich
@50hertz.com

Ihre Zeichen
61.27

Ihre Nachricht vom
27.01.2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbeni

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Udo Giegerich
Dr. Frank Golletz
Dr. Dirk Biermann

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- *Entwurf der Fortschreibung des FNP*
- *Zwischenabwägung*

Nach Prüfung in unseren Fachabteilungen können wir Ihnen mitteilen:

Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 28.06.2013 wurden in die Planzeichnung und die Begründung (S. 74, Pkt. 7.5 Freileitungstrasse) übernommen. Zusätzliche Hinweise unsererseits gibt es nicht.

An der Fortführung des Verfahrens möchten wir beteiligt werden.

Bitte geben Sie bei künftigem Schriftverkehr unsere Struktureinheit „Netzbetrieb“ an.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kowalowski

i.A. Kretschmer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hinweise aus der Stellungnahme in den Unterlagen berücksichtigt sind und keine zusätzlichen Hinweise gegeben werden. Die Stellungnahme und deren Behandlung werden nachfolgend eingefügt.

Eine nochmalige Beteiligung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht. Sofern Planungen im Umfeld der Freileitungstrasse verfolgt werden, erfolgt die Beteiligung des Unternehmens.

Die Hinweise für den künftigen Schriftverkehr werden durch die Gemeinde berücksichtigt.

50hertz

50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
02. Juli 2013
STAB | ST | FB II | FB III | FB IV

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:

- *Vorentwurf der Fortschreibung des FNP einschl. Begründung*

Nach Prüfung der Unterlagen in unseren Fachabteilungen haben wir festgestellt, dass unsere raumgeordnete 380-kV-Freileitungstrasse in den Unterlagen nicht mehr enthalten ist.
In der letztmaligen Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung in der Fassung der 5. Änderung vom 30.09.2009) im Jahr 2010 war der Trassenverlauf noch enthalten. Die Planzeichnung und unsere Stellungnahme vom 06.04.2010 fügen wir diesem Schreiben bei.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung im Zusammenhang mit der Energiewende ist der Erhalt dieser Trasse erforderlich.

Wir bitten Sie aus diesem Grund, den Trassenverlauf wieder in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

An der Fortführung des Verfahrens möchten wir beteiligt werden.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Müller | Dr. Saßnick | Anlage

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
26.06.2013

Unsere Zeichen
Fr
20100314-1

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2068

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich
@50hertz.com

Ihre Zeichen
61.27

Ihre Nachricht vom
13.06.2013

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Daniel Dobbeni

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

Sitz der Gesellschaft
Berlin

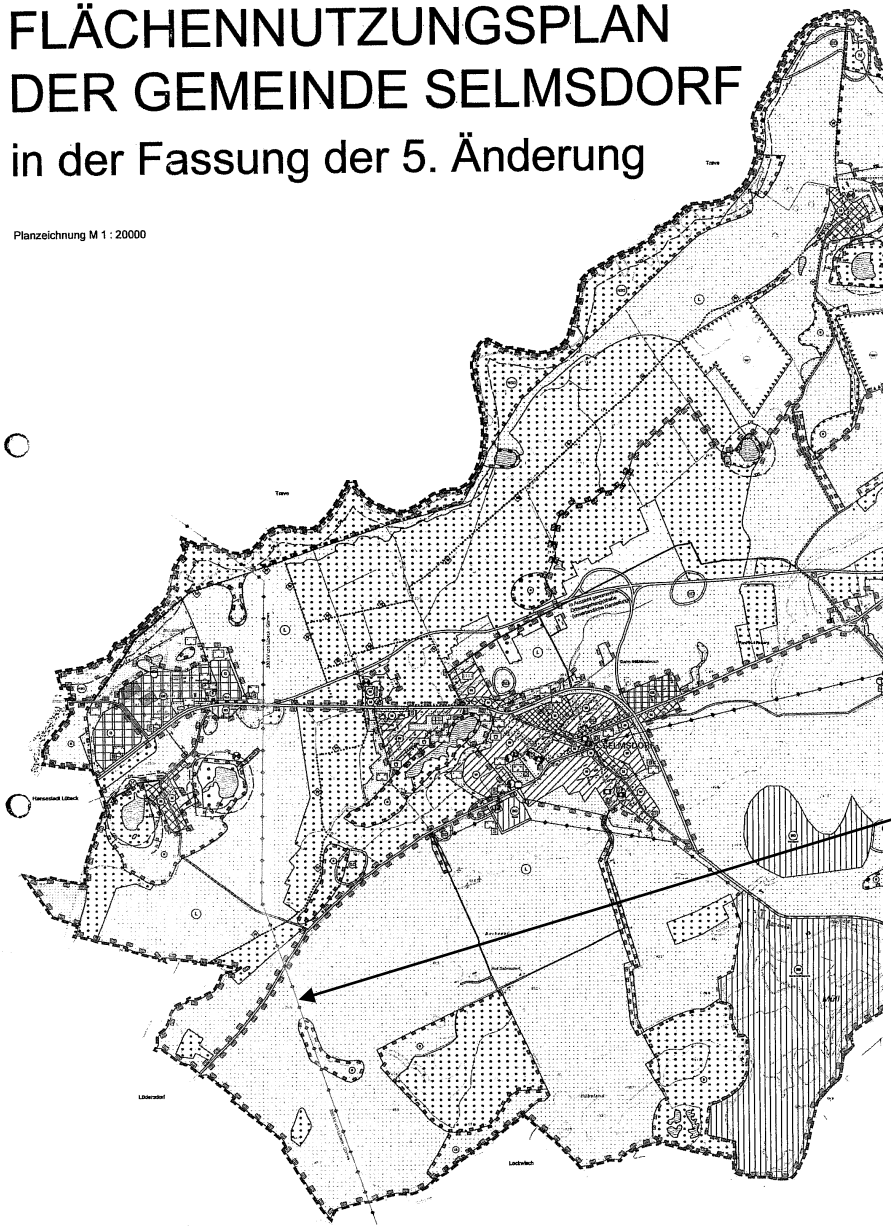
Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Die Gemeinde Selmsdorf berücksichtigt die Anregung der 50Hertz Transmission GmbH. Die raumgeordnete 380-kV-Freileitungstrasse wird in der Planzeichnung nachrichtlich als „Freihaltebereich“ dargestellt. Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt.

Das Unternehmen wurde mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beteiligt.



Generalisierter Verlauf der 380-kV-Freileitungstrasse in der bisherigen Flächennutzungsplanung.

50HERTZ

50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin

Stadt- und Regionalplanung
Mecklenburger Str. 32
23966 Wismar

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrter Herr Hufmann,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- *FNP in der Fassung der 5. Änderung vom 30.09.2009*

Nach Prüfung Ihrer Materialien können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Stellungnahme vom 14.05.2001 nach wie vor gilt. Der Trassenverlauf der raumgeordneten 380-kV-Freileitung ist in der Karte enthalten.

Bitte beachten Sie bei künftigem Schriftverkehr unsere neue Firmenbezeichnung, die geänderte Anschrift und unsere Struktureinheit „Regionalmanagement".

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i.A. Dr. Ziebold i.A. David

50Hertz Transmission GmbH

T-AR
Regionalmanagement

Eichenstraße 3A
12435 Berlin

Datum
06.04.2010

Unsere Zeichen
Fr
20100314-0

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030-5150-2068

Fax-Durchwahl
030-5150-2707

E-Mail
sylvia.friedrich
@50hertz-transmission.net

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.03.2010

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mats Fagerlund

Geschäftsführer
Boris Schucht, Sprecher
Hans-Jörg Dorny
Wolfgang Neldner

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
Landesbank Baden-Württemberg
BLZ 600 501 01
Konto-Nr. 2722111
DE57 6005 0101 0002 7221 11
SOLADESTXXX

USt.-Id.-Nr. DE813473551

www.50hertz-transmission.net

Die Stellungnahme vom 14.05.2001 wird nachfolgend eingefügt.

Die Hinweise für den künftigen Schriftverkehr werden durch die Gemeinde berücksichtigt.

VEAG

VEAG Vereinigte Energiewerke AG Postfach 04 02 80 10061 Berlin

Amt Ostseestrand
für die Gemeinde Selmsdorf
Bauamt
Grevesmühlener Str. 17 b

23942 Dassow

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht	Unsere Zeichen, Unsere Nachricht vom	Bearbeiter	Berlin,
	HRP-hg-len/2001 0205	Frau Hager	14.05.2001

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 12.02.2001 haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:

- *Karte im Maßstab 1 : 10 000*
- *Erläuterungsbericht*

Wir können Ihnen nach Prüfung Ihrer Materialien folgendes mitteilen:

Im Planungsgebiet befindet sich unsere in Planung befindliche 380-kV-Freileitung Görries - Lübeck - Siems.
Der in den eingereichten Unterlagen eingetragene Verlauf entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Als Anlage haben wir einen Übersichtsplan beigefügt. Maste und exakter Verlauf können aus der beigelegten Koordinatenliste bestimmt werden.

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen.
In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten.
Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z. B. Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen.

VEAG Vereinigte Energiewerke AG
Chausseestraße 23
10115 Berlin

Telefon (0 30) 51 50 - 2100
Telefax (0 30) 51 50 - 2168

http://www.veag.de

Aufsichtsrat
Hans-Detlef Bösel
(Vorsitzender)

Vorstand
Jürgen Stotz (Vorsitzender)
Gerhard Braunlein
Eckhard Dubslaff
Dr. Martin Marbaix
Gottfried Sbeitzberg Korspeter

Sitz
Berlin

Eingetragen
Amtsgericht
Charlottenburg
HRB 35216

Die geplante Freileitung ist zwischenzeitlich durch ein Raumordnungsverfahren festgestellt. Der Freihaltebereich mit einer Breite von 100 m wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt.

VEAG

Für eine sonstige Bebauung und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist die Zustimmung in der zuständigen Abteilung Netzprojektplanung (Anschrift siehe "Grundsätze ...") einzuholen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass durch den Leitungsbetrieb Lärmimmissionen möglich sind und dass geplante Wohngebiete nicht in Leitungsnähe anzuordnen sind.

Die "Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Bezüglich der Einordnung von Windkraftanlagen ist für o. g. Freileitung(en) entsprechend einer Regelung der Deutschen Elektrotechnischen Kommission in DIN und VDE (DKE) grundsätzlich ein Mindestabstand zwischen Rotorspitze der WKA und ruhendem äußeren Leiterseil vom dreifachen Rotordurchmesser (siehe beigefügte Anlage) nicht zu unterschreiten.

Wir bitten Sie, uns an der Fortführung des Verfahrens zu beteiligen.

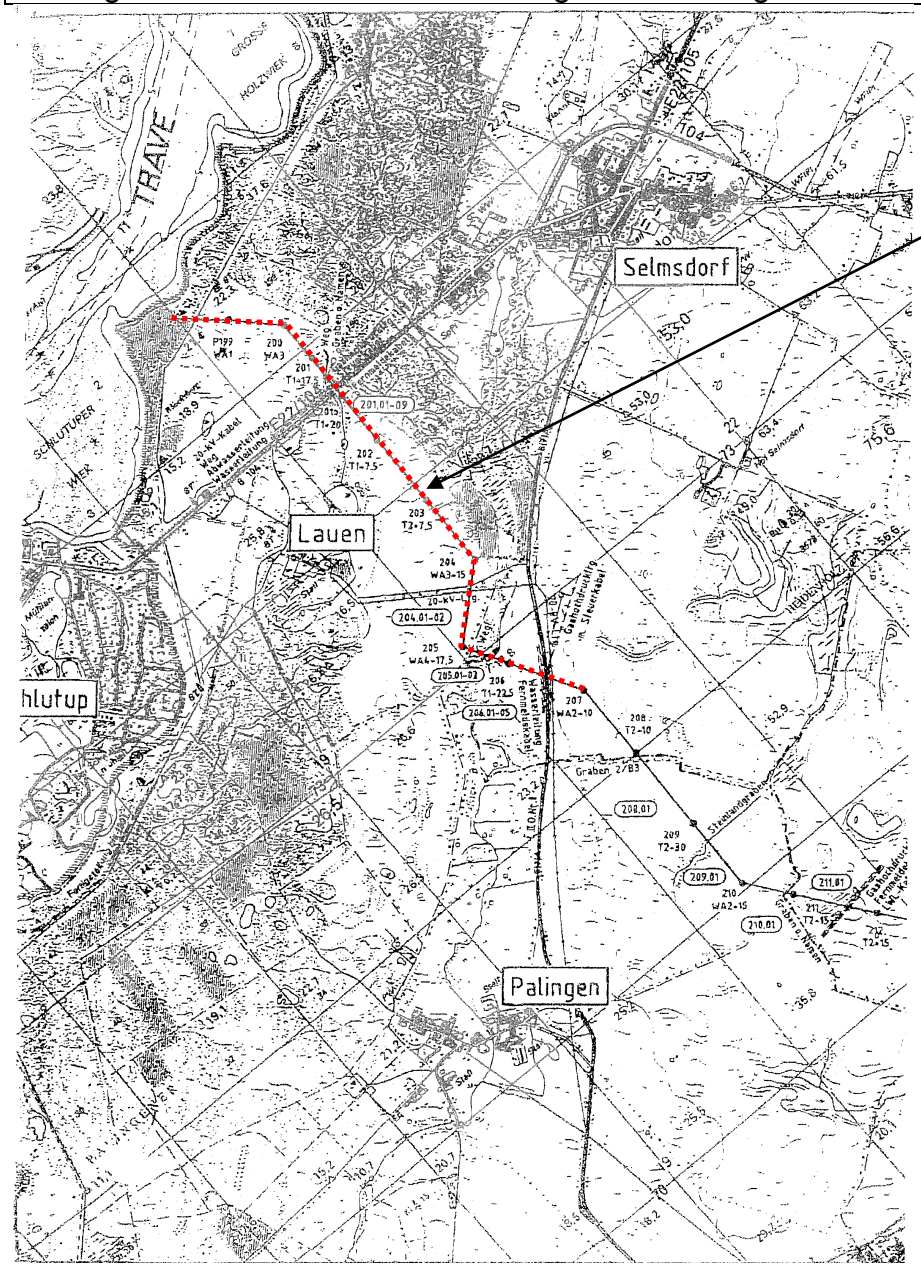
Mit freundlichen Grüßen

VEAG Vereinigte Energiewerke AG

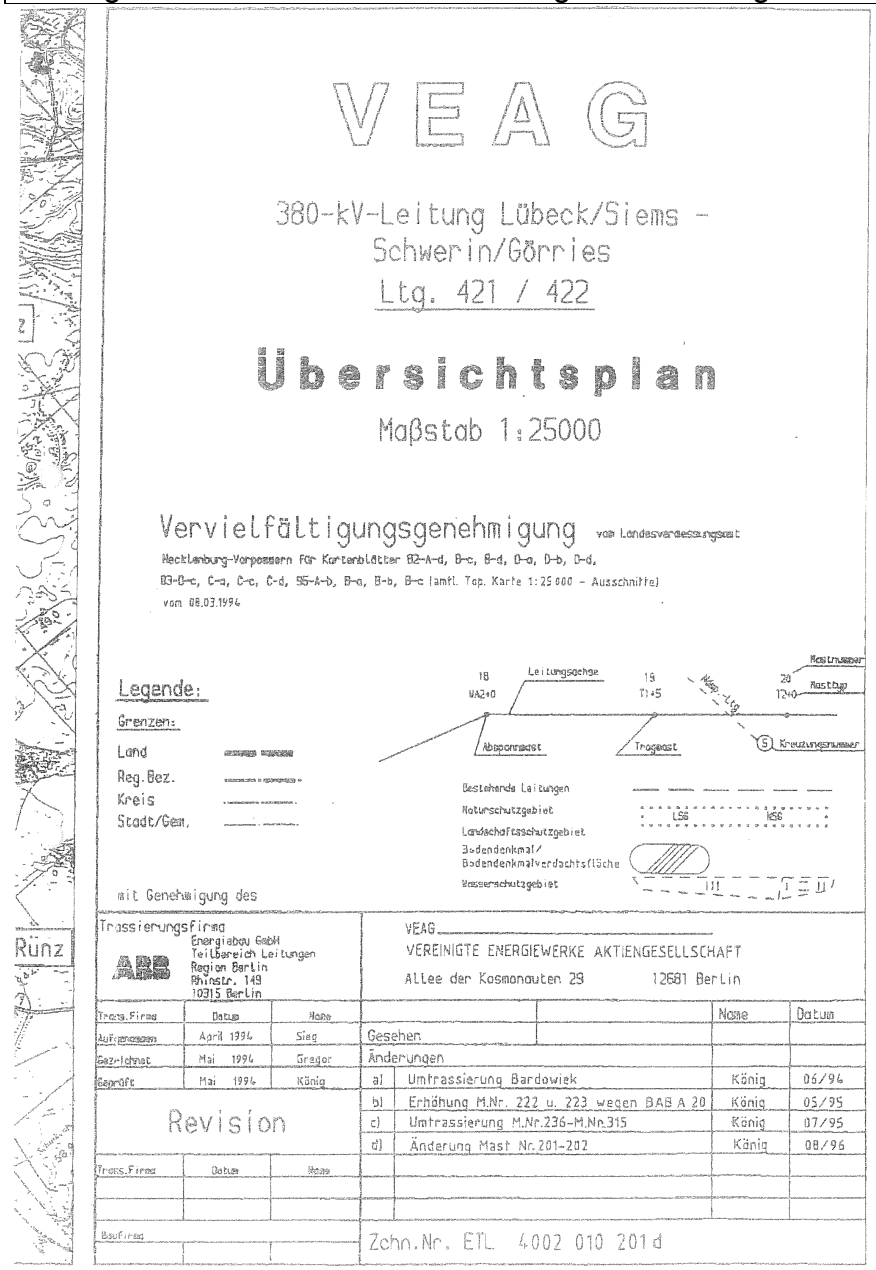
Dr. Berger David

Anlagen
- Grundsätze
- Karte

Die allgemeinen Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.



Die präzisierte Lage der raumgeordneten 380-kV-Freihaltetrasse wurde in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



VEAG

380-kV-Leitung Lübeck/Siems - Schwerin/Görries
Ltg. 421 / 422

Übersichtsplan

Maßstab 1:25000

Vervielfältigungsgenehmigung vom Landesvermessungsamt
Mecklenburg-Vorpommern für Kartenblätter B2-A-d, B-c, B-d, D-a, D-b, D-d, B3-C-c, C-a, C-c, C-d, 95-A-b, B-a, B-b, B-c (amtl. Top. Karte 1:25 000 - Ausschnitte) vom 08.03.1994

Legende:
Grenzen:
Land
Reg.Bez.
Kreis
Stadt/Gem.

mit Genehmigung des

Leitungsachse
Abspannmast
Tragmast
Kreuzungsnummer
Bestehende Leitungen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Bodendenkmal/ Bodendenkmalverdachtsfläche
Wasserschutzgebiet

Trassierungsfirma
ABB Energiebau GmbH
Teilbereich Leitungen
Region Berlin
Rhinstr. 149
10315 Berlin

VEAG
VEREINIGTE ENERGIEWERKE AKTIENGESELLSCHAFT
Allee der Kosmonauten 29 12681 Berlin

	Datum	Name
Trass.Firma	April 1994	Sieg
Aufgenommen	Mai 1994	Gregor
Gez.-Ichnst	Mai 1994	König
Geprüft		

Revision

		Name	Datum
Gesehen			
Änderungen			
a)	Umtrassierung Bardowiek	König	06/94
b)	Erhöhung M.Nr. 222 u. 223 wegen BAB A 20	König	05/95
c)	Umtrassierung M.Nr.236-M.Nr.315	König	07/95
d)	Änderung Mast Nr.201-202	König	08/96

Trass.Firma | Datum | Name
Baufirma

Zchn.Nr. ETL 4002 010 201d

Runz

Hauptverwaltung	Koordinatenverzeichnis ETL 4002 041 201a Datum: 06.08.1996 Seite: 1	VEAG Vereinigte Energiewerke AG

Projektnummer	Leitungsbezeichnung:
222 168 00	380-kV-Leitung Lübeck/Siems - Schwerin/Görries Ltg. 421/422

Mast-Nr.	Rechtswert y	Hochwert x
P 199	44 22971,78	59 74481,13
200	44 23182,43	59 74265,88
201	44 23182,43	59 74021,34
201a	44 23162,85	59 73720,59
202	44 23140,44	59 73376,32
203	44 23113,35	59 72960,20
204	44 23083,37	59 72499,62
205	44 22705,23	59 72166,82
206	44 22821,41	59 71928,64
207	44 23019,40	59 71522,73
208	44 22989,47	59 71063,62
209	44 22954,58	59 70528,52
210	44 22928,19	59 70123,80
211	44 23108,02	59 69865,15
212	44 23382,05	59 69471,02
213	44 23656,08	59 69076,89
214	44 23893,00	59 68736,13
215	44 24175,02	59 68330,51
216	44 24456,47	59 67925,71
217	44 24657,99	59 67635,86
218	44 24894,91	59 67295,10

Trassierungsfirma: ABB Energiebau GmbH Dresden Name: Herr König

Im Auftrag der ontras Gastransport GmbH

Im Auftrag der VNG Gasspeicher

GDMcom

GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Amt Schönberger Land
17. Feb. 2014
STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV

Ansprechpartner:
Frank Löbner

Tel.: (0341) 3504-422
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Az: 61.27 27.01.2014
Unser Zeichen: GEN / Loe 08717/13/00
PE-Nr.: 1896/14

13.02.2014

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte **VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig,** im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die **ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH)** und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die **VNG Gasspeicher GmbH** übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
(Entwurf)
Unsere Registriernummer: **08717/13/00**

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig ("ONTRAS") und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.
Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Es wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen oder Planungen des Unternehmens durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berührt werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden sich keine Änderungen bezüglich der Geltungsbereichsgrenzen ergeben, da das gesamte Gemeindegebiet Gegenstand der Planung ist.

Andere Ver- und Entsorgungsträger wurden am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar

POLIZEI
Mecklenburg-Vorpommern

Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 1152
23921 Schönberg

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

bearbeitet von: Henry Herrmann
Telefon: 03841-203-317
Telefax: 03841.293-306
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de
Aktenzeichen: 200.82.89.1

Wismar, 06.Februar 2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Ihr Schreiben 61.27 vom 27.01.2014

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus polizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

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

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin

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

Amt Schönberger Land
Postfach 1152

23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
25. Feb. 2014

Bearbeiter: L. Michaelis
Tel.: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-21.01/2014

Schwerin, 21.02.2014

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

Fortschreibung des Flächennutzungs-planes der Gemeinde Selmsdorf

Ihr Schreiben vom 12.02.2014 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin
Werderstraße 4
Steuernummer 079/144/02039

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130
Kontonummer 130 01502
Bankleitzahl 130 000 00

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken erhoben bzw. keine Anregungen zu den im Grundbesitz des Landes befindlichen Flächen vorgetragen werden.

Der Hinweis zur Beteiligung anderer Fachverwaltungen wird zur Kenntnis genommen. Alle Fachverwaltungen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden an der Planaufstellung beteiligt.

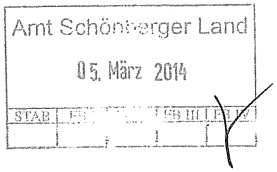
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement
Kiel - Referat K 4 – Az 45-60-00/306

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel

BAIUDBw • Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
Postfach 1161 • 24100 Kiel

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg



TEL +49 (0)431-384- 5169
FAX +49 (0)431-384- 5346
BW 7400- 5169
E-MAIL BAIUDBwKompZBauMgmt-KIK4@bundeswehr.org
BEARBEITER Frau Fischer

DATUM 03. März 2014

BETREFF Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
hier: Flächennutzungsplan-Fortschreibung
Ort: Selmsdorf, Landkreis: Vorpommern

BEZUG Amt Schönberger Land, Schönberg Az.: 61.27 vom 27. Januar 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Gegen die Umsetzung der Planung gibt es keine Einwände, wenn die WEA mit ihren dämpfungs- und verschattungswirksamen Anteilen (Turm, Gondel, Rotorblattwurzel - etwa unteres Drittel des Rotorblattes) nicht höher gebaut werden als 116,0 m über Normalnull.

Werden die WEA mit den dämpfungs- und verschattungswirksamen Anteilen höher gebaut, so ragen diese in den Erfassungsbereich der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst hinein. Bei einer ungünstigen Anordnung der WEA in der Fläche kann es zu einer Überlagerung der einzelnen Störpotenziale der WEA kommen und somit zu einer Beeinträchtigung der Radarerfassung. **Einzelfallbetrachtungen sind in jedem Fall erforderlich!**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Fischer

Dienstgebäude:
Feldstraße 234, 24106 Kiel

Dienststunden (Kernzeiten):
montags 8.00 - 13.30 Uhr,
dienstags und mittwochs 8.30 –12.00 Uhr

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange der Bundeswehr berührt werden, da das Plangebiet innerhalb des Interessengebietes der Großraumradaranlage Elmenhorst liegt. Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die verbindliche Bauleitplanung zu den Windenergieanlagen ist bereits durch die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Selmsdorf abgeschlossen. Die Wehrbereichsverwaltung wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 und deren Behandlung wird nachfolgend eingefügt.
Erfordernisse im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht.

Wehrbereichsverwaltung Nord
- Außenstelle Kiel -

Amt Schönberger Land
19. Juni 2012
STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV
Wehrverwaltung

ASt 3 - Az 45-60-00/ 4396
(bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben)

Kiel, 15.06.2012

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel
TEL. +49 (0)431-384-5278
BW-FERNWAHL 90-7400
FAX +49 (0)431-384-5346
E-MAIL WBVNORDASt3@bundeswehr.org
BEARBEITER ROI'in Lüdemann

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 1161 · 24100 Kiel

Amt Schönberger Land

Postfach 11 52
23921 Schönberg

nachrichtlich:
Wehrbereichsverwaltung Nord
IUW 4
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover

BETREFF: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
HIER: Bebauungsplan Nr. 15 "Windpark Selmsdorf"
Ort: Selmsdorf, Landkreis: Nordwestmecklenburg

BEZUG: Amt Schönberger Land, Schönberg - Az 61.27 vom 10.05.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die luftfahrtrechtlichen Bewertungen der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplanes Nr. 15 „Windpark Selmsdorf" sind abgeschlossen.

Der geprüfte Bereich liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst.

Gegen die Errichtung von Hochbauten (Windenergieanlagen) im Bereich Gemeindegebiet Selmsdorf bestehen bis zu einer Bauhöhe von 115 m über NN keine Bedenken.

Alle Bauvorhaben die höher gebaut werden, ragen in das operationell bedeutsame Radarstrahlungsfeld der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Bei ungünstiger Aufstellung von Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden bzw. geplanten Windenergieanlagen in der Fläche ist eine Überschreitung des Grenzwertes der zulässigen Reichweitenminderung von 3,8 % wahrscheinlich. Das würde eine Beeinträchtigung der Radarerfassung bedeuten, die radartechnisch und operationell nicht hinnehmbar ist.

.....

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

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

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Bundeswehr berührt werden.

Die zulässige Höhe der Windkraftanlagen beträgt maximal 140,0 m über Grund. Damit wird das genannte Maß von 115,0 m über NN deutlich überschritten.

Im konkreten Fall bedeutet das, dass je nach Standort (Grund über Normalnull zwischen 54 m und 82 m) eine Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von 140 m über Grund bis zu 106 m in das Radarstrahlungsfeld hineinragt.

Um eine Planung erfolgreich umsetzten zu können, müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

Anlagen die mit den dämpfungs-/verschattungswirksamen Anteilen wie Turm, Gondel und Rotorblattwurzel sowie dem Rotor in das Radarstrahlungsfeld hineinragen müssen einen Separationsabstand im Seitenwinkel von mindestens 1° einhalten. Darüber hinaus muss in Abhängigkeit der Entfernung zur Luftverteidigungsanlage und dem verwendeten Typ der Windenergieanlagen ein Separationsabstand längs (radial) und quer eingehalten werden.

Für eine Windenergieanlage vom Typ Enercon E-82 (Getriebelose Windenergieanlage) mit einer Nabenhöhe von 98 m über Grund und einer Gesamthöhe von 139 m über Grund bei einer Entfernung von 19 km zur Luftverteidigungsanlage ist z.B. ein Mindestabstand von 613 m radial und 694 m quer notwendig.

Für eine Windenergieanlage vom Typ Vestas V112 (Windenergieanlage mit Getriebe) mit einer Nabenhöhe von 84 m über Grund und einer Gesamthöhe von 140 m über Grund bei einer Entfernung von 19 km zur Luftverteidigungsanlage ist z.B. ein Mindestabstand von 1002 m radial und 1136 m quer notwendig.

Als Referenz zur Ausrichtung der Radiale dient die geographische Koordinate (GMS/WGS84): 54°00'01.508" Nord, 011°06'39.436" Ost.

Eine endgültige Bewertung der geplanten Windenergieanlagen kann erst erfolgen, wenn die genauen Daten der einzelnen Windenergieanlagen (Anzahl, geographische Koordinaten nach WGS 84, Bauhöhe über Grund, Bauhöhe über NN, Nabenhöhe und Rotordurchmesser) vorliegen.

Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 Meter über Grund sind - sofern geprüft und für zulässig befunden - gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen (Nachrichten für Luftfahrer – Teil I Nr. 143/07 vom 24.05.2007) kennzeichnungspflichtig. Hierzu ist auch die Beteiligung der zivilen Luftfahrtbehörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Die Anlagen sind als Luftfahrthindernisse mit konkreten Bauhöhen und Standortangaben in den militärischen Tiefflugkarten zu veröffentlichen.

An den nachfolgenden Verfahren ist die Wehrbereichsverwaltung Nord, Hans-Böckler-Str. 16, 30173 Hannover als militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lüdemann

Dienstgebäude:
Hannover: Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
Außenstelle Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel
freitags 8.30 – 14.00 Uhr

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

Die Gemeinde nimmt die Kriterien, die für eine erfolgreiche Umsetzung des B-Planes erfüllt sein müssen, zur Kenntnis.

Der Nachweis, dass eine Erfüllung der Kriterien vorliegt, ist im Rahmen des Bauantrages zu führen. Die zuständige Genehmigungsbehörde prüft die vorliegenden Unterlagen. Der Gemeinde ist bewusst, dass Antragsteller durch ein Signaturgutachten (Nachweis der Vereinbarkeit mit den radartechnischen Aufgaben) die Erfüllung der genannten Kriterien nachweisen müssen.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Gemeindefeuerwehr Selmsdorf

Der Gemeindewehrführer

FFw Selmsdorf
Lübecker Straße 35
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel. 5398-17
ELW-Handy: 0163 7068140
www.feuerwehr-selmsdorf.de

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

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

Selmsdorf, 09.02.2014

Per E-Mail

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf vom 19.12.2013

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihre Unterlagen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf habe ich am 04.02.2014 erhalten. Hier nun meine Stellungnahme aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf, die gleichzeitig örtlich zuständige Feuerwehr ist und den Brandschutz bzw. Technische Hilfeleistung sicherstellt. Ich bitte als erstes um Berücksichtigung meines Schreibens vom 30.06.2013. Ergänzend hierzu ist bei entsprechender Bebauung zu beachten, dass

1. eine besondere Nutzung von Gebäuden genauer betrachtet werden muss, z.B. Kindergarten, Alten-, Pflege-, Seniorenheime und entsprechende Industriebetriebe etc. Seitens der Gemeinde ist bei o.g. Objekten eine direkt (Leitstelle Westmecklenburg) aufgeschaltete Brandmeldeanlage zu fordern.
2. Zu beachten sind Gebäudehöhen (2. Rettungsweg) und Bauweisen

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Zabel
Oberbrandmeister

IAG

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

persohn
Malerei Beschichtungstechnik Sanierung

Die Stellungnahme vom 30.06.2013 und deren Behandlung werden nachfolgend eingefügt.

Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Gemeindefeuerwehr Selmsdorf

Der Gemeindewehrführer

FFw Selmsdorf
Lübecker Straße 35
23923 Selmsdorf
Tel. / Fax: 038823 5398-20
2. Tel. 5398-17
ELW-Handy: 0163 7068140
www.feuerwehr-selmsdorf.de

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

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

Selmsdorf, 30.06.2013

Per E-Mail

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf vom 25.04.2013

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Ihre Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf habe ich am 26.06.2013 erhalten. Hier nun meine Stellungnahme aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf, die gleichzeitig örtlich zuständige Feuerwehr ist und den Brandschutz bzw. Technische Hilfeleistung sicherstellt. 3 Punkte möchte hier nun nennen und erläutern:

1. Weiterentwicklung der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf

Bei allen Baumaßnahmen (Weiterentwicklung der Gemeinde) in der Gemeinde Selmsdorf muss sich die FF Selmsdorf personell (Ausbildung) und auch materiell (Ausrüstung) anpassen. Die Ausbildung und vor allem die Ausrüstung muss durch die Gemeinde vorgehalten, unterhalten bzw. beschafft werden.

2. Berücksichtigung des Brandschutzbedarfsplanes der Gemeinde Selmsdorf vom 05.09.2011

Als rechtliche Grundlage darf hier nicht nur das Brandschutzgesetz M-V etc. betrachtet werden, sondern auch der Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Selmsdorf, den die Gemeindevertretung beschlossen hat.

3. Beachtung der Infrastruktur - Hydranten / Trinkwassernetz

Bei entsprechender Zunahme der Einwohner und entsprechender Bebauung sollte auf die Infrastruktur - hier speziell die Hydranten zur Löschwasserentnahme, die gleichzeitig an der Trinkwasserleitung angeschlossen sind - geachtet werden. Nicht, dass die Trinkwasserleitungen an ihre Grenzen gelangen, z.B. größerer Brand, mehrere Brände gleichzeitig etc. Sollte die Leistungsgrenze des Trinkwassernetzes irgendwann erreicht sein, muss über alternative Löschwasserversorgungen nachgedacht werden, z.B. Zisternen, Löschteiche etc. Hier sind nicht nur die Kosten für den Bau, sondern auch die Unterhaltung zu beachten.

Zu 1. Die Hinweise werden durch die Gemeinde an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Erfordernisse im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht.

Zu 2. Die Hinweise zum Brandschutzbedarfsplan werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Im „Gefahrenabwehrbedarfsplan“ vom 05.09.2011 werden Aussagen über die Kernpunkte des Gefahrenabwehrbedarfsplanes getroffen:

- den Standort und Wirkungsbereich der Feuerwachen bzw. Feuerwehrgerätehäuser,
- die Zahl der in einer definierten Zeit zum Einsatzort gelangenden Kräfte,
- die Art und Anzahl der vorhandenen Fahrzeuge und Geräte,
- und das zu gewährende Sicherheitsniveau für die Bürger der Gemeinde (Schutzziel).

Erfordernisse im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich nicht.

Zu 3. Die Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Zabel
Oberbrandmeister

IAG

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

persohn
Malerei
Beschichtungstechnik
Sanierung

Hansestadt LÜBECK

Amt Schönberger Land
25. Feb. 2014
STAB | BAU | FIN | PERS

Hansestadt Lübeck · Bereich 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

Amt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 Schönberg

Bereich: Stadtplanung
Gebäude: Mühlendamm 12
Auskunft: Christian Stolte
Zimmer: 1.1.18
Tel. (0451) 122-61 12
Fax (0451) 122-61 90
E-Mail: christian.stolte@luebeck.de
Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 27.01.2014
Mein Zeichen: chs
Datum: 18.02.2014

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Hansestadt Lübeck hat gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf erhebliche Bedenken vorzubringen.

2. Die bereits im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nach § 4 (1) BauGB vorgebrachten Bedenken werden aufrecht erhalten. Die erfolgte und seitens der Gemeinde Selmsdorf mit den Unterlagen versandte Zwischenabwägung steht in allen Punkten diametral den fachlichen Einschätzungen der Hansestadt Lübeck entgegen. Bei der versandten Zwischenabwägung ist die Seite 3 der Lübecker Stellungnahme nicht aufgeführt. Aufgrund der dennoch fortlaufenden Nummerierung der Abwägung stellt sich die Frage, ob diese Seite berücksichtigt wurde.

3. Es wird auf die erfolgte Stellungnahme seitens der Hansestadt zum Bebauungsplan Nr. 9 vom 06.01.2014 hingewiesen. Es ist analog dazu im Rahmen dieser Stellungnahme zu ergänzen, dass

4. - insbesondere die gewerblichen Flächenausweisungen mit der mittlerweile in Kraft getretenen erweiterten „Bodenschutzklausel" (§ 1a (2) BauGB) angesichts der bestehenden Gewerbeflächenüberhänge im benachbarten Lübecker Ortsteil Schlutup nicht vereinbar sind. Zwar handelt es sich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes um eine langfristige Zielplanung, der Bebauungsplan wird jedoch bereits parallel aufgestellt.

5. - die Vorgabe des RREP Westmecklenburg in Bezug auf das „besondere Kooperations- und Abstimmungsgebot" innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Lübeck als Ziel der Raumordnung nunmehr als nicht erfüllt bezeichnet werden kann. Die derzeit im Rahmen der Ausgestaltung einer Stadt-Umland-Kooperation zwischen Lübeck und seinem

...

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

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

UNESCO Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Hansestadt Lübeck Welterbe seit 1987

zu 1. Die Gemeinde Selmsdorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Hansestadt Lübeck erhebliche Bedenken bestehen.

zu 2. Die vollständige Stellungnahme zum Vorentwurf und deren Behandlung ist nachfolgend eingefügt.

zu 3. Der Hinweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 9 wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diese wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

zu 4. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die gewerblichen Standorte werden in Selmsdorf seit Jahren stark nachgefragt. Seitens der Stabstelle für Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde in der Stellungnahmen zum Entwurf mitgeteilt, dass anhaltend eine hohe Nachfrage von ansiedlungsinteressierten Unternehmen nach Gewerbefläche in Selmsdorf besteht. Es haben zurzeit mehrere Unternehmen Interesse bekundet, sich in Selmsdorf anzusiedeln.
Aus welchen Gründen die Grundstücke weniger nachgefragt werden, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Die Gemeinde Selmsdorf ist bestrebt den bereits in der Gemeinde ansässigen Firmen, Erweiterungsflächen anzubieten. Für diese Erweiterungen bestehen konkrete Anfragen. Standorte außerhalb von Selmsdorf stellen offensichtlich keine Alternativen dar.

zu 5. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Kooperation in Stadt-Umland-Räumen sollte das Ziel verfolgen, Funktionsräume zu erhalten und zu stärken. Die Grenzen dieser raumordnerisch und städtebaulich erkennbaren Funktionsräume sind nicht gleichbedeutend mit den existierenden Gemeindegrenzen. Eine Fokussierung auf die Entwicklung innerhalb der Stadtgrenzen von Lübeck negiert das Vorhandensein dieser ausschließlichen Funktionsräume und greift städtebaulich und raumordnersich zu kurz. Die Stärkung der so definierten Funktionsräume liegt auch im Interesse der Hansestadt Lübeck.

Umland erfolgenden Gesprächsangebote wurden von Seiten der Gemeinde Selmsdorf bisher nicht wahrgenommen.

6. Wesentliche Aspekte der überarbeiteten Begründung der Planung sind aus Sicht der Hansestadt Lübeck nach wie vor unzutreffend. So wird aufgeführt, dass die geplanten Flächenausweisungen die Region und insbesondere das Oberzentrum Lübeck stärken. Dies ist nicht der Fall. Die Region Lübeck ist keine Wachstumsregion. Lübeck hat in den letzten Jahrzehnten deutliche Verluste an Einwohnern und Wirtschaftskraft zu verzeichnen, Leerstände im Wohnungsbestand und gewerbliche Brachflächen sind die Folge. Die bereits in der Vergangenheit erfolgten umfangreichen Flächenausweisungen in Selmsdorf haben seit Grenzöffnung dazu geführt, dass

- im Saldo rd. 600 Personen ihren Wohnsitz von Lübeck nach Selmsdorf verlagert haben
- mindestens 12 Unternehmen mit insgesamt mindestens 500 Arbeitsplätzen – vornehmlich im produzierenden Bereich – aus der Hansestadt Lübeck nach Selmsdorf verlagert wurden
- mittlerweile ein Versorgungsstandort in Selmsdorf angesiedelt wurde, wodurch Waren des periodischen Bedarfs anders als dargestellt nicht im Oberzentrum bezogen werden.

Lübeck wird hierdurch nicht gestärkt, sondern geschwächt. Partielles Wachstum in einem stagnierenden Umfeld führt zu Schrumpfung an anderer Stelle. Unter diesen Voraussetzungen ist es kaum möglich, Entwicklungsimpulse aus der Hansestadt Lübeck aufzunehmen.

7. Die Planung wird auch damit begründet, dass das Angebot an attraktivem Bauland im mittleren Preissegment in Lübeck sehr gering sei. Worauf beruht diese Aussage? Einzig das aktuelle Lübecker Wohnungsmarktkonzept macht tragfähige Aussagen zum Wohnraumbedarf. Hier wurde ein Bedarf von 400 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment bis 2025 festgestellt. Ziel ist es, diesen moderaten Bedarf im Umfeld bestehender Infrastrukturen in den Lübecker Stadtteilen zu befriedigen, nicht im Lübecker Umland.

8. Vor diesem Hintergrund lässt sich die vorgelegte Planung fachlich kaum begründen. Als Begründung sollten aufgrund dessen ausschließlich die Vorgaben des RREP Westmecklenburg für die Gemeinde Selmsdorf herangezogen werden. Diese sehen zwar besondere (aber nicht definierte) Wachstumsimpulse für die Gemeinde vor – was angesichts der dargestellten Rahmenbedingungen aus Sicht der Hansestadt Lübeck zu hinterfragen ist – jedoch auch das bereits genannte Abstimmungsgebot.

9. Des Weiteren wurde für die Wohnbaufläche am Wasserwerk der Zusatz „Nachweis“ in die Planzeichnung aufgenommen, womit eine Flächenentwicklung unter den Vorbehalt gestellt wurde, dass alle übrigen Flächenpotenziale der Gemeinde ausgeschöpft sind. Diese Regelung ändert nichts an der Unverhältnismäßigkeit der Planung und erscheint mit Verweis auf die bereits genannte erweiterte Bodenschutzklausel entbehrlich.

10. Die Bemühungen, eine Stadt-Umland-Kooperation zwischen Lübeck und den Umlandgemeinden einzurichten, werden im Jahr 2014 fortgesetzt. Wir laden die Gemeinde Selmsdorf nochmals ein, als Teil einer Kooperation diesen Prozess aktiv mit zu gestalten. Dass von Seiten der Gemeinde Selmsdorf mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Fakten geschaffen werden, die voraussichtlich nicht mit den Zielen einer Stadt-Umland-Kooperation in Einklang zu bringen sind, ist diesem Prozess nicht dienlich.

Mit freundlichen Grüßen

Franz-Peter Boden
Bausenator

...

zu 6. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und verweist darauf, dass sie mit ihrem Hauptort zum o.g. Funktionsraum gehört. Der immer noch zu verzeichnende Bruch zwischen Lübeck (Schlutup) und Selmsdorf ist insbesondere der überwundenen Teilung zu zuordnen. Am östlichen Ortsrand von Lübeck finden nun städtebauliche Entwicklungen statt, die über Jahrzehnte durch die innerdeutsche Teilung verhindert wurden. Die Gemeinde Selmsdorf würde es daher begrüßen, wenn die Hansestadt Lübeck die Stärkung des Funktionsraumes Lübeck unterstützen würde. Die angesprochene Verlagerung der Wohnstandorte liegt auch sicherlich darin begründet, dass nicht ausreichend attraktives Bauland für junge Familien angeboten wurde. Die Grundstückspreise innerhalb der jünger entwickelten Wohngebiete lagen laut Internetrecherchen zwischen 180 und 220 Euro pro m².
Abschließend weist die Gemeinde darauf hin, dass Waren des täglichen Bedarfs als hauptsächlich Lebensmittel in Selmsdorf angeboten werden.

zu 7. Die Aussagen der Begründung werden ergänzt. Die Gemeinde stütz diese Aussage aufgrund einer Internetrecherche. Die Baugebiete „An der Dornbreite“ sowie im Hochschulstadtteil „Bornkamp“ sind vollständig vermarktet und weitestgehend bebaut; die Grundstückpreise lagen hier etwa zwischen 180 und 210 Euro je m². Das Baugebiet „St. Hubertus Park“ mit Grundstückspriesen um 220 Euro je m² ist ebenfalls überwiegend bebaut. Das Baugebiet in Niendorf mit Grundstückspreisen um 180 Euro pro m² ist etwa zur Hälfte vermarktet und bebaut. Die Grundstückspreise in den angrenzenden Nachbargemeinden Niendorf und Stockelsdorf liegen um 180 Euro pro m².
Mit den Planungen der Stadt zur Entwicklung von Wohnstandorten soll im Zentrum von Lübeck „Nördlich Wallhalbinsel“ ein gemischt genutztes Stadtquartier, sowie im Stadtteil St. Gertrud „Am Ahrensfeld“ und im Stadtteil St. Lorenz-Nord „Am Vorwerker Friedhof“ Wohnungen in Ökosiedlungen entstehen.
Die oben dargestellten Grundstückspreise liegen nicht im mittleren Preissegment. In Selmsdorf liegen die Preise für Grundstücke im Bereich des Wohngebietes „Am Mühlenbruch“ bei etwa 120 Euro pro m² und sind damit deutlich günstiger. Angesicht der niedrigeren Preisni

veaus stellen die Selmsdorfer Baugebiete eine sinnvolle Ergänzung der Lübecker Baugebiete dar.

zu 8. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen unter Punkt 5. dieser Abwägung verwiesen. Unter Beachtung der Zuordnung zum Funktionsraum Lübeck steht die Gemeinde einer Kooperation mit der Hansestadt Lübeck offen gegenüber.

zu 9. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der benannten Wohnbaufläche „Nachweis“ wird aufgrund der Maßgaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg geändert. Eine Flächenausweisung bleibt bestehen, jedoch nicht als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“. Durch diese geänderte Plandarstellung kann Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren.

zu 10. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Einladung wird seitens der Gemeinde Selmsdorf freundlich zur Kenntnis genommen.

Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck · Bereich 5.610 · 23539 Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

Amt Schönberger Land
Postfach 1152
23921 Schönberg

Amt Schönberger Land
07. Aug. 2013
STAB | BG | 12.0 | 33.0 | FBL

Bereich:	Stadtplanung
Gebäude:	Mühlendamm 12
Auskunft:	Christian Stolte
Zimmer:	1.1.18
Tel. (0451)	122-61 12
Fax (0451)	122-61 90
E-Mail:	christian.stolte@luebeck.de
Ihr Zeichen:	-
Ihre Nachricht vom:	13.06.2013
Mein Zeichen:	chs
Datum:	01.08.2013

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
Hier: Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Hansestadt Lübeck hat gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf erhebliche Bedenken vorzubringen.
2. Die Hansestadt Lübeck hat bereits in vergangenen Bauleitplanverfahren ihre Bedenken gegen den Umfang geplanter und mittlerweile teils umgesetzter Wohnbau- und Gewerbeflächen vorgebracht. Mit dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll diese umfangreiche Siedlungsflächenentwicklung nun fortgesetzt werden.

Gewerbeflächen

3. Die Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Trave" um 9,4 ha wird abgelehnt. Weder wird der Bedarf einer derartigen gewerblichen Entwicklung dargelegt noch handelt es sich um eine ortsangemessene und dem zentralörtlichen System entsprechende Entwicklung.
4. Der genannte Standortvorteil der günstigen Verkehrsanbindung ist zu hinterfragen. Die Anschlussstelle BAB 20 Lüdersdorf befindet sich in 15 km Entfernung mit Ortsdurchfahrt Selmsdorf, die Anschlussstelle BAB 20 Schönberg in 14 km Entfernung, ebenfalls mit Ortsdurchfahrt Selmsdorf. Der Anschluss an die BAB 1 befindet sich in 15 km Entfernung einschließlich mautpflichtiger Travequerung.

   Die Nachfrage für die zusätzlichen Flächen dürfte somit nicht aus der Gemeinde Selmsdorf oder von außerhalb der Region kommen, sondern fast ausschließlich aus dem benachbarten Lübeck. Dem Oberzentrum wird Nachfrage entzogen, wobei der induzierte gewerbliche Verkehr voraussichtlich in nicht unerheblichem Maße auch zu Lasten Lübecks gehen wird.

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

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

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Hansestadt Lübeck Welterbe seit 1987

Stellungnahme zum Vorentwurf

Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass erhebliche Bedenken gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Zu 2. Die Stellungnahmen zu vorangegangenen Bauleitplanverfahren wurden durch die Gemeinde in diesen behandelt.

Zu 3. Ein Bedarf für die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde besteht. Real erkennbar an Nachfragen bezüglich gewerblicher Flächen sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze des RREPs.
Die Gemeinde beachtet mit ihrer geplanten Siedlungsentwicklung die ihr zugewiesenen Funktionen gemäß RREP unter 3.2.2 (3) „Die … im Stadt-Umland-Raum liegenden … Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen". In der Begründung zu diesem Grundsatz heißt es „Entwicklungsmöglichkeiten werden insbesondere für … die im Stadt-Umlandraum-Lübeck liegenden Grundzentren und die Gemeinde Selmsdorf gesehen. Deshalb sollen hier verstärkt Standortangebote geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse für Wohnfunktion und Gewerbeansiedlung aufnehmen zu können." Der bestehende Bedarf kann mit konkreten Anfragen belegt werden.

Zu 4. Ziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von etwa 8 Firmen innerhalb des neuen Gewerbestandortes. Die planungsrechtliche Regelung erfolgt mit der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken". Die Flächen sollen auch Angebot für Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet zur Erweiterung sein. Ziel der Gemeinde ist es, nur Firmen mit geringem Zulieferverkehr anzusiedeln, so dass die Zunahme des zusätzlichen Verkehrs als gering eingeschätzt wird.

5. Neue Gewerbeflächen in Selmsdorf stehen in direkter Konkurrenz zu den bestehenden Gewerbeflächen in Lübeck, insbesondere im Stadtteil Schlutup. Entsprechend dem Gewerbeflächenkonzept Lübeck existiert hier bereits ein erhebliches Potenzial freier Gewerbe- und Brachflächen. Die neuen Gewerbeflächen in Selmsdorf erschweren eine erneute Nutzung dieser Flächen, zumal momentan kaum Nachfrage nach Gewerbeflächen in Schlutup zu verzeichnen ist und auch in Zukunft nicht erwartet wird.

   Die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen wird sich auf autobahnnahe Standorte, Knotenpunkte verschiedener Verkehrsträger und hochwertige urbane Standorte konzentrieren. Der Bereich des Flughafens Lübeck, das Gewerbegebiet Genin-Süd und insbesondere Standorte an der Entwicklungsachse A1 (z.B. Roggenhorst) geraten verstärkt in den Fokus.

   Mit Wegfall der Investitionszulage in den neuen Ländern fällt im nächsten Jahr ein weiterer möglicher Standortvorteil in Selmsdorf weg. Die Schaffung eines Überangebotes an Gewerbeflächen im Bereich Schlutup / Selmsdorf ist für keinen Beteiligten zielführend. Die Wiedernutzung von Brachflächen in Lübeck Schlutup sowie die Vermarktung der Selmsdorfer Flächen wird in der Konsequenz verhindert, erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen sind die Folge.

Zu 5. Eine Konkurrenz wird durch die Gemeinde Selmsdorf nicht gesehen. Die Fläche in Selmsdorf liegt im Stadt-Umland-Raum von Lübeck. Interesse der Hansestadt sollte die Stärkung ihres Stadt-Umland-Raumes sein, zur Sicherung und Bindung von Arbeitsplätzen.

Wohnbauflächen

6. Auch die Wohnbauflächenentwicklung ist als unangemessen zu bezeichnen und wird abgelehnt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Baulandentwicklung ist im Folgenden aufgeführt:

Jahr	Verfahren	Größe
1996	B-Plan Nr. 2 „Wohnparkanlage Tannenwald“	ca. 7,6 ha Wohnbauflächen
2003	B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet Am Sandberg“	ca. 9,6 ha Wohnbauflächen
2003	B-Plan Nr. 8 „Am alten Wasserwerk“	ca. 1,8 ha Wohnbauflächen
2005	B-Plan Nr. 10 „Flöhkamp“	ca. 5,8 ha Wohnbauflächen
2006	B-Plan Nr. 4 „Wohnanlage am Forstweg“	ca. 2,2 ha Wohnbauflächen
2011	B-Plan Nr. 13 „Wohngebiet Dr. Leber-Straße“	0,7 ha Wohnbauflächen
2012	9. FNP-Änderung / B-Plan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“	ca. 10 ha Wohnbauflächen östlich des Versorgungszentrums ca. 1,2 ha Wohnbauflächen westlich des Versorgungszentrums
2013	B-Plan Nr. 21 „Neue Reihe“	0,6 ha Wohnbauflächen
		ca. 40 ha Wohnbauflächen

Zu 6. Die Ablehnung zur geplanten Wohnbauflächenentwicklung wird durch die Gemeinde zu Kenntnis genommen.
Die Ausführungen zur erfolgten Baulandentwicklung nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Zur Beurteilung der Siedlungsentwicklung kann die Auflistung jedoch nur einen geringen Beitrag leisten. Zielführend wäre die Auseinandersetzung mit konkreten Zahlen zu Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes ist in Selmsdorf die Zahl der Wohneinheiten je Hektar geringer als in Lübeck.

7. Eine „nachholende Entwicklung“ Selmsdorfs nach der Wiedervereinigung ist mit diesen Wohnbauflächen bereits mehr als abgeschlossen. Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht nun weitere Wohnbaulandentwicklungen von **18,2 ha** an verschiedenen Standorten vor. Dabei können die Standorte des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie nördlich „An der Beeck“ noch als integrierte Standorte zur Eigenentwicklung aufgefasst werden. Völlig ungeeignet erscheint die ca. 11 ha große Potenzialfläche nördlich „Am Kanal“. Sie stellt einen Beitrag zum weiteren Verbrauch wertvoller Freiräume – offenbar in einem Landschaftsschutzgebiet – dar, ohne dass der Bedarf nach weiteren Flächen fachlich begründet wird.

Zu 7. Die Auffassung der Stadt Lübeck wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt jedoch nach einer erneuten Prüfung zu gänzlich anderen Ergebnissen. Ein Oberzentrum verfügt regelmäßig über ein gewachsenes Umland. Die Konzentration der Infrastruktur, der Wohnstandorte und des Angebotes an Arbeitskräften nimmt ringförmig mit zunehmender Entfernung zum Zentrumskern ab. Es ist also Teil einer homogenen Stadtentwicklung, dass die Umlandgemeinden ein starkes Umland bilden.
Aus Sicht der Gemeinde besteht sehr wohl noch ein Bedarf zur „nachholenden Entwicklung“. Die Gemeinde schafft Entwicklungsmöglichkeiten gemäß der ihr zugeteilten Funktion im RREP (s. unter Punkt 3. dieser Abwägung).

8. Der Verlauf der Schutzgebiete ist dabei schwer abzulesen. Es wird empfohlen, diese vollständig zu umranden und nicht an der Gemeindegrenze auslaufen zu lassen und das LSG-Symbol häufiger zu verwenden.

9. Unklar ist, ob in die Flächenbilanz auch die Wohnbauflächen, die durch Umwandlung des Mischgebietes östlich des Sägewerkes neu hinzugekommen sind, in der Bilanz berücksichtigt wurden. Es sollte in der Flächenbilanz aufgeschlüsselt werden, wie sich die 15 ha Wohnbauflächen für den Ortsteil Selmsdorf zusammensetzen.

Verkehr

10. Die in der Maßstabsebene eines F-Planes erforderlichen Aussagen zum Öffentlichen Personennahverkehr kommen zu kurz (vgl. S.69 Punkt 5.2. ÖPNV, letzter Absatz:..."als stark erweiterungsbedürftig anzusprechen"..; .."sollten Verbesserungen vorgenommen werden"). Es sollten deutlich formulierte Zielsetzungen zum Themenfeld Verkehr aufgeführt werden. Was im Zusammenhang mit dem ÖPNV mit "Verbesserungen sollten vorgenommen werden" oder "der Ausbau von Wegeverbindungen" (Textbeispiel unter TOP 3 Planungsziele) tatsächlich gemeint ist, erschließt sich nicht.

11. Es fehlen Aussagen, Bezüge und Zielsetzungen aus den übergeordneten (landesweiten) Rahmenplänen zum Verkehr wie z.B. dem landesweiten Nahverkehrsplan oder der Radwegenetzplanung des Landes.

12. Aus radtouristischer Sicht wird die Anlage eines straßenbegleitenden Geh-/Radweges entlang der B 104 zwischen Dassow und Selmsdorf angeregt, um den überregionalen Deutsch-deutschen Radfernwanderweg ("Iron Curtain Trail", Teil der Route 13 des Euro-Velonetzes) grenznah bis Schlutup führen zu können. Planungen zur (mittelfristigen) Weiterführung des genannten Radfernweges auf vorhandenen Wald- und Wanderwegen über Lübecker Gebiet (Schlutup-Wesloer Tannen-Eichholz, weiter auf dem Drägerweg bis Rothenhusen/Ratzeburger See) laufen bereits.

Natur- und Artenschutz

13a Aus der Sicht des Natur- und Artenschutzes ist eine Gewerbeflächenentwicklung am Standort A ebenfalls abzulehnen. Eine Nutzung des Standortes ist gemäß Variantenvergleich diejenige Variante mit den stärksten ökologischen Beeinträchtigungen. Gegen sie sprechen insbesondere folgende Aspekte (s.a. S. 49 ff der Unterlage):

- Die Fläche ist Bestandteil des LSG "Palinger Heide und Halbinsel Teschow".
- Sie liegt in der Nähe von mehreren Natura 2000 - Gebieten und des europaweiten Biotopverbundsystems "Grünes Band".
- Sie hat eine hohe ökologische Wertigkeit (geschützte bzw. gefährdete Tier- und Pflanzenarten, Magerrasen).
- Ihre Nutzung als Gewerbefläche führt zur Zerschneidung des Biotopverbunds.
- Ihre Nutzung als Gewerbefläche führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (landschaftlich reizvolle Lage mit Höhenkuppen).

13b Aufgrund der Nähe zu mehreren Natura 2000-Gebieten ist - auch im Interesse der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens - eine Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Natura 2000 - Gebiete nach § 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Dabei sind auch auf die Auswirkungen auf die auf Lübecker Gebiet befindlichen Natura 2000 - Gebiete, insbesondere auf das Europäische Vogelschutzgebiet "Travefördе" und das FFH-Gebiet "Travefördе und angrenzende Flächen", zu untersuchen.

Zu 8. Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur besseren Verdeutlichung der Schutzgebietsgrenzen sind dem Entwurf Übersichtskarten als Anlage der Begründung beigefügt. In diesen Anlagen sind die Grenzen der Schutzgebiete einzeln dargestellt.

Zu 9. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Flächen östlich des Sägewerks werden nicht als Potentialflächen betrachtet. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte lediglich zunächst eine Umwidmung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche, die Bauflächenausweisung bleibt in diesem Bereich konstant. Unter Beachtung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird diese Fläche nunmehr nicht mehr als „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO sondern als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Bauflächenneuausweisungen gelten als Potentialflächen auch für die Betrachtungen im Umweltbericht.

Zu 10. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das Verkehrskonzept des Landkreises soll im Herbst 2014 beschlossen werden. Diese tritt dann mit dem 01.01.2016 in Kraft. Darin wird die Verbindung zwischen Grevesmühlen und Lübeck als Hauptverkehrsstrecke betrachtet. Ergänzungen zum künftigen Verkehrskonzept werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 11. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die für die Gemeinde Selmsdorf relevanten Aussagen zum Nahverkehr wurden in die Begründung aufgenommen. Aussagen zu Verkehrstrassen, die die Gemeinde Selmsdorf nicht berühren, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht zielführend.

Zu 12. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Selmsdorf hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit dem Rad- und Wanderwegenetz beschäftigt. Die Ziele sind gemäß Radwanderwegekonzept in der Planzeich-

nung der Fortschreibung dargestellt. Dabei ist auch eine Radwanderwegverbindung zwischen Dassow und Selmsdorf zum Teil entlang der Bundesstraße berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde sind mit den dargestellten Radwanderwegeverbindungen innerhalb des Gemeindegebietes hinreichend Verbindungen von Osten nach Westen dargestellt.

Zu 13a. 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. Diese sind in der Begründung dargestellt. Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn.
Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Die Gemeinde hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ für die Entwicklung eines Wohnstandortes entschieden. Aus rein naturschutzfachlicher Sicht war diese Fläche aufgrund der Vorbelastung (ursprüngliche gewerbliche Nutzung) am geeignetsten. Die Entwicklung eines Gewerbestandortes wurde aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Gründe dafür sind die unmittelbare Nachbarschaft zu den zum Wohnen genutzten Gebieten. Im Zuge der Entscheidungsfindung wurden die möglichen Wechselbeziehungen zur bestehenden Ortslage berücksichtigt. Außerdem war mit der Beräumung der stark vorbelasteten Fläche ein hoher finanzieller Aufwand verbunden, der mit der Vermarktung eines Gewerbegebietes für die Gemeinde nicht bzw. schwer refinanzierbar gewesen wäre.

Die Flächen gegenüber der Deponie haben sich nunmehr als Standort für Natur und Landschaft entwickelt. Das Projekt zur Anlage eines Ökopools mit Öffnung von Gräben in diesem vernässten Bereich wird durch die untere Naturschutzbehörde unterstützt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen im Landschaftsplan dargestellt.
Die Photovoltaikanlagen wurden auf Flächen errichtet, für die aufgrund unbeabsichtigter Härten eine Ausnahme vom Bebauungsplan erteilt wurde. Durch die topografischen Verhältnisse war die Fläche wirtschaftlich nicht als Gewerbestandort nutzbar.

Auf die angeführten Gegenargumente wird im nachfolgenden eingegangen:

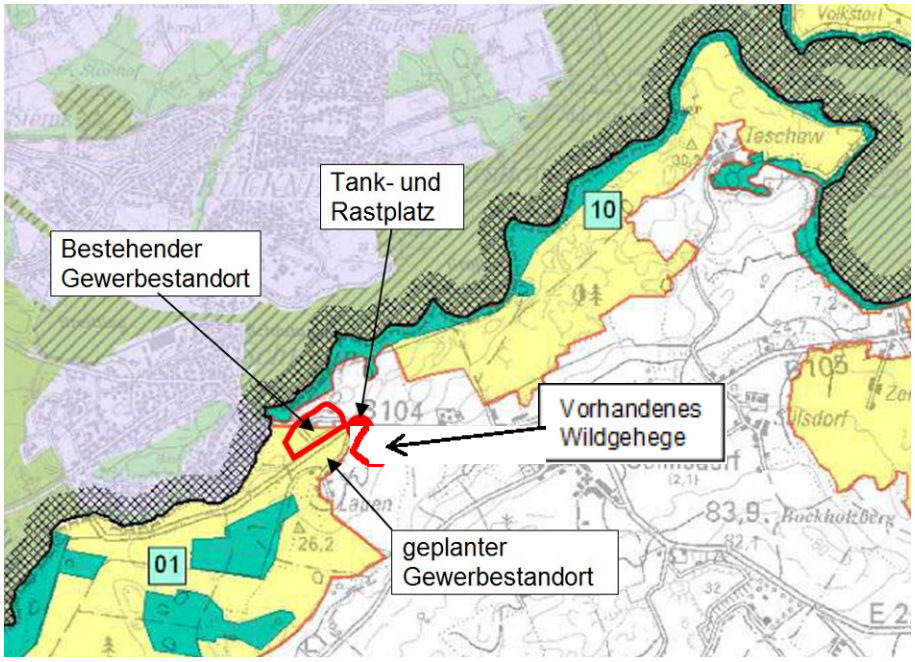
<u>Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG)</u>
Die Gemeinde vertritt weiterhin die grundsätzliche Ansicht, dass der Standort prinzipiell für die gewerbliche Nutzung aufgrund der bereits dargestellten positiven Effekte geeignet ist. Ein entsprechender Antrag auf Herauslösung aus dem LSG wurde eingereicht.

Die beanspruchte Fläche für den geplanten Gewerbestandort beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Sie liegt zwischen dem Siedlungsbereich Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit der Verkehrsachse der Bundesstraße.
In Bereich des geplanten Gewerbestandortes befinden sich keine geschützten Gehölzstrukturen, Feuchtbereiche oder Gewässer. Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist die Herauslösung von etwa 10-11 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha (Ca. 0,3% der Gesamtfläche sollen durch den geplanten Gewerbestandort in Anspruch genommen werden.).
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. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn.
Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhande-

nen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Biotopverbund/ Natura 2000-Gebiete

Die Bedeutung des Bereiches wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) wiedergegeben. Die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen werden als Biotopverbund im weiteren Sinne im GLRP WM dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).



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

Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Gewerbe und Intensivacker durch die Gemeinde in Frage gestellt, ob die mit einem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ verbundenen Funktionen gegeben sind.

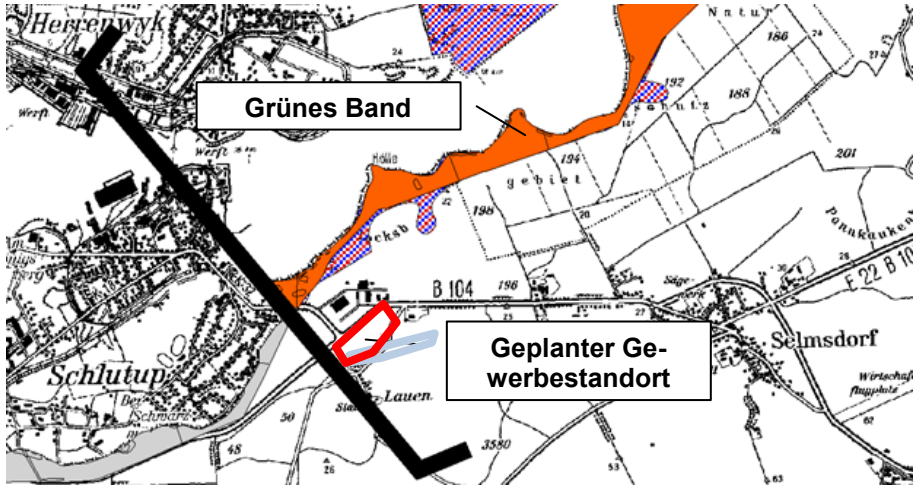
Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur bei den südwestlich des vorhandenen Gewerbestandortes angrenzenden Waldstrukturen gegeben. Weitere Störelemente stellen die vorhandene Tank- und Raststätte, das Wildgehege und die Bundesstraße dar.
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.

Dem geplanten und auch vorhandenen Gewerbestandorten werden real eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes zugeordnet.
Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten oder der Biotopverbundfunktionen führt. Der Biotopverbund wird auch durch die Nutzungsänderung von Intensivacker zu Gewerbe nicht beeinträchtigt, da die Funktionen des Biotopverbundes im weiteren Sinne für diesen Bereich nicht bestehen. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandortes würde zu keiner tatsächlichen Verbesserung der Förderung und Sicherung verbindender Landschaftselemente im Hinblick auf die Sicherung dieser Flächen für die Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen usw. führen. Mit den oben genannten Störquellen, wie dem vorhandenen Gewerbestandort, der Bundesstraße, der Tank- und Raststätte sowie dem Wildgehege sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.
Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen wie auch durch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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 sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.
Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Grünes Band
Der geplante Gewerbestandort ist nicht Bestandteil des Grünen Bandes (siehe nachfolgende Abbildung).



Lage des Grünen Bandes (orange Darstellung)

Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses 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. Dieses bemerkenswerte Projekt hat jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Da Flächen dieses Grünen Bandes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, erlangen sie einen dementsprechenden Schutzstatus.

Eine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich 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.

Zwischen dem geplanten Gewerbestandort und dem Grünen Band liegen bereits heute die Bundesstraße B 104 sowie der vorhandene Gewerbestandort als Störfaktoren. Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen, wie auch durch die Bundesstraße, gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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 sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Potentiale der Fläche – Artenreiche Biotope
Aufgrund der anstehenden Sande besteht das Potential zur Entwicklung von Sandmagerrasen. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenstruktur und –zusammensetzung durch die landwirtschaftliche Nutzung verändert sind. Die Gemeinde hat Flächen mit gleichen Eigenschaften zur Sandmagerrasenausbildung im räumlichen Zusammenhang mit dem Grünen Band als Flächen zur Verwirklichung von natur- und artenschutzfachlichen Zielen angeboten. Diese Flächen würden auch weni-

ger negative Beeinträchtigungen in Hinblick auf Verkehrsachsen (Bundesstraße) und gewerbliche Nutzungen besitzen.

Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen durch die Bundesstraße und das vorhandene Gewerbegebiet auf. Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. 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.

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. 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Bezug auf das Landschaftsbild Maßnahmen festgelegt, die den Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild mindern: Im Bereich südlich der Bundesstraße und Planstraße im Bebauungsplan Nr. 9 sollen der Erhalt und die Pflege der vorhanden Grün- bzw. Gehölzstrukturen festgesetzt werden. Zusätzlich wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke festgesetzt. Eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße ist somit nur auf dem Teilabschnitt 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 zu der vorhanden Wohnbebauung umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung zugemessen. Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewertetem 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 (GLP MV – Textkarten 7a und b).

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf
Daraus schlussfolgernd, wird durch den geplanten Gewerbestandort kein landschaftlich hochwertiger Freiraum in Anspruch genommen, noch werden hochwertige angrenzende Bereiche beeinträchtigt. Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild führt. Zusätzlich tragen geplante Schutzgrünpflanzungen entlang der Bundesstraße zur landschaftlichen Einbindung und visuellen Abschirmung der geplanten Bebauung bei. Zu 13b. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Durch diese Vorschrift wird Art. 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt. Es kann zunächst in einer Vorprüfung die Frage geklärt werden, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen entstehen können. Ist dies nicht auszuschließen, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. In die Betrachtung der europäischen Schutzgebiete werden die Natura 2000 Schutzgebiete auf Lübecker Seite einbezogen. Grundsätzlich erfolgt keine bauliche Näherung (bau- und anlagebedingten Auswirkungen) an diese Schutzgebiete. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 105 und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Weitere Wirkungen liegen ebenfalls durch die Tank-. und Raststätte vor. Auf die Bedeutung des geplanten Gewerbestandortes in Bezug auf das Biotopverbundsystem wurde unter Punkt 13a eingegangen. Aufgrund der Zäsur und der Distanz zu den Schutzgebieten wird eine Beeinträchtigung dieser nicht gesehen. Kumulative Wirkungen mit anderen Projekten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der im Umfeld des Gewerbestandortes Lauener Höhe befindlichen Natura 2000-Gebiete	ausgegangen. (siehe auch Punkt 14.) Von einer FFH- bzw. SPA- Verträglichkeitsvorprüfung wird dementsprechend abgesehen.

14. Die Untere Naturschutzbehörde Lübeck weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anforderungen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Verträglichkeit) komplett auf der Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden müssen. Diese Anforderungen unterliegen, anders als die ausschließlich auf nationalem Recht beruhende Eingriffsregelung, nicht der abwägenden Beurteilung und Verfügbarkeit der planenden Gemeinden. Vielmehr ergeben sich aus dem Europarecht strikte Bindungen, die abwägungsresistent sind. Ist im Rahmen der Planaufstellung die Verträglichkeitsprüfung nicht vollständig oder in sonstiger Weise fehlerhaft abgearbeitet worden, ist eine Bauleitplanung unwirksam und bietet keine Grundlage für zukünftige Zulassungsverfahren (s. STÜER, B., UPR 8/2010) Der Umweltbericht enthält keinerlei belastbare Aussagen zu den Auswirkungen der F-Planung auf die Erhaltungsziele der in der Nähe befindlichen Natura 2000 - Gebiete. Da aufgrund fehlender Kenntnisse über die zu erwartenden Beeinträchtigungen Unsicherheiten bezüglich der Natura 2000 - Verträglichkeit der Planung verbleiben, ist eine genauere Untersuchung und Prüfung im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung unabdingbar.

Fazit

15. Den Ausführungen zur Begründung des angestrebten Siedlungsflächenwachstums liegen fachliche Fehleinschätzungen in Bezug auf eine nachhaltige Ortsentwicklung und zeitgemäßen Städtebau zugrunde.

16. So wird prognostiziert, dass sich „der heutige erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur (…) in Zukunft weiter nivellieren“ wird. Weder ist eine derartige Entwicklung zwischen dem Oberzentrum Lübeck mit rund 215.000 Einwohnern und der Gemeinde Selmsdorf mit rund 2.800 Einwohnern festzustellen noch ist diese anzustreben. In einer Zeit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und gestiegener Ansprüche der Freiraumentwicklung ist ein Zusammenwachsen der bestehenden Siedlungsstrukturen abwegig. Im Gegenteil ist eine klare Trennung der Siedlungsstrukturen – und zwar unabhängig vom Siedlungsflächenwachstum in Selmsdorf – städtebaulich anzustreben. Eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lübeck und der Gemeinde Selmsdorf aus dem Jahr 1995, die genau diese Trennung gewährleisten sollte, wurde 2001 einseitig durch die Gemeinde Selmsdorf aufgekündigt.

17. In diesem Zusammenhang wird der Vergleich mit westlichen Nachbarkommunen Lübecks gezogen, um ein derartiges Zusammenwachsen zu begründen. Die Gemeinde Selmsdorf ist in der Tat vergleichbar mit den westlichen Umlandgemeinden Krummesse, Badendorf oder Hamberge, in denen nie ein entsprechender Trend feststellbar war. Sollte sich der Vergleich auf Umlandkommunen wie Stockelsdorf oder Bad Schwartau beziehen, ist dies ebenfalls abwegig. Bei letzterer handelt es sich um eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Das Zentrum von Stockelsdorf (16.000 Einwohner) liegt weniger als 3 km vom Lübecker Zentrum entfernt – ein Zusammenwachsen ist kaum zu vermeiden. Dieses Zusammenwachsen wurde zudem durch völlig unterschiedliche Rahmenbedingungen begünstigt, da in der Vergangenheit ein allgemeines Bevölkerungswachstum verzeichnet werden konnte und die Suburbanisierung deutlich stärker ausgeprägt war. Nicht zuletzt handelt es sich bei diesen Kommunen um Stadtrandkerne 1. und 2. Ordnung.

18. Es wird empfohlen, sämtliche Passagen und Aussagen zu diesen Sachverhalten zu streichen – sie sind fachlich unseriös. Es handelt sich gleichwohl um die einzige aufgeführte Begründung für das weiter angestrebte und unangemessen hohe Siedlungsflächenwachstum in Selmsdorf.

19. Für die Hansestadt Lübeck liegen aktuell sowohl ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept als auch ein Wohnungsmarktkonzept vor. Beide sehen nur ein moderates Wachstum zusätzlicher Flächen vor. In Bezug auf die Wohnbauentwicklung sieht selbst die optimistische Prognosevariante lediglich 400 zusätzliche Wohneinheiten (alle im Einfamilienhaussegment) bis 2025 vor (entspricht ca. 20 ha), die noch dazu in Teilen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen umgesetzt werden können. Ein Vergleich der Zahlen des Oberzentrums

…

Zu 14. Im Zuge der weiteren Erarbeitung des Entwurfes wird die Verträglichkeit geprüft. Ausführungen werden Bestandteil des Umweltberichtes.

Zu 15. Eine fachliche Fehleinschätzung kann nicht erkannt werden. Die Gemeinde bittet darum, nicht nur die Hansestadt Lübeck zu betrachten, sondern auch die Region positiv zu begleiten. Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass eine Entwicklung in den Randgemeinden wirtschaftliches Potential für die Hansestadt Lübeck erschließt, die sonst unerschlossen blieben. So werden Einpendler in die Region Hamburg und Lübeck, die ihren Wohnstandort in Selmsdorf nehmen in der Hansestadt ihren Konsumbedarf decken. Darüber hinaus werden diese Pendler, die aus anderen Teilen von Mecklenburg-Vorpommern kommen, auch einen erheblichen Teil der notwendigen Dienstleistungen in der Hansestadt nachfragen. Der Zuzug in die Region schafft somit Kaufkraft, von der Lübeck profitiert. Das Stadtumland trägt somit erheblich zur Stärkung des Oberzentrums bei.
Darüber hinaus ist das Angebot an attraktivem Bauland im mittleren Preissegment in Lübeck sehr gering. Die Region übernimmt hier Ausgleichsfunktion und schafft alternative Angebote.

Zu 16. Sicherlich ist es nicht Ziel der Gemeinde, sich auf das gleiche Niveau der Hansestadt zu entwickeln. Jedoch will sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum von Lübeck auch zur Stärkung von Lübeck weiterentwickeln. Von einem Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen kann durch die dargestellten Entwicklungsabsichten in Selmsdorf nicht gesprochen werden. Die Gemeinde Selmsdorf bedauert, wenn es aufgrund der vorgebrachten Argumente zu Missverständnissen gekommen ist. Mit der zu erwartenden Nivellierung der Strukturen ist keineswegs gemeint, dass die beiden Siedlungsbereiche zusammenwachsen werden oder sollen. Eine solche Absicht oder Deutung wäre in der Tat fachlich nicht haltbar. Sehr wohl werden sich aber die Unterschiede in den Strukturen abschwächen, ohne sich jemals aufzulösen. Diese städtebauliche Entwicklung ist bereits heute erkennbar.
Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes dienen der Abrundung und Ergänzung des bestehenden Gebietes. Die Flächen am Wasserwerk sind als sehr langfristiges Entwicklung der Gemeinde zu sehen.

14. Die Untere Naturschutzbehörde Lübeck weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anforderungen des europäischen Gebietsschutzes (FFH-Verträglichkeit) komplett auf der Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden müssen. Diese Anforderungen unterliegen, anders als die ausschließlich auf nationalem Recht beruhende Eingriffsregelung, nicht der abwägenden Beurteilung und Verfügbarkeit der planenden Gemeinden. Vielmehr ergeben sich aus dem Europarecht strikte Bindungen, die abwägungsresistent sind. Ist im Rahmen der Planaufstellung die Verträglichkeitsprüfung nicht vollständig oder in sonstiger Weise fehlerhaft abgearbeitet worden, ist eine Bauleitplanung unwirksam und bietet keine Grundlage für zukünftige Zulassungsverfahren (s. STÜER, B., UPR 8/2010) Der Umweltbericht enthält keinerlei belastbare Aussagen zu den Auswirkungen der F-Planung auf die Erhaltungsziele der in der Nähe befindlichen Natura 2000 - Gebiete. Da aufgrund fehlender Kenntnisse über die zu erwartenden Beeinträchtigungen Unsicherheiten bezüglich der Natura 2000 - Verträglichkeit der Planung verbleiben, ist eine genauere Untersuchung und Prüfung im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung unabdingbar.

Fazit

15. Den Ausführungen zur Begründung des angestrebten Siedlungsflächenwachstums liegen fachliche Fehleinschätzungen in Bezug auf eine nachhaltige Ortsentwicklung und zeitgemäßen Städtebau zugrunde.

16. So wird prognostiziert, dass sich „der heutige erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur (…) in Zukunft weiter nivellieren“ wird. Weder ist eine derartige Entwicklung zwischen dem Oberzentrum Lübeck mit rund 215.000 Einwohnern und der Gemeinde Selmsdorf mit rund 2.800 Einwohnern festzustellen noch ist diese anzustreben. In einer Zeit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und gestiegener Ansprüche der Freiraumentwicklung ist ein Zusammenwachsen der bestehenden Siedlungsstrukturen abwegig. Im Gegenteil ist eine klare Trennung der Siedlungsstrukturen – und zwar unabhängig vom Siedlungsflächenwachstum in Selmsdorf – städtebaulich anzustreben. Eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lübeck und der Gemeinde Selmsdorf aus dem Jahr 1995, die genau diese Trennung gewährleisten sollte, wurde 2001 einseitig durch die Gemeinde Selmsdorf aufgekündigt.

17. In diesem Zusammenhang wird der Vergleich mit westlichen Nachbarkommunen Lübecks gezogen, um ein derartiges Zusammenwachsen zu begründen. Die Gemeinde Selmsdorf ist in der Tat vergleichbar mit den westlichen Umlandgemeinden Krummesse, Badendorf oder Hamberge, in denen nie ein entsprechender Trend feststellbar war. Sollte sich der Vergleich auf Umlandkommunen wie Stockelsdorf oder Bad Schwartau beziehen, ist dies ebenfalls abwegig. Bei letzterer handelt es sich um eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Das Zentrum von Stockelsdorf (16.000 Einwohner) liegt weniger als 3 km vom Lübecker Zentrum entfernt – ein Zusammenwachsen ist kaum zu vermeiden. Dieses Zusammenwachsen wurde zudem durch völlig unterschiedliche Rahmenbedingungen begünstigt, da in der Vergangenheit ein allgemeines Bevölkerungswachstum verzeichnet werden konnte und die Suburbanisierung deutlich stärker ausgeprägt war. Nicht zuletzt handelt es sich bei diesen Kommunen um Stadtrandkerne 1. und 2. Ordnung.

18. Es wird empfohlen, sämtliche Passagen und Aussagen zu diesen Sachverhalten zu streichen – sie sind fachlich unseriös. Es handelt sich gleichwohl um die einzige aufgeführte Begründung für das weiter angestrebte und unangemessen hohe Siedlungsflächenwachstum in Selmsdorf.

19. Für die Hansestadt Lübeck liegen aktuell sowohl ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept als auch ein Wohnungsmarktkonzept vor. Beide sehen nur ein moderates Wachstum zusätzlicher Flächen vor. In Bezug auf die Wohnbauentwicklung sieht selbst die optimistische Prognosevariante lediglich 400 zusätzliche Wohneinheiten (alle im Einfamilienhaussegment) bis 2025 vor (entspricht ca. 20 ha), die noch dazu in Teilen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen umgesetzt werden können. Ein Vergleich der Zahlen des Oberzentrums

…

Weiter zu 16. Die Gemeinde will schon jetzt diese Entwicklungsabsichten dokumentieren, um in diesem frühen Stadium spätere Nutzungskonflikte verhindern zu können. Erweiterungsflächen stehen in der Gemeinde nur noch sehr gering zur Verfügung. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die dargestellte Fläche („Optionale Bauflächenentiwcklung“) östlich des ehemaligen Wasserwerks vor Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden kann. Dennoch bleibt es bei der Darstellung, da es sich um die letzte bebaubare Fläche in Anlehnung an den Hauptort handelt. Die Gemeinde möchte bereits sehr frühzeitig ihre Entwicklungsziele benennen und einer dauerhaften Inanspruchnahme dieser Flächen durch andere Nutzungen entgegenwirken.

Zu 17. Die Aussagen werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 18. Die Aussagen zu diesem Sachverhalt bleiben Bestandteil der Begründung. Sie werden durch Ausführungen dieser Zwischenabwägung ergänzt. Als städtebauliche Begründung verweist die Gemeinde auf die ihr zugewiesenen raumordnersichen Funktion (s. unter Punkt 3. dieser Zwischenabwägung).

weiter

19. Lübeck und der Gemeinde Selmsdorf ohne zentralörtliche Funktion verdeutlicht die Abwegigkeit der hier vorgelegten Planung.

20. Die Tatsache, dass das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg besondere Entwicklungsimpulse für die Gemeinde Selmsdorf ohne zentralörtliche Funktion vorsieht, stellt zum wiederholten Male ein hohes Konfliktpotenzial dar und erschwert Bemühungen, in der Region eine gemeinsame, nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung voranzutreiben. Die Hansestadt Lübeck möchte vor dem Hintergrund der derzeit erfolgenden Ausgestaltung einer Stadt-Umland-Kooperation (SUK) daher das Ziel verfolgen, für die Zukunft eine einheitliche Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum Lübeck anzustreben. Diese sollte zwischen der Hansestadt Lübeck und den Nachbarkommunen abgestimmt werden, den gemeinsamen Fokus auf die Innenentwicklung legen und auf neue Flächen „auf der grünen Wiese" weitgehend verzichten.

21. Zur Ausgestaltung der SUK hat eine erste Sitzung stattgefunden. Die erheblichen weiteren Flächenausweisungen in der hier zur Rede stehenden Fortschreibung des FNP erfordern eine intensive Abstimmung in diesem Kreis. Die Hansestadt Lübeck weist daher hier nur auf die wesentlichen Punkte hin und erwartet, dass das Verfahren der Fortschreibung des FNP Selmsdorf zunächst in der neuen SUK ausführlich behandelt wird.

Wir laden die Gemeinde Selmsdorf ein, als Teil einer Kooperation diesen Prozess aktiv mitzugestalten.

Mit freundlichen Grüßen

Franz-Peter Boden
Bausenator

Durchschrift an:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bau- und Planungsamt
Postfach 12 72
23932 Grevesmühlen

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

Zu 19. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 20. Die Hinweise werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde handelt in dem ihr vom RREP zugesprochenen Rahmen. Eine Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck liegt auch im Interesse der Gemeinde Selmsdorf. In der Gemeinde stehen kaum noch Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung. Die neuen Bauflächenausweisungen stellen Ergänzungen der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar. Eine sicherlich sinnvolle Kooperation sollte jedoch unter der Voraussetzung erfolgen, die östliche Nachbargemeinde als stärkenden Faktor des Oberzentrums zu verstehen.

Zu 21. Die Hinweise zum SUK werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

PE 6.3.2014

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans Selmsdorf, Beteiligungsverfahren 10.2.-11.3.2014

Dr. Björn Lange, Freunde und Förderer der Halbinsel Teschow e.V.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf setzt wichtige planerische Impulse und wird von den Freunden und Förderern der Halbinsel Teschow in weiten Teilen mitgetragen. Wir danken der Gemeinde für die ausführliche Stellungnahme zu unserem Schreiben im letzten Beteiligungsverfahren und freuen uns darüber, dass Anregungen daraus berücksichtigt werden konnten. Gerne nehmen wir mit der vorliegenden Stellungnahme auch am weiteren Planungsverfahren teil.

Wir nehmen im Folgenden zu einzelnen Punkten kritisch Stellung und beziehen uns dabei auch auf die Stellungnahme unseres Vereins zum Beteiligungsverfahren des Vorentwurfs von Mitte 2013.

Fläche „Lauener Höhe" zwischen Lauen und dem Gewerbegebiet „An der Trave"

In diesem Bereich ist eine große Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Wir halten dies auch weiterhin für falsch:

1. • Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow", das trotz der verhältnismäßig kleinen geplanten Gewerbefläche in seiner Funktion wesentlich beeinträchtigt werden würde. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Lage im Wirkbereich des „Grünen Bandes" und des Biotopverbundsystems entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, aus dem aufgrund der Bodenbeschaffenheit hohen Potential für artenreiche Biotope (Sandmagerrasen) und der reliefbedingt hohen Einsehbarkeit und Raumwirkung der Fläche. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Nähe zur Ortslage Lauen und auch zur Bundesstraße 104, die eine der Hauptreiserouten für Touristen nach Mecklenburg darstellt.

2. • Aus der Tatsache, dass es potentielle Käufer für weitere Gewerbeflächen in Selmsdorf gibt, kann aus unserer Sicht zwar ein Interesse einzelner Unternehmen, aber kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Herauslösung der Fläche aus dem LSG abgeleitet werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass keine wirklich stichhaltigen Gründe gegen die Standortoption C (Nähe Ihlenberg) bestehen: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Ortseinganges fallen dort wegen der nahen Deponie kaum mehr ins Gewicht, und eine Ost-West-Verbindung des Biotopverbundsystems ist an dieser Stelle nach unserer Kenntnis gar nicht vorgesehen. Es ist natürlich verständlich, dass für Firmen (wie auch Häuserbauer, s.u.) Flächen im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich attraktiver sind als Flächen in der Nähe einer Mülldeponie. Es ist aber gerade Sinn des Landschaftsschutzgebietes, hier einen Gegendruck zu erzeugen.

3. • Viel sinnvoller wäre es, wie in RREP 2011 4.1 (8) gefordert gemeinsam mit der Nachbargemeinde Lüdersdorf weitere Gewerbeflächen mit Anschluss an die A20 zu

Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit begrüßt die Gemeinde.

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Zu 1.
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt weiterhin die grundsätzliche Ansicht, dass der Standort prinzipiell für die gewerbliche Nutzung aufgrund der bereits dargestellten positiven Effekte geeignet ist. Ein entsprechender Antrag auf Herauslösung wurde eingereicht.

Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist die Herauslösung von etwa 10-11 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha. (Ca. 0,3% der Gesamtfläche sollen durch den geplanten Gewerbestandort in Anspruch genommen werden.) Zum Aspekt der Funktionsbeeinträchtigungen wird nachfolgend bezuggenommen.

Die beanspruchte Fläche für den geplanten Gewerbestandort beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Sie liegt zwischen dem Siedlungsbereich Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit der Verkehrsachse der Bundesstraße, welche gleichzeitig als Störfaktoren für die beschriebene Funktion der Fläche in Bezug auf das „Grüne Band" und das Biotopverbundsystem zu werten sind.

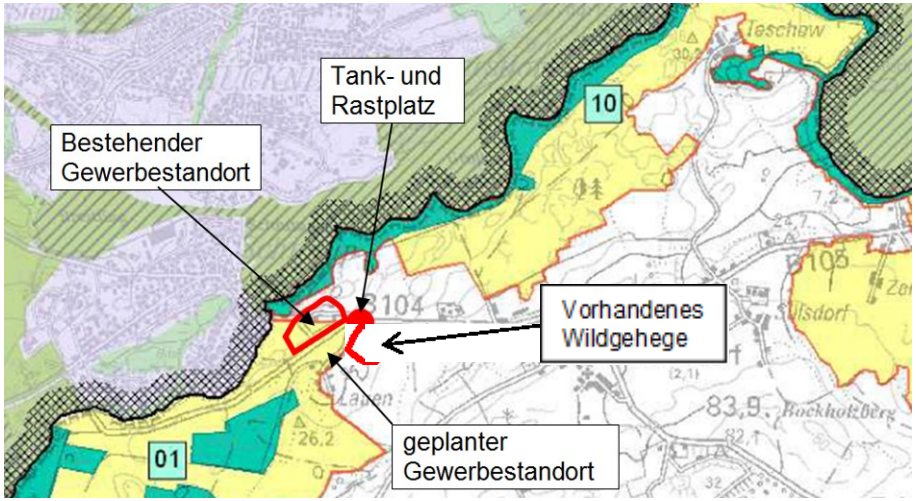
Grünes Band
Wie bereits in der Zwischenabwägung zum Vorentwurf dargestellt, befindet sich geplante Gewerbestandort außerhalb des zentralen Bereiches des Grünen Bandes zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen innerdeutschen Staatsgrenze. Das Grüne Band erstreckt sich im Bereich der Gemeinde auf Flächen entlang der Trave und des Dassower Sees in einer Breite zwischen 50 und 200 m. Räumlich-funktional wird das geplante Gewerbegebiet durch den bestehenden Gewerbestandort und die Bundesstraße 104 vom Grünen Band abgeschnitten. Dementsprechend besteht keine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich des Grünen Bandes.

Biotopverbundsystem
Die Bedeutung des Bereiches wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) wiedergegeben. Die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen werden als Biotopverbund im weiteren Sinne im GLRP WM dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Gewerbe und Intensivacker durch die Gemeinde in Frage gestellt, ob die mit einem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ verbundenen Funktionen gegeben sind.

Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur bei den südwestlich des vorhandenen Gewerbestandortes angrenzenden Waldstrukturen gegeben. Weitere Störelemente stellen die vorhandene Tank- und Raststätte, das Wildgehege und die Bundesstraße dar.

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.



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

Dem geplanten und auch vorhandenen Gewerbestandorten werden real eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes zugeordnet.

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

sowie dem Wildgehege sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen wie auch durch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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 sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Potentiale der Fläche – Artenreiche Biotope
Aufgrund der anstehenden Sande besteht das Potential zur Entwicklung zur Entwicklung von Sandmagerrasen. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenstruktur und –zusammensetzung durch die landwirtschaftliche Nutzung verändert sind. Die Gemeinde hat Flächen mit gleichen Eigenschaften zur Sandmagerrasenausbildung im räumlichen Zusammenhang mit dem Grünen Band als Flächen zur Verwirklichung von natur- und artenschutzfachlichen Zielen angeboten. Diese Flächen würden auch weniger negative Beeinträchtigungen in Hinblick auf Verkehrsachsen (Bundesstraße) und gewerbliche Nutzungen aufweisen sowie einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Grünen Band besitzen.

Landschaftsbild
Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. 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.
Dazu zählt auch die Gruppe der Reisenden und Touristen, aufgrund der kurzzeitigen Beeinträchtigungen während des Reises und der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet.
Im Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen durch die Bundesstraße und das vorhandene Gewerbegebiet auf.

Landschaftsbild - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung

Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. 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.

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. 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Bezug auf das Landschaftsbild Maßnahmen festgelegt, die den Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild mindern: Im Bereich südlich der Bundesstraße und Planstraße sollen der Erhalt und die Pflege der vorhanden Grün- bzw. Gehölzstrukturen festgesetzt werden. Zusätzlich wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke festgesetzt. Eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße ist somit nur auf dem Teilabschnitt 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 zu der vorhanden Wohnbebauung umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung zugemessen. Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewertetem 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 (GLP MV – Textkarten 7a und b).

Daraus schlussfolgernd, wird durch den geplanten Gewerbestandort kein landschaftlich hochwertiger Freiraum in Anspruch genommen, noch werden hochwertige angrenzende Bereiche beeinträchtigt.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild führt.

PE 6.3.2014

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans Selmsdorf, Beteiligungsverfahren 10.2.-11.3.2014

Dr. Björn Lange, Freunde und Förderer der Halbinsel Teschow e.V.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf setzt wichtige planerische Impulse und wird von den Freunden und Förderern der Halbinsel Teschow in weiten Teilen mitgetragen. Wir danken der Gemeinde für die ausführliche Stellungnahme zu unserem Schreiben im letzten Beteiligungsverfahren und freuen uns darüber, dass Anregungen daraus berücksichtigt werden konnten. Gerne nehmen wir mit der vorliegenden Stellungnahme auch am weiteren Planungsverfahren teil.

Wir nehmen im Folgenden zu einzelnen Punkten kritisch Stellung und beziehen uns dabei auch auf die Stellungnahme unseres Vereins zum Beteiligungsverfahren des Vorentwurfs von Mitte 2013.

Fläche „Lauener Höhe" zwischen Lauen und dem Gewerbegebiet „An der Trave"

In diesem Bereich ist eine große Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Wir halten dies auch weiterhin für falsch:

1. • Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow", das trotz der verhältnismäßig kleinen geplanten Gewerbefläche in seiner Funktion wesentlich beeinträchtigt werden würde. Die besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Lage im Wirkbereich des „Grünen Bandes" und des Biotopverbundsystems entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, aus dem aufgrund der Bodenbeschaffenheit hohen Potential für artenreiche Biotope (Sandmagerrasen) und der reliefbedingt hohen Einsehbarkeit und Raumwirkung der Fläche. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Nähe zur Ortslage Lauen und auch zur Bundesstraße 104, die eine der Hauptreiserouten für Touristen nach Mecklenburg darstellt.

2. • Aus der Tatsache, dass es potentielle Käufer für weitere Gewerbeflächen in Selmsdorf gibt, kann aus unserer Sicht zwar ein Interesse einzelner Unternehmen, aber kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Herauslösung der Fläche aus dem LSG abgeleitet werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass keine wirklich stichhaltigen Gründe gegen die Standortoption C (Nähe Ihlenberg) bestehen: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Ortseinganges fallen dort wegen der nahen Deponie kaum mehr ins Gewicht, und eine Ost-West-Verbindung des Biotopverbundsystems ist an dieser Stelle nach unserer Kenntnis gar nicht vorgesehen. Es ist natürlich verständlich, dass für Firmen (wie auch Häuserbauer, s.u.) Flächen im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich attraktiver sind als Flächen in der Nähe einer Mülldeponie. Es ist aber gerade Sinn des Landschaftsschutzgebietes, hier einen Gegendruck zu erzeugen.

3. • Viel sinnvoller wäre es, wie in RREP 2011 4.1 (8) gefordert gemeinsam mit der Nachbargemeinde Lüdersdorf weitere Gewerbeflächen mit Anschluss an die A20 zu

zu 1. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde vertritt weiterhin die grundsätzliche Ansicht, dass der Standort prinzipiell für die gewerbliche Nutzung aufgrund der bereits dargestellten positiven Effekte geeignet ist. Ein entsprechender Antrag auf Herauslösung wurde eingereicht.

Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist die Herauslösung von etwa 10-11 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha. (Ca. 0,3% der Gesamtfläche sollen durch den geplanten Gewerbestandort in Anspruch genommen werden.) Zum Aspekt der Funktionsbeeinträchtigungen wird nachfolgend bezuggenommen.

Die beanspruchte Fläche für den geplanten Gewerbestandort beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Sie liegt zwischen dem Siedlungsbereich Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit der Verkehrsachse der Bundesstraße, welche gleichzeitig als Störfaktoren für die beschriebene Funktion der Fläche in Bezug auf das „Grüne Band" und das Biotopverbundsystem zu werten sind.

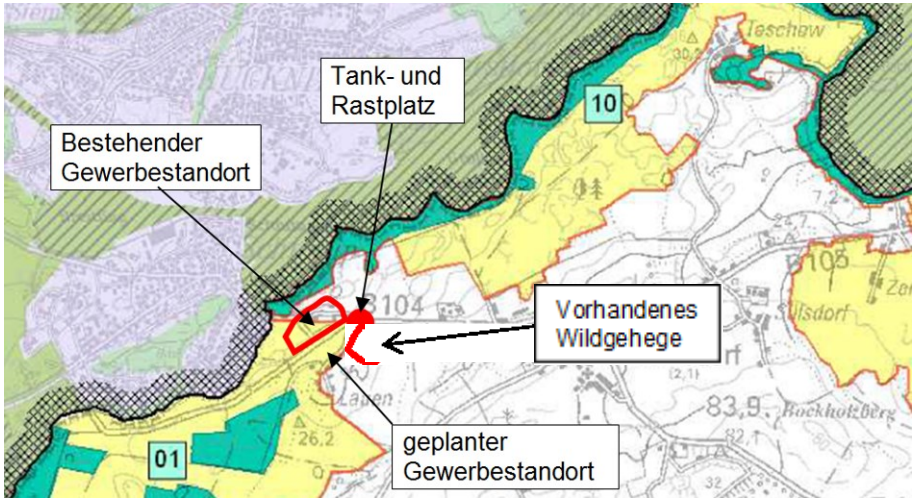
Grünes Band
Wie bereits in der Zwischenabwägung zum Vorentwurf dargestellt, befindet sich geplante Gewerbestandort außerhalb des zentralen Bereiches des Grünen Bandes zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen innerdeutschen Staatsgrenze. Das Grüne Band erstreckt sich im Bereich der Gemeinde auf Flächen entlang der Trave und des Dassower Sees in einer Breite zwischen 50 und 200 m. Räumlich-funktional wird das geplante Gewerbegebiet durch den bestehenden Gewerbestandort und die Bundesstraße 104 vom Grünen Band abgeschnitten. Dementsprechend besteht keine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich des Grünen Bandes.

Biotopverbundsystem
Die Bedeutung des Bereiches wird im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) wiedergegeben. Die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen werden als Biotopverbund im weiteren Sinne im GLRP WM dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Gewerbe und Intensivacker durch die Gemeinde in Frage gestellt, ob die mit einem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ verbundenen Funktionen gegeben sind.

Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur bei den südwestlich des vorhandenen Gewerbestandortes angrenzenden Waldstrukturen gegeben. Weitere Störelemente stellen die vorhandene Tank- und Raststätte, das Wildgehege und die Bundesstraße dar.

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.



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

Dem geplanten und auch vorhandenen Gewerbestandorten werden real eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes zugeordnet.

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

sowie dem Wildgehege sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen wie auch durch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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 sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Potentiale der Fläche – Artenreiche Biotope
Aufgrund der anstehenden Sande besteht das Potential zur Entwicklung zur Entwicklung von Sandmagerrasen. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenstruktur und –zusammensetzung durch die landwirtschaftliche Nutzung verändert sind. Die Gemeinde hat Flächen mit gleichen Eigenschaften zur Sandmagerrasenausbildung im räumlichen Zusammenhang mit dem Grünen Band als Flächen zur Verwirklichung von natur- und artenschutzfachlichen Zielen angeboten. Diese Flächen würden auch weniger negative Beeinträchtigungen in Hinblick auf Verkehrsachsen (Bundesstraße) und gewerbliche Nutzungen aufweisen sowie einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Grünen Band besitzen.

Landschaftsbild
Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. 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.
Dazu zählt auch die Gruppe der Reisenden und Touristen, aufgrund der kurzzeitigen Beeinträchtigungen während des Reises und der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet.
Im Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen durch die Bundesstraße und das vorhandene Gewerbegebiet auf.

Landschaftsbild - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung

Die Fläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. 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.

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. 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Bezug auf das Landschaftsbild Maßnahmen festgelegt, die den Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild mindern: Im Bereich südlich der Bundesstraße und Planstraße sollen der Erhalt und die Pflege der vorhanden Grün- bzw. Gehölzstrukturen festgesetzt werden. Zusätzlich wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke festgesetzt. Eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße ist somit nur auf dem Teilabschnitt 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 zu der vorhanden Wohnbebauung umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung zugemessen. Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewertetem 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 (GLP MV – Textkarten 7a und b).

Daraus schlussfolgernd, wird durch den geplanten Gewerbestandort kein landschaftlich hochwertiger Freiraum in Anspruch genommen, noch werden hochwertige angrenzende Bereiche beeinträchtigt.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild führt.

zu 2. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das öffentliche Interesse der Gemeinde besteht darin, vorhandene Gewerbebetriebe zu halten und Erweiterungsmöglichkeiten auf neuen Flächen zu schaffen. Zum untersuchten Standort C gegenüber der Deponie hat die Gemeinde bereits in der Begründung dargestellt, dass auf diesen Flächen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft geplant sind. Dieses Projekt ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei Betrachtung des Ortseinganges aus Richtung Schönberg hat die Deponie tatsächlich starke Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Flächen nördlich der Bundesstraße jedoch sind von Gebäuden freigehalten, so dass sich der Blick über landwirtschaftlich genutzte Flächen erstreckt. Die Windenergieanlagen haben aus dieser Nähe betrachtet nur eine geringe Wirkung, da der Blick zwischen den einzelnen Anlagen frei ist. Der Vorzug des neuen Gewerbestandortes ergibt sich aus der Lage zum vorhandenen Gewerbestandort –(es können sich Synergieeffekte ergeben), innerhalb des Gemeindegebietes wird der vorhandene Gewerbestandort gestärkt. Die Begründung wird um Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild im Ortseingangsbereich ergänzt.

zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Aussagen unter Punkt 4.1.8 RREP sollte es Ziel sein, gemeinsame Bauflächen in den Hauptorten auszuweisen. Es ist jedoch weder Ziel der

weiter zu 3.

entwickeln, wo laut Landesraumentwicklungsprogramm ein „landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort“ (LEP 2005 4.3.1) entstehen soll. Dass immer noch jede Gemeinde meint, lokal ihren eigenen Gewerbepark entwickeln zu müssen, ist in Zeiten global agierender Unternehmen für die Bürger nicht mehr nachvollziehbar. Selmsdorf und Lüdersdorf sollten daher nicht kleinstaaterisch und zu Lasten von Natur- und Landschaftsschutz konkurrieren, sondern innovative Finanzierungs- und Bewirtschaftungskonzepte für einen verkehrlich optimal angeschlossenen, gemeinsamen Gewerbepark an der A20 erstellen. Für gleich geartete Vorhaben gibt es inzwischen deutschlandweit eine Vielzahl positiver Beispiele - in der Regel werden dafür Zweckverbände gegründet.

Fläche nördlich der Straße „Am Kanal“ / Am Wasserwerk

In diesem Bereich sind im Entwurf neue Wohnbauflächen vorgesehen. Dies setzt aus unserer Sicht falsche planerische Impulse:

4.
- Die heutige Wohnbebauung von Selmsdorf befindet sich weit überwiegend südlich der B104, die dadurch den Charakter einer Ortsumfahrung besitzt. Durch Wohnbebauung nördlich der Bundesstraße wird diese immer mehr zur Ortsdurchfahrt. Dies sollte von der Gemeinde nicht leichtfertig hingenommen werden. Zum einen wirkt sich Ortsdurchgangsverkehr immer negativ auf die Wohnqualität, das Verständnis als Dorfgemeinschaft und letztlich auch auf den Wert der Immobilien aus. Zum anderen ist er eine ständige Gefahrenquelle z.B. für Kinder auf dem Schulweg, wie schwere Unfälle in der Vergangenheit bereits gezeigt haben. Diese negativen Aspekte können durch Fußgängerüberwege und Ampeln nur teilweise gemindert werden. Da diese natürlich auch den Verkehrsfluss behindern, würde langfristig doch dem Bau einer erweiterten Ortsumfahrung quer durch die Hohe Meile und das LSG Vorschub geleistet, obwohl diese von der Gemeinde eigentlich abgelehnt wird. Wir weisen darauf hin, dass für den Bund beim Bau von Ortsumfahrungen die mittlere Fahrgeschwindigkeit im überregionalen Verkehrsnetz (Kosten-Nutzen-Verhältnis) in der Regel wichtiger ist als die Präferenz der Gemeinden vor Ort.

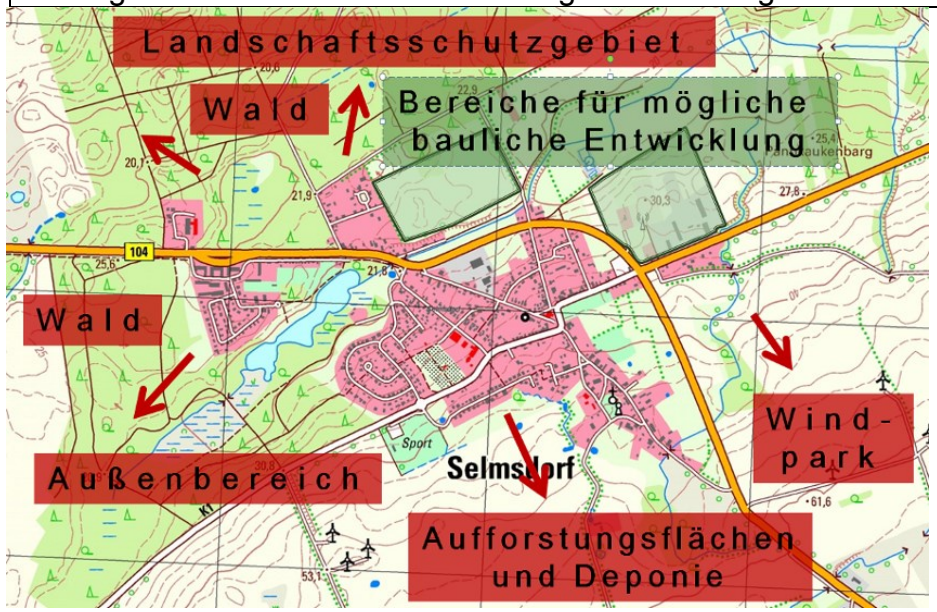
5.
- Der Entwurf stellt selbst fest, dass die Fläche „vor Ablauf eines Zeitraums von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden“ kann (FNP 5.12.13 S.33). Der Flächennutzungsplan hat aber selbst nur einen Planungshorizont von 10-15 Jahren. Diese Flächen jetzt schon zu überplanen stellt daher einen Vorgriff auf Entscheidungen dar, die eigentlich in der Hand der nächsten Generation gehören.

6.
- Landschaftlich würde sich eine Bebauung der Fläche nicht gut einfügen. So bildet heute die östlich von „Am Wasserwerk“ gelegene Hecke mit altem Baumbestand eine naturräumliche Grenze, die verloren gehen würde. Auch die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 7 festgelegten Ausgleichsflächen nördlich der Bundesstraße und des Weges „Am Kanal“, die mit ihren Obstbäumen einen reizvollen Übergang zur Landschaft darstellen, würden durch Bebauung der Fläche entwertet (Insellage).

Gemeinde Selmsdorf noch der Gemeinde Lüdersdorf in den Hauptorten Gewerbeflächen auszuweisen, da diese Wohnstandorte sind. Sofern an dieser Stelle ein gemeindegrenzenüberschreitendes Gewerbegebiet gemeint ist, ist festzustellen, dass es dafür keine geeigneten Flächen im Grenzraum beider Gemeinden gibt. Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass das Gewerbegebiet Lüdersdorf vollständig vermarktet ist.

zu 4. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.
Mit einer weiteren baulichen Entwicklung (zur Erfüllung der Aufgaben gemäß RREP) nördlich der B 104, wird sich diese weiter als Ortsdurchfahrtsstraße entwickeln. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst. Es erfolgt eine gesamtheitliche Betrachtung unter städtebaulichen Gesichtspunkten.
Durch die Eröffnung der Bundesautobahn A 20 haben sich die Verkehrsströme auf der Bundesstraße B 104 erheblich reduziert. Die Notwendigkeit einer neuen Ortsumgehung kann von der Gemeinde nicht erkannt werden.

zu 5. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im direkten Anschluss an den Ortskern stehen in Selmsdorf keine Flächen zur Verfügung, um diese zu Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Möglichkeiten für künftige Siedlungsentwicklungen sind aufgrund der Restriktionen, die in der folgenden Abbildung dargestellt sind, beschränkt.



Bereiche für bauliche Entwicklungen bestehen somit nur noch auf Flächen nördlich der Bundesstraße B 104. Ein Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 überplant bzw. bestehen noch Potentiale auf nördlich davon gelegenen Erweiterungsflächen. Ein weiterer Bereich bezieht sich auf Flächen nordöstlich des „Wasserwerkes“, der nun auch als „Optionale Bauflächenentwicklung“ in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird. Durch diese geänderte Plandarstellung kann auch Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Die Gemeinde möchte sehr langfristig eine entsprechende Flächennutzung deutlich machen. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die dargestellte Optionale Baufläche östlich des ehemaligen Wasserwerks vor Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden kann. Dennoch erfolgt eine Darstellung, da es sich um die letzte bebaubare Fläche in Anlehnung an den Hauptort handelt. Die Gemeinde möchte bereits sehr frühzeitig ihre Entwicklungsziele benennen und einer dauerhaften Inanspruchnahme dieser Flächen durch andere Nutzungen entgegenwirken. Es sollen spätere Nutzungskonflikte verhindert werden.

zu 6. Die Potentialflächen am Wasserwerk sind städtebaulich an die westlich gelegenen bereits bebauten Flächen angebunden. Nördlich liegen Flächen für Wald und südlich bilden die Flächen mit dem Selmsdorfer Bach einen Freiraum, der neben naturschutzfachlichen Funktionen auch der Erholung dient.
Es sind noch keine konkreten Gestaltungsziele für diese optionale Baufläche vorhanden. Bei der Ausformulierung dieser Ziele sowie der ausführlichen Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt werden die vorhandenen Grünstrukturen detailliert untersucht. Diese Gehölzstrukturen tragen zur Integration der geplanten optionalen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild bei. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der Aktivierung der Baufläche die bestehenden Gehölzstrukturen gerodet werden. Im Umweltbericht werden Ausführungen zur Bewertung des Standortes ergänzt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Selmsdorf

7. • Die Argumentation, dass der Gemeinde keine weiteren Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stünden, kann nicht überzeugen. Potentiale bestehen zum Beispiel:
a) Südlich von „Am Flöhkamp“: Immissionen der Deponie können hier nicht wirklich problematisch sein, da ja viele Häuser in Selmsdorf deutlich dichter an der Deponie liegen. Zudem sollte in dem avisierten Zeitrahmen von mehr als 10 Jahren die Schließung des Deponiebetriebes schon in Sichtweite sein. Noch nicht erfolgte Aufforstungen können nicht als Argument dafür herhalten, Bauflächen im LSG auszuweisen.
b) Östlich des Sägewerks: Die Tatsache, dass die privaten Eigentümer aktuell nicht an einem Verkauf interessiert sind, ist beim avisierten Zeitraumen von mehr als 10 Jahren weitgehend ohne Belang. Tatsächlich ist diese Fläche im aktuellen Entwurf ja auch als Wohnbaufläche dargestellt.
c) Südöstlich des Parks / zwischen altem Ortskern und B104: Diese Flächen waren in der 8. Fassung des FNP bereits aus Wohnbauflächen dargestellt. Auf Wirken des Kreises wurden diese Flächendarstellungen zurückgenommen, da aus raumordnerischer Sicht der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ die Bedarfe Selmsdorfs auf absehbare Zeit deckt. Aus dieser bewussten Rücknahme nun einen Bauflächenmangel abzuleiten, der an noch deutlich sensiblerer Stelle im LSG kompensiert werden soll, ist abwegig. Sollten in mehr als 10 Jahren tatsächlich - mit Zustimmung des Kreises - weitere Bauflächen freigegeben werden, so kann zunächst die in der 8. Fassung dargestellte Fläche reaktiviert werden.

8. • Das Gebiet liegt leicht erhöht, so dass von einer möglichen Bebauung weitergehende Raumwirkung ausgehen würde. Dies stünde im Widerspruch zu den Siedlungszielen des Regionalen Raumordnungsprogramms, in dem es heißt: „Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern sollen von Bebauung freigehalten werden“ (RREP 2011, 4.1 (6)).

9. • Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“, das dadurch in seiner Größe und Funktion beeinträchtigt werden würde. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist aufgrund der vorstehenden Argumente nicht erkennbar. Über den Bebauungsplan Nr.16 „Am Mühlenbruch“ hinaus gehende Wohnflächenausweisungen stehen auch nicht mehr im Einklang mit der Regionalplanung: Laut dem als letztabgewogen gekennzeichneten und damit bindenden Satz 4.1.6 des Landesraumentwicklungsprogramms ist „die Wohnbauflächenentwicklung […] auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf [...] zu orientieren.“. Selmsdorf besitzt weder den Status eines Zentralen Ortes noch den eines Siedlungsschwerpunktes.

zu 7a) Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass sich bestehende Gebäude im Südosten von Selmsdorf in geringerer Entfernung zur Deponie befinden, als Flächen südlich z.B. des Gebietes „Am Flöhlamp“. Bei den vorhandenen Gebäuden und der Deponie handelt es sich um „gewachsene Strukturen“. Bei der Neuplanung von Wohngebieten sind strengere Restriktionen, z.B. Immissionsrichtwerte, einzuhalten.

zu 7b) Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Für die Fläche im Nordosten des Sägewerks werden die Maßgaben der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung teilweise berücksichtigt. Die Darstellung dieser Fläche wird von „Wohnbaufläche“ gemäß BauNVO, in „Optionale Bauflächenentwicklung“ geändert. Durch diese geänderte Plandarstellung kann Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Sofern eine Aktivierung für bauliche Entwicklungen stattfinden soll, sind die Planungsziele durch die Gemeinde im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu konkretisieren. Konflikte bezüglich der Immissionen zwischen einer späteren Nutzung und vorhandenen gewerblichen Nutzungen (vorhandenes Sägewerk) sind dann auszuschließen.

zu 7c) Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Für die benannte Fläche ist auch der vorhandene z.T. geschützte Gehölzbestand zu berücksichtigen. In Bezug auf die naturräumliche Ausstattung im Vergleich der Flächen östlich des Wasserwerkes und der hier benannten Flächen, ist die Fläche westlich der B 105 reichhaltiger gegliedert. Die Fläche im Norden von Selmsdorf liegt im Randbereich des LSG und nicht innerhalb einer zentralen Zone.

zu 8. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde ist die exponierte Lage sehr gering einzuschätzen. Die südlichen gelegenen Siedlungsbereiche befinden sich in etwa auf gleichem Höhenniveau. Durch den Einschnitt des Selmsdorfer Baches erscheint das Gelände leicht erhöht. Aufgrund der angrenzenden Gehölzstrukturen erfolgt eine gute Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild. Zu dem benannten Punkt 4.1. (5-8) wird im RREP erläutert: *Eine ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung zielt insbesondere darauf ab, bereits erschlossene Flächen an integrierten Standorten zu nutzen, bestehende Siedlungsgebiete zu verdichten und Standortneuausweisungen in Anbindung an bebaute Ortslagen vorzunehmen.*
Die Optionale Baufläche ist durch die bestehende westlich gelegene Wohnbebauung gut angebunden und schließt sich direkt an die bestehende Siedlungslage an. In der Begründung werden Ergänzungen zur Lage der optionalen Baufläche aufgenommen.

zu 9. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung der Entwicklung von Wohnbebauung am Standort Am Wasserwerk ist, neben der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Aktivierung“ der optionalen Baufläche, ein Herauslösen der Flächen aus dem LSG notwendig. Es werden mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Nutzflächen keine maßgeblichen Bestandteile des LSG beeinträchtigt. Die Herauslösung soll erst im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit der potentiellen Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes. Ebenso ist im Zuge dessen auf die Einhaltung der Vorgaben der übergeordneten Planungen in Bezug auf die Wohnbauflächen (Einwohnerzahlen) zu betrachten. In der Begründung werden Ergänzungen zur künftigen intensiveren Betrachtung der optionalen Baufläche aufgenommen.

Ausdehnung von Wohnbauflächen in der Ortslage Teschow

10. Gegenüber dem letzten Entwurf wurden die Bauflächenausweisungen in Südosten von Teschow reduziert, was von uns begrüßt wird.

11. Im Nordosten ist die Grenze der dargestellten Wohnbaufläche auf den Flurstücken 16 und 17 aber nach wie vor um gut einen Hektar in den Außenbereich ausgedehnt. Sie überdeckt damit ca. die Hälfte der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Schutz und Pflege von Natur und Landschaft. Anders als auf Seite 45 des aktuellen Entwurfes behauptet, respektiert diese Wohnbaufläche auch nicht die von Norden her auf die nordwestliche Grenze von Flurstück 30 zulaufende Grenze des LSG (siehe Graphiken auf der folgenden Seite).

12. Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ formuliert aktuell (11. Juni 2013): „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“. Analog fordert das Regionale Raumentwicklungsprogramm: „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“ (RREP 2011, 4.1 (2)).

13. Wie wir in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf, auf den wir hier verweisen, ausführlich dargelegt haben, gibt es im Innenbereich von Teschow Baulücken, Ruinen und Brachflächen mit Platz für mindestens acht (Flurstücke 17, 18, 21 und 27), unter Einbeziehung der heute zum großen Teil ungenutzten und ruinösen LPG-Wirtschaftsgebäude auch deutlich mehr Einfamilienhäuser. Bei aktuell 75 Einwohnern entspricht der im RREP 2011 zugestandene Eigenbedarf von 3% bis 2020 lediglich 2,3 Einwohnern, also weniger als einem Einfamilienhaus pro Dekade. Die heute verfügbare Baufläche ist damit bereits ausreichend, den Eigenbedarf für viele Jahrzehnte zu decken. Eine über den wirksamen Stand hinausgehende Erweiterung der Wohnbaufläche in den Außenbereich ist daher rechtlich nicht haltbar und würde von uns auch nicht toleriert.

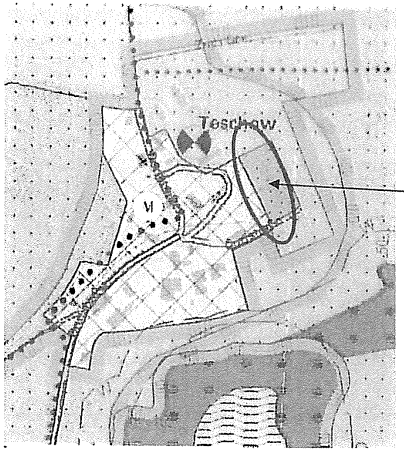
Im Übrigen ist die dargestellte Wohnbauflächenerweiterung auch städtebaulich abzulehnen, da damit eine Anbindung der mit zwei Einzelhäusern bebauten, aber bewusst im Außenbereich belassenen Flurstücke 30 und 31 an die geschlossene Bebauung entstünde. Dies liefe der eigentlich angestrebten Abgrenzung des Rundlings zur Landschaft zuwider und würde mittelfristig durch ergänzende Bebauung auf den Flurstücken 30 und 31 zu einem Hineinwachsen der Siedlung in das LSG führen.

zu 10. Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 11. Die Hinweise werden auch aufgrund der Hinweise des Landkreises berücksichtigt. Die Bauflächendarstellung erfolgt nur außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung.

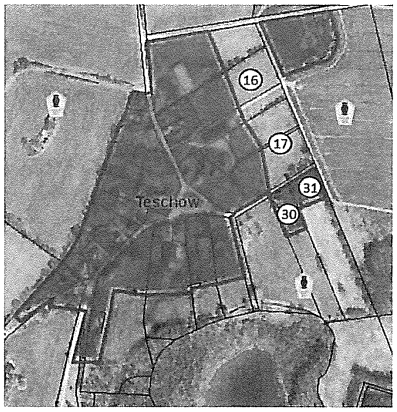
zu 12. Die Ausführungen gemäß dem aktuellen Baugesetzbuch sowie dem RREP werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 13. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Ortslage Teschow stellt sich derzeit als lückenhafte Bebauung aus Wohnen und Landwirtschaft dar. Es lassen sich geschichtliche Baustrukturen erkennen, die aber heute nicht mehr deutlich erlebbar sind. Der Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Ortslage fördern und Wege für Diskussionen über weitere Entwicklungen eröffnen. Für bauliche Entwicklungen sollen vorhandene Wegestrukturen genutzt werden und wegebegleitende Bebauungen ergänzt werden. Die neueinbezogenen Flächen dienen diesen städtebaulichen Zielen und würden abschließend die Grenze zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum definieren.
Die Plandarstellung im angesprochenen nördlichen Bereich bleibt wie im Entwurf bestehen.



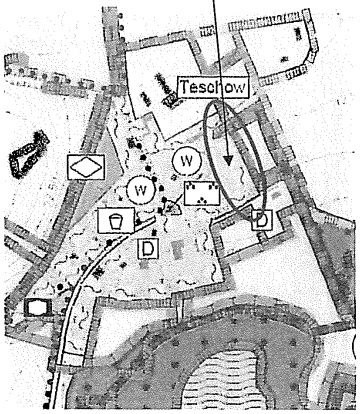
FNP, wirksame Fassung

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



Grenzen des LSG um Teschow (ausgegrenzte Ortslage rot markiert)

(17) Flurstücknummer



FNP, aktueller Entwurf Dez. 2013

kritisierte Bauflächenerweiterung in den Außenbereich

Wir fordern daher, die nordöstliche Grenze der Wohnbaufläche auf den Stand des wirksamen Flächennutzungsplanes zurück zu verlagern. Gemessen an dem Planungsziel „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ aus LEP und RREP wäre eigentlich sogar eine viel weiter gehende Reduzierung der Bauflächen geboten.

14. Wir vermuten, dass diese Zurückverlagerung von der Gemeinde ohnehin beabsichtigt ist, da der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes diesbezüglich nicht ganz konsistent ist. So stellt die Karte auf S.46 noch die auf den Flurstücken 16 und 17 nach Nordosten ausgedehnte Wohnbaufläche dar, während sie in der Liste auf S.59 bereits als zurückgenommen aufgeführt wird und in der Tabelle auf S.88 ganz fehlt.

15. Für den Textteil des FNP ergeben sich zusammengefasst folgende Teschow betreffende Änderungsvorschläge:

- Seite 25 Ergänzung von Absatz 3: „ Für die bauliche Entwicklung in den kleinen Ortsteilen sind die in den Innenbereichen vorhandenen Baulücken und Arrondierungsflächen zu nutzen. In Einzelfällen, insbesondere zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungswege, sollen auch in den kleinen Ortsteilen geringfügige Siedlungserweiterungen auf abrundenden Bauflächen vollzogen werden, **sofern dafür ein Bedarf besteht.**“
- S. 45 Neufassung von Absatz 3: „Der Bereich des Ferienhofes **und die zwei östlich gelegenen Einzelhäuser werden** weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht vorgesehen**, so dass die betroffenen Flächen** weiter im Außenbereich belassen **werden**.“
(Anmerkung: Der Satz „Die Errichtung der Ferienwohnungen erfolgte als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich“ sollte gestrichen werden, da die Ferienwohnungen damals illegal errichtet wurden.)
- S. 46 Neufassung von Absatz 2: „**Im Vergleich zur wirksamen Fassung werden die bisherigen Mischnutzungsflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen, da auf absehbare Zeit dafür kein Bedarf besteht.** Altlasten sind für Teschow nicht bekannt.“
- S. 50 Korrektur von 3.2.7 Punkt 2: „~~Grundstücke im Nordosten von Teschow .~~ **Die zwei östlich gelegenen Einzelhäuser** in Teschow“

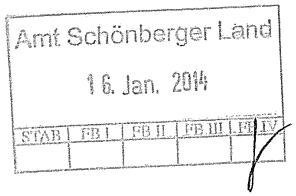
i. A.

In dem seit 1999 bestehenden, gemeinnützigen Verein „Freunde und Förderer der Halbinsel Teschow e.V.“ engagieren sich Einwohner und Gäste der Halbinsel für die örtlichen Belange von Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz.

zu 14. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Darstellung auf Seite 46 entspricht dem Entwurf vom 19.12.2013. Auf Seite 59 sind die Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf dargestellt. Die Rücknahme der Wohnbauflächendarstellung im Nordosten von Teschow im Entwurf bezieht sich auf die Flurstücke 30 und 31 sowie auf die westlich daran anschließende Fläche innerhalb des LSG.

zu 15. Die Hinweise zur Begründung des Flächennutzungsplanes werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Matthias Schorling
Dorfstr. 2
23923 Teschow



Amt Schönberger Land
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Teschow, den 12.01.2014

Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf bezüglich der Flächen Lauener Höhe zwischen der Ortslage Lauen und dem Gewerbegebiet Herrenwieckers Kamp

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. als ehrenamtlicher Naturschutzwart des Landschaftsschutzgebietes „Palingener Heide und Halbinsel Teschow" erhebe ich Einspruch zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Selmsdorf.

2. Die Auszeichnung einer großen Fläche als gewerbliche Baufläche zwischen der Ortslage Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet Herrenwiekers Kamp finde ich sehr bedenklich, da sich die genannten Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Palingener Heide und Halbinsel Teschow" befinden.

3. Dies würde die naturschutzfachlichen (Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz) Ziele des LSG wesentlich beeinträchtigen und das bedeutsame Naturschutzprojekt des Grünen Bandes als Biotopverbundsystems entlang der innerdeutschen Grenze nachhaltig beschädigen.

4. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Ortslage Lauen würde sich negativ auf die Wohnqualität auswirken und somit eine direkte Konkurrenz zur Entwicklung zum Wohn- und Naherholungsgebiet provozieren.

5. Des weiteren stehen die gemeindlichen Bestrebungen zur Änderung des Flächennutzungsplans im direkten Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RREP 2011, 4.1).

6. Ich bitte Sie, meine Einwendungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes, auch für künftige Generationen zu berücksichtigen und eine interkommunale Nutzung von Gewerbeflächen mit Nachbargemeinden zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Schorling

Zu 1. Die Gemeinde nimmt den Einspruch gegen den Flächennutzungsplan zur Kenntnis. Die Inhalte der hier vorliegenden Stellungnahme werden nachfolgend behandelt.

Zu 2. Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG)
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die beanspruchte Fläche für den geplanten Gewerbestandort beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Sie liegt zwischen dem Siedlungsbereich Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit der Verkehrsachse der Bundesstraße.
In Bereich des geplanten Gewerbestandortes befinden sich keine geschützten Gehölzstrukturen, Feuchtbereiche oder Gewässer. Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist die Herauslösung von etwa 10-11 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha (ca. 0,3% der Gesamtfläche sollen durch den geplanten Gewerbestandort in Anspruch genommen werden). Es wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken" ein entsprechender Antrag auf Herauslösung aus dem LSG gestellt.
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. Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sollten gering gehalten werden. Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn. Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Zu 3. Naturschutzfachliche Bedeutung
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aus gemeindlicher Sicht erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen (Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz) Belange. Auch wird keine nachhaltige Beschädigung des Grünen Bandes als Bestandteil des Biotopverbundsystems gesehen. Die Begründung für diese Argumentation findet sich in den nachfolgenden Ausführungen.

Arten- und Biotopschutz
Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen wie auch durch 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.

Das geplante Gewerbegebiet hat nur im Bereich der angrenzenden Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum, ansonsten wird sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

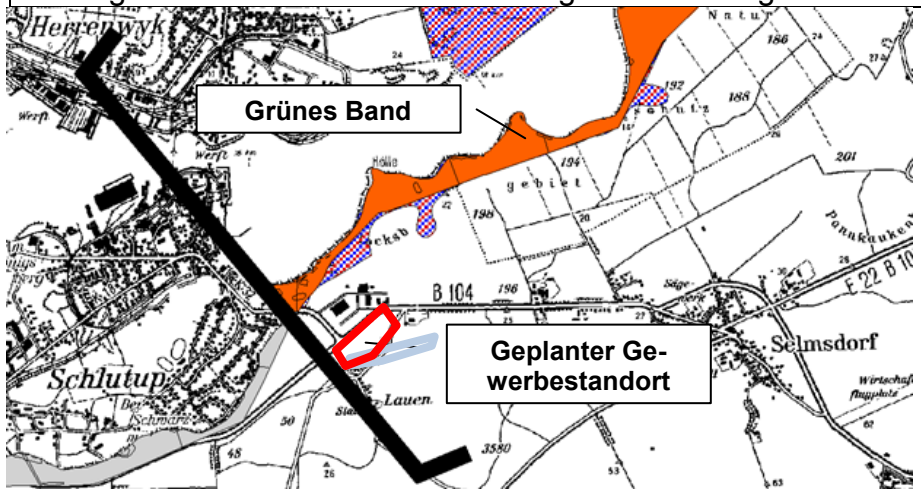
Landschaftsschutz
Die beanspruchte Fläche für den geplanten Gewerbestandort beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Sie liegt zwischen dem Siedlungsbereich Lauen und dem bestehenden Gewerbegebiet mit der Verkehrsachse der Bundesstraße.

In Bereich des geplanten Gewerbestandortes befinden sich keine geschützten Gehölzstrukturen, Feuchtbereiche oder Gewässer. Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist die Herauslösung von etwa 10-11 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha (ca. 0,3% der Gesamtfläche sollen durch den geplanten Gewerbestandort in Anspruch genommen werden). Es wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ ein entsprechender Antrag auf Herauslösung aus dem LSG gestellt.

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. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn. Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Grünes Band
Der geplante Gewerbestandort ist nicht Bestandteil des Grünen Bandes. Zwischen dem geplanten Gewerbestandort und dem Grünen Band liegen bereits heute die Bundesstraße B 104 sowie der vorhandene Gewerbestandort als Störfaktoren.

Eine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich 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.



Lage des Grünen Bandes (orange Darstellung)

Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses 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. Dieses bemerkenswerte Projekt hat jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Da Flächen dieses Grünen Bandes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, erlangen sie einen dementsprechenden Schutzstatus.

Zu 4. Nachbarschaft zur Ortslage Lauen
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte im Bereich der Ortslage Lauen eine dem Gemeinwohl dienende Entwicklung vorbereiten. Auf die gesamtheitliche Betrachtung von Standortalternative wird unter Punkt 6 eingegangen.
Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht der im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (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.).

Der Gewerbesektor hat sich, aufgrund der günstigen Lage zu wichtigen Verkehrsanbindungen u.a. zur Hansestadt Lübeck, gut entwickelt. Er trägt zu dem sehr guten/ guten Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Selmsdorf bei. Die weiterhin bestehende Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandortkapazitäten soll durch die Schaffung des hier betrachteten Gewerbegebietes südlich der B104 abgedeckt werden.

zu 5. Übergeordnete Planungen
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht keinen Widerspruch mit den im RREP dargestellten Aussagen. Unter Beachtung der Maßgaben und Hinweise der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg kann Übereinstimmung mit den raum- und landesplanerischen Zielen hergestellt werden. Die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Punktes 4.1 des RREP ist in der Begründung und im Umweltbericht erfolgt.

zu 6. Alternative Standorte
Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Wie unter Punkt 4 beschrieben, ist die Gemeinde bemüht eine dem Gemeinwohl dienende Entwicklung vorzubereitet. Dabei finden alle relevanten Aspekte, wie Wirtschaft, Wohnen, Naturschutz usw. Berücksichtigung.
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. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn. Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Die Gemeinde hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ für die Entwicklung eines Wohnstandortes entschieden. Aus rein naturschutzfachlicher Sicht war diese Fläche aufgrund der Vorbelastung (ursprüngliche gewerbliche Nutzung) am geeignetsten. Die Entwicklung eines Gewerbestandortes wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Gründe dafür sind die unmittelbare Nachbarschaft zu den zum Wohnen genutzten Gebieten. Im Zuge der Entscheidungsfindung wurden die möglichen Wechselbeziehungen zur bestehenden Ortslage berücksichtigt. Außerdem war mit der Beräumung der stark vorbelasteten Fläche ein hoher finanzieller Aufwand verbunden, der mit der Vermarktung eines Gewerbegebietes für die Gemeinde nicht bzw. schwer refinanzierbar gewesen wäre.

Die Flächen gegenüber der Deponie haben sich nunmehr als Standort für Natur und Landschaft entwickelt. Das Projekt zur Anlage eines Ökopools mit Öffnung von Gräben in diesem vernässten Bereich wird durch die untere Naturschutzbehörde unterstützt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen im Landschaftsplan dargestellt.
Die Photovoltaikanlagen wurden auf Flächen errichtet, für die aufgrund unbeabsichtigter Härten eine Ausnahme vom Bebauungsplan erteilt wurde. Durch die topografischen Verhältnisse war die Fläche wirtschaftlich nicht als Gewerbestandort nutzbar.

In Bezug auf grenzüberschreitende Gewerbegebiete mit der Gemeinde Lüdersdorf ist festzustellen, dass es dafür keine geeigneten Flächen im Grenzraum beider Gemeinden gibt. Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass das Gewerbegebiet Lüdersdorf vollständig vermarktet ist.

Original Message processed by David.fx12

Fw: Einwendung gegen den bis heute ausliegenden Flächen-Nutzungsplan (11-Mrz-2014 7:43)

From: Klaus-Peter Horstmann

To (2): Folke Behrens, Gesa Kortas-Holzerland

Original Message processed by David.fx12

Einwendung gegen den bis heute ausliegenden Flächen-Nutzungsplan (10-Mrz-2014 20:09)

From: Torsten Gehlken

To: k.-p.horstmann@schoenberger-land.de

Bitte weiterleiten an den Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung z.Hd. Herr Folke Behrens.

Sehr geehrter Herr Behrens,

in der Anlage erhalten Sie unsere Einwendung gegen den o.g. Flächennutzungsplan mit der Bitte uns mitzuteilen ob die Übertragung
per Mail ausreicht oder ob Sie die Einwendung noch im Original mit original Unterschriften benötigen.

Mit freundlichem Gruß

Ulrike und Torsten Gehlken

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Ulrike und Torsten Gehlken

23923 Selmsdorf, 10.03.2014
Pappelring 25
u.gehlken@gmx.de

Fachbereich IV – Gemeindeentwicklung
Herr Folke Behrens
Fachbereichsleiter
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Einwendung gegen den bis heute ausliegenden Flächen-Nutzungsplan die Deponie Ihlenberg betreffend.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Behrens,

gegen den o.g. Flächen-Nutzungsplan legen wir folgende Einwendung ein:

1.) In dem ausliegenden Flächennutzungsplan wird mit keinem Wort der Grundwasserschaden am Bockholzberg erwähnt, obwohl dieser bekannt ist.
Es handelt sich hierbei um eine Altlast die nicht übergangen werden darf.
2.) In dem ausliegenden Flächennutzungsplan werden mit keinem Wort die deutlich erhöhten Tritium-Werte, im bereits durch die Osmose-Anlage gefilterten Wasser, angesprochen.
Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine auf die Deponie Ihlenberg zurückzuführende Altlast, die nicht übergangen werden darf.
3.) In dem ausliegenden Flächennutzungsplan wird mit keinem Wort das um 80% erhöhte Krebs-Risiko bei den Mitarbeitern der Deponie Ihlenberg erwähnt, obwohl dies bereits vor Jahren durch eine Studie bewiesen wurde

Wenn bei Erstellung eines Flächennutzungsplanes so wichtige Faktoren vertuscht werden, erfüllt das meiner Meinung nach den Straftatbestand der Körperverletzung an der umliegenden Bevölkerung bzw. den Arbeitnehmern der Deponie.
Deshalb darf dieser Flächennutzungsplan so nicht Genehmigt werden.
Wir fordern Sie daher auf das Genehmigungsverfahren auszusetzen um diese Punkte nochmals prüfen zu lassen.

Mit freundlichem Gruß

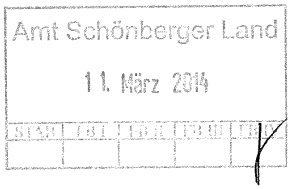
Ulrike Torsten Gehlken

Die Gemeinde Selmsdorf behandelt die Einwendungen im Folgenden:

zu 1 und 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bereich der Gemeinde Selmsdorf sind dem Landkreis gemäß der Auskunft aus dem Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Deponie einer ständigen Überwachung unterliegt und mögliche Beeinträchtigungen daher frühzeitig erkannt und beseitigt werden.

zu 3. Die Hinweise zu möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Mitarbeiten der Deponie werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von möglichen Beeinträchtigungen von Mitarbeitern eines Betriebes ist nicht die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung sondern durch die Unternehmen selbst zu überwachen.

Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes werden keine Fakten vertuscht. Den Hinweisen wird durch die Gemeinde unabhängig von der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachgegangen.



H.-H.Ulderks · Pappelring 76 · 23923 Selmsdorf

EINSCHREIBEN
EINWURF

Deutsche Post
03/14 3,25
A0 0101 4258
00 0001 5813

Amt Schönberger Land
Fachbereich IV - Gemeindeentwicklung
Dassower Str. 4
23923 Schönberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie meine Einwendungen zum ausliegenden F-Plan der Gemeinde Selmsdorf.

Fristwahrend erhalten Sie diese vorab per Fax.

Mit freundlichen Grüßen

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.

Maat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

Einwendungen und Hinweise zum ausgelegten F-Plan der Gemeinde Selmsdorf

1. In Deutschland enthält § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) folgende gesetzliche Definition

„Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden."

2. Im F-Plan der Gemeinde Selmsdorf und in dazu ausliegenden Landschaftsplan sind nur 2 Altlastenverdachtsfälle ausgewiesen:

1. Alte Gemeindedeponie
2. NVA Bunker

3. Sicherlich ist aber bekannt, dass die Deponie Ihlenberg für ihren sog. Altteil eine wirksame Stilllegung angezeigt.
Der Geschäftsführer der IAG Dr. Krüger bezeichnet diese sog. Altteil auch öffentlich (Umweltausschusssitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck Herbst 2013) als Altlast. Selbst, wenn etliche Deponieteile noch nicht als Altlast angegeben sind, dürften sie aber in der Zeit der Geltungsdauer des F-Plans als solche ausgewiesen werden müssen. Immerhin hat die Deponie auf ca. 30ha Grundfläche keine Folie als Basisabdichtung!

Im zum F-Plan gehörenden Landschaftsplan heißt es, es wäre von nicht belasteten lufthygienischen Verhältnissen auszugehen. Gleiches gelte für Schadstoffemissionen. In der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wird dies nochmals deutlich wieder gegeben:

„im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt" und im F-Plan selbst (S.37):

„Diese (Flächen mit Altlastenvorbelastung) betreffen nicht die hier betrachteten Potenzialflächen"

4. Darüber hinaus gibt es mehrere Untersuchungen, die Boden, Luft, Wasser im Umfeld der Deponie als zum Teil schwer belastet ausweisen:

Für den Boden im Umfeld der Deponie Ihlenberg sagt der Abschlussbericht des Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Bildung und Forschung BMBF:

Der Boden im gesamten Umfeld der Deponie Ihlenberg ist mit Blei, Arsen und Quecksilber belastet. Dies wurde am Bohrmaterial der Grundwassermessstellen festgestellt. Desgleichen lassen sog. Verockerungszonen deutliche Beeinflussung auch tieferer Boden- und Wasserschichten durch Sickerwässer der Deponie erkennen. (Abschlussbericht 2000)

zu 1. Die Definition zur „Altlast" des Bundesbodenschutzgesetztes wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 2. Für den Bereich der Gemeinde Selmsdorf sind dem Landkreis gemäß der Auskunft aus dem Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Gemeinde hat Kenntnis über diese beiden Altlastverdachtsflächen und hat dies auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

zu 3. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Hierzu fand eine Abstimmung mit den Deponiebetreibern statt, die über das juristische Fachwissen verfügen. Die Deponie Ihlenberg besteht aus zwei Deponieabschnitten. Ein Deponieabschnitt, der sog. „Altteil", befindet sich in der Stilllegungsphase, d.h. er ist nicht stillgelegt. Damit unterliegt die Deponie grundsätzlich dem Abfall- bzw. Deponierecht und nicht dem BBodSchG. Erst nach Abschluss der Nachsorgephase käme das BBodSchG zum Tragen. Die Nachsorgephase ist jedoch erst 30 Jahre nach Abschluss der Stilllegungsphase des letzten Deponieabschnittes abgeschlossen. Die Verwendung des Begriffes „Altlast" im Zusammenhang mit der Deponie ist umgangssprachlich zu verstehen und nicht juristisch. Daher erfolgt keine Kennzeichnung als Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche im Flächennutzungsplan. Erläuterungen zur juristischen Einordnung werden in die Begründung aufgenommen.

zu 4. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln. Die Gemeinde weist hier nochmals auf die Zuständigkeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern und die dem Deponiebetrieb zugrunde liegenden Genehmigungen hin.

Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

5. Es ist nur logisch und konsequent, dass dies auch für den Bereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes südlich der Deponie zutrifft. Auch im Interesse der Gemeinde und evt. dort ansiedelnden Gewerbes ist eine genaue Boden- und Grundwasserbelastung vor Ausweisung eines solchen Gebietes festzustellen.

6. Darüber hinaus ist der Bereich Deponie Ihlenberg zumindest der Bereich des sog. Altteils aus Altlast im F-Plan aufzunehmen.

7. Unter Schutzgut Wasser wird im F-Plan ausgeführt, dass die Grundwassergeschütztheit im Potenzialgebiet Deponie als hoch eingestuft wird. Dies wird vor folgendem Hintergrund sehr fragwürdig:

Die Deponie Ihlenberg liegt auf einer gestauchten Endmoräne. Der BMBF Abschlussbericht schreibt von chaotischen Bodenschichtenverhältnissen des Deponiegeländes. Diese stark gestörten teilweise senkrecht aufgestellten Schichten reichen bis in eine Tiefe von 60-90 m unter GOK. Eine genaue Erkundung des Deponieuntergrundes durch Tiefenbohrungen gibt es bis heute nicht.

Seid nunmehr mindestens 18 Jahren vergiftet die Deponie Ihlenberg (vormals VEB Deponie Schönberg) ein Grundwasser **außerhalb** des Deponiegeländes. Die Messstelle, die Grundwasser in 37 Meter unter Geländeoberkante entnimmt, liegt auf der anderen Seite der B 104 auf dem sogenannten Bockholzberg. Diese Messstelle wurde 1996 im Rahmen eines Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Bildung und Forschung(BMBF) angelegt und zeigte sofort schwere Belastungen mit krebserregenden Stoffen. Es ist ein Bereich, der nicht zur Deponie Ihlenberg und der nicht zum „Sondergebiet Mülldeponie“ gehört, sondern dem Außenbereich (Landwirtschaft) zugeordnet ist. Es ist dem Unterzeichner auch nicht bekannt, dass die IAG eine wie auch immer geartete Genehmigung hat, in das Grundwasser abfallbürtige toxische Stoffe einleiten zu dürfen.

Durch den Schadensfall wird auch deutlich, dass die bislang vertretende Theorie, die oberen Grundwasserleiter fließen alle in Richtung Süden, nicht mehr haltbar ist, denn der Schaden befindet sich im Osten der Deponie. Es gibt offenbar auch eine Fließrichtung in Richtung Dassow. Es wäre daher angezeigt, hier mit Tiefenbohrungen auszuschließen, dass deponiebürtige Stoffe in die Erfassung des Wasserwerkes Dassow gelangen können.

Außerdem belegt dieser Schaden, dass es eine wirksame geologische Barriere nicht gibt.

8. Im Grundwasser am Bockholzberg finden sich etliche krebserregend Stoffe wie z.B. Vinylchlorid, Benzol u.v.a.m
Die Konzentration liegt etwa das 20 bis zum 600fachen über den zulässigen Schwellenwerten. 9,6 µg/l bzw. 308µg/l statt 0,5 µg/l und dies offenbar mit Duldung der Behörden.

zu 5. Insofern die Hinweise auf eine mögliche Belastung des Bodens oder des Grundwassers behördlicherseits bestätigt werden, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Untersuchungen durchzuführen, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

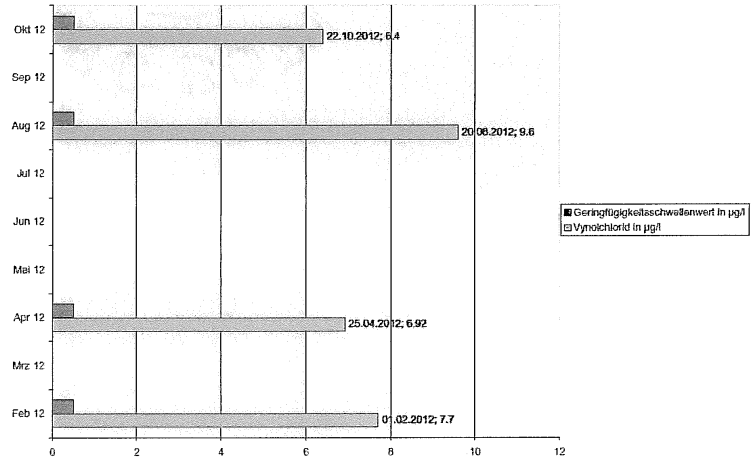
zu 6. Der Hinweis findet keine Berücksichtigung. Die Begründung dazu ist unter dem oben genannten Punkt 3. enthalten.

zu 7. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Darstellung zur Grundwassergeschütztheit im Umweltbericht ist der LINFOS-Datenbank (Kartenportal des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz) entnommen und basiert auf einer generalisierten Bewertung des anstehenden Bodens (Mächtigkeit bindiger Deckschichten) und des allgemein anzunehmenden Grundwasserflurabstand (Bedeckung des Grundwasserleiters). Es werden in diesem Zusammenhang keine detaillierte Betrachtung der vorhandenen Nutzungen und deren Auswirkungen auf das Grundwasser dargestellt.
Auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung sind bei der Betrachtung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Wasser insbesondere die Entwässerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zu beachten.
Wie bereits beschrieben, ist die Gewährleistung eines geordneten Betriebes der Deponie nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes.

zu 8. Die Hinweise zu den Belastungen des Grundwassers werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln.

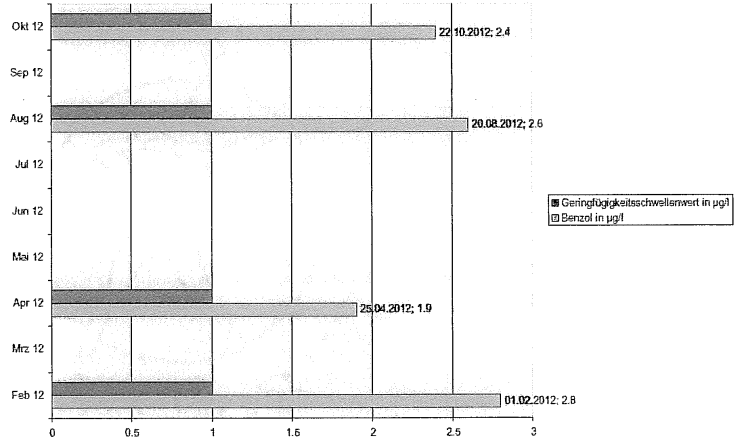
Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

Die Überschreitungen für Vinylchlorid lassen sich grafisch verdeutlichen:



Quelle der Daten: IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft Jahresübersicht 2012 Anlage 2.6.
Seite 35/64 Stand 25.03.2013

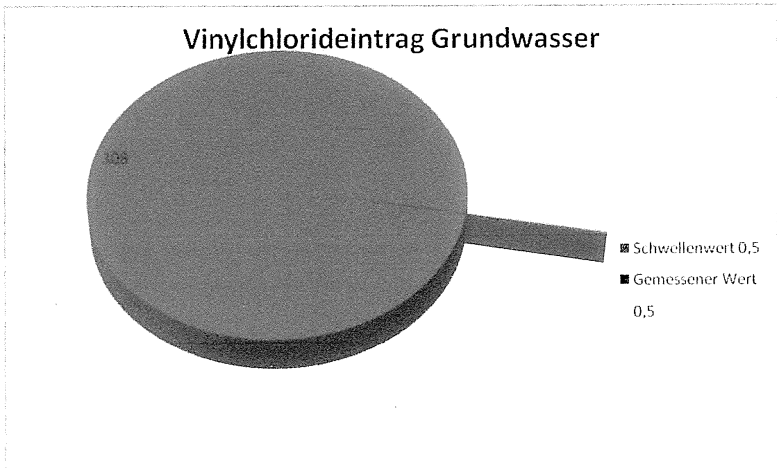
Für das giftige Benzol sehen die Daten so aus:



Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

Quelle der Daten: IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft Jahresübersicht 2012 Anlage 2.6. Seite 35/64 Stand 25.03.2013

Im Anfang der 2000er Jahre von der IAG angelegten Kontrollbrunnen ist die Kontamination mit dem krebserregenden Stoff Vinylchlorid noch viel dramatischer. Dort überschreitet der gemessene Wert 2011 den Schwellenwert um über das 600fache!



(Quelle Grundwassermonitoring der IAG siehe Website der IAG)

Darüber hinaus sind in der Vergangenheit regelmäßig Vergiftungen des Grundwassers im Umfeld der Deponie Ihlenberg festgestellt worden (Quelle Geologisches Landesamt MV 1991):

- „48m³ Deponiesickerwassereintrag pro Tag (!) in den Untergrund (Geologisches Landesamt MV 1991)
- Kontamination mit **Chlorid** in mehreren Meßstellen im Bereich der Deponie und ihrem Umkreis 1987-1988 eine Zunahme um den Faktor 10-15. Der Stoffeintrag ist deutlich im Zentrum des Deponiegeländes zu erkennen.
- **Bleikonzentrationen** 1987- 1990 in 32 Fällen über dem Sanierungsrichtwert von 200µg/l mit dem Maximalwert von 7500 µg/l. Dies betrifft auch die Grundwassermessstellen P13, P17, P23 und P32 aus dem tieferen Quartär und P37 aus dem tiefsten Quartär.
- Bohrung Hy Selm 99/87 in einer Tiefe von 235- 237 m(!) unter GOK 4,65 µg/l **Hexachlorcyclohexan (Lindan).**

Schlussfolgerung: Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Sickerwasserinhaltsstoffe im tieferen Quartär nachgewiesen worden sind.(Statusbericht GLA- MV Nov. 1991)“

Anmerkung: alle Messstellen, die diese Kontaminationen nachgewiesen haben, sind kurze Zeit später als „unbrauchbar“ deklariert worden und existieren heute nicht mehr!

Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

Das BMBF stellt fest:

- „Es ist nicht auszuschließen, dass die **Arsenkonzentrationen** in den Verockerungszonen 15m-37m unter GOK partiell mit **Undichtigkeiten** in der Deponiebasis in Zusammenhang stehen.
- Messstellen 102 , 201,360 **Vinylchlorid,Fluoranthen(PAK)** in den Meßstellen 105 und 403 oberhalb der TVO
- Messstelle 150 und 330 **1- und 2- Metyhlnaphtalin** Messstelle 63 und 202 Phenole oberhalb der Grenzwerte vom STAUN
- Messstelle 170 **2- Metyhlnaphtalin** (BMBF Abschlußbericht)
- Im Abstrom der Deponie befinden sich **Grundwässer (Messstellen 150,131,170 und 180)***, deren Borisotopenzusammensetzung durch **Deponiesickerwasser beeinflusst wurde**. Außerhalb dieser **sickerwasserbeeinflussten "Fahne"**der Messstellen 150,131,180 und 170 liegen Messstellen(190,120,110,140), deren ð11B von etwa 2 0/00 keine Sickerwasserbeeinflussung vermuten läßt."S.23 " Aufgrund der Borisotopenverhältnismessungen und LCKW-Analysen kann im Wasser der Messstelle **360* ein Deponiesickerwassereinfluss(Bockholzberg)** angenommen werden. (Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Dr.Gäbler 1999)"

9. **Luftbelastung gemessen durch die Luftmessstation, die bis im Jahr 2000 gegenüber der Deponie Ihlenberg installiert war:**

Das Umweltbundesamt stellt im Jahr 2000 fest:

-höchster Ozonwert bundesweit 253µm/m³ (im Jahr 1998 stellt der Gutachter Dr. Giersberg im Auftrag des Landesamtes für Umwelt Natur und Geologie LUNG fest, dass die Deponie Ihlenberg einen Ozonpool darstellt)

-Blei+ Cadmium höchste Werte landesweit (Luftgütebericht des LUNG 98/99 S.21 Tab. 15)

-höchste **Ammoniumstickstoff** und **Sulfatschwefelfeinträge** durch die Deponie 1998 +1999+2000(Monatsbericht zur lufthygienischen Überwachung Jan.-März 2001 LUNG)

Die sich im Inneren der Deponie bildenden Gase lassen sich nach gutachterlichen Angaben niemals 100%tig erfassen. Der Austritt des in die Atemluft entweichenden Deponiegases beträgt zwischen 10% und 40% (Quelle http://www.dmskroeger.de/Deponieentgasung.pdf)

Laut dem von der IAG angefertigtem Deponieüberblick 2000 aus März 2001 sind in den Depoiegasen folgende giftige zum großen Teil krebserregenden Gase : Methan, Stickstoff,Chlor,Fluor, Schwefel, Silizium, Vinylchlorid(ca. 50mg/m³),Benzol(ca.14mg/m³), n-Hexan(ca.40mg/m³), 2,4-Dimethylpentan, n-Heptan, n-Octan, Dichlormethan, Trichlormethan, Trichlorethen(Spitzenwert 89mg/m³), Tetrachlorethen, cis-Dichlorethen,trans DCichlorethen, 1,1-Dichlorethan, Chlorethan,1,1 Dichlorethen, Chlorbenzol(meist < 0,5 mg/m³), Trichlorfluormethan,1,1,2Trichlorfluorethan, Dichlordifluormethan(ca. 20mg/m³) Schwefelwasserstoff, Propanthiol,1 Buthanthiol,Diomethylsulfid, Tiophen, Methanthiol,Toluol(Spitzenwert 1230mg/m³ Gas), Ethylbenzol, p,m-Xylol(Spitzenwert 680 mg/m³), o-Xylol(Spitzenwert 173 mg/m³), Cumol, 2,5 Dimethylfuran(< 2mg/m³), Isopropylehter(Spitzenwert 70 mg/m³) Formaldehyd (Spitzenwert 0,2 mg/m³) Acetaldehyd(Spitzenwert 78mg/m³), Phenol, Ammoniak, Arsen, Phosphor, Cyanide(< 0,02 mg/m³).

zu 9. Die Hinweise zur Luftbelastung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln.

Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

10. **Fließgewässer**

Im F-Plan werden die Gewässer in der Unterhaltungspflicht des Wasser und Bodenverbandes dargestellt. Besondere Bedeutung hat für die Gemeinde Selmsdorf der Selmsdorfer Graben, der die Hauptentwässerung des Gemeindegebietes übernimmt. Auf der Übersichtskarte auf Seite 73 ist auch sehr gut zu erkennen, dass die Zuläufe des Grabens an den Höhen des Ihlenbergs und des Bockholzberges entspringen. Am Hang beider „Berge" sind zahlreiche Quellaustritte zu erkennen. Wie richtig erwähnt wird, sind etlicher dieser Zuflüsse verrohrt und dienen auch der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Dabei bleiben aber 2 Faktoren außer Acht:

- Vor 1979 wurde auch der Ihlenberg landwirtschaftlich genutzt und auch entwässert. Es wird berichtet, dass diese Entwässerungsgräben für den Deponiebetriebe nicht zurückgebaut wurden.
- Der obere Grundwasserleiter unterhalb der Deponie ist zahlreich nachweislich kontaminiert und speist die Zuflüsse des Selmsdorfer Grabens
- Bis 1989 wurde der Selmsdorfer Graben durch die DDR Behörden regelmäßig auf Schadstoffe überprüft. Nach der Wende wurden diese Messungen, die wie nachfolgend aufgelistet, zahlreiche Kontaminationen aufwiesen, ohne Angabe von Gründen eingestellt. Um überhaupt die die tatsächliche Beschaffenheit der Gewässer festzustellen, müssen alle auf der Karte aufgezeigten Gewässer auf Schadstoffe überprüft werden. Durch Analyse von Borisotopen (siehe Untersuchungen Dr.Gäbler) und Tritium könnten auch sehr feine Indikatoren für Deponiesickerwassereinfluss festgestellt werden. Es ist vollkommen unverständlich und verantwortungslos, dass dies bis heute nicht geschehen ist, zumal das Torfmoor in Selmsdorf auch als Badegewässer genutzt wird.

11. **Oberflächengewässer:**

In der DDR wurden folgende Werte 1987 in der Jabsbekmündung(Selmsdorfer Graben) am **Dassower See** hohe Werte an: **Chlorierten Kohlenwasserstoffe(AOX) Quecksilber, Cadmium, Blei, Arsen, Chrom, Nickel, Kupfer und Zink** gemessen**.**

An der Stepenitzmündung im Dassower See: 1984 **Nickel** 1985 **Cadmium**(LAWAKÜ)

1986 im **Selmsdorfer-/ Lüdersdorfer-/ Palinger Graben** Belastungen mit **Ammonium**

1987 Sulfatbelastungen am Rupensdorfer Bach/Selmsdorfer-/ Lüdersdorfer- und Palinger Graben . Hohe **Chloridwerte** am 18.2.+ 19.3.1986 (DDR Messungen)

2000: in jeder der 30 untersuchten Oberflächenwasserproben konnte **AOX** festgestellt werden. (Abschlußbericht BMBF)

Der δ^{11} B-Wert von 7,9 $^{0}/_{00}$ der Probe L5 liegt im Bereich des Deponiesickerwassers..während der Borgehalt der Probe L5 deutlich erhöht ist. Sowohl der δ^{11} B-Wert als auch die erhöhten Borgehalte der Probe L5 weisen auf einen Einfluss des Deponiesickerwassers auf dieses Oberflächenwasser hin. Weitere Werte CSV 60,04 mg/l CSB 23 mg/l, DOC 20 mg/l und AOX mit 41 µg/l an. (Quelle: Dr. Gäbler von der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Hannover im Auftrag des LUNG)

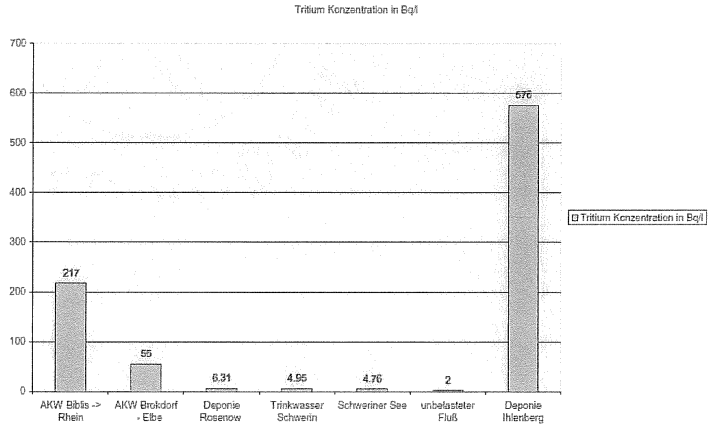
Darüber hinaus entlässt die Deponie Ihlenberg radioaktives Tritium in die Oberflächengewässer. Woher diese Substanz stammt, ist bislang unklar, da seit Bestehen der Deponie das Abkippen

zu 10. Die Hinweise zu den Fließgewässern werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln.

zu 11. Die Hinweise zu den Oberflächengewässern werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln.

Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

radioaktiver Stoffe verboten war. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich dieses Tritium auch im Deponiegas und im Grundwasser befindet. (dort wird es aber nicht gemessen)



Vergleichswerte Tritium Konzentrationen
Quellen: Jahresbericht Umweltradioaktivität und Strahlenbelastung
von 2006 und Messungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des §3 der Strahlenschutzverordnung

12. Zusammenfassung:

Der dem F-Plan zugrunde gelegte Landschaftsplan und der F-Plan selbst ignoriert in einem unerträglichen Maß die tatsächlichen Gegebenheiten der Belastungen der Deponie Ihlenberg. Hier von keinen oder nur geringen Belastungen zu schreiben, grenzt an Realitätsverweigerung.

Da der F-Plan Grundlage auch für künftige Bauinteressenten (Gewerblich und Privat) darstellt, werden diesen entscheidende Informationen für ihre Investitionsentscheidung vorenthalten.

Gerade der F-Plan sollte die tatsächlichen Belastungen real wiedergeben. So darf auch nicht verschwiegen werden, dass die Mitarbeiter der Deponie Ihlenberg ein erhöhtes Risiko tragen, eine Krebserkrankung zu erleiden (80% erhöhtes Risiko Quelle Universität Greifswald Prof.Dr.med.Wolfgang Hoffmann 2006)

Es ist nicht die Aufgabe des F-Plans, eine „geschönte" Darstellung wiederzugeben. Dies ist nicht akzeptabel.

Es ist daher dringend erforderlich, weitere Untersuchungen im Umfeld der Deponie Ihlenberg durchzuführen, um den tatsächlichen Belastungsgrad in den Schutzgütern Boden/Wasser /Luft auch außerhalb des Deponiegeländes festzustellen und dann erst die Wirksamkeit des daraufhin überarbeiteten F-Plans festzustellen.

zu 12. Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Betrieb der Deponie nicht der Steuerung durch die Bauleitplanung unterliegt. Der Deponiebetrieb ist eine BImSchG-pflichtige Anlage, die der Aufsichtspflicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur unterliegt. Insofern werden die Deponietätigkeiten lediglich nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Die Bauleitplanung ist somit kein geeignetes Instrument, um grundsätzliche Fragen des Deponiebetriebes zu behandeln.

Haat-Hedlef Uilderks- Pappelring 76- 23923 Selmsdorf

13. Es wird auch in keiner Weise eine Begründung angeführt, warum das neue Gewerbegebiet nördlich der Deponie diese Größe hat und weiter an die Wohnbebauung herangeführt wird. Wenn es dazu dient, weitere Müllbehandlungsanlagen zu errichten, muss mit weiteren zusätzlichen Emissionen gerechnet werden, was aus vorausgegangener Schilderung nicht zumutbar ist. Eine Aufforstung als Emissionsschutz zu bezeichnen, ist bei dieser Art Gewerbe irreführend. Hier kann man allenfalls von Sichtschutz sprechen und der ist bei einer Aufforstung erst in 20 bis 30 Jahren gegeben. Aber allein der Hinweis auf emissionsmindernde Wirkung macht ja auch deutlich, dass die Gemeinde selbst von Gewerbe ausgeht, dass weitere schädliche Wirkung auf die Schutzgüter entfaltet.

14. Als weitere Altlastenverdachtsfläche sollte die alte Scheune an der Dr. Leberstraße 20(?) untersucht werden. Das Gebäude(alte Scheune mit Reet eingedeckt) wird z.Zt. gewerblich von einem Selmsdorfer Elektrikunternehmen genutzt. Dort sollen zu DDR Zeiten Pestizide eingelagert worden sein. Hier wäre zu prüfen, ob dies zutrifft und falls ja, in wieweit diese in Boden und Wasser eingetreten sind. Auch die Altlastenverdachtsfläche der alten Gemeindedeponie sollte, was das
15. Grundwasser angeht, eingehender untersucht werden, da der FFH Bereich Traveufer in unmittelbarer Nähe liegt.

16. **Ausweisung Windkraftanlagen**

Im Entwurf des F-Plans ist unter 3.6.2 zu lesen, dass die Gemeinde „weitere Anlagen sind im Ergebnis der gemeindlichen Prüfung nicht möglich."

Diese Aussage muss stark bezweifelt werden. Im Jahr 2012 gründete sich die Ihlenberger Wind GmbH. Unternehmensgegenstand ist nach eigenen Angaben:
„Der Betrieb, Errichtung und Projektierung von erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen, insbesondere der Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemarkung Ihlenberg."

Der Geschäftsführer der Ihlenberger Abfallgesellschaft, trug im Herbst 2014 im Umweltausschuss der Hansestadt Lübeck vor, dass im südlichen Deponiegelände (im F-Plan als SO Mülldeponie bezeichnet) 4 Windkraftanlagen errichtet werden sollen. Dies steht im krassen Widerspruch zum F-Plan und auch zu den Äußerungen der Gemeindevertreter.

17. Darüber hinaus soll ein gemeinsamer Windpark von Lüdersdorf und Selmsdorf entstehen, etwa in der Nähe von Bardowick. Dies sollte doch eigentlich auch der Gemeinde Selmsdorf bekannt sein und im F-Plan erwähnt werden.

18. Außerdem sollte der Gemeinderat Selmsdorf darauf hingewiesen werden, dass bei Wirksamkeit des F-Plans Bauvorhaben der IAG mit dem Einvernehmen des Bürgermeisters begonnen werden können, auch wenn der B-Plan noch nicht fertig gestellt worden ist.

Selmsdorf, den 9.3.2014

Haat-Hedlef Uilderks
Pappelring 76
23923 Selmsdorf

zu 13. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gewerbegebiet an der Deponie bezieht sich auf Flächen, die zum Deponiegelände gehören. Ziel ist hier die Ansiedlung von Unternehmen, die im direkten Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb stehen (z.B. Recyclingbetriebe). Bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes sind die Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter zu erwarten sind. Die geplante Waldentwicklung soll künftig eine Grünzäsur zwischen der Deponie und der Wohnbebauung bilden und damit auch eine optische Trennung schaffen.

zu 14. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Für die Darstellung einer möglichen Altlastverdachtsfläche im Flächennutzungsplan erscheinen die Hinweise der Gemeinde jedoch zu wage. Eine zeichnerische Darstellung einer Altlastverdachtsfläche, die auf einer Vermutung beruht, ist nicht ausreichend begründet. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

zu 15. Die alte Gemeindedeponie ist als Altlastverdachtsfläche in der Planzeichnung dargestellt. Durch die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde wurde in der Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, dass diese Hinweise durch den Landkreis geprüft werden und ggf. eine Aufnahme in das Altlastenkataster des Landkreises erfolgt.

zu 16. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Das hier aufgeführte Zitat bezieht sich auf den Eignungsraum gemäß der Darstellung im RREP und steht in keinem Zusammenhang mit möglichen weiteren Planungen von Windenergieanlagen im Bereich der Deponie.

zu 17. Die Hinweise zu einem möglichen Windpark von Lüdersdorf und Selmsdorf sind der Gemeinde bekannt. Es gibt Bestrebungen für einen gemeinsamen Windpark. Derzeit handelt es sich jedoch nur um Konzepte. Inwieweit es zu einer Umsetzung kommt, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Aus diesem Grunde erfolgt keine Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde. Sofern konkrete Kon-

zepte zu einer Entwicklung eines Windparks bestehen, werden diese nachrichtlich im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

zu 18. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und muss von der Gemeinde korrigiert werden. Durch die Gemeinde wird an dieser Stelle klar gestellt, dass für die Realisierung eines Bebauungsplanes für den Abschluss des Planverfahrens die Regelungen des Baugesetzbuches (§ 33 BauGB) gelten und nicht das Einvernehmen des Bürgermeisters für die Bauvorhaben ausreichend ist. Das Aufstellungsverfahren muss so weit fortgeschritten sein, dass keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen zu erwarten sind. Dies ist in den meisten Fällen gegeben, wenn die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen sind. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB sind entsprechend in diesem Paragrafen geregelt.

1

Amt Schönberger
Am Markt 15
23923 Schönberg

Einwendungen und Hinweise zum ausgelegten F-Plan der Gemeinde Selmsdorf - Entwu

In Deutschland enthält § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) folgende gesetzliche Definition

„Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden."

Im F-Plan der Gemeinde Selmsdorf und in dazu ausliegenden Landschaftsplan sind nur 2 Altlastenverdachtsfälle ausgewiesen:

1. Alte Gemeindedeponie
2. NVA Bunker

Sicherlich ist aber bekannt, dass die Deponie Ihlenberg für ihren sog. Altteil eine wirksame Stilllegung angezeigt.
Der Geschäftsführer der IAG Dr. Krüger bezeichnet diese sog. Altteil auch öffentlich (Umweltausschusssitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck Herbst 2013) als Altlast. Selbst, wenn etliche Deponieteile noch nicht als Altlast angegeben sind, dürften sie aber in der Zeit der Geltungsdauer des F-Plan als solche ausgewiesen werden müssen. Immerhin hat die Deponie auf ca. 30ha Grundfläche keine Folie als Basisabdichtung!

Im zum F-Plan gehörenden Landschaftsplan heißt es, es wäre von nicht belasteten lufthygienischen Verhältnissen auszugehen. Gleiches gelte für Schadstoffemissionen. In der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wird dies nochmals deutlich wieder gegeben:

„im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt" und im F-Plan selbst (S.37):

„Diese (Flächen mit Altlastenvorbelastung) betreffen nicht die hier betrachteten Potenzialflächen"

Darüber hinaus gibt es mehrere Untersuchungen, die Boden, Luft, Wasser im Umfeld der Deponie als zum Teil schwer belastet ausweisen:

Für den Boden im Umfeld der Deponie Ihlenberg sagt der Abschlussbericht des Forschungsvorhabens des Bundesministerium für Bildung und Forschung BMBF:

Der Boden im gesamten Umfeld der Deponie Ihlenberg ist mit Blei, Arsen und Quecksilber belastet. Dies wurde am Bohrmaterial der Grundwassermessstellen festgestellt. Desgleichen lassen sog. Verockerungszonen deutliche Beeinflußung auch tieferer Boden- und Wasserschichten durch Sickerwässer der Deponie erkennen. (Abschlussbericht 2000)

Siehe Behandlung der vorherigen Stellungnahme.

2

Es ist nur logisch und konsequent, dass dies auch für den Bereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes südlich der Deponie zutrifft. Auch im Interesse der Gemeinde und evt. dort ansiedelnden Gewerbes ist eine genaue Boden- und Grundwasserbelastung vor Ausweisung eines solchen Gebietes festzustellen.

Darüber hinaus ist der Bereich Deponie Ihlenberg zumindest der Bereich des sog. Altteils als aus Altlast im F-Plan aufzunehmen.

Unter Schutzgut Wasser wird im F-Plan ausgefürht, dass die Grundwassergeschütztheit im Potenzialgebiet Deponie als hoch eingestuft wird. Dies wird vor folgendem Hintergrund sehr fragwürdig:

Die Deponie Ihlenberg liegt auf einer gestauchten Endmoräne. Der BMBF Abschlussbericht schreibt von chaotischen Bodenschichtenverhältnissen des Deponiegeländes. Dies stark gestörten teilweise senkrecht aufgestellten Schichten reichen bis in eine Tiefe von 60-90 m unter GOK. Eine genaue Erkundung des Deponieuntergrundes durch Tiefenbohrungen gibt es bis heute nicht.

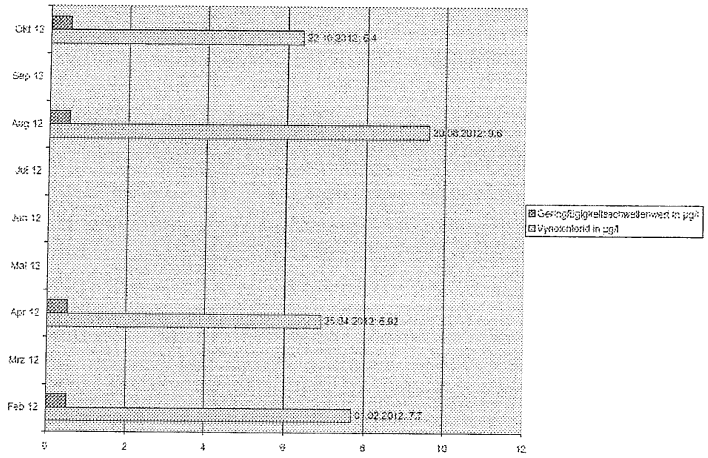
Seid nunmehr mindestens 18 Jahren vergiftet die Deponie Ihlenberg (vormals VEB Deponie Schönberg) ein Grundwasser **außerhalb** des Deponiegeländes. Die Messstelle, die Grundwasser in 37 Meter unter Geländeoberkante entnimmt, liegt auf der anderen Seite der B 104 auf dem sogenannten Bockholzberg. Diese Messstelle wurde 1996 im Rahmen eines Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Bildung und Forschung(BMBF) angelegt und zeigte sofort schwere Belastungen mit krebserregenden Stoffen. Es ist ein Bereich, der nicht zur Deponie Ihlenberg und der nicht zum „Sondergebiet Mülldeponie" gehört, sondern dem Außenbereich (Landwirtschaft) zugeordnet ist. Es ist dem Unterzeichner auch nicht bekannt, dass die IAG eine wie auch immer geartete Genehmigung hat, in das Grundwasser abfallbürtige toxische Stoffe einleiten zu dürfen.

Durch den Schadensfall wird auch deutlich, dass die bislang vertretende Theorie, die oberen Grundwasserleiter fließen alle in Richtung Süden, nicht mehr haltbar ist, denn der Schaden befindet sich im Osten der Deponie. Es gibt offenbar auch eine Fließrichtung in Richtung Dassow. Es wäre daher angezeigt, auch hier mit Tiefenbohrungen auszuschließen, dass deponiebürtige Stoffe in die Erfassung des Wasserwerkes Dassow gelangen können.

Außerdem belegt dieser Schaden, dass es eine wirksame geologischen Barriere nicht gibt.

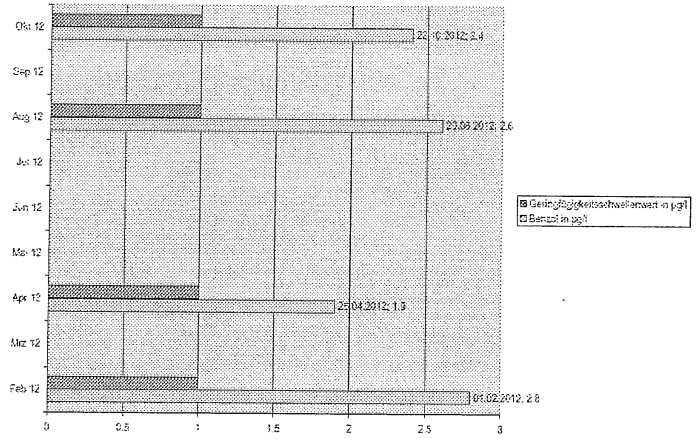
Im Grundwasser am Bockholzberg finden sich etliche krebserregend Stoffe wie z.B. Vinylchlorid, Benzol u.v.a.m
Die Konzentration liegt etwa das 20 bis zum 600fachen über den zulässigen Schwellenwerten. 9,6 µg/l bzw. 308µg/l statt 0,5 µg/l und dies offenbar mit Duldung der Behörden.
Die Überschreitungen für Vinylchlorid lassen sich grafisch verdeutlichen:

3



Quelle der Daten: IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft Jahresübersicht 2012 Anlage 2.6. Seite 35/64 Stand 25.03.2013

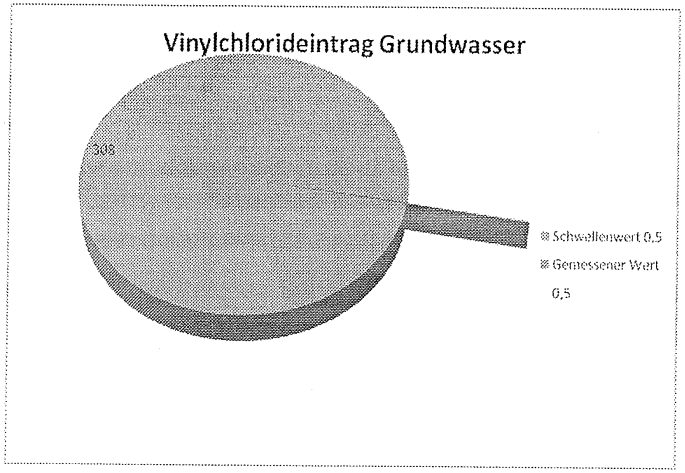
Für das giftige Benzol sehen die Daten so aus:



4

Quelle der Daten: IAG Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft Jahresübersicht 2012 Anlage 2.6. Seite 35/64 Stand 25.03.2013

Im Anfang der 2000er Jahre von der IAG angelegten Kontrollbrunnen ist die Kontamination mit dem krebserregenden Stoff Vinylchlorid noch viel dramatischer. Dort überschreitet der gemessene Wert 2011 den Schwellenwert um über das 600fache!



(Quelle Grundwassermonitoring der IAG siehe Website der IAG)

Darüber hinaus sind in der Vergangenheit regelmäßig Vergiftungen des Grundwassers im Umfeld der Deponie Ihlenberg festgestellt worden (Quelle Geologisches Landesamt MV 1991):

- „48m³ Deponiesickerwassereintrag pro Tag (!) in den Untergrund (Geologisches Landesamt MV 1991)

5

- Kontamination mit **Chlorid** in mehreren Meßstellen im Bereich der Deponie und ihrem Umkreis 1987-1988 eine Zunahme um den Faktor 10-15. Der Stoffeintrag ist deutlich im Zentrum des Deponiegeländes zu erkennen.
- **Bleikonzentrationen** 1987- 1990 in 32 Fällen über dem Sanierungsrichtwert von 200µg/l mit dem Maximalwert von 7500 µg/l. Dies betrifft auch die Grundwassermessstellen P13, P17, P23 und P32 aus dem tieferen Quartär und P37 aus dem tiefsten Quartär.
- Bohrung Hy Selm 99/87 in einer Tiefe von 235- 237 m(!) unter GOK 4,65 µg/l **Hexachlorcyclohexan (Lindan).**

Schlußfolgerung: Zusammenfassend läßt sich feststellen, dass Sickerwasserinhaltsstoffe im tieferen Quartär nachgewiesen worden sind.(Statusbericht GLA- MV Nov. 1991)"

Anmerkung: alle Messstellen, die diese Kontaminationen nachgewiesen haben, sind kurze Zeit später als „unbrauchbar" deklariert worden und existieren heute nicht mehr!

Das BMBF stellt fest:

- „Es ist nicht auszuschließen, dass die **Arsenkonzentrationen** in den Verockerungszonen 15m-37m unter GOK partiell mit **Undichtigkeiten** in der Deponiebasis in Zusammenhang stehen.
- Messstellen 102 , 201,360 **Vinylchlorid,Fluoranthen(PAK)** in den Meßstellen 105 und 403 oberhalb der TVO
- Messstelle 150 und 330 **1- und 2- Metyhlnaphtalin** Messstelle 63 und 202 Phenole oberhalb der Grenzwerte vom STAUN
- Messstelle 170 **2- Metyhlnaphtalin** (BMBF Abschlußbericht)
- Im Abstrom der Deponie befinden sich **Grundwässer (Messstellen 150,131,170 und 180)***, deren Borisotopenzusammensetzung durch **Deponiesickerwasser beeinflusst wurde.** Außerhalb dieser **sickerwasserbeeinflussten "Fahne"**der Messstellen 150,131,180 und 170 liegen Messstellen(190,120,110,140), deren ð11B von etwa 2 0/00 keine Sickerwasserbeeinflussung vermuten läßt."S.23 " Aufgrund der Borisotopenverhältnismessungen und LCKW-Analysen kann im Wasser der Messstelle **360* ein Deponiesickerwassereinfluss(Bockholzberg)** angenommen werden. (Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Dr.Gäbler 1999)"

Luftbelastung gemessen durch die Luftmessstation, die bis im Jahr 2000 gegenüber der Deponie Ihlenberg installiert war:

Das Umweltbundesamt stellt im Jahr 2000 fest:

-höchster Ozonwert bundesweit 253µm/m³ (im Jahr 1998 stellt der Gutachter Dr. Giersberg im Auftrag des Landesamtes für Umwelt Natur und Geologie LUNG fest, dass die Deponie Ihlenberg einen Ozonpool darstellt)

-Blei+ Cadmium höchste Werte landesweit (Luftgütebericht des LUNG 98/99 S.21 Tab. 15)

-höchste **Ammoniumstickstoff** und **Sulfatschwefelfeinträge** durch die Deponie 1998 +1999+2000(Monatsbericht zur lufthygienischen Überwachung Jan.-März 2001 LUNG)

6

Die sich im Inneren der Deponie bildenden Gase lassen sich nach gutachterlichen Angaben niemals 100%tig erfassen. Der Austritt des in die Atemluft entweichenden Deponiegases beträgt zwischen 10% und 40% (Quelle http://www.dmskroeger.de/Deponieentgasung.pdf)

Laut dem von der IAG angefertigtem Deponieüberblick 2000 aus März 2001 sind in den Depoiegasen folgende giftige zum großen Teil krebserregenden Gase : Methan, Stickstoff,Chlor,Fluor, Schwefel, Silizium, Vinylchlorid(ca. 50mg/m³),Benzol(ca.14mg/m³), n-Hexan(ca.40mg/m³), 2,4-Dimethylpentan, n-Heptan, n-Octan, Dichlormethan, Trichlormethan, Trichlorethen(Spitzenwert 89mg/m³), Tetrachlorethen, cis-Dichlorethen,trans DCichlorethen, 1,1-Dichlorethan, Chlorethan,1,1 Dichlorethen, Chlorbenzol(meist < 0,5 mg/m³), Trichlorfluormethan,1,1,2Trichlorfluorethan, Dichlordifluormethan(ca. 20mg/m³) Schwefelwasserstoff, Propanthiol,1 Buthanthiol,Diomethylsulfid, Tiophen, Methanthiol,Toluol(Spitzenwert 1230mg/m³ Gas), Ethylbenzol, p,m-Xylol(Spitzenwert 680 mg/m³), o-Xylol(Spitzenwert 173 mg/m³), Cumol, 2,5 Dimethylfuran(< 2mg/m³), Isopropylehter(Spitzenwert 70 mg/m³) Formaldehyd (Spitzenwert 0,2 mg/m³) Acetaldehyd(Spitzenwert 78mg/m³), Phenol, Ammoniak, Arsen, Phosphor, Cyanide(< 0,02 mg/m³).

Fließgewässer

Im F-Plan werden die Gewässer in der Unterhaltungspflicht des Wasser und Bodenverbandes dargestellt. Besondere Bedeutung hat für die Gemeinde Selmsdorf der Selmsdorfer Graben, der die Hauptentwässerung des Gemeindegebietes übernimmt. Auf der Übersichtskarte auf Seite 73 ist auch sehr gut zu erkennen, dass die Zuläufe des Grabens an den Höhen des Ihlenbergs und des Bockholzberges entspringen. Am Hang beider „Berge" sind zahlreiche Quellaustritte zu erkennen. Wie richtig erwähnt wird, sind etlicher dieser Zuflüsse verrohrt und dienen auch der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen. Dabei bleiben aber 2 Faktoren außer Acht:

- Vor 1979 wurde auch der Ihlenberg landwirtschaftlich genutzt und auch entwässert. Es wird berichtet, dass diese Entwässerungsgräben für den Deponiebetriebe nicht zurückgebaut wurden.
- Der obere Grundwasserleiter unterhalb der Deponie ist zahlreich nachweislich kontaminiert und speist die Zuflüsse des Selmsdorfer Grabens
- Bis 1989 wurde der Selmsdorfer Graben durch die DDR Behörden regelmäßig auf Schadstoffe überprüft. Nach der Wende wurden diese Messungen, die wie nachfolgend aufgelistet, zahlreiche Kontaminationen aufwiesen, ohne Angabe von Gründen eingestellt. Um überhaupt die die tatsächliche Beschaffenheit der Gewässer festzustellen, müssen alle auf der Karte aufgezeigten Gewässer auf Schadstoffe überprüft werden. Durch Analyse von Borisotopen (siehe Untersuchungen Dr.Gäbler) und Tritium könnten auch sehr feine Indikatoren für Deponiesickerwassereinfluss festgestellt werden. Es ist vollkommen unverständlich und verantwortungslos, dass dies bis heute nicht geschehen ist, zumal das Torfmoor in Selmsdorf auch als Badegewässer genutzt wird.

Oberflächengewässer:

In der DDR wurden folgende Werte 1987 in der Jabsbekmündung(Selmsdorfer Graben) am **Dassower See** hohe Werte an **:Chlorierten Kohlenwasserstoffe(AOX) Quecksilber, Cadmium, Blei, Arsen, Chrom, Nickel, Kupfer und Zink** gemessen.

An der Stepenitzmündung im Dassower See: 1984 **Nickel** 1985 **Cadmium**(LAWAKÜ)

7

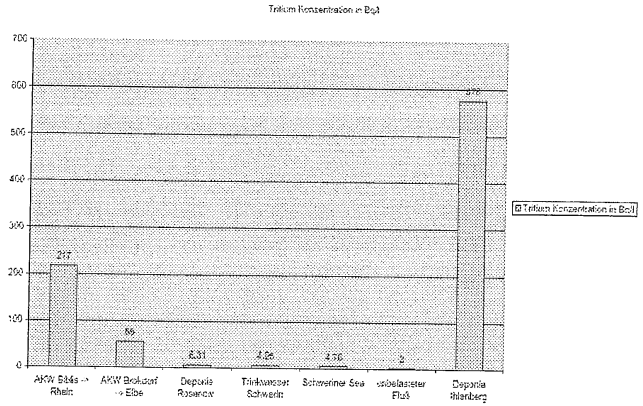
1986 im **Selmsdorfer-/ Lüdersdorfer-/ Palinger Graben** Belastungen mit **Ammonium**

1987 Sulfatbelastungen am Rupensdorfer Bach/Selmsdorfer-/ Lüdersdorfer- und Palinger Graben . Hohe **Chloridwerte** am 18.2.+ 19.3.1986 (DDR Messungen)

2000: in jeder der 30 untersuchten Oberflächenwasserproben konnte **AOX** festgestellt werden. (Abschlußbericht BMBF)

Der δ^{11} B-Wert von 7,9 $^{0}/_{00}$ der Probe L5 liegt im Bereich des Deponiesickerwassers..während der Borgehalt der Probe L5 deutlich erhöht ist. Sowohl der δ^{11} B-Wert als auch die erhöhten Borgehalte der Probe L5 weisen auf einen Einfluss des Deponiesickerwassers auf dieses Oberflächenwasser hin. Weitere Werte CSV 60,04 mg/l CSB 23 mg/l, DOC 20 mg/l und AOX mit 41 µg/l an. (Quelle: Dr. Gäbler von der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Hannover im Auftrag des LUNG)

Darüber hinaus entlässt die Deponie Ihlenberg radioaktives Tritium in die Oberflächengewässer. Woher diese Substanz stammt, ist bislang unklar, da seit Bestehen der Deponie das Abkippen radioaktiver Stoffe verboten war. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich dieses Tritium auch im Deponiegas und im Grundwasser befindet. (dort wird es aber nicht gemessen)



Vergleichswerte Tritium Konzentrationen
Quellen: Jahresbericht Umweltradioaktivität und Strahlenbelastung
von 2006 und Messungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des §3 der Strahlenschutzverordnung

Zusammenfassung:

Der dem F-Plan zugrunde gelegte Landschaftsplan und der F-Plan selbst ignoriert in einem unerträglichen Maß die tatsächlichen Gegebenheiten der Belastungen der Deponie Ihlenberg. Hier von keinen oder nur geringen Belastungen zu schreiben, grenzt an Realitätsverweigerung.

8

Da der F-Plan Grundlage auch für künftige Bauinteressenten (Gewerblich und Privat) darstellt, werden diesen entscheidende Informationen für ihre Investitionsentscheidung vorenthalten.

Gerade der F-Plan sollte die tatsächlichen Belastungen real wiedergeben. So darf auch nicht verschwiegen werden, dass die Mitarbeiter der Deponie Ihlenberg ein erhöhtes Risiko tragen, eine Krebserkrankung zu erleiden (80% erhöhtes Risiko Quelle Universität Greifswald Prof.Dr.med.Wolfgang Hoffmann 2006)

Es ist nicht die Aufgabe des F-Plans, eine „geschönte" Darstellung wiederzugeben. Dies ist nicht akzeptabel.

Es ist daher dringend erforderlich, weitere Untersuchungen im Umfeld der Deponie Ihlenberg durchzuführen, um den tatsächlichen Belastungsgrad in den Schutzgütern Boden/Wasser /Luft auch außerhalb des Deponiegeländes festzustellen und dann erst die Wirksamkeit des daraufhin überarbeiteten F-Plans festzustellen.

Es wird auch in keiner Weise eine Begründung angeführt, warum das neue Gewerbegebiet nördlich der Deponie diese Größe hat und weiter an die Wohnbebauung herangeführt wird. Wenn es dazu dient, weitere Müllbehandlungsanlagen zu errichten, muss mit weiteren zusätzlichen Emissionen gerechnet werden, was aus vorausgegangener Schilderung nicht zumutbar ist. Eine Aufforstung als Emissionsschutz zu bezeichnen, ist bei dieser Art Gewerbe irreführend. Hier kann man allenfalls von Sichtschutz sprechen und der ist bei einer Aufforstung erst in 20 bis 30 Jahren gegeben. Aber allein der Hinweis auf emissionsmindernde Wirkung macht ja auch deutlich, dass die Gemeinde selbst von Gewerbe ausgeht, dass weitere schädliche Wirkung auf die Schutzgüter entfaltet.

Als weitere Altlastenverdachtsfläche sollte die alte Scheune an der Dr. Leberstraße 20(?) untersucht werden. Das Gebäude(alte Scheune mit Reet eingedeckt) wird z.Zt. gewerblich von einem Selmsdorfer Elektrikunternehmen genutzt. Dort sollen zu DDR Zeiten Pestizide eingelagert worden sein. Hier wäre zu prüfen, ob dies zutrifft und falls ja, in wieweit diese in Boden und Wasser eingetreten sind. Auch die Altlastenverdachtsfläche der alten Gemeindedeponie sollte, was das Grundwasser angeht, eingehender untersucht werden, da der FFH Bereich Traveufer in unmittelbarer Nähe liegt.

Ausweisung Windkraftanlagen

Im Entwurf des F-Plans ist unter 3.6.2 zu lesen, dass die Gemeinde „weitere Anlagen sind im Ergebnis der gemeindlichen Prüfung nicht möglich."

Diese Aussage muss stark bezweifelt werden. Im Jahr 2012 gründete sich die Ihlenberger Wind GmbH. Unternehmensgegenstand ist nach eigenen Angaben:
„Der Betrieb, Errichtung und Projektierung von erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen, insbesondere der Betrieb von Windenergieanlagen in der Gemarkung Ihlenberg."

Der Geschäftsführer der Ihlenberger Abfallgesellschaft, trug im Herbst 2014 im Umweltausschuss der Hansestadt Lübeck vor, dass im südlichen Deponiegelände (im F-Plan als SO Mülldeponie bezeichnet) 4 Windkraftanlagen errichtet werden sollen. Dies steht im krassen Widerspruch zum F-Plan und auch zu den Äußerungen der Gemeindevertreter.

9

Darüber hinaus soll ein gemeinsamer Windpark von Lüdersdorf und Selmsdorf entstehen, etwa in der Nähe von Bardowick. Dies sollte doch eigentlich auch der Gemeinde Selmsdorf bekannt sein und im F-Plan erwähnt werden.

Außerdem sollte der Gemeinderat Selmsdorf darauf hingewiesen werden, dass bei Wirksamkeit des F-Plans Bauvorhaben der IAG mit dem Einvernehmen des Bürgermeisters begonnen werden können, auch wenn der B-Plan noch nicht fertig gestellt worden ist.

Selmsdorf, den 9.3.2014

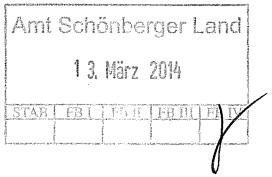
Fam. Achim Stiebitz
E.-Thälmann-Str. 3
23923 Selmsdorf

A. Stiebitz
J. Stiebitz

Hans-Ulrich Röttger

Dorfstraße 6
23923 Lauen
Tel.: 038823-55836

An das Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Fachbereich 4
Am Markt 15
23923 Schönberg



vorab per Fax: 038828 - 330-175

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Meine Nachricht vom	Datum
		Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf		10.03.2014

Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
–hier Ausweisung der potentiellen Gewerbeflächen „Lauener Höhe, Radweg Lauen in Richtung zur Bundesstraße fehlt , potentielle Aufforstungsflächen südlich der Ortschaft Selmsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

0. hiermit möchte ich nochmals meine Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf abgeben. Meine Stellungnahmen zum Entwurf Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf sind bislang in den Planungen der Stadt – und Regionalplaner Hufmann / Fricke nicht berücksichtigt worden.

1. Als Einwohner der Gemeinde Selmsdorf OT Lauen macht es mich sehr betroffen, daß im Flächennutzungsplan **kein Radweg von der Ortschaft Launen in Richtung Norden zur Bundesstraße B 104** bzw. an den bereits bestehenden Radweg entlang der Bundesstraße 104 vorgesehen ist.

zu 0. Die vorliegende Stellungnahme wird im Folgenden behandelt. Es wird klargestellt, dass es sich bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes um eine gemeindliche Planung handelt. Die Erarbeitung erfolgt im Auftrag der Gemeinde durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung als Fachbüro. Die Entscheidungen zu den Inhalten und Darstellungen werden aufgrund der Empfehlungen des Fachbüros durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf getroffen.

zu 1. Die Hinweise werden von der Gemeinde Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat ein Radwanderwegekonzept erarbeitet. Dieses ist im Landschaftsplan dargestellt. Es zeigt eine Radewegeverbindung durch die Ortslage Lauen mit Anbindung an die Bundesstraße auf. Diese Wegeverbindung wird dementsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen. Inwiefern ein Ausbau eines Radwanderweges erfolgt, wird nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes behandelt.

Verkehrliche Regelungen zur Minimierung von Gefährdungen werden in den nachfolgenden Planungsphasen detailliert untersucht und auch im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Radwegeverbindung durch die Ortslage betrachtet.

Hans-Ulrich Röttger

Dorfstraße 6
23923 Lauen
Tel.: 038823-55836

weiter zu 1.

In den Überlegungen zur zukünftigen Flächennutzung weist man die Flächen nord-nordwestlich von den Ortschaft Lauen als potentiellen Gewerbestandort aus. Als eines der Abwägungskriterien zu weiteren potentiellen Gewerbeflächen in der Gemeinde (Doponie Ihlenberg / ehemalige Kobarggelände) spricht für die Fläche in Lauen, daß man ja damit aus der Ortschaft Selmsdorf den Verkehr heraushalten kann. Es ist mir völlig unverständlich , daß an einen Fuß- und Radweg von der Ortschaft Lauen sowohl mit Anbindung an den bereits bestehenden Radweg entlang der B104 , wie auch an einen weiteren Rad- / Fußwegverbindung nach Lübeck nicht vorgesehen sind. Die Bürger in Lauen sind, wie auch viele Selmsdorfer Bürger sehr stark nach Lübeck orientiert. Man kann hier nur den Kopf schütteln, wenn von den Planern und den Verantwortlichen Gemeindevertretern dieses derzeitige Infrastrukturdefizit nicht gesehen wird und in planerischen Ansätzen unberücksichtigt bleibt.

2. Als Einwohner der Gemeinde Selmsdorf OT Lauen bin ich gegen eine Nutzung der Flächen nord–nordwestlich in unmittelbare Nähe zur Ortschaft Lauen als Gewerbegebiet.

Begründung:

2.1 Die Fläche sind m.E. funktionaler Bestandteil des „Grünen Bandes“. Bundesstraße104 und Kreisstraße 32 / Selmsdorfer Landstraße „zerschneiden“ bereits dort das Grüne Band. Die

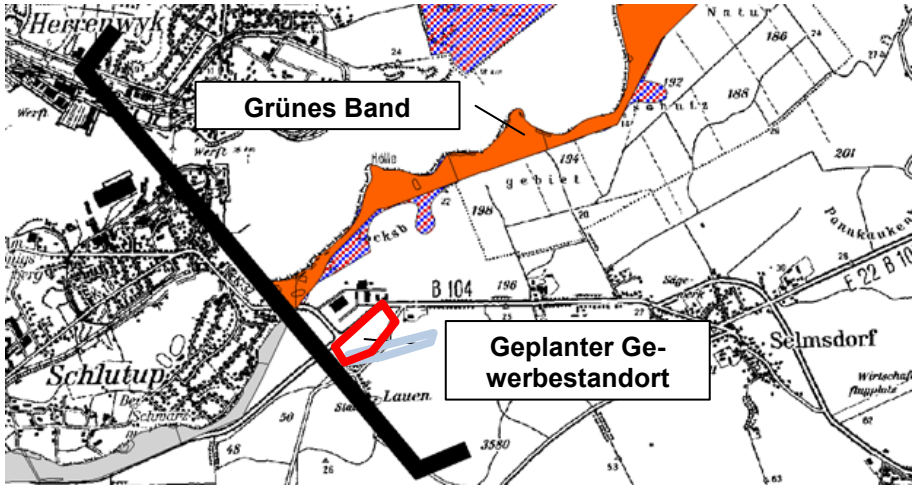
2.2 Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Der innerdeutsche Grenzstreifen wurde zum Refugium für viele seltene Pflanzen und Tiere. Hier entwickelten sich einzigartige Busch- und Waldparadiese, Sümpfe und Heiden mit der für sie typischen Flora und Fauna. Dieser einzigartige länderübergreifende Biotopverbund von über 1.393 Kilometer Länge wurde in der Vergangenheit bereits durch das Gewerbegebiet an der Trave und weiterer Herauslösungen von Flächen aus dem Biotopverbund auf wenige 100m zurückgeführt. Mit einer Bebauung der Flächen würde das ohnehin schon schmale „Nadelöhr“ des Grünen Bandes in der Gemeinde Selmsdorf weiter geschlossen.

2.3 Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen wurde von den Mitgliedstaaten der EU einstimmig im Jahr 1992 beschlossen. Eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein

zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Widerspruch gegen das geplante Gewerbegebiet in der Nähe von Lauen besteht. Zu den einzelnen Argumenten wird nachfolgend ausgeführt. Diese wurden thematisch zusammengefasst.

zu 2.1 Grünes Band

Der geplante Gewerbestandort ist nicht Bestandteil des Grünen Bandes (siehe nachfolgende Abbildung).



Lage des Grünen Bandes (orange Darstellung)

Die Kreisstraße 32 und die Bundesstraße 104 sind ebenso nicht Bestandteil des Grünen Bandes. Gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet stellen die genannten Straßen Störquellen dar, so dass dem geplanten Gewerbestandort auch keine funktionale Bedeutung im räumlichen Zusammenhang mit den Grünen Band zugesprochen werden kann. Eine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich des Grünen Bandes besteht dementsprechend nicht.

Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses 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. Dieses bemerkenswerte Projekt hat jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Da Flächen des Grünen Bandes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, erlangen sie einen dementsprechenden Schutzstatus.

Der innerdeutsche Grenzstreifen wird durch die Planung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. Das Grüne Band wird nicht in seiner Ausprägung geschmälert (weder räumlich noch funktional). Die Gemeinde hat bereits angeboten Flächen, welche sich naturschutzfachlich eignen würden für die Entwicklung und Verbreiterung des Grünen Bandes zur Verfügung zu stellen.

zu 2.2 Lage im Landschaftsschutzgebiet
Die Gemeinde hat einen Antrag auf die Herauslösung der Gewerbeflächen aus dem bestehenden LSG gestellt. Dabei wurde die funktionale und städtebauliche, naturräumliche und artenschutzrechtliche Situation dargestellt, die sich auch in der hier behandelten Abwägung widerspiegelt. Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Fläche und dem vorhandenen Schutzstatus auseinandergesetzt.

Hans-Ulrich Röttger
Dorfstraße 6
23923 Lauen
Tel.: 038823-55836

weiter zu 2.3

zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten – das Natura 2000 Schutzgebietsnetz. Die o.a. Flächen sind eine sehr wichtige Verbindung . Sie vernetzen die FFH Gebiete LSG Palinger Heide und LSG Teschower Halbinsel. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Sie ist damit das zentrale Rechtsinstrument der Europäischen Union, um die von den Mitgliedstaaten ebenfalls 1992 eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der biologischen Vielfalt (Biodiversitäts-Konvention, CBD, Rio 1992) umzusetzen. Im GLRP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan) wurde diese Fläche als **sehr hoch schutzwürdig** eingestuft.

2.4

Diese Fläche war über viele Jahre aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen. Ackerbrache mit Magerkeitszeigern. Erstmalig wurde in 2013 wieder dort Mais gesät. Der Maisbestand war stark durch Drahtwürmer und Trockenheit geschädigt. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Sandboden) ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung längerfristig nicht zu erwarten, da nicht kostendeckend. Grundsätzlich ist das Herauslösen von Flächen

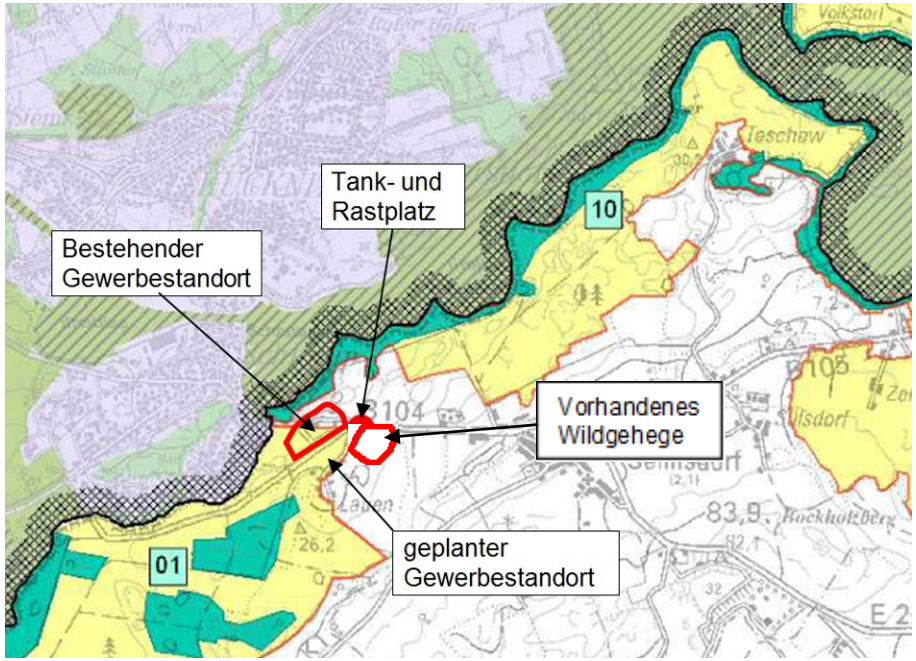
2.5

aus einem LSG nur in Ausnahmen und bei geringer Schutzwürdigkeit möglich. (Urteil Verwaltungsgericht München) . Die Gemeinde Selmsdorf hat seit 2011 bereits 3x Flächen durch Abrundung aus einem LSG genommen. 1. Erweiterung Gewerbegebiet An der Trave einschl. Wendeschleife , 2. Gelände Kobarg – Wohngebiet Am Mühlenbruch , 3. Versorgungszentrum Selmsdorf. Die o.a. Flächen stellen m.E. nicht den Tatbestand dar, die eine Herauslösung aus LSG durch Abrundung rechtfertigen, da es sich erstens um ein neues eigenständiges Gewerbegebiet handelt und zweitens um eine nach GLRP sehr hoch schutzwürdige Fläche. Das Risiko für die Gemeinde Rechtssicherheit für die Bebauung der o.a. Flächen mit Gewerbeansiedlungen zu bekommen, ist extrem hoch. Klagen auf Grundlage der RL92/43/EWG ect. sind nicht auszuschließen. Besser wäre es jetzt und frühzeitig Alternativen zu prüfen.

Alternativen zum Ausweisen von Gewerbeflächen sind möglicherweise in der Nähe der Deponie Ihlenberg. Denkbar sind auch vertragliche Regelungen mit Nachbargemeinden wie z.B. Lüdersdorf, die entlang der neuen Umgehungsstraße in unmittelbarer Autobahnnähe potentielle Gewerbeflächen vorhalten. Diese stehen bei entsprechender Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB möglicherweise auch schneller zur Verfügung, da mit weniger Widerstand gerechnet werden muß.

zu 2.3 Biotopverbund – Natura 2000
Die gesetzlichen Grundlagen zum Netz der Natura 2000-Gebiete werden zur Kenntnis genommen. Zur Bedeutung der Flächen wird nachfolgend ausgeführt.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) werden die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen als Biotopverbund im weiteren Sinne im GLRP WM dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).



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

Allerdings wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Gewerbe und Intensivacker durch die Gemeinde in Frage gestellt, ob die mit einem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ verbundenen Funktionen gegeben sind.

Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur bei den südwestlich des vorhandenen Gewerbestandortes angrenzenden Waldstrukturen gegeben. Weitere Störelemente stellen der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege und die Bundesstraße dar.
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.

Den geplanten und auch vorhandenen Gewerbestandorten wird real eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes und in seiner vernetzenden naturräumlichen Funktion zugeordnet.
Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten oder der Biotopsverbundfunktionen führt. Der Biotopverbund wird auch durch die Nutzungsänderung von Intensivacker zu Gewerbe nicht beeinträchtigt, da die Funktionen des Biotopverbundes im weiteren Sinne für diesen Bereich nicht bestehen. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandortes würde zu keiner tatsächlichen Verbesserung der Förderung und Sicherung verbindender Landschaftselemente im Hinblick auf die Sicherung dieser Flächen für die Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen usw. führen.

Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegenen Flächen besteht nicht bzw. wird durch die vorhandenen Strukturen wie auch durch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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.

Das geplante Gewerbegebiet hat nur im Bereich der angrenzenden Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftsraum, ansonsten wird sie durch Straßen und gewerbliche Flächen umfasst. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Zur Aussage in der Stellungnahme zur sehr hohen Schutzwürdigkeit (gemäß GLRP) fehlt der Bezug auf die jeweiligen Kriterien (Artenschutz, Landschaftsbild usw.). Die bestehenden Beeinträchtigungen wurden bereits im Zuge der Erläuterungen zum Biotopverbund dargestellt.

zu 2.4 Aktuelle Nutzung der geplanten Gewerbefläche
Wie in der Stellungnahme beschrieben, stellt sich der geplante Gewerbestandort als intensiv, mit Maiskulturen, genutzte Ackerfläche dar. Es wird nicht als Aufgabe des Flächennutzungsplanes gesehen, die Wirtschaftlichkeit dieser landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten und zu bewerten. Es ist allerdings durch diese Nutzungsform von einer Veränderung des Bodens auszugehen. Gleichzeitig wird auch die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten gemindert.

zu 2.5 Herauslösen der Gewerbefläche aus dem Landschaftsschutzgebiet/ Standortalternativen
Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht der im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (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.).

Der Gewerbesektor hat sich, aufgrund der günstigen Lage zu wichtigen Verkehrsanbindungen u.a. zur Hansestadt Lübeck, gut entwickelt. Er trägt zu dem sehr guten/ guten Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Selmsdorf bei. Die weiterhin bestehende Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandortkapazitäten soll durch die Schaffung des hier betrachteten Gewerbegebietes südlich der B104 abgedeckt werden.

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. Es besteht eine günstige Anbindung an die Autobahn. Des Weiteren sind Synergieeffekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet erkennbar und gewünscht. Auch besteht durch den vorhandenen Gewerbestandort bereits eine Vorbelastung aus naturschutzfachlicher Sicht.

Die Gemeinde hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Mühlenbruch“ für die Entwicklung eines Wohnstandortes entschieden. Aus rein naturschutzfachlicher Sicht war diese Fläche aufgrund der Vorbelastung (ursprüngliche gewerbliche Nutzung) am geeignetsten. Die Entwicklung eines Gewerbestandortes wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Gründe dafür sind die unmittelbare Nachbarschaft zu den zum Wohnen genutzten Gebieten. Im Zuge der Entscheidungsfindung wurden die möglichen Wechselbeziehungen zur bestehenden Ortslage berücksichtigt. Außerdem war mit der Beräumung der stark vorbelasteten Fläche ein hoher finanzieller Aufwand verbunden, der mit der Vermarktung eines Gewerbegebietes für die Gemeinde nicht bzw. schwer refinanzierbar gewesen wäre.

Die Flächen gegenüber der Deponie haben sich nunmehr als Standort für Natur und Landschaft entwickelt. Das Projekt zur Anlage eines Ökopools mit Öffnung von Gräben in diesem vernässten Bereich wird durch die untere Naturschutzbehörde unterstützt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen im Landschaftsplan dargestellt.
Die Photovoltaikanlagen wurden auf Flächen errichtet, für die aufgrund unbeabsichtigter Härten eine Ausnahme vom Bebauungsplan erteilt wurde. Durch die topografischen Verhältnisse war die Fläche wirtschaftlich nicht als Gewerbestandort nutzbar.

In Bezug auf grenzüberschreitende Gewerbegebiete mit der Gemeinde Lüdersdorf ist festzustellen, dass es dafür keine geeigneten Flächen im Grenzraum beider Gemeinden gibt. Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass das Gewerbegebiet Lüdersdorf vollständig vermarktet ist.

Hans-Ulrich Röttger

Dorfstraße 6
23923 Lauen
Tel.: 038823-55836

2.6 Die Ortschaft Lauen liegt in Hauptwindrichtung zum geplanten Gewerbegebiet. Ein Anstieg der Lärmbelastung und Luftverschmutzung durch Abgas ect. in Abhängigkeit vom sich ansiedelnden Gewerbe ist zu erwarten. Eine erforderliche UVP und Abstandsgebote zu Wald, Hecken, Baumreihen, Besiedlung würden das Gebiet möglicherweise auf wenige Hektar eingrenzen. Die Kosten der Erschließung stünden möglicherweise nicht mit den Verkaufserlösen der Gewerbefläche im Einklang.

2.7 Ein Gewerbegebiet würde das Verkehrsaufkommen insbesondere durch LKW Lieferverkehr weiter erhöhen und eine wachsende Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer und speziell der Kinder im Ort bedeuten. Die Ortschaft Lauen hat zwei unübersichtliche 90 ° Kurven . Hier fehlen sichere Wege (Fuß und Radweg) !!!

Durch die Lage des geplantes Gewerbegebietes auf einer natürlichen Anhöhe würde mit dem Bau von Gebäuden das weithin sichtbare Landschaftsbild „verschandelt".

3. Als Einwohner der Gemeinde Selmsdorf OT Lauen bin ich dagegen, die Ortschaft Selmsdorf in südliche Richtung zum nachhaltigen Schutz gegen störende Emissionen vollständig aufzuforsten. Die bauliche Entwicklung in den Norden und dort in das LSG voranzutreiben halte ich ebenfalls für falsch.
Das Zentrum der Ortslage Selmsdorf mit Kirche , Kindergarten, Sportplatz, Schule liegt im Süden bzw. Südwesten. Hier sollte auch der Schwerpunkt weiterer Wohnbebauung sein !

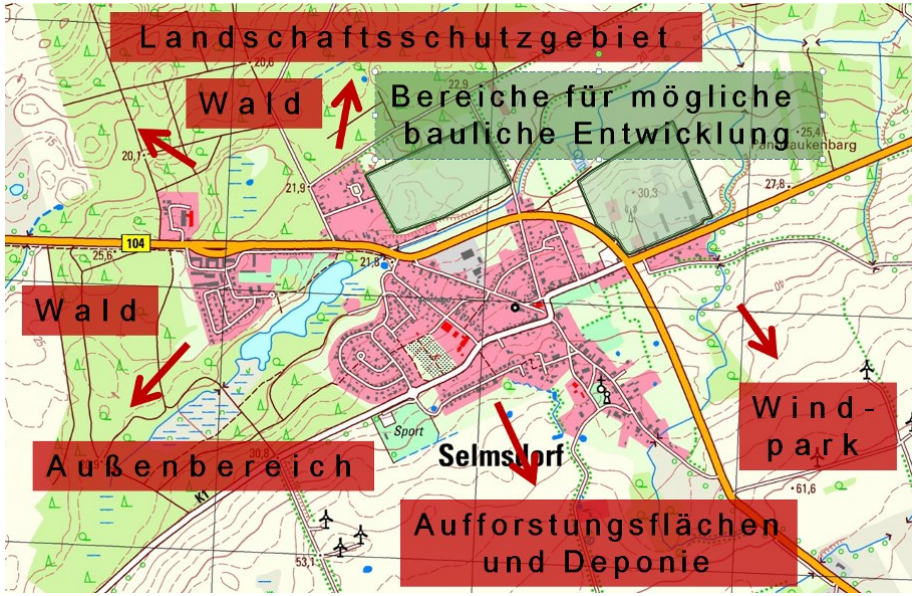
Mit freundlichen Grüßen

……..
H.-U. Röttger

zu 2.6 Lärm- und Abgasbeslastung
Mögliche Lärmemissionen des Gewerbegebietes werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9) untersucht. Es werden ggf. entsprechende Maßnahmen festgelegt, um die gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
Generell wird mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechtet, daher wird auch von keiner Überschreitung der zulässigen Abgaswerte ausgegangen. Detaillierte Untersuchungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. (siehe auch nachfolgender Punkt)

zu 2.7 Verkehrsaufkommen/ Gefährdung
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, so dass auch das zusätzliche Risiko für Verkehrsteilnehmer/ Kinder als gering eingeschätzt wird.

zu 3. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Aufforstung südlich von Selmsdorf widersprochen wird. Die Aufforstung ist langfristiges Ziel der Gemeinde Selmsdorf. Die Maßnahme soll auch als Ausgleichsmaßnahme für weitere bauliche Entwicklungen herangezogen werden. Durch diese Waldentwicklung können optische Beeinträchtigungen, die von der vorhandenen Deponie ausgehen, minimiert werden.
Hinsichtlich künftiger baulicher Wohnentwicklungen bestehen für die Gemeinde im Ort Selmsdorf nur wenige Möglichkeiten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Restriktionen für eine künftige Entwicklung für den Hauptort Selmsdorf.



Bereiche für bauliche Entwicklungen bestehen, wie dargestellt, somit nur noch auf Flächen nördlich der Bundesstraße B 104. Ein Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 überplant bzw. es bestehen noch Potentiale auf nördlich davon gelegenen Erweiterungsflächen. Die Flächen östlich des ehemaligen Wasserwerkes werden nunmehr als „Optionale Bauflächenentwicklung“ dargestellt. Diese nördlichen Flächen sind die einzigen Flächen, die für bauliche Entwicklungen künftig zur Verfügung stehen.
Die Abbildung stellt auch dar, warum eine weitere Entwicklung in den Bereichen der Kirche und des Kindergartens nicht in Frage kommen. Für die Flächen sind die Immissionen der vorhandenen Deponie und des Windparks zu beachten.

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
23923 Schönberg

Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Selmsdorf

Hinterstraße 11, 23923 Selmsdorf

Tel.: 038823 22024, Fax: 038823 22025

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

Selmsdorf, den 10.03.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bezieht die Kirchengemeinde Selmsdorf Stellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf (Entwurf vom 19.12.2013).

Die Kirchengemeinde Selmsdorf widerspricht folgenden Maßnahmepunkten:
Maßnahme B – Anpflanzung von Hecken/ Alle und Baumreihe sowie Maßnahme W – Naturnahe Waldentwicklung.

Der kirchliche Grund und Boden, der momentan der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, steht nicht der Nutzung laut o. g. Flächennutzungsplan zur Verfügung (Maßnahme B01 – B014 und Maßnahme W01 – W013).

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Woest
1. Vors. Kirchengemeinderat

Pastor Dr. Frank Martin Brunn
2. Vors. Kirchengemeinderat

Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Kirchgemeinde Selmsdorf den Maßnahmen zu Anpflanzungen und Waldentwicklung widerspricht.

Im Bereich der Grundstücke bei Zarnewenz sind keine Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeinde sind Flächen im Eigentum der Kirchgemeinde Selmsdorf nur für Maßnahmen zur Waldentwicklung betroffen. Die Waldentwicklung südlich von Selmsdorf ist langfristiges Ziel der Gemeinde zum Schutz vor Emissionen der Deponie. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist weiterhin möglich. Sofern die Planungen konkretisiert werden, erfolgt selbstverständlich die Abstimmung mit der Kirchgemeinde. Die Darstellungen zur Waldentwicklung bleiben Bestandteil der Planzeichnung.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509)

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

W — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

verfahren festgestellt)

MI — Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

G — Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

SO — Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

Tankstelle/ Rastplatz — Sonstiges Sondergebiet Tankstelle/ Rastplatz (§ 11 BauNVO)

Windpark — Sonstiges Sondergebiet Windpark (§ 11 BauNVO)

Sondermüll-deponie — Sonstiges Sondergebiet Sondermülldeponie (§ 11 BauNVO)

Sport — Sonstiges Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO)

Sägewerk — Sonstiges Sondergebiet Sägewerk (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung

Schule

F — Feuerwehr

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

überörtliche Hauptverkehrsstraßen

örtliche Hauptverkehrsstraßen

Wege

W — Hauptrad -/ Wanderwege

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

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, öffentlich

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

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Abwasser

R — Regenrückhaltebecken

Gas

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

Gasleitung DN 200, unterirdisch

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Friedhof

S — Schutzgrün zu Verkehrsflächen und Sportanlagen

Zäsurgrün

Sukzessionsfläche

Spielplatz

Wiese

Streuobstwiese

Hausgarten

Rast- und Informationsplatz

Badestelle

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen / Teich

Selmsdorfer Bach

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

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Flächen für Wald, geplant

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

OBE — Optionale Bauflächenentwicklung

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbe-seitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen - Kiesgewinnung (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Gemeindegrenze und Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Altlastenverdachtsflächen (Lage unbestimmt)

Windenergieanlage

vorhandene Gebäude

15 — Höhenschichtlinien

GS — Gewässerschutzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen

BD — Bodendenkmale (gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Bd — Bodendenkmale (gemäß § 7 Abs. 4 DschG M-V)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Redder, Knick, Hecke)

B — Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

Allee / einseitige Baumreihe (§ 19 NatSchAG M-V)

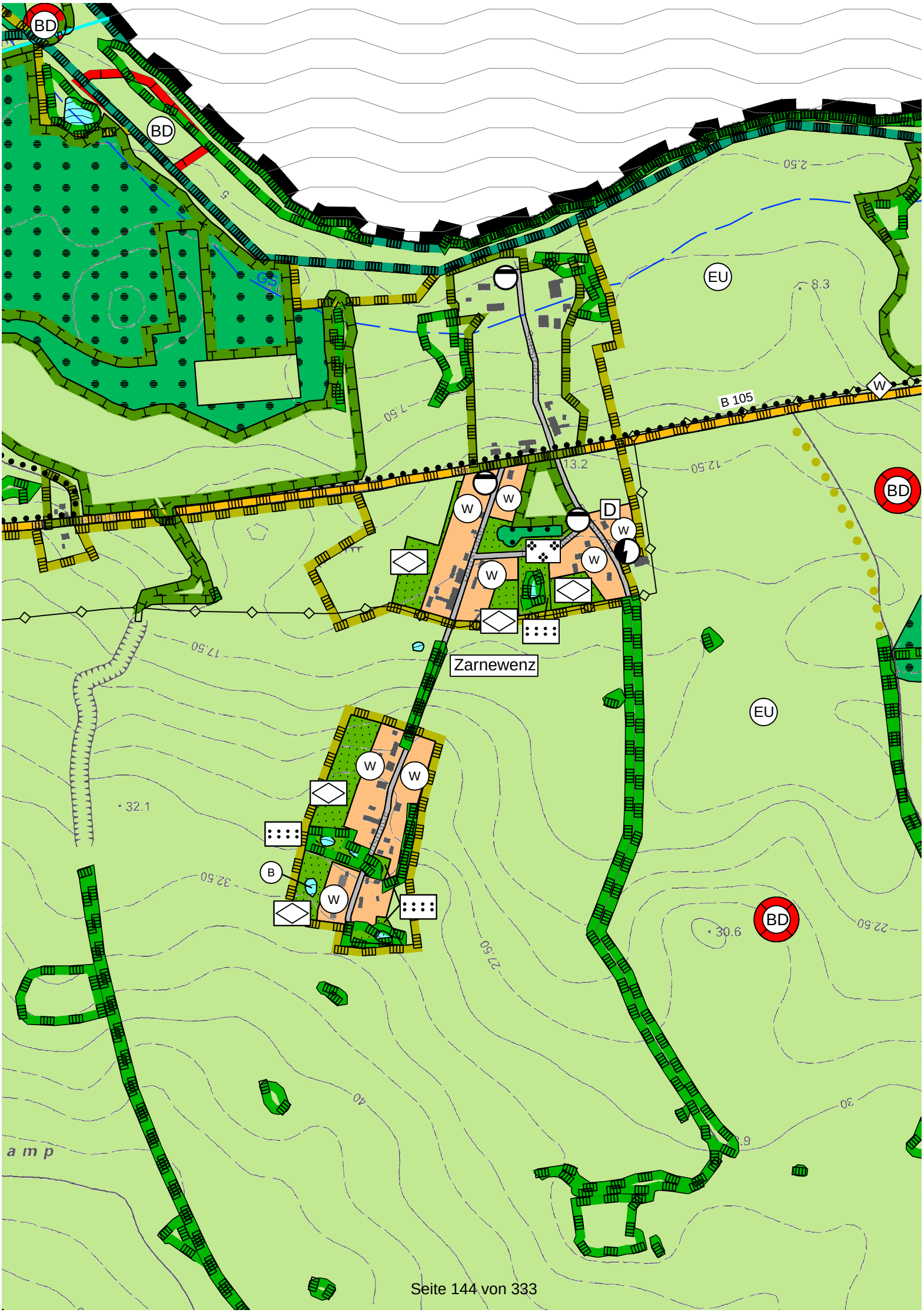
EU — EU - Vogelschutzgebiet

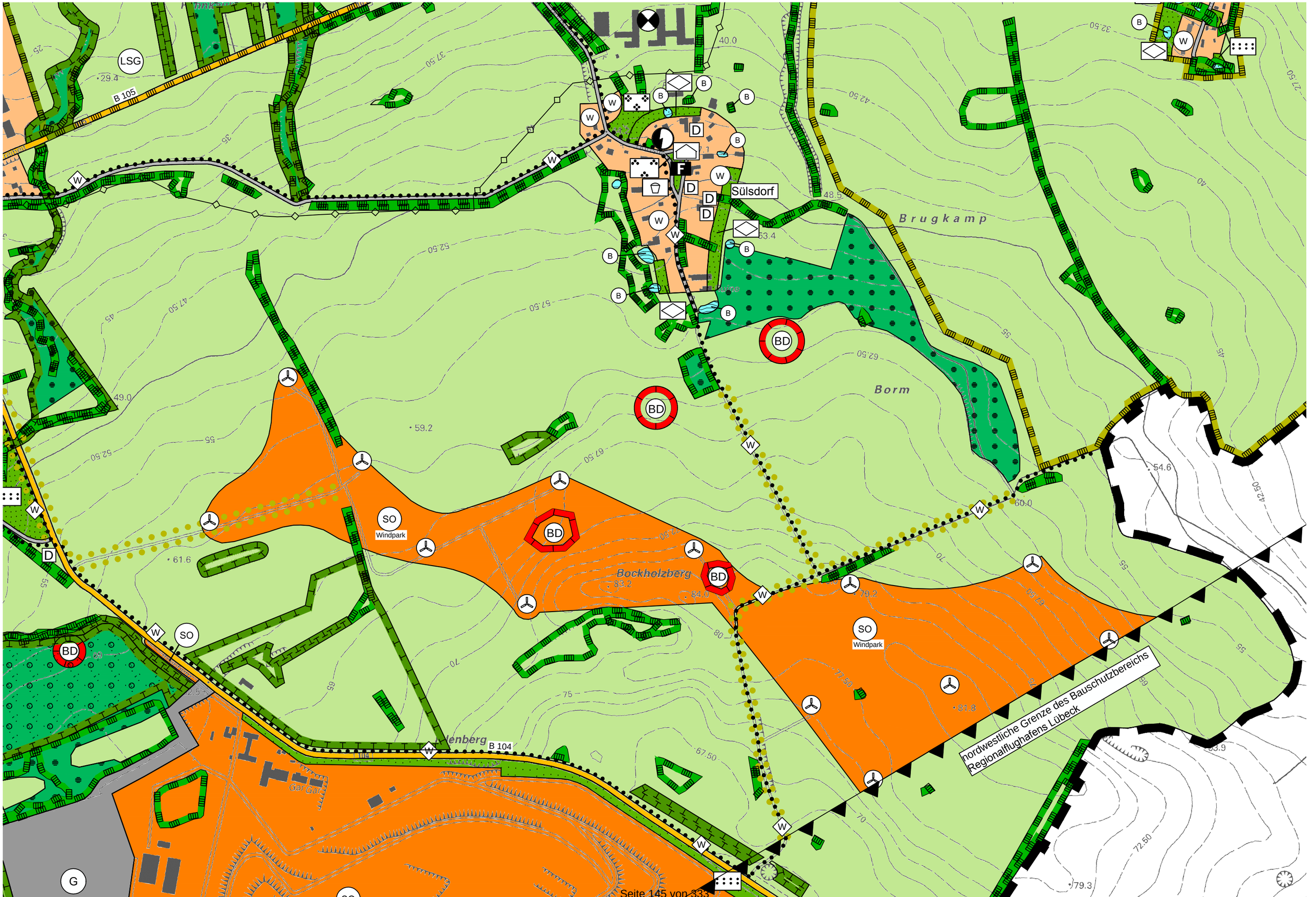
FFH — FFH - Gebiet

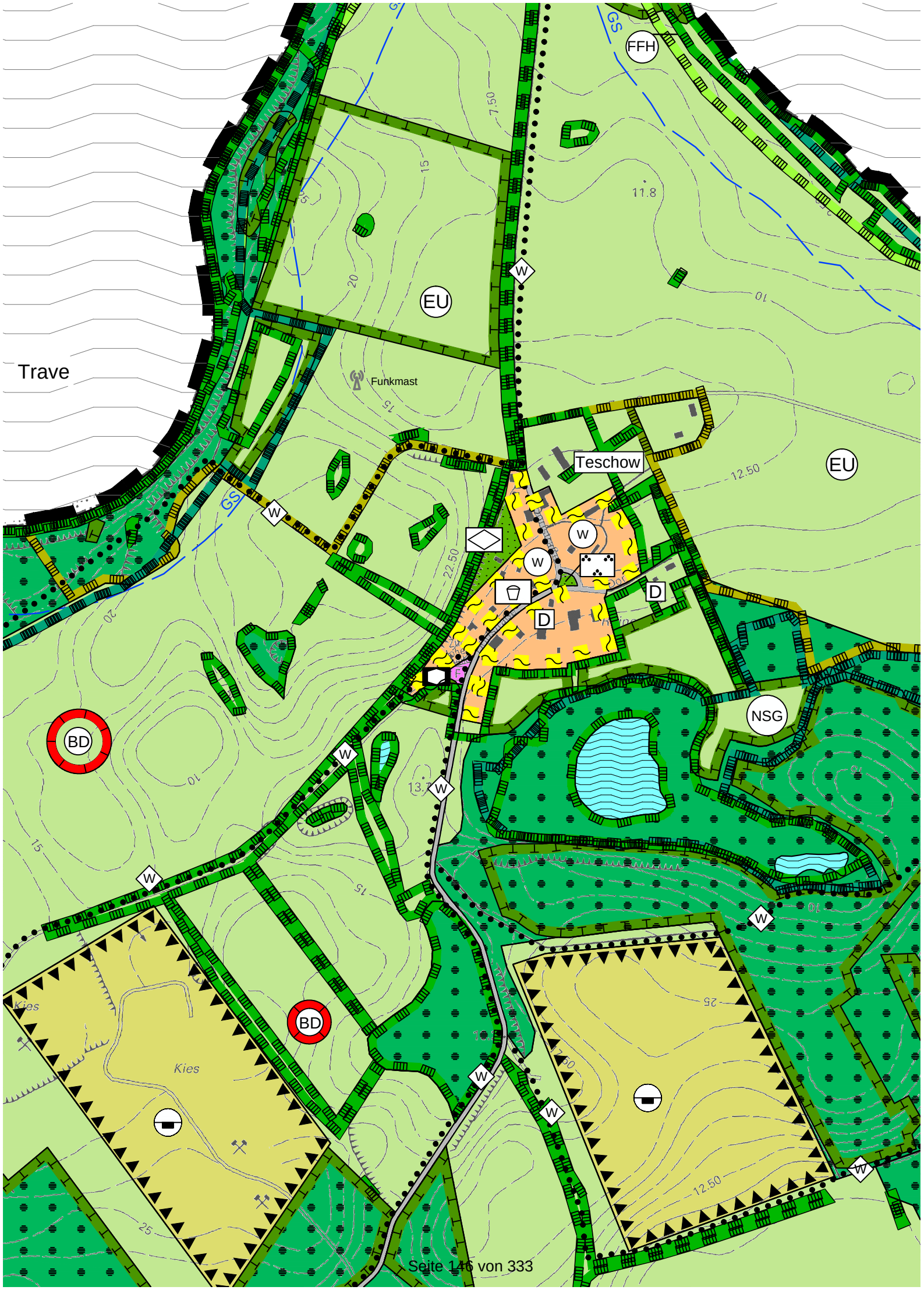
LSG — Landschaftsschutzgebiet

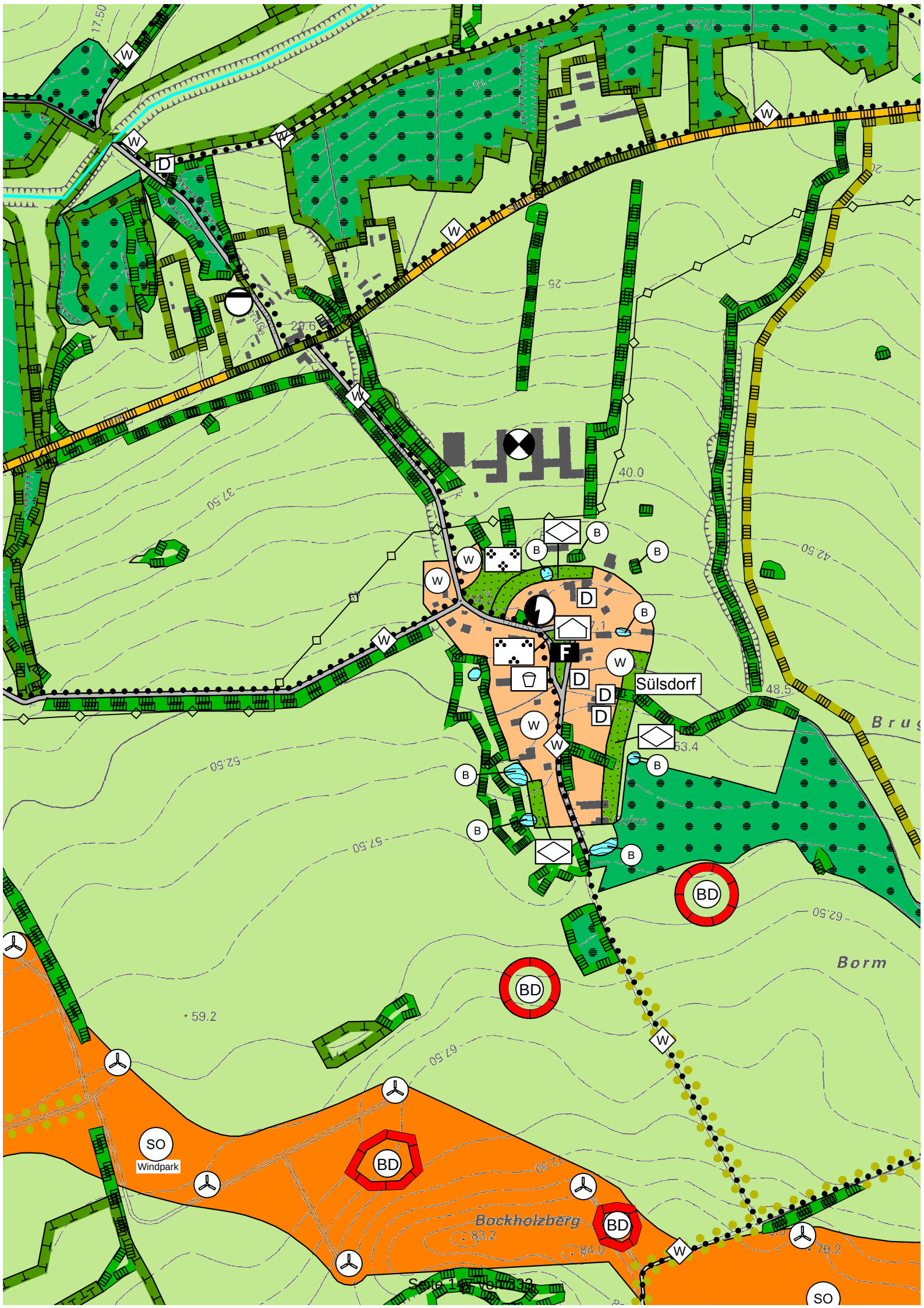
NSG — Naturschutzgebiet

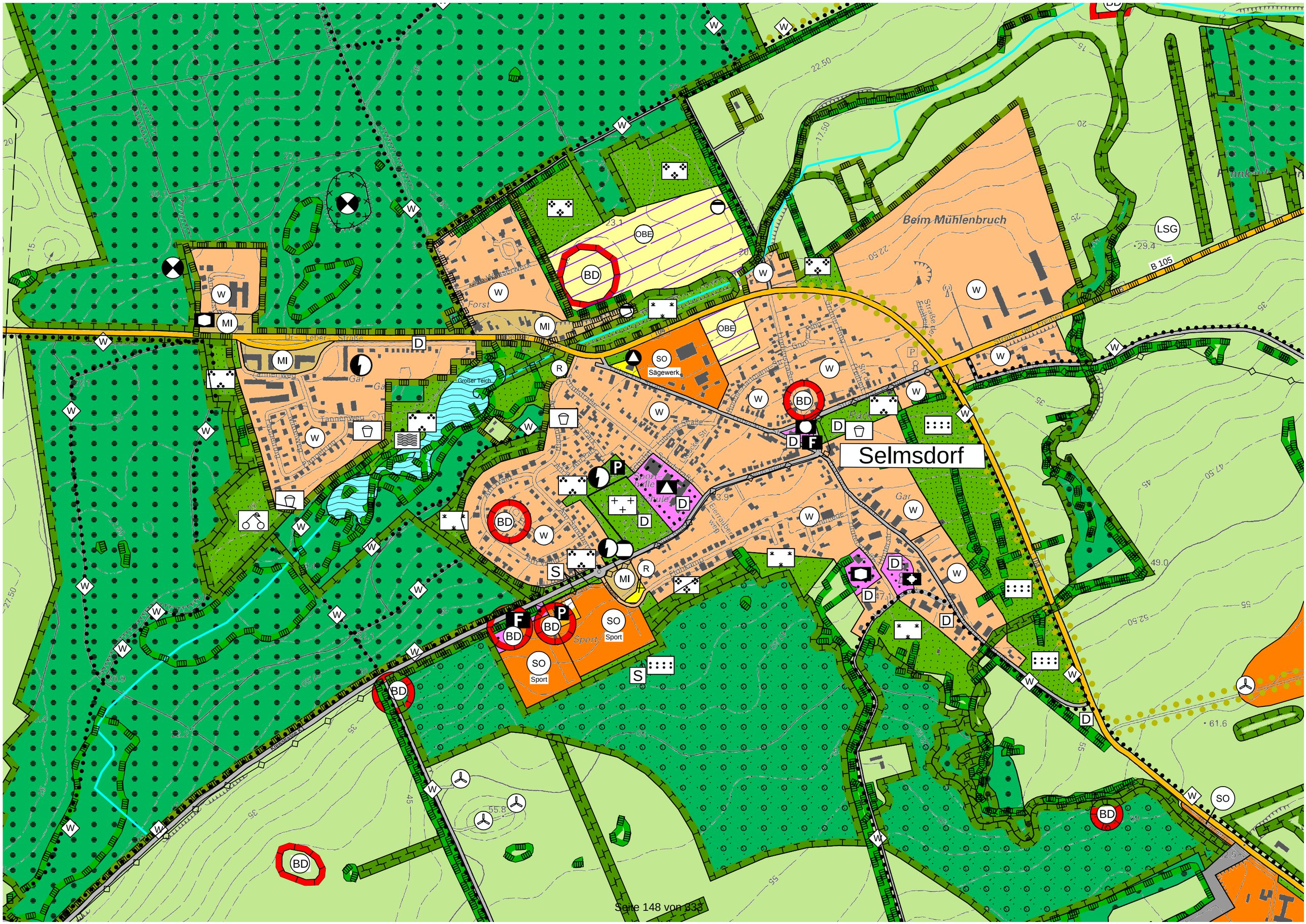
(Übersichtskarten zur Lage der Schutzgebiete sind Anlage der Begründung)

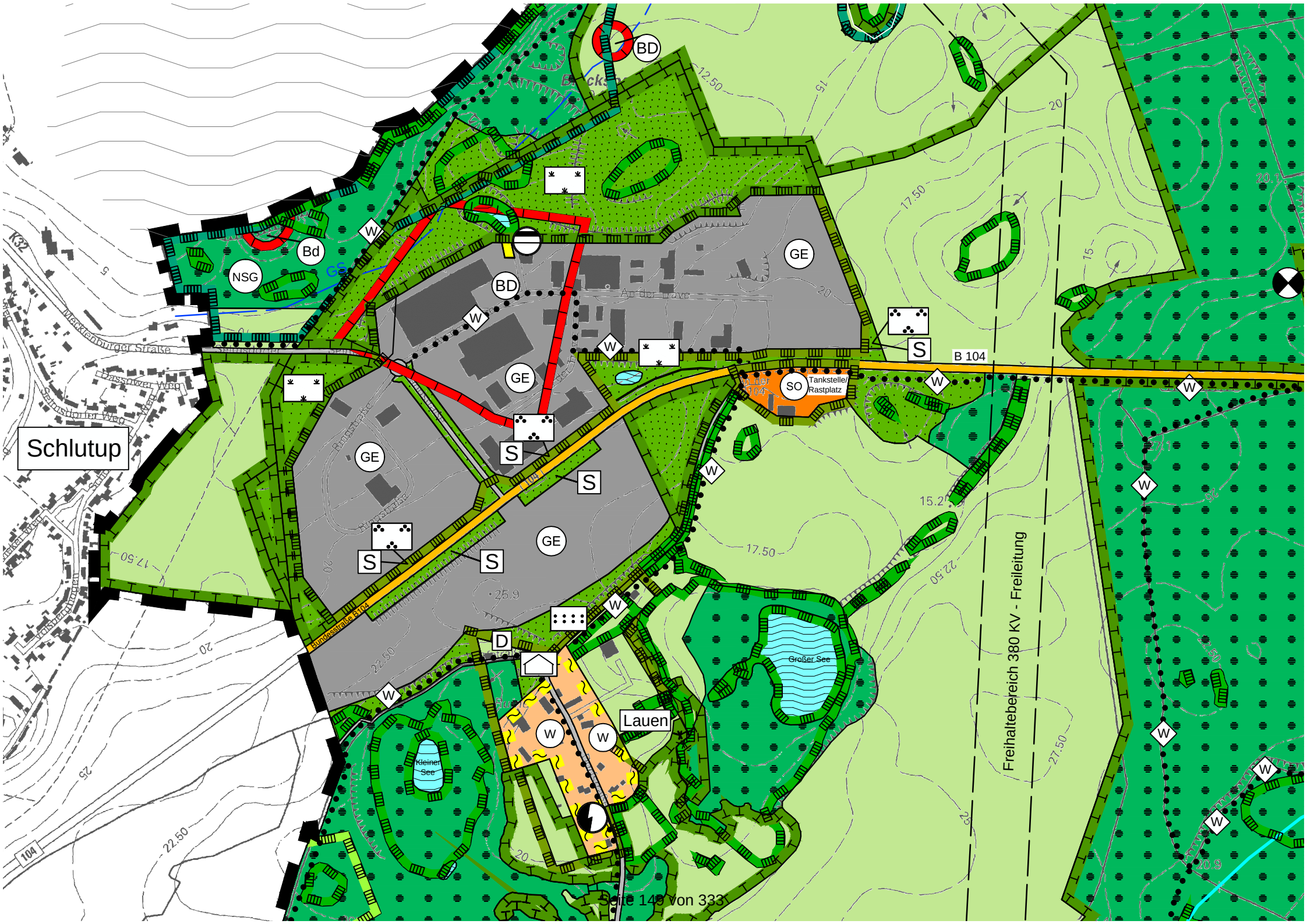

BD
BD
EU
B 105
W
BD
D
W
W
W
W
W
Zarnewenz
EU
W
W
B
W
BD
32.1
30.6
13.2
8.3
7.50
12.50
17.50
32.50
27.50
22.50
40
30

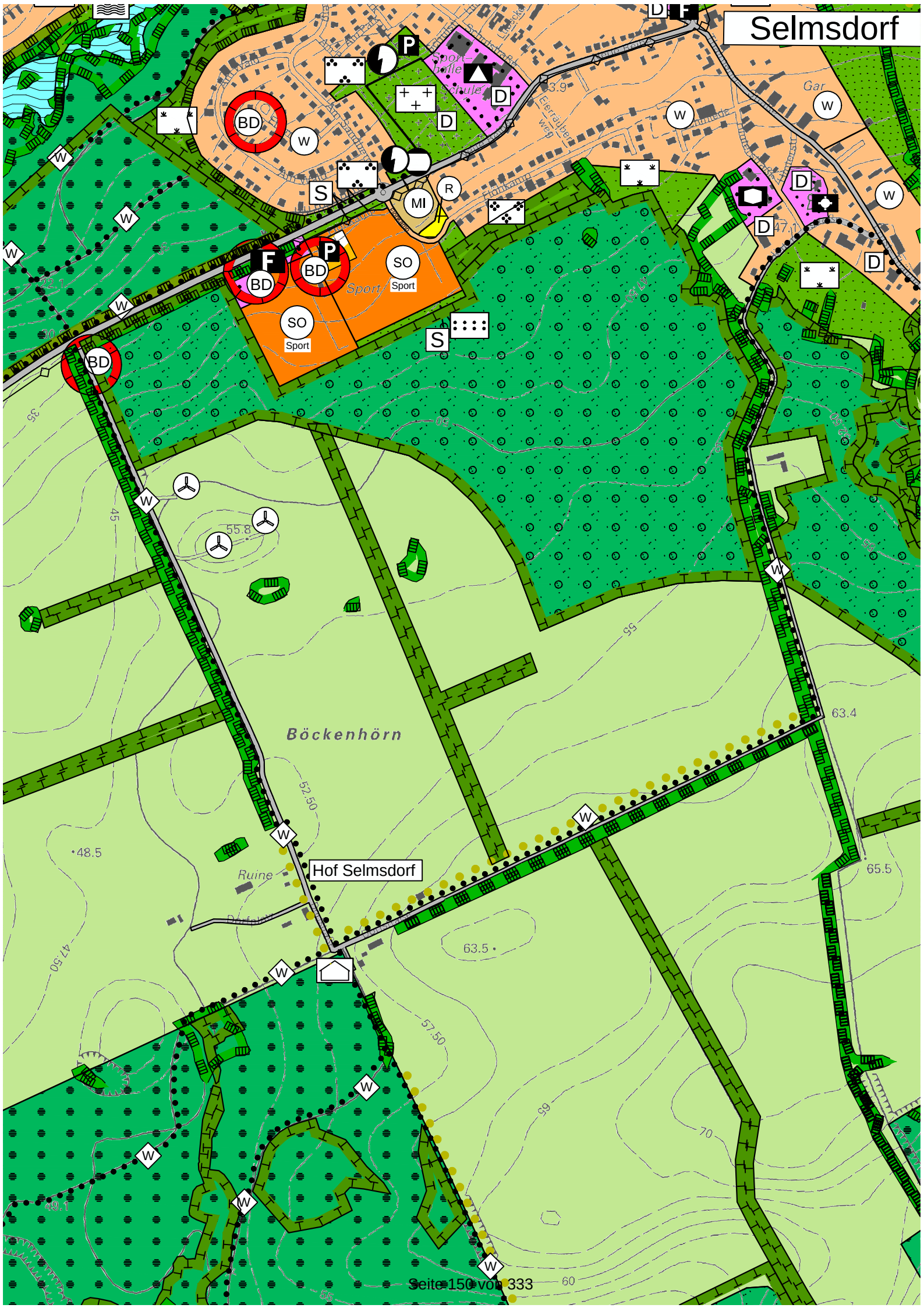

LSG
B 105
Sülsdorf
Brugkamp
Borm
BD
SO
Windpark
Bockholzberg
B 104
nordwestliche Grenze des Bauschutzbereichs Regionalflughafens Lübeck
G

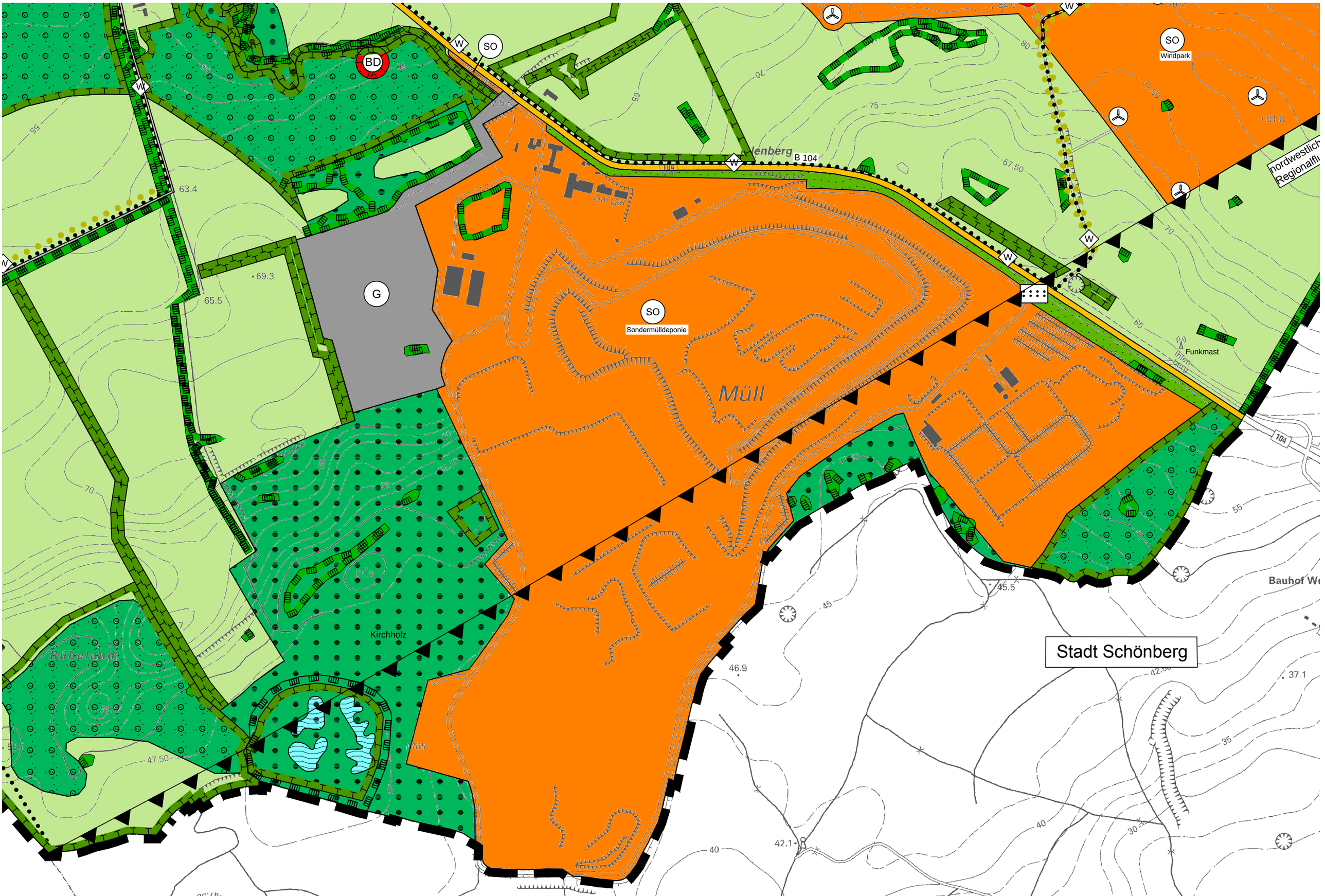

Trave
Funkmast
Teschow
EU
EU
FFH
GS
GS
W
D
D
NSG
BD
BD
Kies
Kies
11.8
12.50
12.50
22.50

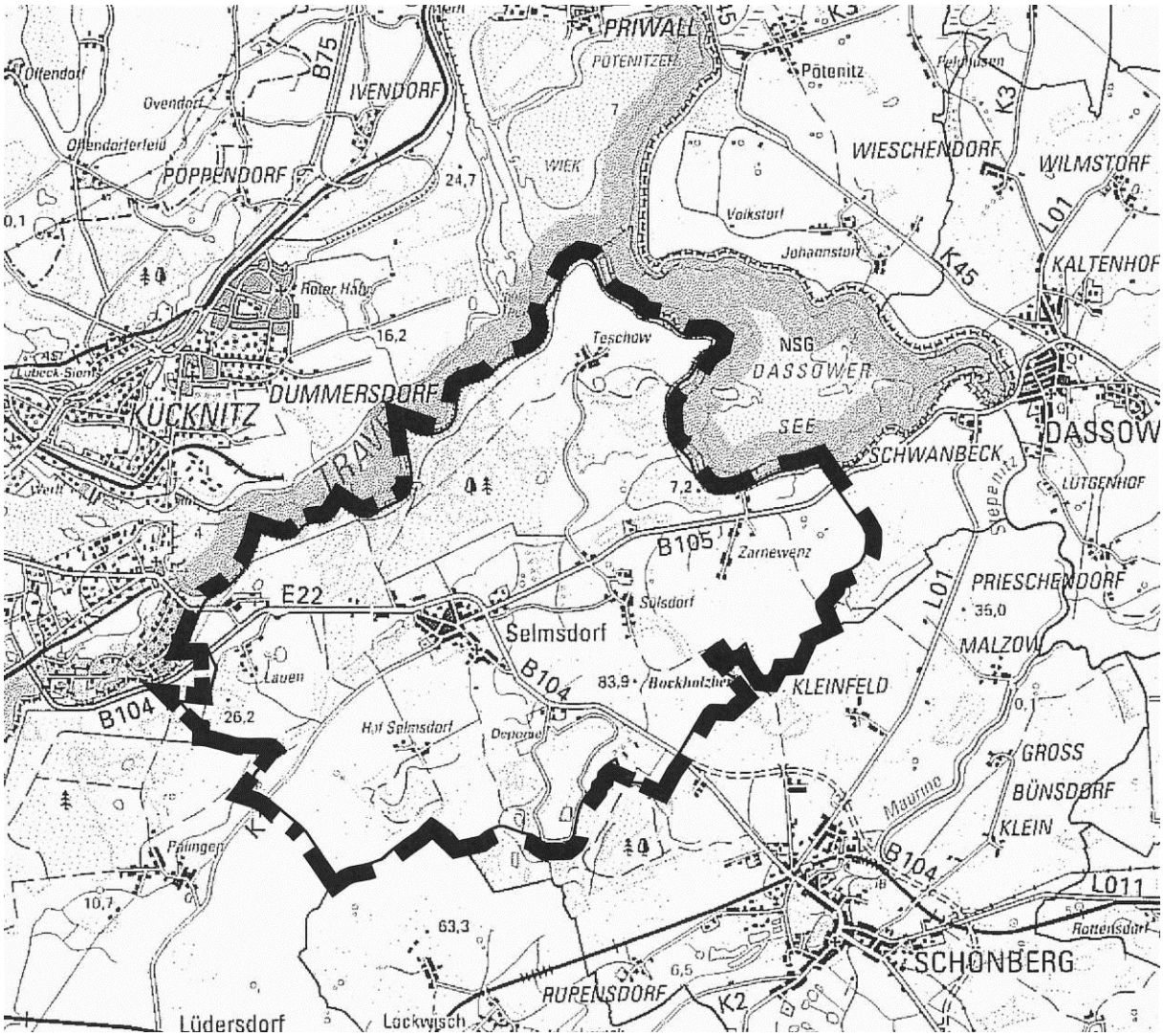

Sülsdorf
Windpark
SO
BD
D
W
B
F
Bockholzberg
Borm
Bruine
59.2
83.2
84.0
78.2
53.4
48.5
40.0
29.6
Seite 14 von 33


Selmsdorf
Beim Mühlenbruch
Dr.-Leber-Straße
Großer Teich
Sägewerk
Sport
Schule
Kirchsteig
Kirchsteigweg
Tannenweg
Eierräuberweg
Industriestraße
Lübecker Straße
Straße der Freiheit
B 105
LSG
Forst
Gar
Park
Pfarrkamp
Kirchsteig
W
MI
D
F
P
R
S
SO
OBE
BD


Schlutup
BD
Bd
NSG
GS
W
GE
S
B 104
SO
Tankstelle/
Rastplatz
Mecklenburger Straße
Bundesstraße B104
Ringstraße
Bergstraße
Lauen
Großer See
Kleiner
See
D
Freihaltebereich 380 KV - Freileitung


Selmsdorf
Sport-halle
Schule
Sport
Sport
Sport
Böckenhörn
Hof Selmsdorf
Ruine
Dorfstraße
Eisenbahnweg
Lindenstraße
Am Wald
Am Anger
Schulstraße
Fichtenweg
Fliederweg
Kastanienweg
Gar
BD
P
D
S
MI
R
F
W
SO
55.8
52.50
48.5
63.5
63.4
65.5
57.50
47.50
49.1
47.1
93.9


BD
W
SO
B 104
Windpark
Sondermülldeponie
G
Müll
Kirchholz
Rübeland
Funkmast
Stadt Schönberg
104



GEMEINDE SELMSDORF

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 07.07.2015

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG 3
1.1 AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 3
1.2 RECHTSWIRKUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 4
1.3 PLANUNGSANLASS 5
1.4 PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN 6
1.5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 7
2. PLANUNGSRAUM DER GEMEINDE SELMSDORF 8
2.1 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSDAUER 8
2.2 RAUMORDNERISCHE EINORDNUNG 9
2.3 NATURRÄUMLICHE SITUATION 11
2.4 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG 12
2.5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 21
2.6 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 23
3. PLANUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT 23
3.1 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN 23
3.2 FLÄCHENDARSTELLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN 25
3.2.1 Selmsdorf 27
3.2.2 Hof Selmsdorf 39
3.2.3 Lauen 40
3.2.4 Sülsdorf 42
3.2.5 Teschow 46
3.2.6 Zarnewenz 48
3.2.7 Außenbereich 52
3.2.8 Neuausweisung von Bauflächen 52
3.3 GEMEINBEDARF 52
3.4 GRÜNFLÄCHEN 53
3.5 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN 53
3.6 SONSTIGE SONDERGEBIETE 58
3.6.1 Tankstelle und Raststätte 58
3.6.2 Windenergieanlagen 59
3.6.3 Photovoltaikanlagen 60
3.6.4 Mülldeponie 60
3.6.5 Sägewerk 62
3.7 PLANVERFAHREN 62
4. NATUR UND LANDSCHAFT 64
4.1 LANDSCHAFTSRAUM UND LANDSCHAFTSBILD 64
4.2 NATIONALE UND INTERNATIONALE SCHUTZGEBIETE 65

4.3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 68
4.4 NATURSCHUTZGROßPROJEKT GRÜNES BAND 75
4.5 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT 76
4.6 FLÄCHEN FÜR WALD 76
4.7 WASSERFLÄCHEN 78
4.8 FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN 79
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 80
5.1 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 80
5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR 82
5.3 RAD- UND WANDERWEGE SOWIE REITWEGE 82
6 VER- UND ENTSORGUNG 83
6.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG 83
6.2 ENERGIEVERSORGUNG 85
6.3 TELEKOMMUNIKATION 85
6.4 ABFALLENTSORGUNG 85
6.5 BRANDSCHUTZ 86
7. SONSTIGES 86
7.1 KULTUR- UND BAUDENKMALE 86
7.2 BODENDENKMALE 87
7.3 ALTLASTEN 88
7.4 FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES 89
7.5 FREILEITUNGSTRASSE 89
7.6 BELANGE DER BUNDESWEHR 89
7.7 PLANUNGSKOSTEN 90
8. IMMISSIONSSCHUTZ 90
8.1 SCHALLIMMISSIONEN 90
8.2 GERUCHSIMMISSIONEN 91
8.3 LÄRMIMMISSIONEN UND SCHATTENWURF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUSWEISUNG DER SONSTIGEN SONDERGEBIETE MIT ZWECKBESTIMMUNG WINDPARK 92
8.4 KLIMASCHUTZ 92
9. FLÄCHENBILANZ 93

TEIL 2 - UMWELTBERICHT ..... mit eigenem Inhaltsverzeichnis

ANLAGE
Übersichtkarte und tabellarische Zusammenstellung der geschützten Biotope
Übersichtkarten zur Lage der nationalen und internationalen Schutzgebiete

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1. EINLEITUNG

1.1 AUFGABE UND INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan ordnet und lenkt gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der bisher vollzogenen und der beabsichtigten Entwicklung sowie der einwirkenden, regionalen und überregionalen Einflüsse. Dies beinhaltet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der die voraussehbaren Bedürfnisse der gemeindlichen Entwicklung für den Zeitraum von 10 bis 15 Jahren in den Grundzügen darstellt. Es wird ein Planungsinstrument geschaffen, das die Entwicklungsmöglichkeiten und die Rahmenbedingungen der Planungstätigkeit unter Berücksichtigung der sich verändernden wirtschaftlichen und sozialen Einflussgrößen aufzeigt und geeignet ist, Einzelmaßnahmen der verschiedenen Fachplanungen aufeinander abzustimmen.
Gemäß der §§ 1 und 5 BauGB finden folgende Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung:

- die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen,
- die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung sowie deren sozialen und kulturellen Bedürfnisse,
- die Bedürfnisse der Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des örtlichen und überörtlichen Verkehrs,
- die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die technische Ver- und Entsorgung.

Der Flächennutzungsplan dient somit dazu, die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes den voraussehbaren Bedürfnissen entsprechend zu lenken und in den Grundzügen darzustellen. Er bildet die Grundlage für alle nachfolgenden, sachlichen und räumlichen Teilplanungen der Gemeinde, insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung, für sonstige städtebauliche Satzungen und für die Beurteilung von Bauvorhaben. Dabei ist der Flächennutzungsplan nicht als ein statisches, unveränderbares Planungsinstrument zu verstehen. Er hat sich vielmehr geänderten Planungsabsichten anzupassen, sofern diese mit den gemeindlichen Zielen übereinstimmen.

1.2 RECHTSWIRKUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan wirkt sich auf die bestehende Grundstücksnutzung und die Eigentumsverhältnisse nicht aus. Er ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes, der die beabsichtigten Arten der Bodennutzung ankündigt.

Im Unterschied zu den verbindlichen Bauleitplänen geht vom Flächennutzungsplan keine unmittelbar rechtsbindende Wirkung aus. D.h., allein aus der Darstellung der geplanten Bodennutzung lässt sich kein konkretes Recht zur Ausübung dieser Nutzung, wie etwa auf die Erlangung einer Baugenehmigung, ableiten. Dieses Recht und ggf. auch Ansprüche auf Entschädigungen bei Eingriffen in bisher zulässige Nutzungen sind nur durch die Erarbeitung von Bebauungsplänen zu erreichen. Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne (gemäß § 8ff BauGB) enthalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, nach deren Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu entscheiden ist.

Gegenüber den Zielen und Planungen der öffentlichen Planungsträger (Träger öffentlicher Belange, z.B. Bundes-, Landes- und Kreisbehörden, Versorgungsträger u.a.) entfaltet der Flächennutzungsplan insofern eine bindende Wirkung, als sie dem Plan während der Aufstellung nicht widersprochen haben. Daher haben diese öffentlichen Planungsträger in einem solchen Fall ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich und kann kein Einvernehmen mit der Gemeinde erzielt werden, kann der Planungsträger auch nachträglich widersprechen. In diesem Fall ist er jedoch verpflichtet, der Gemeinde evtl. anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Planänderung zu ersetzen.

Mittelbare Betroffenheit besteht für die Bürger in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit vom Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes rechtliche Bedeutung als öffentlicher Belang zu. Sie dokumentieren den gemeindlichen Planungswillen über die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebietes. Sofern ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist es in der Regel nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile betreffend, stellen die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch keinen baurechtlichen Tatbestand dar. Die Baugesetzgebung geht zunächst von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Innenbereiches aus. Die Feststellung über die Einhaltung des Gebotes zum Einfügen eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung erfolgt ausschließlich aufgrund der tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse.
Die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen dokumentieren jedoch die Zielstellungen der Gemeinde und bilden die Grundlage für weiterführende Planungen.

1.3 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Erfolgte Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes betreffen einzelne Teilflächen.
Der Aufstellungsbeschluss des Ursprungplanes wurde im Jahr 1990 gefasst. Die Bearbeitung erstreckte sich bis zum Jahr 1996.

Flächennutzungspläne zeigen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren auf. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird daher aus Sicht der Gemeinde erforderlich. Städtebauliche sowie naturschutzfachliche Gesichtspunkte haben sich nunmehr grundlegend verändert und sollen für das Gemeindegebiet überarbeitet bzw. angepasst werden.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt, ergänzt mit den Angaben zur jeweils verbindlichen Bauleitplanung:

1. Änderung	wirksam seit 07.04.2001 i.Z.m. Ausweisung von SO-Windpark (B-Plan Nr. 15), SO-Tankstelle/Rastplatz (B-Plan Nr. 3), Flächenausweisungen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 4), Teschow und Zarnewenz,
2. Änderung	wirksam seit 02.04.2005 i.Z.m. Erweiterung Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 6) und Entwicklung Wohnen und Sport in Selmsdorf (B-Plan Nr. 7),
3. Änderung	wirksam seit 01.03.2004 i.Z.m. Wohnbauflächen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 8),
4. Änderung	wirksam seit 28.01.2006 i.Z.m. Flächendarstellungen in der Ortslage Zarnewenz,
5. Änderung	wirksam seit 20.07.2005 i.Z.m. Wohnbauflächen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 10),
6. Änderung	i.Z.m. Erweiterung des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 9) das Verfahren ruht,
7. Änderung	i.Z.m. Sondermülldeponie auf dem Ihlenberg das Verfahren ruht,
8. Änderung	wirksam seit 01.10.2011 i.Z.m. Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 16) und Flächen für Sport (B-Plan Nr. 7) in Selmsdorf,
9. Änderung	wirksam seit 27.04.2103 i.Z.m. Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 16 und Nr. 20) sowie Rücknahme von Wohnbauflächen in Selmsdorf.

Aufgabe des Aufstellungsverfahrens für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist sowohl die Prüfung vorhandener Potentiale für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung als auch die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Im Ergebnis steht die Formulierung der Zielstellung für die mittel- und langfristige Entwicklung und die Bereitstellung ausreichender, städtebaulich geordneter Flächenpotentiale. Dabei werden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit in das Verfahren eingebunden.

Darüber hinaus haben sich naturschutzfachliche Gesichtspunkte, z.B. rechtsfestgesetzte Schutzgebiete, verändert, die in der Fortschreibung Berücksichtigung finden. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan erarbeitet. Die Ergebnisse, insbesondere die dargestellten Maßnahmen im Landschaftsplan, finden im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag.

1.4 PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Selmsdorf hat den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet am 25.04.2013 gefasst. Bereits in ihrer Sitzung am 14.08.2008 hatte die Gemeindevertretung die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes einschließlich Landschaftsplanung für das gesamte Gemeindegebiet Selmsdorf diskutiert und mehrheitlich beschlossen.
Als erster Schritt erfolgte zur Erarbeitung des Vorentwurfs eine umfassende Bestandserfassung und Datensammlung. Darin eingeflossen sind Bestandsaufnahmen aus Vorortbegehungen, vorhandene bzw. in Planung befindliche verbindliche Bauleitpläne und Satzungen sowie Ergebnisse des Landschaftsplanes, der für das gesamte Gemeindegebiet in endgültiger Fassung (Stand: Juni 2013) vorliegt. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.04.2013 wurde der Vorentwurf zur Fortschreitung des Flächennutzungsplanes für die frühzeitige Beteiligung bestimmt.
Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Fortschreibung wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.06.2013 bis zum 18.07.2013 nach § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Nachbargemeinden (nach § 2 Abs. 2 BauGB), der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB), insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
In Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie unter Berücksichtigung weitergeführter Planungen wurde der Entwurf der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Wesentliche Änderungen, die sich im Entwurf ergeben haben, sind unter Punkt 3.7 der Begründung dargestellt.
Mit dem Entwurf erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen ergeben sich vor allem raumordnerische Belange, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Aufgrund dessen ist die erneute Beteiligung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem vorliegenden erneuten Entwurf durchzuführen.

1.5 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Gemeinden erhalten aufgrund des § 1 BauGB die Möglichkeit, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Weiterhin ist dort festgelegt, dass die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Dies bedeutet in der Praxis eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit, da die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf Bundesebene im Bundesraumordnungsgesetz, auf Länderebene im Landesplanungsgesetz sowie im Landesraumentwicklungsprogramm und auf regionaler Ebene in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt sind. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung unterliegen dabei nicht der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. es besteht ein Anpassungsgebot.

Den Inhalt eines Flächennutzungsplanes regelt der Festsetzungskatalog des § 5 BauGB. Dort sind die unterschiedlichen Bodennutzungen abschließend aufgeführt. Die Flächendarstellungen stehen dabei in enger Korrespondenz mit anderen Gesetzen (Naturschutz-, Wasser-, Denkmalschutzgesetz u.v.m.).

Die Genehmigungspflicht eines Flächennutzungsplanes regelt schließlich durch § 6 BauGB. Demnach bedarf dieser der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. In Mecklenburg-Vorpommern werden Flächennutzungspläne durch die zuständigen Landkreise genehmigt.

Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes genannt:

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes - Mecklenburg-Vorpommern - Naturschutzausführungsgesetz - (NatSchAG) vom 23. Februar (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011,

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

2. PLANUNGSRAUM DER GEMEINDE SELMSDORF

2.1 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSDAUER

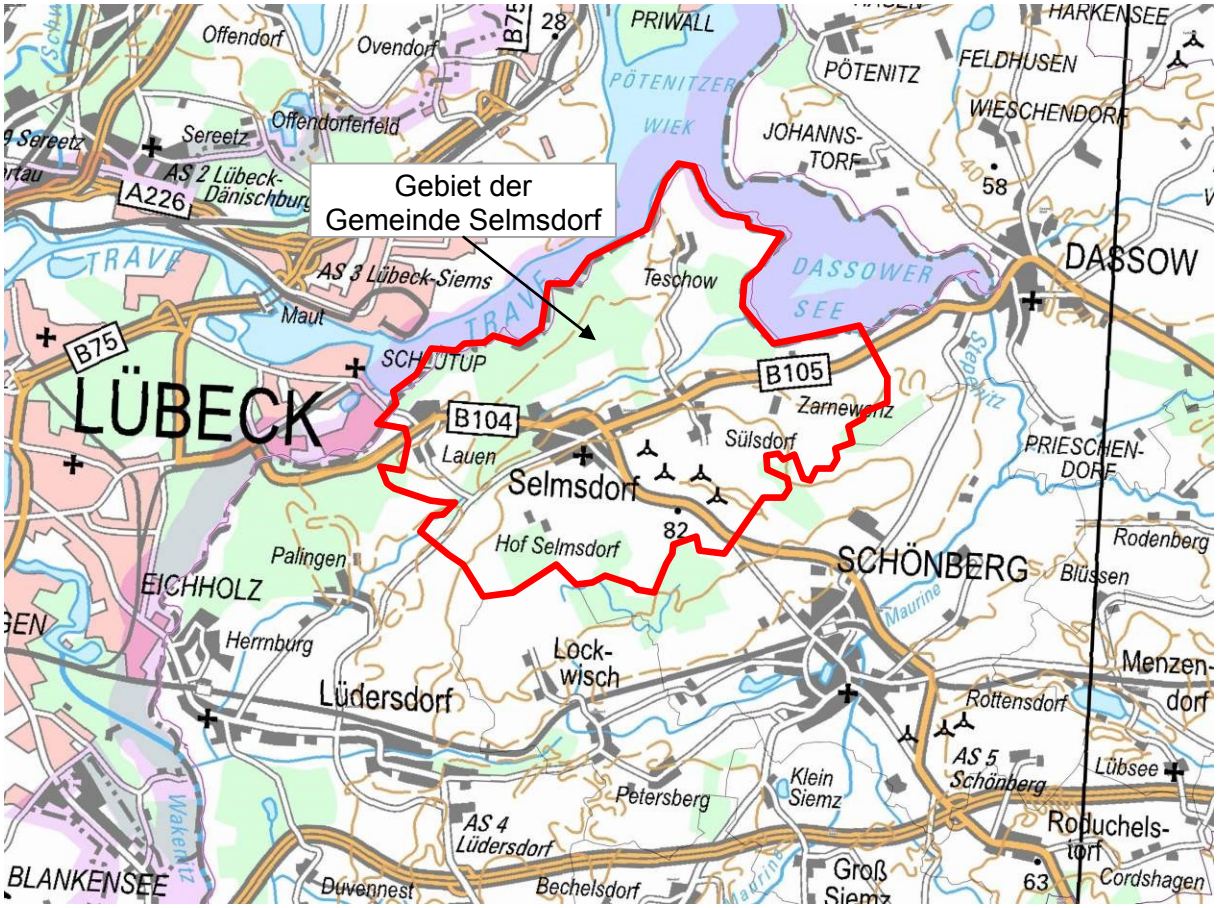
Die Gemeinde Selmsdorf liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Sie ist der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg zugeordnet.

Zur Gemeinde Selmsdorf gehören Selmsdorf als Hauptort sowie die Ortslagen Hof Selmsdorf, Lauen, Teschow, Sülsdorf und Zarnewenz.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich gemäß § 5 BauGB auf das gesamte Gemeindegebiet, das eine Fläche von etwa 36,13 km² umfasst.

Das Gemeindegebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Trave, Pötenitzer Wiek und Dassower See,
- im Osten durch das Gemeindegebiet der Stadt Dassow,
- im Südosten durch das Gemeindegebiet der Stadt Schönberg,
- im Süden durch die Gemeinde Lockwisch,
- im Südwesten durch die Gemeinde Lüdersdorf,
- im Westen durch die Hansestadt Lübeck.



Gemeinde Selmsdorf – Lage im Raum (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht geregelt bzw. eingeschränkt. Der Flächennutzungsplan gilt bis zu seiner Aufhebung oder Änderung.
Gemäß der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde wird für die Geltungsdauer der Gesamtkonzeption ein Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren angenommen. Geänderte städtebauliche Zielstellungen erfordern gegebenenfalls eine Anpassung bzw. Änderung von Teilflächen des Flächennutzungsplanes.

2.2 RAUMORDNERISCHE EINORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPlG) und das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) formuliert.
Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet der Gemeinde Selmsdorf sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) verankert.

Für das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf sind folgende Darstellungen im RREP WM getroffen:

- Die Gemeinde Selmsdorf gehört zum Stadt-Umland-Raum Lübeck. Der Gemeinde werden hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. „Die … im Stadt-Umland-Raum liegenden … Gemeinde Selmsdorf sollen in besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen“. (vgl. RREP unter 3.2.2 (3)). In der Begründung zu diesem Grundsatz heißt es „Entwicklungsmöglichkeiten werden insbesondere für … die im Stad-Umlandraum-Lübeck liegenden Grundzentren und die Gemeinde Selmsdorf gesehen. Deshalb sollen hier verstärkt Standortangebote geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse für Wohnfunktion und Gewerbeansiedlung aufnehmen zu können.“
- Für die Stadt-Umland-Räume wird unter Punkt 3.1.2 (1) – bedeutsame Entwicklungsräume ausgeführt: „… für den mecklenburgischen Teil des Siedlungsraums Lübeck werden Stadt-Umland-Räume festgelegt. Sie sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes.
- Westlich der Bundesstraße B 104 ist das Eignungsgebiet Windenergieanlage dargestellt (Nr. 1, Sülsdorf mit 47 ha).
- Südlich der Bundesstraße B 104 ist die Abfallentsorgungsanlage der IAG aufgenommen.
- Südlich der Ortslage Teschow sind die Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung, Sand-Teschow Süd (Nr. 60) und Kies-Teschow Erweiterung (Nr. 61), dargestellt.
- Südwestliche Bereiche befinden sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck.

- Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße B 104 von Schönberg nach Lübeck als Großräumiges Straßennetz.
- Als Überregionales Straßennetz verlaufen die Bundesstraße B 105 von Dassow nach Selmsdorf sowie die Kreisstraße K1 von Selmsdorf nach Lüdersdorf.

Die Potentiale für die weitere städtebauliche Entwicklung sieht die Gemeinde in ihrer Lage als östliche Nachbargemeinde der Hansestadt Lübeck und der Lage im Stadt-Umland-Raum. Der heutige Unterschied zwischen städtischer und dörflicher Struktur zwischen den östlichen Stadtteilen Lübecks und der Gemeinde Selmsdorf wird sich in Bezug auf das städtebauliche Gewicht weiter nivellieren, vergleichbar mit den bestehenden Strukturen in den westlichen Nachbargemeinden der Hansestadt Lübeck. Die Disparität zu westlich gelegenen Stadt-Umland-Gemeinden besteht aufgrund der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Wenn die innerdeutsche Teilung nicht gewesen wäre, wären die Siedlungsstrukturen an der östlichen Stadtgrenze auch in den letzten Jahrzehnten gewachsen. Dieses Wachstum soll nunmehr in der Gemeinde Selmsdorf in den folgen Jahren nachgeholt werden.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass eine Entwicklung in den Randgemeinden wirtschaftliches Potential für die Hansestadt Lübeck erschließt, die sonst unerschlossen blieben. So werden Einpendler in die Region Hamburg und Lübeck, die ihren Wohnstandort in Selmsdorf nehmen in der Hansestadt ihren Konsumbedarf decken. Darüber hinaus werden die Pendler, die aus anderen Teilen von Mecklenburg-Vorpommern kommen, auch einen erheblichen Teil der notwendigen Dienstleistungen in der Hansestadt nachfragen. Der Zuzug in die Region schafft somit Kaufkraft, von der Lübeck profitiert. Das Stadt-Umland trägt somit erheblich zur Stärkung des Oberzentrums Lübeck bei.

Die gewünschte Kooperation in Stadt-Umland-Räumen sollte das Ziel verfolgen, Funktionsräume zu erhalten und zu stärken. Die Grenzen dieser raumordnerisch und städtebaulich erkennbaren Funktionsräume sind nicht gleichbedeutend mit den existierenden Gemeindegrenzen. Eine Fokussierung auf die Entwicklung innerhalb der Stadtgrenzen von Lübeck negiert das Vorhandensein dieser ausschließlichen Funktionsräume und greift städtebaulich und raumordnersich zu kurz. Die Stärkung der so definierten Funktionsräume liegt auch im Interesse der Hansestadt Lübeck.

Darüber hinaus ist das Angebot an attraktivem Bauland im mittleren Preissegment in Lübeck sehr gering. Die Gemeinde stütz diese Aussage aufgrund ihrer Internetrecherche auch zu den bereits entwickelten Baugebieten. Die Grundstückspreise liegen etwa zwischen 180 bis 220 Euro pro m². Die Grundstückspreise in Selmsdorf mit etwa 120 Euro pro m² liegen deutlich darunter. Die Baugebiete in Selmsdorf sind eine sinnvolle Ergänzung der Lübecker Baugebiete, übernehmen hier Ausgleichsfunktion und schaffen alternative Angebote.
Sicherlich ist es nicht Ziel der Gemeinde, sich auf das gleiche Niveau der Hansestadt Lübeck zu entwickeln. Jedoch will sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum von Lübeck auch zur Stärkung von Lübeck weiterentwickeln. Das städtebauliche Gewicht innerhalb des Stadt-Umland-Raumes soll entwickelt und gefestigt werden. Von einem räumlichen Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen kann durch die dargestellten Entwicklungsabsichten in Selmsdorf nicht gesprochen werden. Mit der zu erwartenden Nivellierung der Strukturen ist keineswegs gemeint, dass die beiden Siedlungsbereiche zusammenwachsen werden oder sollen. Sehr wohl werden sich

aber die Unterschiede in den Strukturen abschwächen, ohne sich jemals aufzulösen. Diese städtebauliche Entwicklung ist bereits heute erkennbar.
Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes dienen der Abrundung und Ergänzung des bestehenden Gebietes. Die Flächen am Wasserwerk sind als sehr langfristiges Entwicklung der Gemeinde zu sehen. Die Fläche in Selmsdorf liegt im Stadt-Umland-Raum von Lübeck. Interesse der Hansestadt sollte die Stärkung ihres Stadt-Umland-Raumes sein, auch zur Sicherung und Bindung von Arbeitsplätzen.
Ein Oberzentrum verfügt regelmäßig über ein gewachsenes Umland. Die Konzentration der Infrastruktur, der Wohnstandorte und des Angebotes an Arbeitskräften nimmt mit zunehmender Entfernung zum Zentrumskern ab. Es ist also Teil einer homogenen Stadtentwicklung, dass die Umlandgemeinden ein starkes Umland bilden. Dies ist damit keineswegs mit einer ungewollten Suburbanisierung zu verwechseln. An dieser Stelle weist die Gemeinde auch darauf hin, dass der Kreis Nordwestmecklenburg und damit auch Selmsdorf Teil der Metropolregion Hamburg ist, die im entsprechenden Staatsvertrag formulierten Aufgaben die Ziele werden von der Gemeinde Selmsdorf unterstütz.

Die Stabstelle für Wirtschafts- und Regionalentwicklung bestätigt mit seiner Einschätzung das Konzept der Gemeinde Flächen für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen. „Anhaltend besteht eine hohe Nachfrage von ansiedlungsinteressierten Unternehmen nach Gewerbefläche in Selmsdorf. Zurzeit haben mehrere Unternehmen Interesse bekundet, in Selmsdorf anzusiedeln. Diese Nachfragen lassen sich zum größten Teil nicht auf andere Gebiete umlenken.“ Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurden die letzten gemeindeeigenen Grundstücken verkauft. „Besonderes Interesse besteht an Flächen in direkter Lage zu Lübeck. Häufiger Anlass ist eine Standortsuche für eine Betriebserweiterung und das Fehlen preis- und ansiedlungsgünstiger sowie zeitnah zur Verfügung stehenden Grundstücke in Lübeck.“

2.3 NATURRÄUMLICHE SITUATION

Das Gemeindegebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinräumig wird das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zugeordnet.

Die Oberflächengestalt wurde vor allem während der Weichseleiszeit geformt. Der größte Teil des Gemeindegebietes wird durch eine hügelige Jungmoränenlandschaft (Grundmoräne) aus Geschiebemergel geprägt. An der nördlichen Grenze des Gemeindegebietes befindet sich die Haupteisrandlage der letzten Kaltzeit, des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Die Eismassen der letzten Eiszeit schoben aus nördlicher und nordöstlicher Richtung Erdmengen (vorwiegend Sande und Kiese) in das Gemeindegebiet. Diese lagerten sich ab und bildeten topographische Besonderheiten, die heute u.a. als Höhenzüge zu erkennen sind.

Das Selmsdorfer Traveufer befindet sich im Sander der Haupteisrandlage. Diese Eisrandlage verlief direkt nördlich von Teschow und durchquerte hier die Bereiche des heutigen Dassower Sees. Im Sander enthalten sind miozäne Muschelschalenreste und Scherbelsteine des Eozäns. Die zahlreichen Hohlformen der teilweise vermoorten Senken und Kleingewässer sind auf eingeschlossene und übersandete Toteisblöcke zurückzuführen.

Im gesamten nördlichen Teil der Gemeinde dominieren sandige und kiesige Substrate. In den Niederungen treten holozäne Bildungen, v.a. Torfe und Moorerden auf. Diese holozänen Flachmoortorfe sind vor allem in der Niederung des Selmsdorfer Baches verbreitet.
Im südlichen Teil des Gemeindegebietes verläuft ein weiterer Endmoränenzug. Dieser bildet die höchsten Erhebungen des Gemeindegebietes (Bockholzberg, Ihlenberg). Hier dominieren vor allem Lehme.
Die unterschiedliche Verteilung der Böden lässt sich u.a. an den vorkommenden Gehölzbeständen erkennen. Der Norden des Gemeindegebietes wird wesentlich von Nadelgehölzen, der Süden insbesondere von Laubgehölzen bestimmt.

2.4 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat sich die Gemeinde Selmsdorf bereits mit der Landschafts- und Siedlungsgeschichte sowie der Historischen Kulturlandschaft beschäftigt. An dieser Stelle werden die Ausführungen dazu übernommen.

Im frühen Mittelalter wurde das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf von Westslawen (auch Wenden) des Stammes der Obodriten besiedelt, welche im 11. Jahrhundert ihre Blütezeit erlebten. Diese wurden in den darauffolgenden Jahrhunderten von den Deutschen verdrängt. Im Laufe der Zeit vermischte sich in der Region eine deutsch–wendische Bevölkerung. Neben den eher deutsch geprägten Angerdörfern entstanden durch den Einfluss der Wenden Ringdörfer wie beispielsweise Teschow.

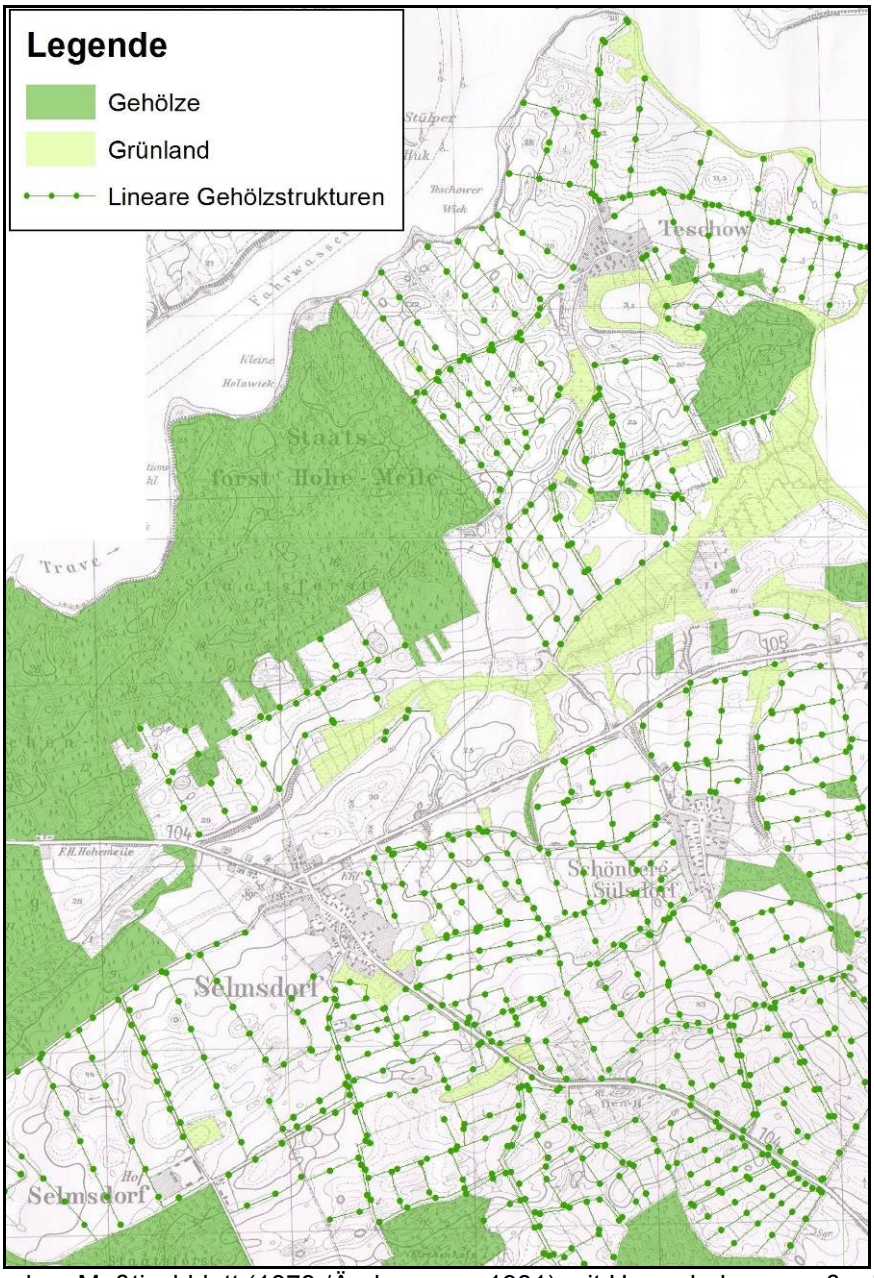
Mit der Zurückdrängung der Slawen, welche ihre Umgebung kaum veränderten, entwickelte sich nun zusehends eine landwirtschaftlich geprägte Landschaft.
Mit der Besiedlung durch die Deutschen setzten die ersten größeren Rodungen ein und veränderten das Landschaftsbild maßgeblich.

Ausschnitt aus der „Wiebekingschen Karte“

Nach der Wiebekinschen Karte von 1786 bzw. der Schmettauschen Karte war am Ende des 18. Jahrhunderts der größte Teil des Gemeindegebietes unbewaldet. Jedoch existierten zahlreiche kleinflächige Gehölzstrukturen in Niederungsbereichen (größtenteils Moorflächen), entlang der Fließgewässer bzw. als Nutzungsgrenze. Auf den Flächen wurde Ackerbau und Weidewirtschaft betrieben. Das Steilufer bei Teschow wurde beweidet.

Ausschnitt aus der „Schmettauschen Karte“

Im späten 19. Jahrhundert sind bereits wieder größere Waldbereiche wie der Selmsdorfer Forst im Norden sowie das Heidenholz bei Hof Selmsdorf und das Kirchenholz im Süden des Gemeindegebietes von Selmsdorf vorhanden. Zudem gab es eine Vielzahl von Gliederungselementen wie Hecken und Baumreihen, im Gegensatz zur stark ausgeräumten Landschaft von heute.



Ausschnitt aus dem Meßtischblatt (1879 /Änderungen 1931) mit Hervorhebung maßgeblicher Strukturen

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Beweidung des Steilufers eingestellt. Die Niederwaldnutzung in Teilbereichen des Steilufers, die anhand der Wuchsformen heute noch erkennbar ist, wurde ebenfalls aufgegeben.

Aufgrund der innerdeutschen Grenznähe lag die gesamte Gemeinde Selmsdorf bis 1989 im Sperrgebiet. Somit konnten ohne besondere staatliche Erlaubnis keine Besucher den Ort betreten. Der nördlichste Grenzübergang der DDR befand sich im heutigen Gewerbegebiet „*An der Trave*“. Durch die unmittelbare Grenznähe fand im Selmsdorfer Gemeindegebiet von 1949 bis 1989 keine weitere bauliche Entwicklung statt. Auch wurde die etwa einen Kilometer westlich von Selmsdorf liegende und zur Gemeinde gehörende Dorfwüstung Bardowiek zur Zeit der DDR geschleift.

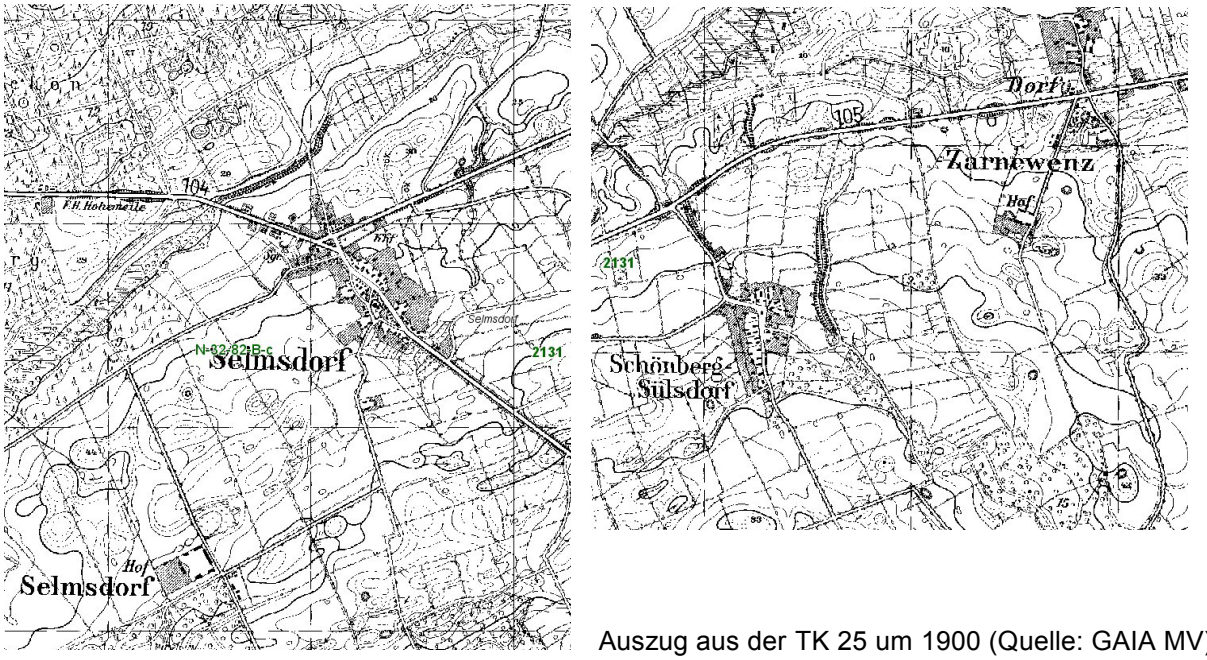
Zur Entwicklung der einzelnen Ortslagen lassen sich zusammengefasst folgende Aussagen treffen:

Selmsdorf

Selmsdorf wurde 1291 im Ratzeburger Hufenregister erstmalig urkundlich erwähnt. Die damalig registrierte Hufenzahl von „*Villa Zelmerstorp*“ wurde mit 26 Stück angegeben. Davon waren 17 dem Herzog von Lauenburg zum Burg- und Brückenwerk verpflichtet.
Auf eine slawische wie auch auf eine deutsche Gründung lässt der ursprüngliche Name „Kelmerstorpe“ schließen. Im Urkundenbuch des 14. Jahrhunderts sind die Namen „Celmerstorpe“, „Zelmstorpe“ aber auch „Selmstorp“ oder „Zelmerstorp“ zu finden. Jedoch lässt die damalige Anlage eines großen Dorfes als Angerdorf mit anfänglich 500 m Länge eher auf eine deutsche Besiedlung schließen. Zwei Gräberfelder aus der frühen Eisenzeit weisen auf die historische Ansiedelung von Germanen hin. Somit ist davon auszugehen, dass die Besiedlung durch von Norden eingewanderte germanische Stämme erfolgte und sich erst später slawische Stämme, wie Wenden und Polaben ansiedelten.
Im Jahre 1525 werden 18 Hauswirte für Selmsdorf genannt, dazu kommen noch sieben Kätner. Doch war Selmsdorf immer in bischöflichem Besitz. Die Abgaben der Bauern dienten dem Unterhalt der Hofhaltung und der Durchführung der politischen Verpflichtungen der Bischöfe als Reichsfürsten. Die Dienste mussten die Bauern zum Hof in ihrem Dorfe und zum Bauhof nach Schönberg leisten.
Wie überall in den Kampf- und Durchmarschgebieten unterlag auch das Selmsdorfer Kirchspiel im Laufe des dreißigjährigen Krieges ständigen Plünderungen und Verwüstungen.
Mit der Auflösung des Bistums Ratzeburg im Jahre 1648 kam der Ort an das Herzogtum Mecklenburg-Schwerin. Das Bistum wurde zum Fürstentum Ratzeburg erhoben. Später gelangte Selmsdorf an das Herzogtum Mecklenburg-Strelitz.
Auseinandersetzungen zwischen Schweden, Dänen, Russen und Sachsen im Nordischen Krieg zwischen 1700 und 1721 ließen die Region auch im folgenden Jahrhundert nicht zu Ruhe kommen. Zuletzt wurden die Gemeindeteile im Jahre 1806 durch französische Truppen besetzt. Schließlich beendeten „Schill´sche Husaren“ aus schwedischen, dänischen und deutschen Truppen im Jahr 1813 die Besetzung.

Im gotischen Backsteinstil wurde 1864 unter Verwendung gelber Ziegel die Selmsdorfer Kirche erbaut. Diese wurde an selber Stelle errichtet, an welcher sich zuvor eine wahrscheinlich spätromanische Kirche befand.

Im Jahre 1919 wurden für Selmsdorf 928 Einwohner registriert. Die Einwohnerzahl stieg zum Juni 1925 bereits auf 1.075 an, inklusive Hof Selmsdorf waren es sogar 1.175 Einwohner.



Auszug aus der TK 25 um 1900 (Quelle: GAIA MV)

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges lag Selmsdorf im Sperrgebiet der DDR. Eine Entwicklung in dieser Isolation war zu dieser Zeit kaum möglich. Erst nach der Wende konnte Selmsdorf seine gute Lage im Nahbereich der Hansestadt Lübeck nutzen und neue Gewerbe- und Wohnstandorte entwickeln. Dieser positive Entwicklungsprozess dauert bis heute an.

Hof Selmsdorf

Der zu den ganz alten Pachthöfen des ehemaligen Fürstentums Ratzeburg gehörende Hof Selmsdorf, wird bereits 1525 im Steuerregister des damaligen Bischofs Georg von Blumenthal als „Scheperie“ erwähnt. Weitere Bezeichnungen wie „Schefferei“ oder „Schafferei“ lassen sich in weiteren Aufzeichnungen der letzten Jahrhunderte finden. Jedoch hat sich die Lage des Ortes im Laufe der Zeit immer wieder erheblich geändert.
In den Jahren nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde der Hof an den Lübecker Bürgermeister Anton Köhler verpfändet. Jedoch kam der Ort bereits 1668 wieder in fürstliche Obhut. Der Pachthof erfuhr eine wesentliche Vergrößerung als nach dem Dreißigjährigen Krieg wüst gewordene Stellen aus Selmsdorf und Bardowiek hinzugelegt wurden.
Herzog Karl von Mecklenburg-Strelitz verfügte im Jahr 1803 die Verlegung des Hofes aus dem Dorf auf den „Hamfeldsberg“.
Auch wurden im 19. Jahrhundert zum größten Teil Flächen für Aufforstungen vom Hof abgenommen. Einige Flächen durften jedoch von den „Selmsdorfer kleinen Leuten“ als Kartoffelacker genutzt werden.

Die Einwohnerzahl stieg von 1817 bis 1910 von 61 auf 85 Personen. Die Domäne bestand 1909 einschließlich der Landarbeiterkaten aus 18 Gebäuden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde auch Hof Selmsdorf wie die meisten staatlichen Pachtgüter durch Neubauern aufgesiedelt. Aufgrund verschärfter Grenzsicherungsmaßnahmen wirkte aber auch Hof Selmsdorf bereits in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts kaum noch lebendig. Da sich in der Zeit zwischen 1949

und 1989 vier Familien entschlossen, zwar ihr Land aber nicht ihre Häuser an das Regime abzutreten, überstand der Ort die Wirren der Zeit ohne von einer Schleifung betroffen zu sein. Nach der politischen Wende wurde ein Großteil der typischen Neubauernhäuser modernisiert, welche heute das Bild Hof Selmsdorfs prägen.

Sülsdorf

Eine erste urkundliche Erwähnung erfuhr der Ort im Jahr 1225 durch die ehemalige Martensmühle. Der nördlich der Gemeinde in einer Niederung liegende Bach, wurde einst zu einem Mühlenteich aufgestaut.

Wie die gesamte Region, hatte auch Sülsdorf in allen über das Land ziehenden Kriegen schwer zu leiden.
Ein größeres Wachstum des Ortes setzte vor etwa 100 Jahren ein, als 1908 nördlich der heutigen B 105 und einige hundert Meter vom Ortskern entfernt eine Molkerei entstand. Sieben Jahre später errichtete man unweit der Molkerei eine neue Schule. Auch entstand zwischen der B 105 und dem alten Ortskern eine große Milchviehanlage.

Zwischen 1949 und 1989 lag auch Sülsdorf im Sperrgebiet, so dass auch hier ein Großteil der Bevölkerung wegzog. Mittlerweile wurden die historischen Gebäude im gut erhaltenen Angerdorf saniert und prägen das Ortsbild positiv.

Zarnewenz

Auch Zarnewenz wurde bereits 1292 im Ratzeburger Hufenregister erstmalig erwähnt. Das damalige „Zarnewantz“ wurde mit acht Hufen registriert und im Jahr 1353 an das Domkapitel zu Hamburg verpfändet. Der ursprüngliche Name lässt den slawischen Ursprung herleiten und sich in seiner Bedeutung mit „Ort des Carneta“ in „Ort des Schwarzbartes“ übersetzen.

Durch den Erwerb des Hofes des Bauern Hinrick Vittensee durch den Ratzeburger Hof- und Kammerrat Daniel Zöllner lassen sich die Anfänge der späteren Domäne Zarnewenz auf das Jahr 1584 datieren. Im Jahr 1604 konnte der Hof durch die Hinzulegung einer weiteren Stelle vergrößert werden.
Kaum eine Einquartierung oder Plünderung ging während des Dreißigjährigen Krieges an dem unmittelbar an einer der wichtigsten norddeutschen Handelsstraßen gelegenen Dorf vorüber. Die alte Hansestraße von Wismar nach Lübeck wies damals eine Gabelung auf und führte auch von Nordwesten nach Zarnewenz hinein.
Über einhundert Jahre später, im Jahr 1757, erwarb die Herzogliche Kammer das damalige Lehngut zurück und verpachtete dieses als selbstständige Meierei. Seit der Hinzulegung eines weiteren Hofes im Jahr 1813 war der Hof Zarnewenz eine Domäne, welche 132 Hektar Land umfasste. Das heute modernisierte, ehemalige Domänenpächterhaus wurde im Jahre 1822 im klassizistischen Stil errichtet.

Aufgrund der teilweise nur wenige Zentimeter über dem Niveau des Dassower Sees gelegenen Höfe, war Zarnewenz im Laufe der Jahrhunderte immer wieder

von Überflutungen betroffen. Das schwerste Sturmhochwasser ist auf den 13. November 1872 datiert, als drei Bauernhöfe komplett unter Wasser standen.

Durch die Bodenreform wurde auch Zarnewenz 1945 mit mehreren Neubauernfamilien aufgesiedelt. In der Zeit der großflächigen DDR-Landwirtschaft wurden viele ehemalige Wegeverbindungen vernichtet.

Teschow

Von der Trave, der Pötenitzer Wiek und dem Dassower See umschlossen, liegt Teschow auf einer Halbinsel. Erstmalig wird der Ort im Jahr 1194 in einer Urkunde des Ratzeburger Bischofs erwähnt. Der Name Teschow lässt auf eine slawische Gründung schließen. Alle Hofstellen waren ursprünglich radial zum Anger ausgerichtet, so dass Teschow als Rundling angelegt wurde, bei dem der Ortszugang von Nordwesten erfolgte. In einer weiteren Urkunde aus dem Jahr 1301 wurde die Bezeichnung „Slawicalis Tessecowe“ festgehalten.

Im 14. Jahrhundert ist das Vorhandensein mindestens eines Hofes urkundlich im Jahr 1353 erwähnt worden. Die Namen der einzelnen Hauswirte sind erst ab 1444 bekannt - zu einer Zeit in der in Teschow zehn Höfe besetzt waren. Aus mittelalterlichen Aufzeichnungen geht ebenfalls hervor, dass im Jahr 1465 Bauern aus Sülsdorf Ackerflächen in Teschow gepachtet hatten, so dass es noch weitere Bauernstellen gegeben haben wird. Bereits 60 Jahre später, im Jahr 1525, waren nur noch sechs Stellen besetzt. Die ansässigen Bauern hatten sehr unter dem Einfall Herzogs Magnus von Sachsen-Lauenburg im Jahr 1524 zu leiden, welcher den zehnten in Geldwert verlangen, den Großen Teich ausfischen und enorme Pachtsummen erheben ließ.
Im Dreißigjährigen und im späteren Nordischen Krieg wurde Teschow, trotz seiner versteckten Lage von ständigen Plünderungen und Einquartierung am Wachstum und einer Weiterentwicklung gehindert. Auch die von 1745 bis 1785 herrschende Hornviehseuche traf die Bauern in Teschow besonders schwer.
Im Jahr 1806 jedoch hatten die Bauern Teschows mehr Glück und entgingen aufgrund der versteckten Ortslage den in Schönberg und umgrenzenden Orten plündernden Truppen Napoleons.
Eine in den Jahren 1818/19 durchgeführte und der Vorbereitung der Regulierung geltenden Vermessung der Teschower Feldmark ergab, eine Ansiedlung von sieben Vollhufnern und einem Kätner.
Die Firma Siemens erwog im Jahr 1912 auf der Halbinsel die Errichtung einer Firma zur Herstellung von Masten. Eine nötige rechtsseitige Travevertiefung, für die geplante Hafenanlage, wurde durch die Stadt Lübeck jedoch untersagt, so dass Teschow ein Bauerndorf blieb.

In den Jahren zwischen 1949 und 1989 war das Dorf ständig von einer Schleifung bedroht. Es lag nicht nur innerhalb des Sperrgebietes, sondern auch im „500-Meter-Streifen“ der innerdeutschen Grenze. Vier Besitzer verließen aus Angst vor Repressalien ihre Hofstellen, zwei Höfe brannten nieder und andere verfielen im Laufe der vier Jahrzehnte.
In der Folge der politischen Wende entdeckten die heutigen Einwohner das idyllisch gelegene Dorf wieder und ließen es langsam wieder aufblühen.

Lauen

In einer Urkunde zur Teilung der Einnahmen des Stiftslandes der Bischöfe von Ratzeburg wurde der etwas versteckt liegende Ort bereits 1194 erstmalig erwähnt. Hier ist auch zu erfahren, dass Lauen Kapiteldorf wurde.
Ein Mann namens Level, gilt heute als vermutlicher Gründer des Ortes. Im Ratzeburger Domregister wird Lauen 1292 bereits als recht großes Dorf mit elf Hufen benannt. Über die damalige Besetzung der einzelnen Höfe gibt es jedoch unterschiedliche Angaben. Schriftliche Nachweise von fünf besetzten Höfen liegen seit 1488 vor.
Aufzeichnungen zum Schicksal Lauens im Dreißigjährigen Krieg existieren im Gegensatz zur Zeit des Nordischen Krieges kaum. Zu dieser Zeit hielten sich im Dorf vor allem dänischen Truppen auf ihrem Rückzug nach Holstein auf.

Lauen lag so nah an der innerdeutschen Grenze, dass 1945 bei einer Grenzkorrektur um ca. 30 m nach Osten die Büdnerei Nr. 9 des mecklenburgischen Lauen an Schlutup fiel. Trotz der Ortslage innerhalb des „500-Meter-Streifen“ wurde der Hof Lauen im Zuge der Bodenreform enteignet und aufgesiedelt. Auch blieben viel Arbeitsplätze der LPG erhalten und die erst in den 20er und 30er Jahren errichtete Wirtschaftshäuser der Domäne bis zur politischen Wende 1990 genutzt.

Heute wurden viele Gebäude bereits saniert und modernisiert sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Lauen teilweise verpachtet oder privatisiert.

Bardowiek

Ein ehemaliges Transformatorenhaus, ein Findling und alte Obstbäume erinnern an der Straße von Selmsdorf nach Palingen an das geschleifte Dorf Bardowiek.
Der 1292 aus neun Hufen bestehende Ort, wurde erstmalig im Ratzeburger Hufenregister urkundlich erwähnt.

Während des Dreißigjährigen Krieges fielen mit drei von sechs Stellen fünfzig Prozent des Dorfes wüst. Diese wurden nicht wieder eingerichtet, sondern zum Hof Bardowiek zusammengelegt, welcher 1793 dem Hof Selmsdorf angeschlossen wurde. Nach der Regulierung entstanden 1817 im Ort zwei Büdnereien.

Nach der Teilung Deutschlands lag Bardowiek im Sperrgebiet der DDR. Nach dem Leerzug wurden die Gehöfte 1960 von der LPG übernommen, die Gebäude ihrem Schicksal überlassen und später abgerissen.

Nach der politischen Wende begann ein langjähriger Streit zwischen ehemaligen Besitzern bzw. deren Erben und den Gerichten um den Wiederaufbau der Ortslage Bardowiek. Dieser scheiterte jedoch in mehreren Instanzen. Die historische Erinnerung wird in „Dorffesten ohne Dorf“ und künstlerischen Installationen wachgehalten.

2.5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

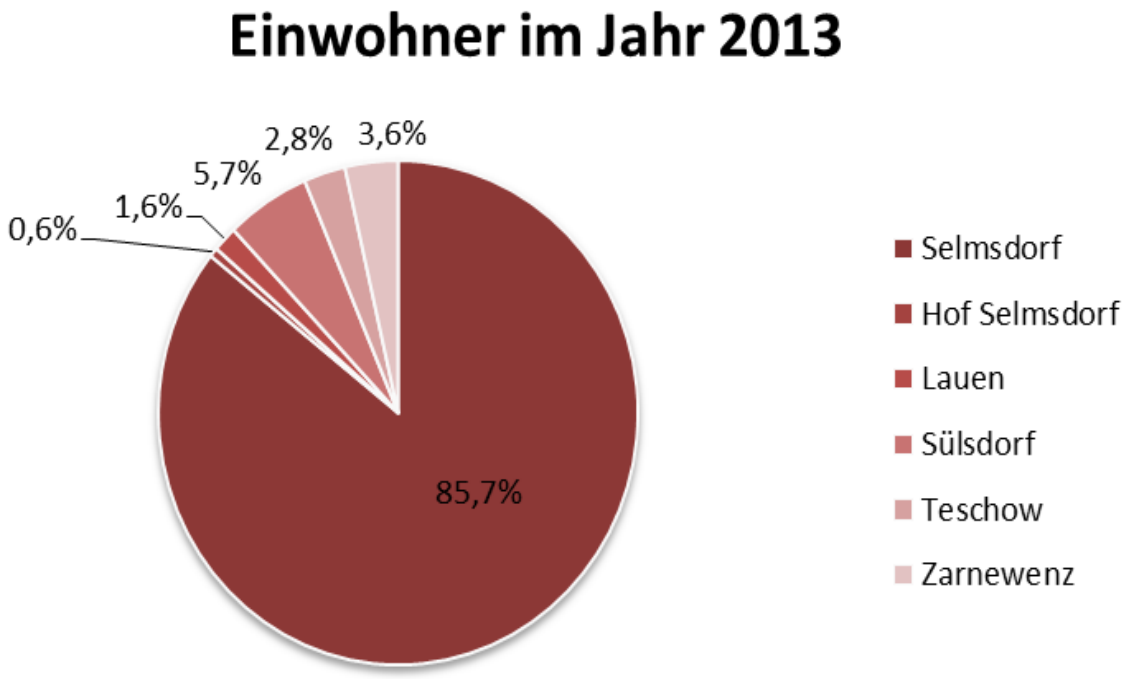
In der Gemeinde Selmsdorf leben derzeit etwa 2.820 Einwohner. Insbesondere in der Ortslage Selmsdorf ist die Zahl der Einwohner in den Jahren nach 1990 stark angestiegen. Die Einwohnerzahl in Selmsdorf und damit auch der Gesamtgemeinde hat sich mehr als verdoppelt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Einwohner in den Ortsteilen sowie deren Entwicklung seit 1990 bis heute.

	Einwohner im Jahr			
Ortsteil	1990	2000	2010	2013
Selmsdorf	1.076	1.641	2.377	2.444
Hof Selmsdorf	17	21	15	17
Lauen	21	34	49	47
Sülsdorf	128	141	155	162
Teschow	60	51	77	80
Zarnewenz	83	99	103	102
Gesamtgemeinde	1.385	1.987	2.776	2.852

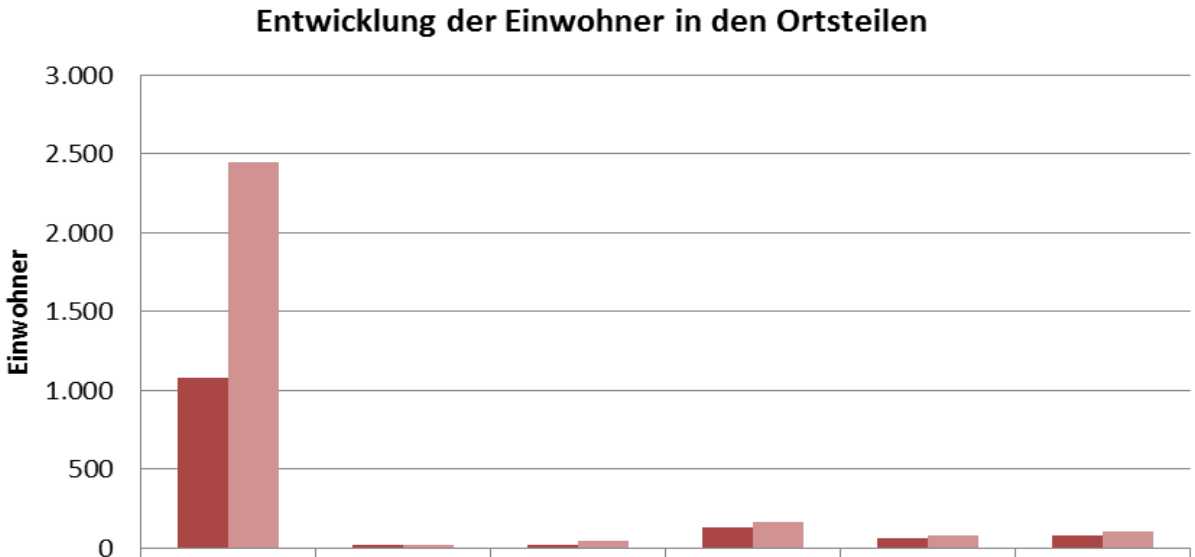
Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Selmsdorf, Stichtag: jeweils 01.01. des Jahres bzw. 12.04.2013 (Quelle: Amt Schönberger Land)

Aus dem nachstehenden Diagramm wird die Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile im Gemeindegebiet ersichtlich. Der Schwerpunkt der Besiedelung liegt im Hauptort Selmsdorf. Dort leben rund 86 % der Einwohner der Gemeinde.



Einwohnerverteilung in den Ortsteilen der Gemeinde Selmsdorf, Stichtag 12.04.2013

Das folgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 1990 und 2013 in den Ortsteilen der Gemeinde. Die stärkste Entwicklung vollzog sich im Hauptort Selmsdorf durch die Erschließung neuer Baugebiete. Aber auch in den kleinen Ortsteilen ist die Bevölkerung stetig angewachsen, mit Ausnahme von Hof Selmsdorf, hier blieb die Bevölkerungszahl konstant.



	Selmsdorf	Hof Selmsdorf	Lauen	Sülsdorf	Teschow	Zarnewenz
1990	1.076	17	21	128	60	83
2013	2.444	17	47	162	80	102

Entwicklung der Einwohner in den Ortsteilen im Vergleich der Jahre 1990 und 2013

Es wird von Seiten der Gemeinde Selmsdorf davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Aus städtebaulicher Sicht ist die Gemeinde noch nicht an dem Endpunkt ihrer Entwicklung angekommen. Den politischen Willen vorausgesetzt, wird sich die Gemeinde Selmsdorf als östliche Nachbargemeinde der Hansestadt Lübeck (im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt) weiter entwickeln. Der heutige erkennbare Bruch zwischen städtischer und dörflicher Struktur wird sich in Zukunft weiter nivellieren. Vergleichbar ist diese künftige Entwicklung mit den bereits vollzogenen Entwicklungen in den westlichen Nachbargemeinden der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der ehemaligen innerdeutschen Grenze besteht in der Gemeinde Selmsdorf eine Disparität zu übrigen Stadt-Umland-Gemeinden.
Landesweit ist eine Tendenz der Land-Stadt-Wanderung zu erkennen. Die Menschen ziehen verstärkt aus den sehr ländlich geprägten Gegenden in die Städte und verstärkt in die attraktiven Stadtränder. Hierin sieht die Gemeinde ihre Potentiale.

Gestützt werden diese künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten auch durch die seit einigen Jahren konstante und in jüngerer Zeit wieder stärkere Nachfrage nach Wohnbauland in Selmsdorf.

2.6 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Aufgrund der vollzogenen Umstrukturierung der Wirtschaft durch die politische Wende auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, insbesondere auch in der Landwirtschaft, sind die Arbeitsplätze in diesem traditionellen Erwerbszweig in der Gemeinde Selmsdorf stark zurückgegangen. Die landwirtschaftliche Beschäftigung hat sich aufgrund des heute hohen Mechanisierungsgrades auf einem niedrigen Niveau eingependelt und stabilisiert.

Durch die günstige Lage mit Anbindung an die Bundesautobahn BAB 20 durch die Anschlussstellen Schönberg und Lüdersdorf bzw. der unmittelbaren Nähe zum Gebiet der Hansestadt Lübeck haben sich im Gewerbegebiet Selmsdorf zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt. Durch die Entwicklung des Selmsdorfer Gewerbegebietes „An der Trave“ und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Ortslage Selmsdorf konnte ein nennenswertes Arbeitsplatzangebot im verarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden.

Insbesondere durch die ansässigen Unternehmen im Gewerbegebiet „An der Trave“ hat die Gemeinde ein gutes Arbeitsplatzangebot. Pendler aus der Hansestadt Lübeck sowie aus dem Landkreis Nordwestmecklenburg kommen zur Arbeit in die Gemeinde. Anderseits pendeln Einwohner der Gemeinde z.B. auch nach Lübeck.

Dem Tourismus wird in der Gemeinde Selmsdorf derzeit eine eher untergeordnete Bedeutung zugeordnet. Um die vorhandenen naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale für Touristen erlebbar zu machen, könnten sich z.B. Pensionen oder kleine Hotels in Selmsdorf ansiedeln.

Der Ausbau der Infrastruktur ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung von Landwirtschaft, Handel, Gewerbe und Dienstleistung und somit für die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation in Selmsdorf.

3. PLANUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

3.1 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN

Die Flächennutzungsplanung soll der Vorbereitung und Steuerung von Vorhaben zum Ausbau der städtebaulichen Struktur sowie der Erhaltung und dem Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten der Gemeinde dienen, um eine positive Entwicklung in Bezug auf die Lebensqualität und die Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner zu gewährleisten sowie die Erholungsqualität zu heben.

Die spezifische Struktur der Gemeinde Selmsdorf, die durch kleinere Ortsteile, Siedlungssplitter sowie den größeren Hauptort Selmsdorf und die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, spiegelt sich in den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes wieder.
Dabei ist es aus raumordnerischen und siedlungsstrukturellen Gründen sinnvoll, die bauliche Entwicklung auf den Hauptort Selmsdorf zu konzentrieren. Die kleineren Ortsteile sind in der Wohnbauflächenausweisung überwiegend auf die Be-

standsflächen und Ortsabrundungen bzw. kleinteilige Ergänzungen im Rahmen der Eigenentwicklung zu betrachten.

Waren die heutigen Ortsteile in früherer Zeit bäuerliche Siedlungen, in denen Ackerbau und Viehzucht den Lebensmittelpunkt darstellten, so sind sie heute im besonderen Maße ländliche Wohnstandorte, die zwar umgangssprachlich als Dörfer verstanden werden, im planungsrechtlichen Sinn aber nicht mehr unbedingt dem Charakter eines dörflichen Mischgebietes entsprechen. Der prägende Einfluss der Landwirtschaft, der für die Charakterisierung der Ortsteile als dörfliches Mischgebiet erforderlich wäre, ist zum überwiegenden Teil nicht mehr feststellbar. Daher sind die durch das Wohnen dominierten Bereiche als Wohnbaufläche auszuweisen. Damit wird der gegenwärtigen und zukünftig geplanten Entwicklung Rechnung getragen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird, die verkehrliche Anbindung von Neubauflächen gesichert ist und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.
In den kleinen Ortschaften der Gemeinde soll in Bezug auf die Wohnnutzung nur eine angemessene Siedlungsentwicklung, die sich am Eigenbedarf orientiert, geplant werden.
Aus den Leitzielen der übergeordneten Planungsinstrumente werden für Gemeinde Selmsdorf folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, auch als städtebauliche Verdichtung bei Erhaltung einer geordneten Siedlungsentwicklung als Schließung innerörtlicher Baulücken,
- Abbau der Disparitäten im Vergleich zu anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck,
- Erhalt und Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen, auch durch die Erweiterung und kleinteilige Neuausweisung von gewerblichen Flächen,
- Ausbau des Tourismus und Verbesserung der Erholungsqualität,
- Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Einrichtungen durch die entsprechende, bestandssichernde Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen,
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch Ausweisung von Schutz- und Freihaltezonen und Maßnahmenflächen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Landwirtschaft als Wirtschaftszweig,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Flächen für Wald insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht,
- Sicherung und Regelung der weiteren Nutzung der Deponie Selmsdorf,
- Regelungen zur Nutzung des Eignungsraumes für Windenergie.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das hochwertige naturräumliche Potential der Gemeinde Selmsdorf, das durch die vielen Schutzgebiete und Schutzflächen dargestellt wird. Die Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Selmsdorf wurden ebenso in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, wie die europäischen, nationalen und regionalen Schutzflächen nachrichtlich übernommen wurden. Bei allen städtebaulichen Planungen wird der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft eine große Bedeutung beigemessen.

Der Planungskonzeption für den Flächennutzungsplan liegt die Entwicklung aller einzelnen Ortslagen zugrunde. Mit dem Flächennutzungsplan werden zum einen Flächen gemäß der Bestandsnutzung sowie Flächen für eine künftige Bebauung, die sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden, dargestellt. Zum anderen werden solche Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet, die für die langfristige städtebauliche Entwicklung notwendig erscheinen. Neben der Gestaltung und funktionalen Gliederung der Ortslagen steht dabei die Flächenentwicklung für Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Vordergrund.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine differenzierte Ausweisung von Bauflächen, die durch den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert ist. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bauflächen sind im Rahmen der auf den Flächennutzungsplan aufbauenden, verbindlichen Bauleitplanungen je nach Lage der Flächen und den aus dem Bestand herzuleitenden Anforderungen festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt zum einen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO) dar. Durch diese Vorgehensweise wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen aufgezeigt. Gleichzeitig behält die Gemeinde jedoch den Handlungsspielraum, detaillierte Zielbestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für jeweilige Teilgebiete auf den Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung zu verlegen und in deren Rahmen dann tiefergehende gebietsbezogene Planungsüberlegungen anzustellen. Die Wohnbauflächen werden als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt.

Zum anderen erfolgt die Darstellung von Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO) für die Bereiche, deren Zweckbestimmung und Art der Nutzung bereits klar definierbar sind, z.B. für Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung und durchmischten Nutzung erfolgt ebenfalls die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung. Die Entwicklung von Industriegebieten (GI-Gebieten) ist ausgeschlossen, folglich werden Gewerbegebiete (GE-Gebiete) ausgewiesen. Bei einer durchmischten Nutzung wird nur die Entwicklung als Mischgebiet (MI-Gebiet) gesehen und daher werden diese Flächen als besondere Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die Gemeinde verfügt derzeit über rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen, deren Inhalte ebenfalls in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

3.2 FLÄCHENDARSTELLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN

Mit den dargestellten Flächenausweisungen für die Ortsteile sollen die bisherigen Nutzungen abgedeckt, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.
Landwirtschaftliche Betriebe, meist im Außenbereich gelegen, sowie wenig störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sollen erhalten, bzw. deren Ausbau und Neuansiedlung ermöglicht und gefördert werden. Auch Tourismus und Naherholung sollen bei der weiteren Entwicklung der Dörfer eine Rolle spielen. Im Fokus steht hierbei insbesondere der Ausbau von Wegeverbindungen.

Die Entwicklung der Ortsteile soll sich in erster Linie auf deren Bestand bzw. Eigenbedarf konzentrieren. Ziel ist es, Einwohnerzahl und Einwohnerstruktur zu stabilisieren und die Arbeitsplätze sowie Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu erhalten und gegebenenfalls bedarfsgerecht auszubauen.
Die Schwerpunkte sowohl im Wohnungsbau als auch in der gewerblichen Entwicklung sollen in Selmsdorf, im Hauptort der Gemeinde liegen.

In den historischen Teilen der Ortschaften befinden sich ortstypische Gebäude und städtebauliche Gegebenheiten, die den jeweiligen Charakter der Ortschaften bestimmen. Umnutzungen und bauliche Verdichtung sollen daher immer möglichst behutsam erfolgen.
Die Entwicklung in Bezug auf eine konzentrierte Wohnnutzung soll sich im Wesentlichen auf den Hauptort Selmsdorf beschränken. Jedoch ist auch hier im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte sicherzustellen, dass sich die Baugebiete in das Ortsbild einfügen und eine angemessene landschaftsräumliche Einbindung erfolgt.

Für die bauliche Entwicklung in den kleineren Ortsteilen sind die in den Innenbereichen vorhandenen Baulücken und Arrondierungsflächen zu nutzen. In Einzelfällen, insbesondere zur Nutzung bereits vorhandener Erschließungswege, sollen auch in den kleineren Ortsteilen geringfügige Siedlungserweiterungen auf abrundenden Bauflächen vollzogen werden.

In den als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen können neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kleintier- und Hobbytierhaltung, Gartenbau und Beherbergungseinrichtungen bestehen. Gewerbsmäßige Tierhaltung ist innerhalb der Wohnbauflächen ausgeschlossen.

Bereiche bzw. einzelne Grundstücke mit wenigen Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen sowie mit Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe, werden dem Außenbereich zugeordnet. Damit wird eine klare Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche bezweckt und die Bebaubarkeit der in die freie Landschaft ragenden Flächen eingeschränkt.
Die Nutzung und Bebauung für landwirtschaftliche Zwecke ist in diesen Fällen jedoch weiterhin als privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB möglich.

Die weitere gewerbliche Entwicklung soll sich in Erweiterung des vorhandenen etablierten Gewerbegebietes „An der Trave“ in Selmsdorf vollziehen. Darüber hinaus sollen auf dem Gelände der Deponie Ihlenberg Gewerbestrukturen geschaffen werden. Hier sollen insbesondere solche Gewerbebetriebe Standorte finden, die durch die vorhandenen Deponie- und Recyclingstrukturen der Deponie Nutzungen erfahren können.

Die in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde derzeit in Anspruch genommenen Siedlungsflächen sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbauflächen zu definieren. Für eine Ausweisung einzelner Bereiche als gemischte Bauflächen, fehlen in der Regel die notwendigen Nutzungsmerkmale. Auch beabsichtigt die Gemeinde nicht, durch planerische Eingriffe die vorhandenen Siedlungsflächen in ihrem Charakter zu ändern.

Die im nachfolgenden beschriebenen Flächennutzungen sind nach den jeweiligen Ortslagen gegliedert und berücksichtigen die übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungskonzeption für die gesamte Gemeinde. Des Weiteren enthalten sie die Festsetzungen der rechtskräftigen, genehmigten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB.

3.2.1 Selmsdorf

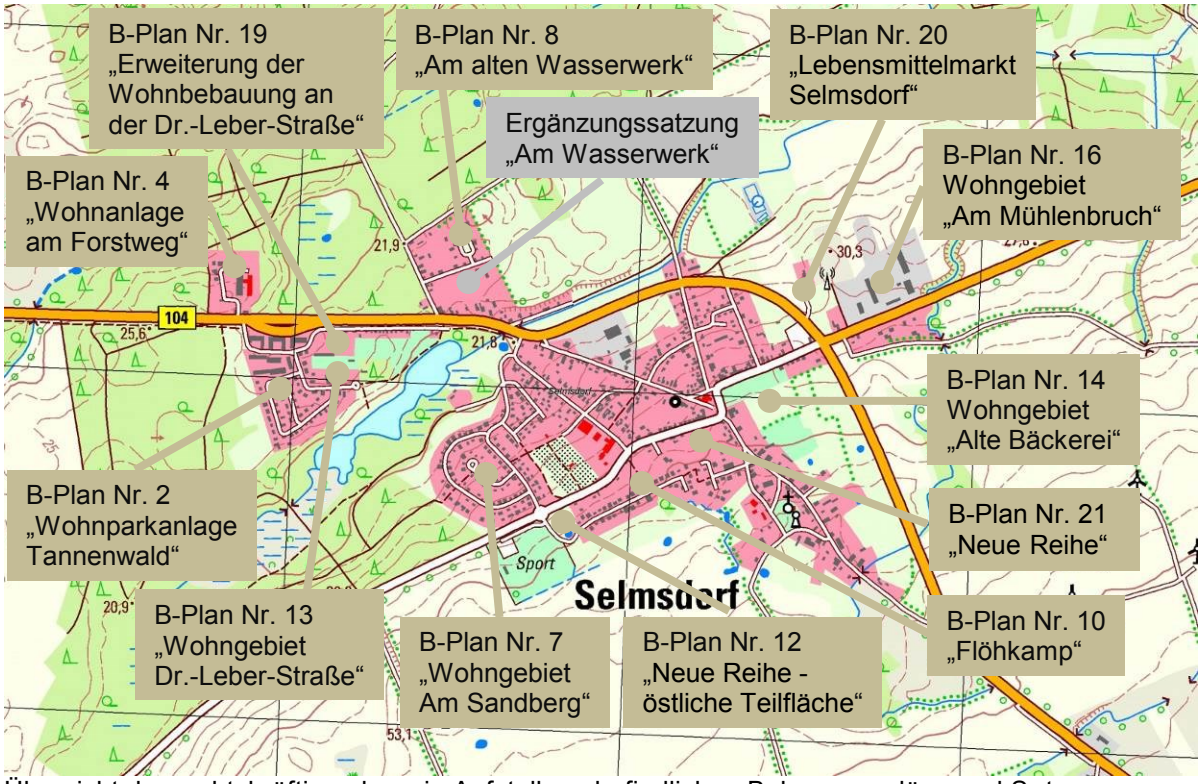
Die Ortslage Selmsdorf ist der Hauptort der Gemeinde. Selmsdorf ist verkehrstechnisch sehr gut über die Bundesstraßen B 104 bzw. B 105 mit den Anschlussstellen Lüdersdorf und Schönberg an die Autobahn BAB 20 in einer Entfernung von etwa 11 km sowie über Lübeck an die Autobahn BAB 1 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Ortslage Selmsdorf hat sich ursprünglich entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt. Die gewachsene ursprüngliche Ortslage von Selmsdorf ist daher durch straßenbegleitende lockere Bebauung geprägt.

Nach 1990 ist die Ortslage flächenmäßig insbesondere südlich der Bundesstraße B 104 gewachsen. Auch diese jüngere Bebauung ist durch lockere straßenbegleitende Gebäude geprägt. Wenige Mehrfamilienhäuser sind in Selmsdorf vorhanden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebaulichen Entwicklungen wurden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen. In der nachfolgenden Übersicht sind die Bebauungspläne im Ortsteil Selmsdorf aufgelistet.

Bebauungsplan	**Rechtskraft seit**
Nr. 02 in Selmsdorf „Wohnparkanlage Tannenwald“ 1. Änderung	19.08.1996 23.12.2006
Nr. 04 in Selmsdorf „Wohnanlage am Forstweg“ 1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung	18.05.2006 05.10.2010
Nr. 07 in Selmsdorf „Wohngebiet Am Sandberg“ 1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung 4. Vereinfachte Änderung (5. Änderung) 6. Änderung und Ergänzung 7. Änderung	29.09.2003 26.04.2014
Nr. 08 in Selmsdorf „Am alten Wasserwerk“ 1. Änderung	05.01.2003 30.01.2010
Nr. 10 in Selmsdorf „Flöhkamp“ 1. Vereinfachte Änderung (2. Änderung)	28.07.2005 30.01.2010
Nr. 12 in Selmsdorf „Neue Reihe - östliche Teilfläche“	26.04.2008
Nr. 13 in Selmsdorf „Wohngebiet Dr.-Leber-Straße“ 1. Änderung	23.03.2011

Nr. 14 in Selmsdorf - Wohngebiet „Alte Bäckerei“	In Aufstellung, Verfahren ruht
Nr. 16 in Selmsdorf - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“	Satzungsbe-schluss am 10.12.2012
Nr. 17 in Selmsdorf „Versorgung Nahbereich Selmsdorf“	Eingestellt
Nr. 19 in Selmsdorf „Erweiterung der Wohnbebauung an der Dr.-Leber-Straße“	In Aufstellung
Nr. 20 in Selmsdorf „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“	Satzungsbe-schluss am 31.01.2013
Nr. 21 in Selmsdorf „Neue Reihe“	27.07.2013
Ergänzungssatzung in Selmsdorf „Am Wasserwerk“	20.07.2006



Übersicht der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und Satzungen (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die Ortslage Selmsdorf kann aufgrund der Entwicklungsepochen sowie der räumlichen Lage in unterschiedliche Bereiche gegliedert werden:

- Historisches Angerdorf,
- Ortslage südlich der Bundesstraße B 104,
- Bereiche nördlich und südlich der Bundesstraße B 105,
- Bereiche nördlich der Bundesstraße B 104,
- Ortsbereich nördlich und südlich der Dr.-Leber-Straße (Bundesstraße B 104).

Die Ausformung des **historischen Angerdorf**es mit der Kirche von Selmsdorf ist auch heute noch erkennbar. Ebenso sind die historischen Höfe mit größeren Gebäuden östlich der Ernst-Thälmann-Straße erhalten. Diese ursprüngliche städtebauliche Struktur ist durch lockere straßenbegleitende auch jüngere Bebauung abgerundet. Die bebauten Grundstücke werden durch Gehölze in den Landschaftsraum eingebettet. An diese grenzen Wiesen- oder landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Die Gebäude in diesem historischen Ortsbereich werden vorrangig zum Wohnen genutzt und dienen gemeindlichen Zwecken. Wenige gewerbliche Einrichtungen, die dem Wohnen zuzuordnen sind, sind hier ansässig. Folgerichtig wird dieser historisch geprägte Bereich als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt.
Die neogotische Kirche sowie die Flächen der Kindertagesstätte und des Jugendheimes westlich der Kirche werden innerhalb von Flächen für Gemeinbedarf berücksichtigt.

Zwischen den bebauten Grundstücken sowie der Bundesstraße B 105 werden Grünflächen (östlich der Ernst-Thälmann-Straße) ausgewiesen. Diese Flächen dienen als Zäsurgrün zur Bundesstraße B 105.

Selmsdorf – Historisches Angerdorf - Bereich an der Ernst-Thälmann-Straße mit Selmsdorfer Kirche (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die städtebauliche Struktur der **Ortslage südlich der Bundesstraße B 104**, ist durch lockere beidseitige straßenbegleitende Einzelhausbebauung geprägt.
Die ursprüngliche historische Bebauung in der Neuen Reihe, der Lübecker Straße und der Lindenstraße ist anhand der vorhandenen Bausubstanz erkennbar. Bis 1990 wurden in der Ortslage neue Wohngebiete entlang von neuen Straßen, Schulstraße, Rudolf-Hartmann-Straße, Lindenstraße, Grüner Ring, entwickelt. Nach 1990 hat sich die Ortslage insbesondere durch die Realisierung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 10 in südwestliche Richtung vergrößert. Auch innerhalb der bis zu diesem Zeitpunkt gewachsenen Ortslage wurde die städtebauliche Struktur durch Neubebauung ergänzt.

Im Süden bzw. Südwesten wird der Ortsbereich in bestehende bzw. geplante Flächen für Wald eingebettet. Diese Flächen für Wald sind entsprechend im Plan dargestellt.

Selmsdorf – Ortslage südlich der Bundesstraße B 104 (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die vorhandene Nutzung innerhalb des Ortsbereiches südlich der B 104 ist durch Wohnen geprägt. Einige nicht störende Gewerbebetriebe, wie Bäckerei, Versicherungsagentur, sind hier ansässig. Entsprechend dieser vorherrschenden Wohnnutzung auch gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 10 sowie deren Realisierung werden Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt. Des Weiteren erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne.

Im Kreuzungsbereich von Ernst-Thälmann-Straße, Neue Reihe, Lübecker Straße und Straße der Freiheit wurde das Gemeindehaus u.a. mit Gemeindebüro und Bibliothek errichtet. Dieses wird auch durch die Feuerwehr genutzt. Die öffentlichen Einrichtungen finden durch die dargestellten Flächen für Gemeinbedarf Beachtung.
Östlich des Gemeindezentrums, östlich der Ernst-Thälmann-Straße sowie südlich der Straße der Freiheit liegt der ehemalige Friedhof von Selmsdorf, der nunmehr als Park mit einem öffentlichen Spielplatz gestaltet ist. Die Darstellung erfolgt entsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage.
Im direkten südlichen Anschluss, naturräumlich nach Süden und Osten begrenzt durch eine vorhandene Hecke, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 optional die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Daher erfolgt die Ausweisung als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Auf den Flächen nordöstlich der Lübecker Straße und südlich der Bundesstraße B 104 befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb – ein Sägewerk. Die Betriebsflächen werden als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sägewerk nach § 11 BauNVO aufgenommen und damit im Bestand gesichert.

Im Bereich Schulstraße und Neue Reihe befinden sich die Grundschule sowie eine Außenstelle der Regionalen Schule Dassow, die innerhalb von Flächen für Gemeinbedarf dargestellt sind. Im direkten südwestlichen Anschluss grenzt der heutige Selmsdorfer Friedhof, der als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen wird.

Ziel für die Flächen südlich des Kreisverkehres in der Neuen Reihe gemäß Bebauungsplan Nr. 7 ist die Entwicklung von Anlagen für sportliche Zwecke mit einem öffentlichen Parkplatz sowie die Errichtung von Anlagen für die Feuerwehr und den Bauhof. Dieses Ziel findet in der Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Sport, von Flächen für Gemeinbedarf sowie von öffentlichen Parkplätzen Berücksichtigung. Ein großer Sportplatz, ein Bolzplatz, ein Vereinshaus sowie der Parkplatz wurden bereits hergestellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zwischen dem Wohngebiet Flöhkamp und dem Kreisverkehr in der Neuen Reihe ist die Entwicklung eines Mischgebietes Planungsziel, das entsprechend als solches im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Im Osten von Selmsdorf **nördlich der Bundesstraße B 105**, Straße der Freiheit, wurde der Bebauungsplan Nr. 16 durch die Gemeinde Selmsdorf aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Selmsdorf – östlicher Bereich, nördlich und südlich der Bundesstraße B 105 (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Gleichzeitig erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für die Regelung der Errichtung eines Einkaufsmarktes.

Um auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Ziele der Gemeinde mit den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 20 darzustellen, wurde bereits die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Zuge der 9. Änderung angepasst. Das Ziel der Darstellung von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird hier nachrichtlich übernommen.

In diesen Bereichen nördlich der Bundesstraße B 105 bzw. B 104 sieht die Gemeinde städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16. Diese mögliche Weiterentwicklung, die von der Gemeinde verfolgt wird, ist den Behörden bereits bekannt. Zur städtebaulichen Abrundung werden daran angrenzende Flächen ebenfalls als Wohnbauflächen im Plan einbezogen. Diese Flächen waren Bestandteil des LSG. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der entsprechende Antrag zur Herauslösung aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die erforderliche Herauslösung aus dem LSG ist mit der Dritten Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ erfolgt.
Als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Flächen dargestellt, auf denen teilweise eine Streuobstwiese hergestellt wurde.

Südlich der Bundesstraße B 105, Straße der Freiheit, und nördlich der Straße An der Beck liegen Grundstücke, die durch Wohnnutzung geprägt sind. Im östlichen Bereich bildet das Gewässer Nr. 1/3 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine mit den vorhandenen grabenbegleitenden Gehölzen die natürliche Grenze des Bereiches. Eine Potentialfläche für städtebauliche Entwicklungen liegt zwischen Bundesstraße und dem Weg „An der Beck“.
Für diesen Bereich wird die Darstellung von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Berücksichtigung des Bestandes sowie der Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen.

Die Nutzung im Bereich der Wilhelm-Oldörp-Straße und Am Wasserwerk, **nördlich der Bundesstraße B 104**, ist durch Wohnnutzung geprägt. Für Teilflächen besteht die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 sowie die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Selmsdorf. Auf nördlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 waren als Ausgleich für Eingriffe Flächen als Sandmagerrasen festgesetzt. Die Maßnahmen sind nicht realisierbar. Der Ausgleich des fehlenden Kompensationsäquivalents wird an anderer Stelle (in Ökokonten der Gemeinde) erfolgen.
Im Norden und Westen wird dieses Wohngebiet durch Flächen für Wald begrenzt. Östlich bildet eine vorhandene Hecke die naturräumliche Grenze. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

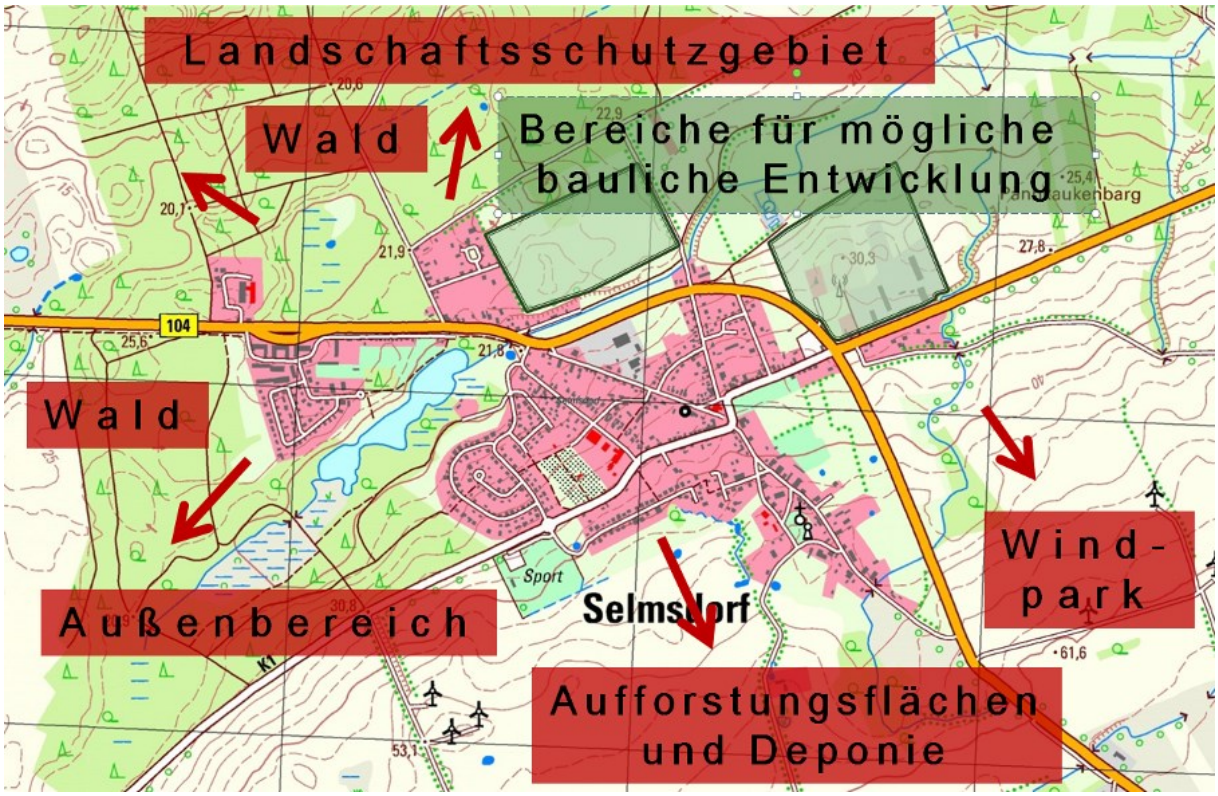
Selmsdorf – westliche Flächen an der Dr.-Leber-Straße
(Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Für Flächen direkt an der Lübecker Straße erfolgt die Ausweisung als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und für übrige Bereich aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der rechtskräftigen Satzungen als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Sie beziehen sich auf Flächen nördlich der Lübecker Straße bzw. nördlich des Weges „Am Kanal“ und sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung Sukzessionsfläche dargestellt.

Um der raumordnerischen Funktion in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht zu werden, weist die Gemeinde nördlich dieser Sukzessionsfläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine Fläche als „Optionale Bauflächenentwicklung“ (OBE) aus. Die verkehrliche Erschließung soll über die Anbindung an die Bundesstraße B104 erfolgen.
Nördlich der Optionalen Baufläche in Richtung des vorhandenen Waldes ist die Entwicklung einer Grünfläche als Wiese, z.B. Streuobstwiese, beabsichtigt.

Die Darstellung dieser Fläche ergibt sich aufgrund einer intensiven Auseinandersetzung bezüglich der Möglichkeiten für künftige Siedlungsentwicklungen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Restriktionen, unter denen die Gemeinde ihre Alternativen untersucht hat.



Bauliche Entwicklungen in südliche Richtung stehen im Konflikt (Beachtung von Belangen des Immissionsschutzes) zu den dort vorhandenen Nutzungen durch den Windpark sowie durch die Deponie auf dem Ihlenberg. Aufgrund der Nähe zur Deponie hat sich die Gemeinde entschieden, Flächen südlich der Ortslage zum nachhaltigen Schutz gegen störende Emissionen vollständig aufzuforsten.
An die vorhandenen Siedlungsflächen grenzen im Südwesten und Nordwesten Waldflächen, die somit keine Möglichkeiten für weitere bauliche Entwicklungen bieten.
Eine Siedlungserweiterung nach Osten würde zu einer ungewollten bandartigen Siedlungsstruktur führen. Außerdem bildet der vorhandene Bachabschnitt eine natürliche Zäsur für bauliche Entwicklungen.

Im Nordosten der Gemeinde grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der genannten Restriktionen sind bauliche Entwicklungen nur auf diesen nördlich/ nordöstlich gelegen Flächen möglich. Diese Flächen stehen in direkter Verbindung zum bebauten Siedlungsraum von Selmsdorf.

Auf der östlich gelegenen Fläche wurde eine Wohnbauentwicklung auf ursprünglich gewerblich genutzten Arealen mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich geregelt. Das Ziel einer nördlichen Erweiterung dieses Baugebietes ist den Behörden bekannt und findet allgemeine Zustimmung. Die erforderliche Herauslösung aus dem LSG ist mit der Dritten Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ erfolgt.
Die Entwicklung der dargestellten Fläche am ehemaligen Wasserwerk bietet sich somit als einzige weitere Flächen für Siedlungsentwicklungen als Wohnstandort für die Ortslage Selmsdorf an. Die Flächen am Wasserwerk sind städtebaulich an die westlich gelegenen bereits bebauten Flächen angebunden. Nördlich liegen Flächen für Wald und südlich bilden die Flächen mit dem Selmsdorfer Bach einen Freiraum, der neben naturschutzfachlichen Funktionen auch der Erholung dient. Nach Osten sind diese Flächen durch die vorhandene prägende Gehölzstruktur naturräumlich eingebunden.
Im Vergleich zur bestehenden Ortslage befindet sich dieser Bereich auf etwa dem gleichen natürlichen Höhenniveau. Durch das eingeschnittene Bett des Selmsdorfer Baches entsteht der Höhenunterschied, der im Gelände sichtbar ist. Eine künftige Bebauung wird sich somit in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Eine Einbindung in das Ortsbild soll gewährleitstet werden.
Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die dargestellte Optionale Baufläche östlich des ehemaligen Wasserwerks vor Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden kann. Daher werden diese Flächen gemäß der Amstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung am 03.04.2014 als „Optionale Bauflächenentwicklung“ ausgewiesen, da es sich um die letzte bebaubare Fläche in Anlehnung an den Hauptort handelt. Die Gemeinde möchte bereits sehr frühzeitig ihre Entwicklungsziele benennen und einer dauerhaften Inanspruchnahme dieser Flächen durch andere Nutzungen entgegenwirken. Es sollen spätere, vorallem naturschutzrechtliche Nutzungskonflikte vermieden werden.
Vor einer Inanspruchnahme dieser Flächen sollen zunächst die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 zuzüglich der nördlichen Erweiterungsflächen sowie die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 bebaut werden. Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 können etwa 65 Gebäude errichtet werden. Mit den künftigen Erweiterungsflächen stehen dann insgesamt etwa 100 Grundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung.
Mit der Darstellung dieser „Optionalen Bauflächenentwicklung“ am Wasserwerk berücksichtigt die Gemeinde die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren. Es ist richtig, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der nördlichen Erweiterungsflächen aktuell ausreichend Wohnbauflächen bereitgestellt werden können. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, auch Wohnbauflächen langfristig zur Verfügung stellen zu können und diese möglichen Flächen bereits jetzt darzustellen, da es keine weiteren alternativen Standorte gibt. Mögliche naturschutzrechtliche Nutzungskonflikte, z.B. Maßnahmen zur Aufwertung der Randflächen des Landschaftsschutzgebietes, Entwicklung einer Ausgleichsfläche oder Aufforstung, sollen vermieden werden.
Um das langfristige Ziel der Gemeinde in Bezug auf die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen auch in der Planzeichnung darzustellen, nutzt die Gemeinde eine

die BauNVO ergänzende Flächendarstellung. Die Fläche am ehemaligen Wasserwerk wird als „Optionale Bauflächenentwicklung“ in der Planzeichnung dargestellt. Sofern eine Flächenaktivierung erfolgen soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Aufstellungsverfahren ist durch die Gemeinde der Nachweis zu erbringen, dass keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Ein mögliches Potential für bauliche Entwicklungen besteht theoretisch auch auf Flächen östlich des bestehenden Sägewerks. Die Gemeinde hat sich bereits mehrfach mit diesen Flächen beschäftigt und den Kontakt zu den privaten Eigentümern gesucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Flächen für eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist sich die Gemeinde des potentiellen Nutzungskonfliktes zwischen dem Sägewerk und einer künftigen Wohnnutzung bewusst. Der Entwicklung dieser Flächen stehen aufgrund des Nutzungskonfliktes auch Belange der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die Fläche für eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung wird daher als „Optionale Bauflächenentwicklung“ in der Planzeichnung dargestellt. Konkretisierungen und detaillierte Betrachtungen sind im Zuge weiterführender Planungen (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes) erforderlich, um auch unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen.

Bezüglich einer möglichen künftigen baulichen Entwicklung auf Flächen östlich der Bundesstraße B 104 stellt die Gemeinde Folgendes dar: Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung waren in dem benannten Bereich Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese Bauflächendarstellungen zurückgenommen, um im Gegenzug die Bauflächen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 auszuweisen. Damit hat die Gemeinde raumordnerische Belange berücksichtigt. Eine erneute Bauflächendarstellung würde somit den landesplanerischen Vorgaben widersprechen. Darüber hinaus sind für diesen Bereich der naturräumliche Bestand der geschützten Hecken sowie die Nähe der Bundesstraße B 104 zu beachten. Diese Restriktionen sprechen gegen eine bauliche Entwicklung.

Nördlich der Dr.-Leber-Straße auf Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage am Forstweg“ überplant sind, sind bereits einige neue Wohngebäude entstanden. In diesem Bereich befindet sich ein kleiner Lebensmittelmarkt, als Angebot für Waren des täglichen Bedarfes. Dieser Ortsbereich wird durch Flächen für Wald umrahmt.

Im Flächennutzungsplan werden gemäß der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 für Bereiche unmittelbar an der Dr.-Leber-Straße Mischgebiete sowie für die übrigen Flächen Wohnbauflächen dargestellt.

Auf Flächen **südlich der Dr.-Leber-Straße** ist in den letzten Jahrzehnten ein Wohngebiet entstanden. Neben Gebäuden im Geschosswohnungsbau sind eine Vielzahl von Einfamilienhäusern errichtet worden. Die planungsrechtliche Grundlage für diese bauliche Entwicklung wurde im Zuge der Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 2 sowie Nr. 13 geschaffen. In Ergänzung der baulichen Entwicklung wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt.

Gemäß den Zielen der baulichen Entwicklung der Bebauungspläne werden Mischgebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne, u.a. als Parkanlage und Streuobstwiese.

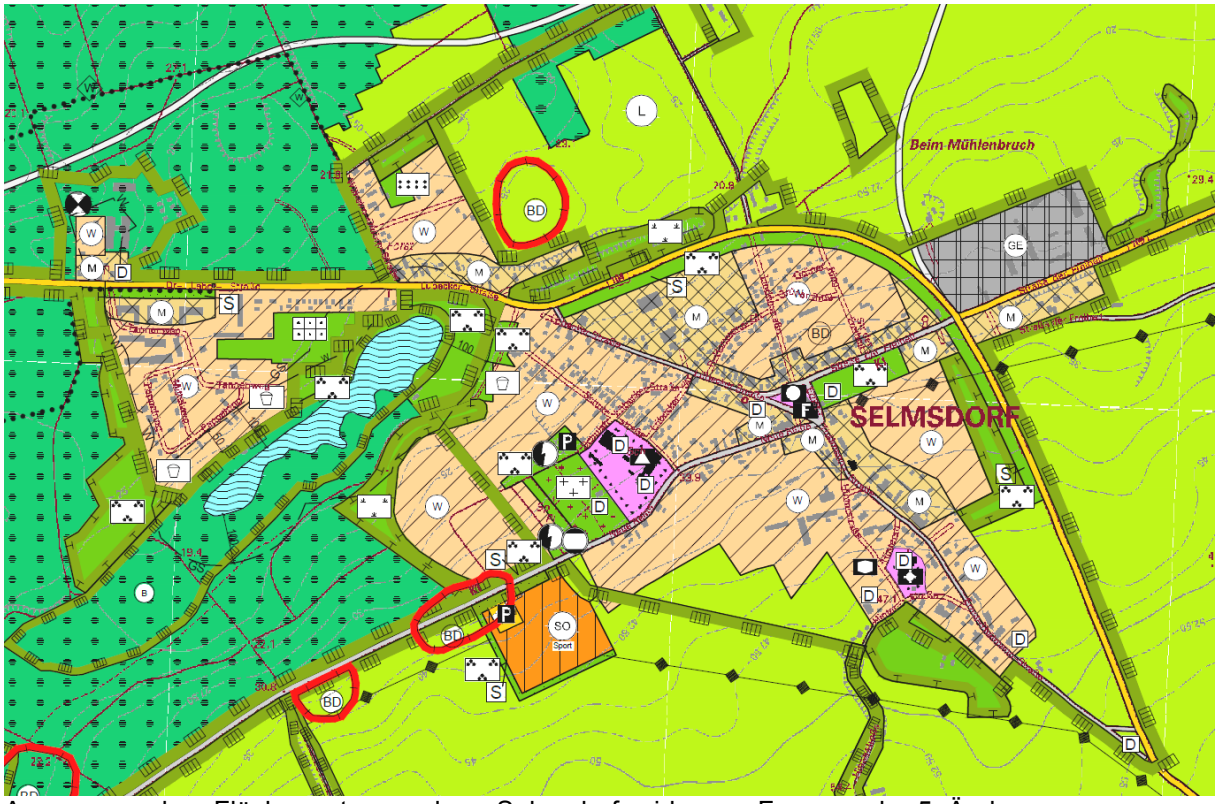
Selmsdorf – nördlich und südlich der Lübecker Straße (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die Darstellung der Mischgebietsflächen wurde gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewählt. Auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bundesstraße und den damit verbundenen Immissionen ist eine andere Bauflächenausweisung nicht gerechtfertigt.

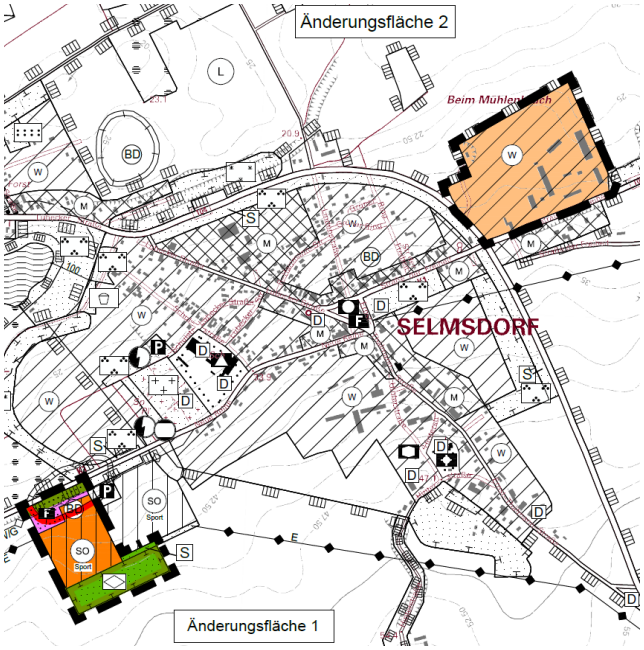
Die ursprünglich vorhandene straßenbegleitende Bebauung an der Dr.-Leber-Straße mit den giebelständig ausgerichteten Einfamilienhäusern werden innerhalb von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO beachtet.

Der Große Teich (Toorfmoor) bildet eine natürliche Trennung zwischen den Siedlungsbereichen von Selmsdorf. Die Waldflächen am Ufer dieses Sees werden entsprechend dem Bestand dargestellt. Im Nordosten des Großen Teiches werden Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche sind geschützte Biotope vorhanden. Nordwestlich des Großen Teiches ist es Ziel die Parkanlage weiterzuentwickeln und eine Badestelle anzulegen. Dieses Ziel ist auch als Maßnahme im Landschaftsplan der Gemeinde dargestellt.

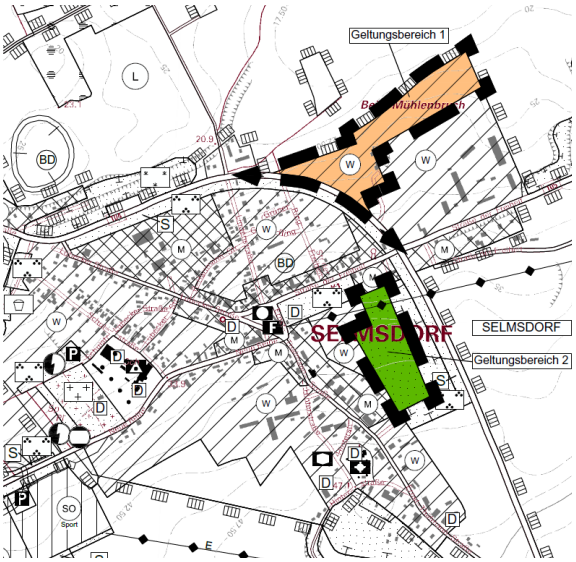
Bei der Bauflächenausweisung wird die festgesetzte Grenze des Landschaftsschutzgebietes beachtet.



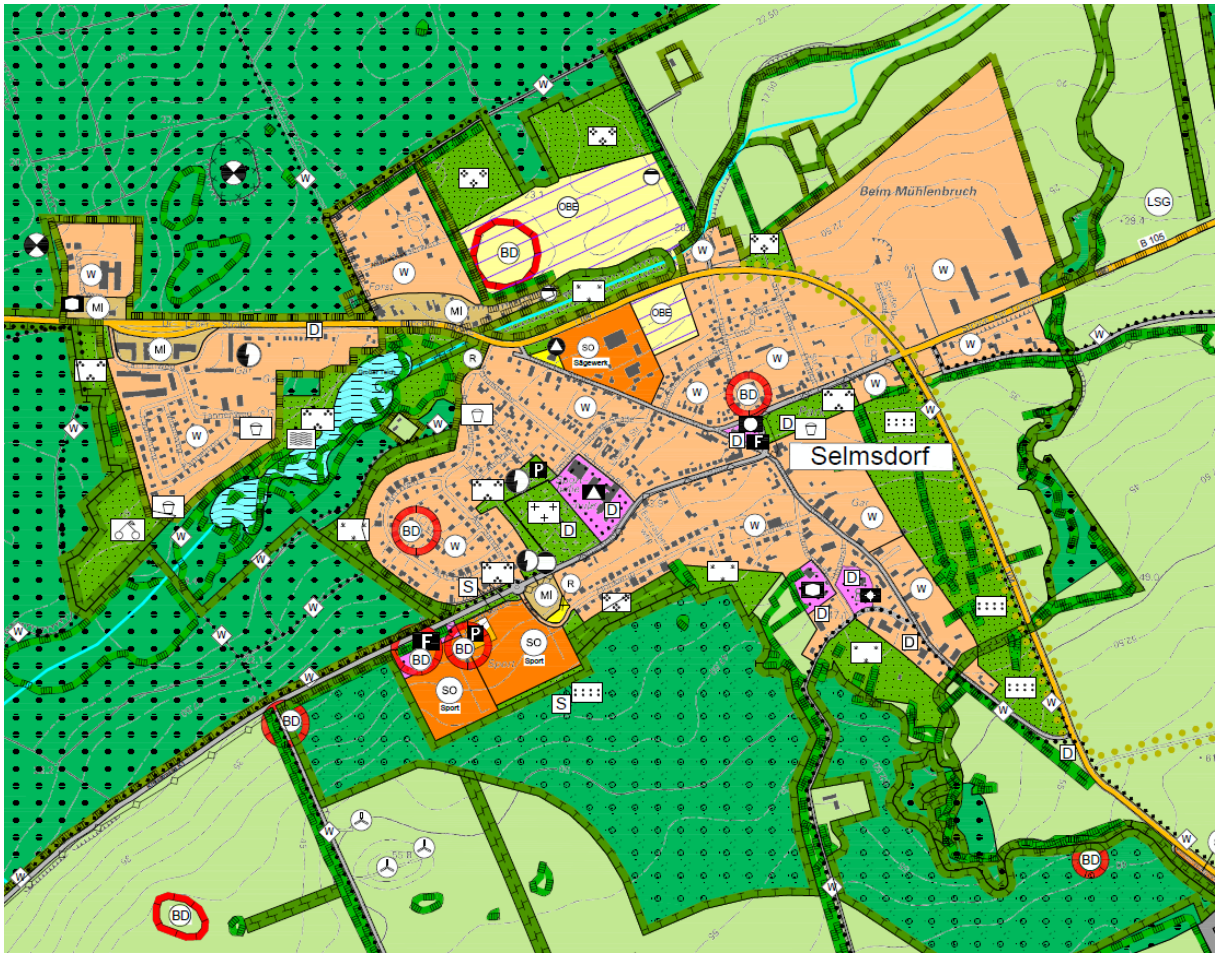
Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Selmsdorf, wirksame Fassung der 5. Änderung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Selmsdorf, wirksame Fassung der 8. Änderung



und der 9. Änderung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Selmsdorf, Fassung des Erneuten Entwurfes

Für die Ortslage Selmsdorf werden die Ziele der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie der wirksamen Flächennutzungsplanänderungen für die Planzeichnung der Fortschreibung übernommen. Dadurch ergeben sich im Vergleich zur wirksamen Fassung Änderungen.

Für die bebauten Flächen, für die keine Bebauungspläne bestehen, insbesondere für die in der wirksamen Fassung dargestellten Gemischten Bauflächen, wurde eine Überprüfung hinsichtlich der Nutzung vorgenommen:

- In den Bereichen von Ernst-Thälmann-Straße, Neue Reihe, Lübecker Straße und An der Beck ist die Nutzung durch das Wohnen geprägt. Vorhandene nicht störende Gewerbebetriebe können dem Wohnen zugeordnet werden. Daher werden diese Flächen nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt.
- Das ortsansässige Sägewerk wird in seinem Bestand innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes beachtet.
- Die Darstellung der durchmischten Nutzung für Flächen nördlich der Bundesstraße wird durch die Ausweisung von Mischgebieten beachtet. Hier sieht die Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich einer weiteren durchmischten Nutzung.

Die im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan erweiterten Bauflächendarstellungen in der Ernst-Thälmannstraße, Hinterstraße, Straße „An der Beck“ sowie im Bereich Lindenstraße Ausbau ist in der Bestandsnutzung begründet.

Potentiale für bauliche Entwicklungen bestehen durch die Wohnbauflächenausweisungen im Norden der Ortslage. Diese werden anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Zusätzlich werden Darstellungen von Grünflächen entlang der Bundesstraße B 105 und nördlich der Optionalen Baufläche aufgenommen.

3.2.2 Hof Selmsdorf

Bestandssituation

Die Siedlung Hof Selmsdorf liegt südlich der Ortslage Selmsdorf und ist über gemeindliche Wege an das Straßennetz angebunden. Im südlichen Bereich der Siedlung grenzen Waldflächen, das sogenannte Heidenholz. Die übrigen Flächen des Ortsteiles werden von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

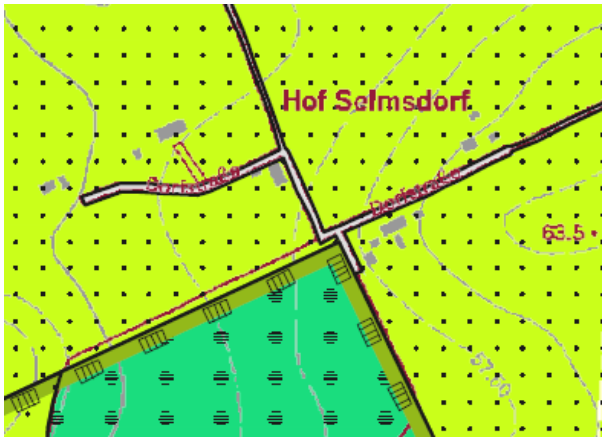
Hof Selmsdorf (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Am Heidenholz im Kreuzungsbereich der Wege liegen ein Rastplatz und eine Informationstafel. Ein altes Elektrizitätshaus steht östlich des Weges.

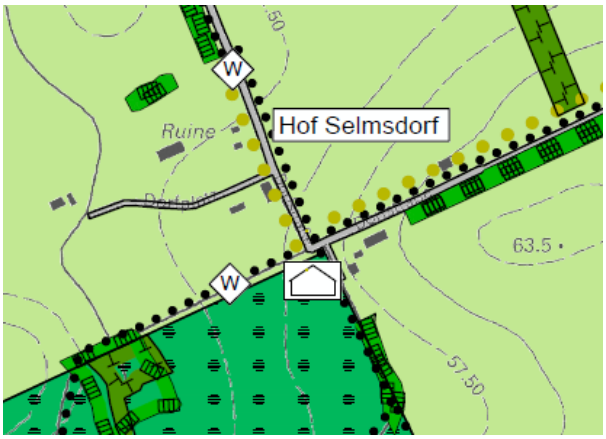
Die bebauten Grundstücke sind straßenbegleitend an den gemeindlichen Wegen angeordnet. Im Westen werden die Grundstücke über einen ausgebauten Stichweg erschlossen. Innerhalb der vorhandenen Gebäude ist die Wohnnutzung vorherrschend. Die eingeschossigen Gebäude sind meist traufständig zu den Wegen errichtet worden. Auf den privaten Grundstücken ist ein hoher Anteil an Gehölzen vorhanden. Die Grundstücksflächen dienen auch der Kleintierhaltung.
Entlang von Wegeabschnitten sind Gehölze und Hecken, vorhanden bzw. wurden Baumreihen in jüngerer Vergangenheit angepflanzt.

Flächenausweisungen

Der Ortsteil Hof Selmsdorf wird dem Außenbereich zugeordnet. Eine Bauflächendarstellung erfolgt nicht. Der Rastplatz mit Informationstafel wird im Plan gekennzeichnet.
Die straßenbegleitenden Obstreihen sind in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich hierbei um Kompensationsmaßnahmen. Der Errichtung eines Ökokontos (nach § 12 Abs. 5 Nr. 1 NatSchAG M-V) wurde von der unteren Naturschutzbehörde (Bescheid vom 05.12.2012) zugestimmt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Hof Selmsdorf, wirksame Fassung



Hof Selmsdorf, Fassung des Erneuten Entwurfes

3.2.3 Lauen

Bestandssituation

Die Ortslage Lauen liegt im Westen des Gemeindegebietes und wird von Wiesenflächen eingebettet, die insbesondere im Osten und Westen von Waldflächen umrahmt werden. Sie wird über eine Gemeindestraße verkehrlich erschlossen, die nördlich in unmittelbarer Nähe zur Tankstelle an die Bundesstraße B 104 sowie in südliche Richtung an die Kreisstraße K 1 anbindet.

Lauen (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Nördlich der Ortslage liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig für die Entwicklung eines Gewerbestandortes, der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich vorbereitet wird, vorgesehen sind. Diese Flächen liegen im Vergleich zur vorhandenen Bebauung und auch der Dorfstraße auf einem deutlich erhöhten Geländeniveau.
Insbesondere die südlichen Bereiche von Lauen sind durch an- und absteigendes Geländeniveau charakterisiert.

Die städtebauliche Struktur von Lauen ist durch unterschiedliche Bebauungsepochen geprägt. Neben straßenbegleitender Bebauung sind auch hofähnliche Strukturen vorhanden.
Insbesondere ist die ursprüngliche Hofstruktur im Nordwesten der Ortslage noch heute an den Gebäuden, die jedoch ruinös bzw. baufällig sind, erkennbar.

Die vorherrschende Nutzung ist die Wohnnutzung. Nordwestlich etwa abgesetzt von der übrigen Bebauung und durch eine Wiesenflächen getrennt liegen Grundstücke mit zwei Gebäuden. Ein leerstehendes Gebäude, eine zweigeschossige Villa, steht unter Denkmalschutz und ist sanierungsbedürftig.

Im Norden der Ortslage im Kreuzungsbereich der Dorfstraße wurde ein Rastplatz für Wanderer bzw. Radfahrer hergestellt.

An der Dorfstraße in Richtung Bundesstraße B 104 liegen eine Zufahrt zu einem Grundstück mit einer landwirtschaftlich genutzten Halle sowie weiteres Grundstück mit einem sanierten Wohngebäude. Zwischen diesem nordöstlich gelegenen Grundstück sowie der eigentlichen Ortslage besteht eine Gehölzfläche (geschütztes Biotop).

Flächenausweisungen

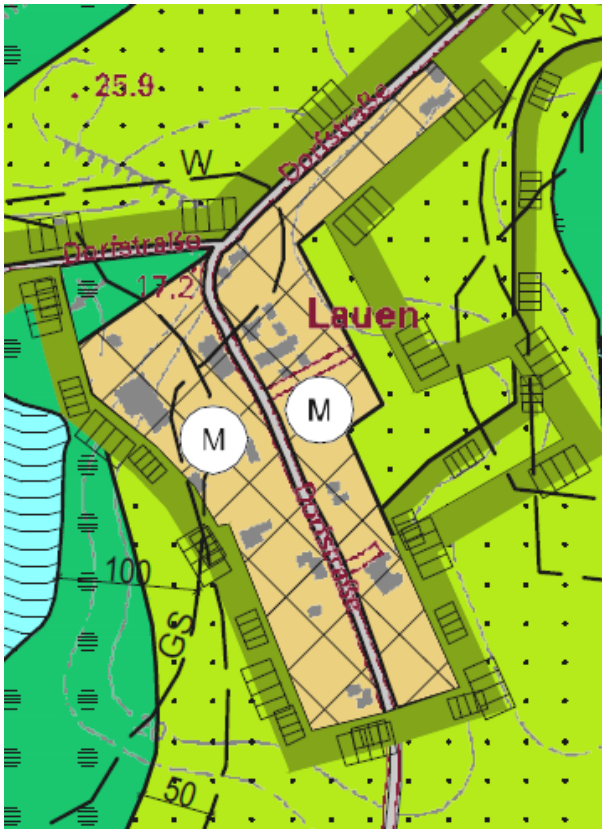
Für die Ortslage Lauen werden entsprechend der vorherrschenden Nutzung Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Die Ortslage Lauen wurde trotz der Lage innerhalb des 500 m-Streifens der innerdeutschen Grenze im Zuge der Bodenreform enteignet und aufgesiedelt. Die Wirtschaftsgebäude wurden weiterhin genutzt. Heute sind viele Gebäude saniert und modernisiert. Daher sieht die Gemeinde für Lauen ein ausreichendes städtebauliches Gewicht um die positive Entwicklung innerhalb der Ortslage weiterhin zu unterstützen und stellt daher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dar.

Die Bauflächendarstellungen orientieren sich dabei an den tatsächlichen Nutzungsgrenzen sowie an den Grenzen des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Die etwas abgesetzten Grundstücke im Nordwesten von Lauen mit dem denkmalgeschützten Gebäude werden dem Außenbereich zugeordnet. Der Rast- und Informationsplatz wird im Plan innerhalb einer Grünfläche gekennzeichnet.

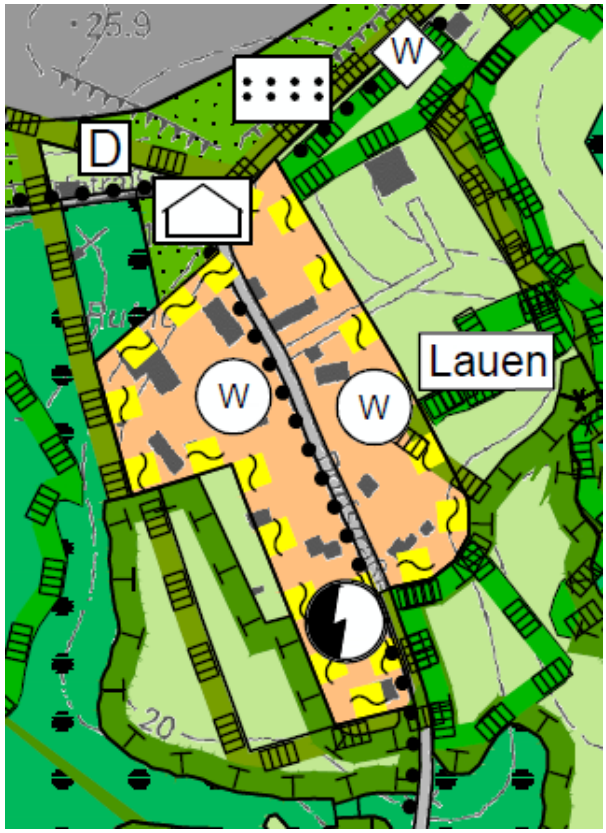
Das Wohngrundstück an der Dorfstraße in Richtung Bundesstraße B 104, welches durch die Hecke von der übrigen Ortslage räumlich getrennt wird, wird ebenso wie das landwirtschaftlich genutzte Grundstück im Außenbereich belassen.

Die Wiesen- und Weidenflächen im Süden der bebauten Ortslage sowie die Waldflächen im Osten sind gemäß Darstellungen des Landschaftsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um die Maßnahme G03 - Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Lauen sowie um die Maßnahmen W06 - Waldumbau östlich von Lauen.
Potentiale für eine bauliche Entwicklung bestehen insbesondere im Norden von Lauen im Bereich des ursprünglichen Hofes. Mit einer künftigen Bebauung kann die Ortslage abgerundet und die städtebauliche Struktur ergänzt werden.

Im Vergleich zur wirksamen Fassung werden für Lauen aufgrund der dominierenden Wohnnutzung Wohnbauflächen anstelle von Gemischten Bauflächen dargestellt.
Auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Südosten wird aufgrund der Lage im LSG sowie der geplanten Maßnahmen des Landschaftsplanes verzichtet. Ebenso wird die straßenbegleitende Baufläche an Gemeindestraße nicht mehr ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich ein geschütztes Biotop. Eine bauliche Entwicklung wird hier nicht gesehen. Das bebaute Grundstück im Nordosten wird im Außenbereich belassen.
Die Darstellung der Flächen für Wald im Westen von Lauen wurde dem Bestand angepasst. Der Rastplatz wird im Plan innerhalb einer Grünfläche gekennzeichnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Lauen, wirksame Fassung



Lauen, Fassung des Erneuten Entwurfes

3.2.4 Sülsdorf

Bestandssituation

Die Ortslage Sülsdorf teilt sich in zwei Ortsbereiche. Der ältere Ortsteil als Angerdorf liegt südlich der Bundesstraße B 105 und ist verkehrlich über die Gemeindestraße, die an die Bundesstraßen B 105 anbindet, erschlossen. In Richtung Süden führt die Dorfstraße als unbefestigter Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Bundesstraße B 104. Der jüngere Teil der Siedlung befindet sich auf Flächen direkt an der Bundesstraße B 105. Entlang der Gemeindestraße, die die beiden Ortsteile verbindet, verläuft einseitig ein Geh- und Radweg.

Zwischen den beiden Ortsteilen ist der Hansano Milchhof mit einer großen Milchviehanlage ansässig, der über die Gemeindestraße verkehrlich angebunden und durch Gehölze in das Landschaftsbild eingebunden ist.

Sülsdorf (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die ursprüngliche Struktur des Angerdorfes ist auch heute noch sehr gut erhalten. Die alten Hallenhäuser sind saniert. Sie stehen teilweise unter Denkmalschutz. Es wurden auch neue Wohngebäude innerhalb des alten Angerdorfes bzw. im Norden errichtet, die die städtebauliche Struktur ergänzen. Aufgrund der historischen Angerstruktur sind die Grundstücke sehr tief. Grundstücksflächen werden auch als Hausgärten genutzt. Die Gehölze innerhalb der Grundstücke wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die Ortslage Sülsdorf ist durch Wohnnutzung geprägt. Kleintierhaltung in Form von Hühnerhaltung ist im Ort vorzufinden. Nicht störende Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Sülsdorf. Untergeordnet ist auch Ferienwohnnutzung anzutreffen.

Die Dorfstraße ist saniert und die angrenzenden Grünflächen, auch der Anger, sind als Grünflächen neu gestaltet. In jüngerer Vergangenheit wurden in Ergänzung von alten Bäumen, überwiegend Linden und Kastanien, neue Gehölze angepflanzt. Im Angerbereich sind ein öffentlicher Spielplatz, ein Rastplatz, die Bushaltestelle sowie eine Trafostation eingeordnet. Ein historisches Gerätehaus, das durch die Feuerwehr genutzt wird, sowie eine Löschwasserzisterne sind hier vorhanden.

Die natürliche Grenze des Ortsteils im Westen bilden die Gehölze, die als gesetzlich geschütztes Biotop gelten. Der Graben, Gewässer Nr. 1/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine liegt innerhalb dieser westlich gelegenen Gehölzflächen und verläuft dann weiter auf Flächen östlich der Gemeindestraße. Im Südosten wird die Ortslage durch Waldflächen eingebunden.

Auf den Flächen der Ortslage an der Bundesstraße B 105 ist die ursprüngliche Hofstruktur, die durch spätere Neubebauungen ergänzt wurde, noch erkennbar. Die Grundstücke werden über direkte Einfahrten bzw. über Stichwege von der Bundesstraße B 105 verkehrlich erschlossen. Die Wohngrundstücke werden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt. An der Straße nach Teschow wurden auf der östlichen Seite um 1950 zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Abwasserpumpwerk in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen. An der Bundesstraße B 105 befindet sich eine Bushaltestelle.

Flächenausweisungen

Die Flächen des alten Angerdorfes von Sülsdorf werden als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

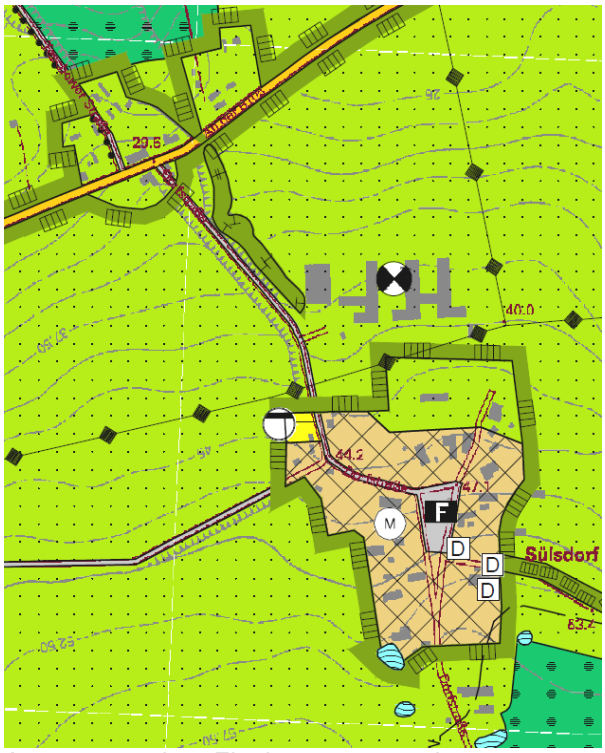
Die Flächendarstellung der Wohnbaufläche für das ursprüngliche Angerdorf ist am Bestand orientiert und bietet Potentiale für bauliche Entwicklungen. Die natürlichen Grenzen, Gräben und Gehölze sowie Nutzungsgrenzen finden dabei überwiegend Beachtung. Innerhalb der tiefen Grundstücke dienen Flächen als Hausgarten und werden entsprechend als Grünflächen dargestellt. Damit wird eine klare Abgrenzung zum freien Landschaftsraum dargestellt. Gleichzeitig verdeutlich die Gemeinde ihr Ziel, einer straßenzugewandten Bebauung.
Durch die bestehende Ergänzungssatzung für die Ortslage Sülsdorf ist ein Grundstück im Norden, westlich der Gemeindestraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und wird daher als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel mit Aufstellung der Ergänzungssatzung war die städtebauliche Gestaltung eines Ortseinganges.
Im Zentrum der Ortslage wurde der ursprüngliche Anger als Parkanlage ausgewiesen. Die vorhandene Baudenkmale, die Trafostation, die Informationstafeln sowie der Spielplatz werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen werden Flächen für eine potentielle Wohnbauentwicklung berücksichtigt:
Nördlich bzw. nordöstlich der Dorfstraße kann die vorhandene Angerstruktur sowie die vorhandene straßenbegleitende Bebauung ergänzt werden. In diesem Bereich sind der vorhandene Graben (Gewässer Nr. 1/1) und der natürliche Geländeverlauf Beschränkung für die bauliche Entwicklung. Der Grabenverlauf und angrenzende Flächen sind als Grünfläche „Wiese“ aufgenommen.
Im Süden orientiert sich die Flächendarstellung an der südlichen Nutzungsgrenze des östlich gelegenen Grundstückes. Bei einer möglichen Bebauung sind die Hecken, geschützten Biotope, zu beachten. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite wurden ursprünglich ebenfalls als Wohngrundstücke genutzt. Diese sollen künftig wiederbebaut werden und die städtebauliche Struktur straßenbegleitend ergänzen. Rückwärtig werden für diese Potentialflächen Hausgärten dargestellt. Damit soll gesichert werden, dass nur eine straßenbegleitende einreihige Bebauung künftig vorbereitet werden kann.

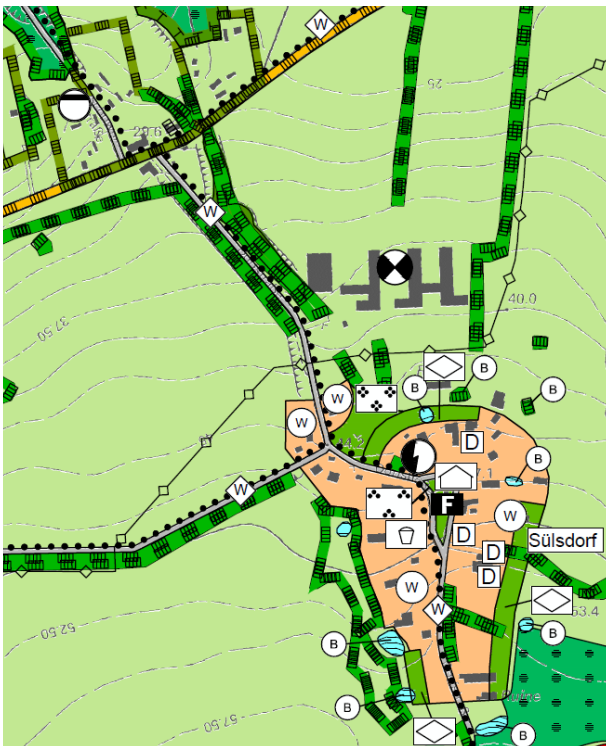
Die Flächen der Milchviehanlage werden als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem Außenbereich zugeordnet.

Die bebauten Flächen an der Bundesstraße B 105 werden im Außenbereich belassen. Der Graben (Gewässer Nr. 1/1), der parallel zur Gemeindestraße verläuft ist hier verrohrt und verläuft innerhalb einer Senke.

Der Standort des Abwasserpumpwerkes des Zweckverbandes Grevesmühlen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Die Lage der Hecke, geschütztes Biotop, südlich der Bundesstraße B 105 wurde dem örtlichen Bestand angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Sülsdorf, wirksame Fassung



Sülsdorf, Fassung des Erneuten Entwurfes

Im wirksamen Flächennutzungsplan war das alte Angerdorf als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung, die durch das Wohnen geprägt ist, werden nunmehr Wohnbauflächen dargestellt. Die Bauflächenabgrenzung entspricht im Wesentlichen der ursprünglichen Darstellung. Zusätzlich wird das Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung im Süden und auf der gegenüberliegenden Seite als Potentialfläche ausgewiesen.

Grünflächen als Parkanlage, Hausgärten sowie die Wiese im Bereich des Grabenverlaufes berücksichtigt. In der wirksamen Fassung sind keine Grünflächendarstellungen enthalten. Aus Sicht der Gemeinde sind diese jedoch zur Darstellung der Bestandssituation und zur Verdeutlichung der städtebaulichen Struktur erforderlich.

Die bebauten Bereiche an der Bundesstraße B 105 wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.

3.2.5 Teschow

Die Ortslage Teschow liegt im Norden des Gemeindegebietes auf der Halbinsel Teschow, die von der Trave, der Pötenitzer Wiek und dem Dassower See umgeben wird. Verkehrlich erschlossen wird der Ort über die Gemeindestraße, die an die Bundesstraße B 105 anbindet. Alle Hofstellen in Teschow waren ursprünglich radial zum Anger ausgerichtet, so dass Teschow als Rundling angelegt wurde.

Die ursprünglichen Hofstrukturen sind nur noch im südöstlichen Bereich der Ortslage erkennbar. Die spätere Bebauung ist straßenbegleitend errichtet worden. Etwas abgesetzt von der übrigen Bebauung sind im Osten zwei Wohngebäude über einen Stichweg angebunden. Eines dieser Gebäude ist als Baudenkmal geschützt.

Die Dorfstraße wurde in jüngerer Vergangenheit neu hergestellt. Ein einseitiger Gehweg ist teilweise vorhanden. Die Dorfstraße führt auf einen Platz, an dem die Bushaltestelle, eine Informationstafel sowie ein Briefkasten angeordnet sind. Neben der Dorfstraße wird eine Fläche als Spielplatz genutzt.
Am südlichen Orteingang wurde ein gemeindliches Gebäude errichtet. Vor dem Gebäude sind Parkplätze hergestellt. Auch in diesem Bereich befindet sich eine Informationstafel. Südlich des Gemeindehauses wurde eine Streuobstwiese angepflanzt. Diese bildet mit dem Haugarten auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Ortseingang von Teschow.

Teschow (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Am nordwestlichen Ortsausgang liegen Flächen, die durch einen landwirtschaftlichen Betrieb u.a. als Lagerplatz genutzt werden.

Über den Weg „Am See“ ist das Grundstück mit einem Ferienhof, das sich etwas losgelöst vom übrigen Ort befindet, erreichbar.

Die natürliche Grenze des Ortes wird im Westen durch einen Geländesprung und Gehölze, die gesetzlich geschützt sind, gebildet. Im Süd- und Nordosten wird die Ortslage in Weide- und Wiesenflächen eingebettet. Im Süden schließen sich daran Waldflächen an. Nördlich dieser Waldflächen verläuft ein offener Graben, Gewässer Nr. B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine, der in den Dassower See mündet.

Teschow ist der nördlichste Ortsteil der Gemeinde. Der Ausbau der gemeindlichen Wege endet in Teschow. Die vorhandenen weiterführenden Wege sind unbefestigt und teilweise Bestandteil des Radwegenetzes. Der Weg „Zur Hohen Meile“ in Rich-

tung Südwesten ist dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie als Radweg gewidmet.

Flächenausweisungen

Die Flächen in Teschow werden aufgrund der Bestandsnutzung, die durch Wohnen geprägt ist, als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Ausweisung der Flächen orientiert sich dabei an den Nutzungsgrenzen sowie an den festgesetzten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Am südlichen Ortseingang bezieht die Bauflächendarstellung den genutzten Hausgarten mit ein.
Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Westen von Teschow werden gemäß der Nutzung als Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten berücksichtigt.

Das gemeindliche Gebäude wird innerhalb von Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Gemeindehaus beachtet.

Der Bereich des Ferienhofes wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Die Errichtung der Ferienwohnungen erfolgte als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht vorgesehen und daher wird der Bereich aus weiterhin im Außenbereich belassen.

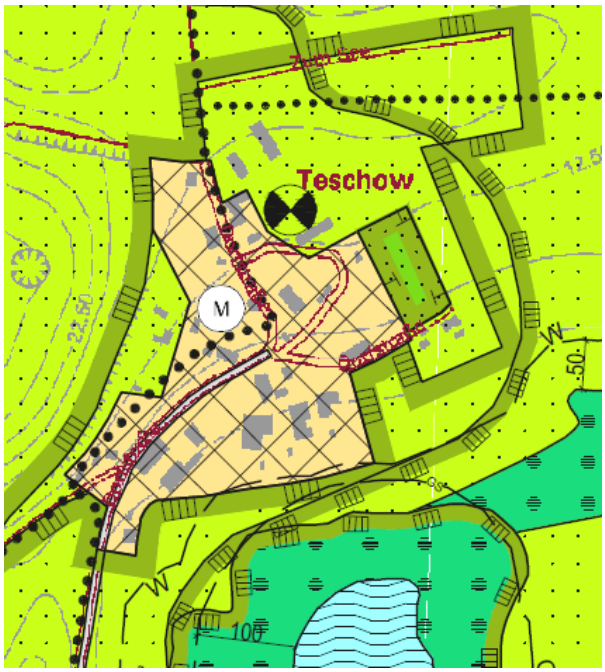
Die Flächen, die durch landwirtschaftliche Anlagen genutzt werden, liegen auch weiterhin im Außenbereich.

Potentiale für bauliche Entwicklungen bestehen innerhalb der bebauten Ortslage im zentralen Bereich. Mit der baulichen Entwicklung im zentralen Bereich kann die historische Struktur des Rundlings vervollständigt werden.

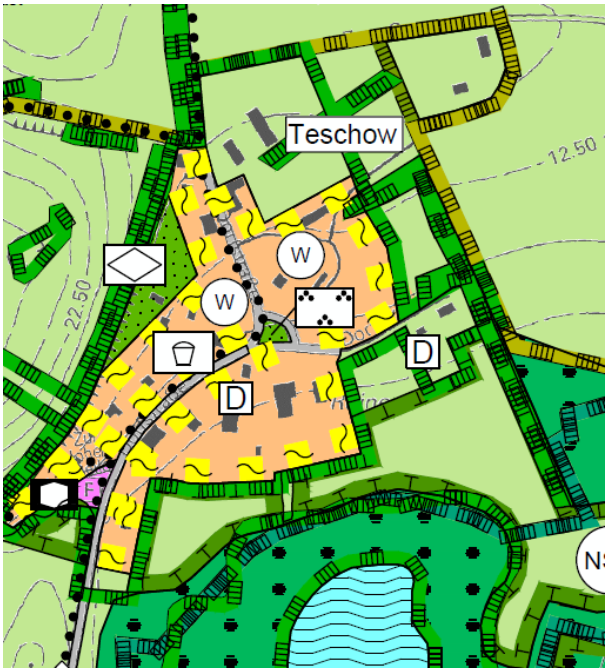
Für Flächen südlich der bebauten Ortslage werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der Darstellung des Landschaftsplanes aufgenommen. Es handelt sich dabei zum einen um die Maßnahme G02-Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Teschow, südlich der bebauten Ortslage und zum anderen um die Maßnahme B09-Streuobstwiese Teschow, südlich des Gemeindehauses. Die Streuobstwiese wurde bereits angepflanzt.

Gehölze, überwiegend auch geschützte Biotope, binden den Ortsteil in das Landschaftsbild ein. Diese sind gemäß Biotopatlas mit geringfügigen Anpassungen entsprechend der tatsächlichen Lage im Plan dargestellt.

Die Darstellung der Wohnbauflächen erfolgt aufgrund der aktuellen Bestandsnutzung sowie der weiteren städtebaulichen Entwicklung für die Ortslage. Die Nutzung in Teschow wird durch das Wohnen geprägt, daher werden nunmehr Wohnbauflächen anstelle von Gemischten Bauflächen, wie in der wirksamen Fassung enthalten, dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Teschow, wirksame Fassung



Teschow, Fassung des Entwurfes

Im weiteren Vergleich zur wirksamen Fassung ergeben sich geringfügige Bauflächenerweiterungen durch die Nutzungsgrenzen im Nordosten sowie Südwesten. Auf die Darstellung der Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird verzichtet. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden solche Maßnahmenflächen bestimmt und sind in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Altlastenverdachtsflächen sind für Teschow sind der Gemeinde sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg nicht bekannt.

3.2.6 Zarnewenz

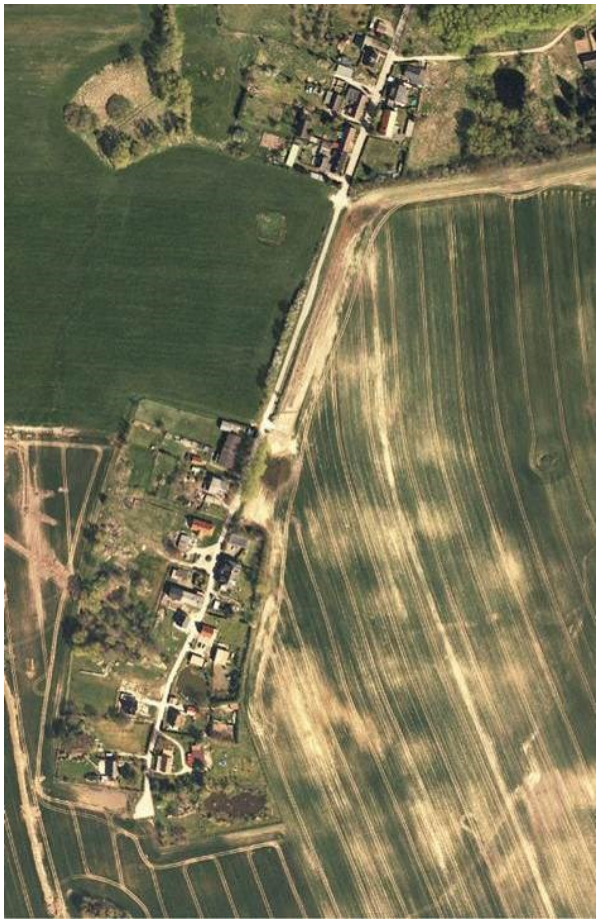
Die Ortslage Zarnewenz, die über Gemeindestraßen bzw. die Bundesstraße B 105 verkehrlich angebunden ist, erstreckt sich auf Flächen nördlich und südlich der Bundesstraße B 105. Ursprünglich entwickelte sich der Ort mit Hofstellen auf Flächen zwischen der Bundesstraße B 105 und dem Dassower See. Flächen südlich der Bundesstraße B 105 wurden straßenbegleitend zu den gemeindlichen Wegen erst später aufgesiedelt.

Von der Bundesstraße führen zwei gemeindliche Wege nach Süden zur Erschließung der Siedlungsbereiche. Der dabei östlich gelegene Weg führt zu Grundstücken mit Wohnbebauung, einem alten Stall, einem denkmalgeschützten Hallenhaus, einem ehemaligen Stromversorgungshaus sowie einer landwirtschaftlich genutzten Halle. Die Bebauung ist beidseits der Straße angeordnet. Die natürliche räumliche Grenze im Osten bildet ein Graben sowie Gehölze.

Der westlich von der Bundesstraße abzweigende Weg dient der Erschließung der straßenbegleitenden Grundstücke in Nähe der Bundesstraße B 105 sowie des südlich gelegen Ortsteiles Zarnewenz-Oberdorf. Im nördlichen Bereich ist die Dorfstraße nur teilweise beidseitig bebaut. Die privaten Grundstücke östlich der Dorf-

straße sind teilweise sehr tief. Im rückwärtigen Bereich werden die Flächen als Hausgarten genutzt.
Die unbebauten Flächen entlang des Weges werden durch eine Siedlungshecke geprägt. Die überwiegend eingeschossigen Wohngebäude sind straßenbegleitend errichtet. Die Wohnnutzung ist die dominierende Nutzung. Wenige nichtstörende Gewerbebetriebe haben ihren Firmensitz in Zarnewenz.
Ein Weg verbindet die beiden Siedlungsbereiche in Nähe der Bundesstraße B 105. Eine natürliche Trennung der Bereiche schafft das vorhandene geschützte Gewässerbiotop mit den angrenzenden Gehölzen. Nördlich dieses Weges befinden sich Flächen für Wald.

Der Ortsteil von Zarnewenz nördlich der Bundesstraße B 105 und südlich vom Dassower See ist durch die historischen Hallenhäuser, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, geprägt. Insbesondere die östlichen Grundstücke sind durch älteren Baumbestand geprägt. Südwestlich wird dieser Ortsbereich durch eine Gehölzfläche eingebunden. Südlich der Hallenhäuser liegen Wiesenflächen sowie eine Fläche, die als Reitplatz genutzt wird.
Am Ende der Seestraße im Norden befindet sich ein Abwasserpumpwerk in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Seestraße führt als schmaler Fußweg zum Dassower See. Nördlich des Ortsbereiches liegt der Graben, Gewässer Nr. 1/B2/B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine, der östlich des Ortsbereiches verrohrt als Gewässer Nr. 1/B2/B1/B1 verläuft.



Zarnewenz - Nord und - Süd (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Innerhalb der Siedlungsbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope, Kleingewässer sowie Gehölzflächen, vorhanden, die positiv innerhalb des Ortsbildes wirken. Die Darstellungen gemäß Biotopatlas weichen von dem tatsächlichen Bestand ab und wurden daher im Plan entsprechend angepasst.

Weitere Abwasserpumpwerke liegen an der Bundesstraße B 105 sowie an der westlich gelegenen Dorfstraße. Mit der Bushaltstelle an der Bundesstraße B 105 besteht auch für Zarnewenz die Anbindung an das Netz des ÖPNV.

Flächenausweisungen

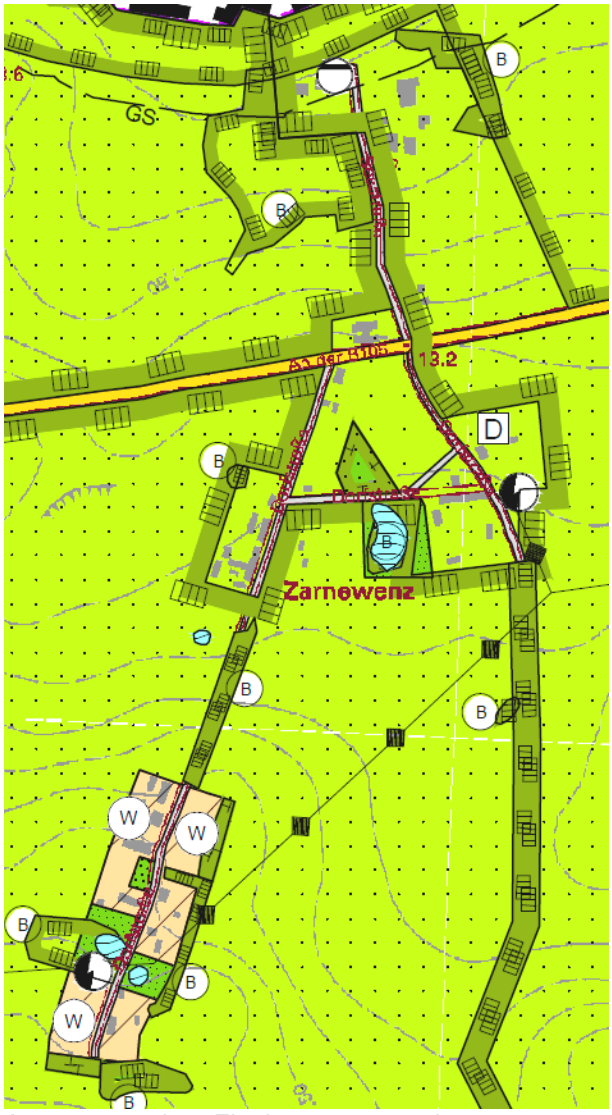
Die Bebauung in der Nähe zum Dassower See sowie nördlich der Bundesstraße B 105 wird auch weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Gesetzlich geschützte Biotope, Naturnahe Feldgehölze, sind westlich und östlich dieses Siedlungsbereiches vorhanden. Die Darstellung des Biotopatlas wurde aufgrund der tatsächlichen Flächenausdehnung in der Planzeichnung angepasst.
Flächen mit vorhandener Bebauung liegen innerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens zum Dassower See.

Die Flächen von Zarnewenz südlich der Bundesstraße werden als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

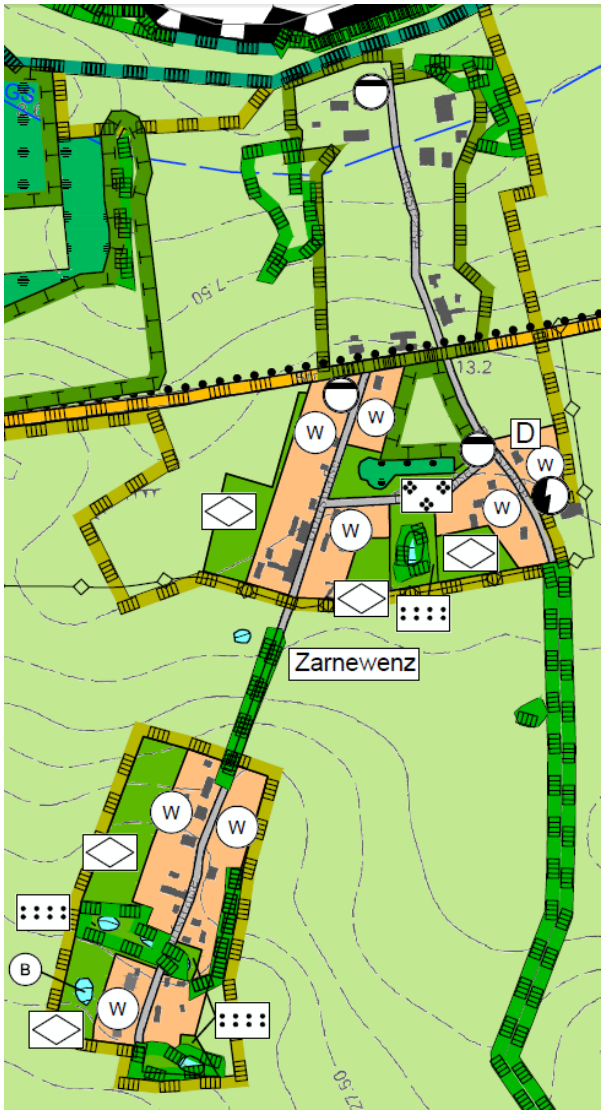
Die straßenbegleitende Bebauung unmittelbar südlich der Bundesstraße B 105 sowie in dem südlich davon gelegenen Siedlungsbereichen ist entsprechend den vorherrschenden Nutzungen und Nutzungsgrenzen als Wohnbaufläche aufgenommen worden. Gemäß der aktuellen Nutzung der Hausgärten werden Grünflächen dargestellt. Potentiale für eine bauliche Entwicklung sieht die Gemeinde entlang des westlich gelegenen Weges in Nähe der Bundesstraße B 105 zur Ergänzung einer beidseitigen Bebauung. Die Möglichkeiten zur Bebauung beschränken sich auf ein Grundstück, da in diesem Bereich die Schutzabstände zum vorhandenen Wald zu beachten sind. Die Flächen für Wald, die ursprünglich durch Pappeln geprägt waren, befinden sich derzeit im Waldumbau, d.h. die Pappeln werden durch standortgereichte und heimische Gehölze ersetzt.
Für ein städtebauliches Gewicht eines Siedlungsteiles ist nicht nur die Zahl der Gebäude sondern auch deren Funktionszusammenhang zu übrigen Siedlungsteilen maßgebend. Auch für den östlich gelegenen Siedlungsbereich werden daher Möglichkeiten für eine städtebauliche Arrondierung gesehen und entsprechend dargestellt, um auch Entwicklungen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen.
Zwischen diesen beiden Siedlungsbereichen sind Grünflächen aufgenommen. Die Grünflächen liegen nördlich zwischen dem Weg und den Waldflächen. Für die gesetzlich geschützten Biotope sind geringfügige Anpassungen der Darstellung entsprechend dem Bestand vorgenommen. Die Grünflächen in unmittelbarer Nähe der Biotope sind als Zäsurgrün gekennzeichnet, damit werden Abstandsflächen/ Pufferflächen zu den Wohngrundstücken beachtet. An diese Grünflächen grenzen jeweils Hausgärten an. Die Grünzäsur wird darüber hinaus durch die Ausweisung einer Wiesenfläche gestärkt. Die südliche Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bildet die vorhandene Hecke.

Für den südlich gelegenen Ortsbereich, Zarnewenz-Oberdorf, besteht die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Mit dieser wurde der im Zusammenhang bebaute

Ortsteil geregelt und es wurden Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Weitere Potentiale für die bauliche Entwicklung bestehen im Nordosten von Zarnewenz-Oberdorf, im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Zarnewenz, wirksame Fassung



Zarnewenz, Fassung des Erneuten Entwurfes

Für den südlichen Ortsbereich von Zarnewenz-Oberdorf sind, wie in der derzeit wirksamen Fassung. Wohnbauflächen entsprechend der Bestandsnutzung sowie der Ziele der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen. Grünflächen im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden entsprechend der tatsächlichen Nutzung minimal verkleinert. Diese Reduzierungen werden der Wohnbaufläche zugeschlagen. Zusätzlich sind die vorhandenen Hausgärten im Osten durch die Darstellung als Grünflächen berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde haben die Siedlungsbereiche von Zarnewenz, südlich in Nähe der Bundesstraße B 105, in den letzten Jahren an städtebaulichem Gewicht gewonnen. Die Wohnfunktion hat sich gefestigt. Daher sieht die Gemeinde folgerichtig hier nunmehr eine Darstellung als Wohnbaufläche mit möglichen städtebaulichen Ergänzungen als sinnvoll. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden diese Flächen noch dem Außenbereich zugeordnet.

3.2.7 Außenbereich

Innerhalb des Gemeindegebietes sind an der Bundesstraße B 105 sowie an den gemeindlichen Straßen einzelne bebaute Grundstücke vorhanden. Diese bebauten Grundstücke genießen Bestandsschutz. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen Gewichtes oder aufgrund ihrer Privilegierung werden diese auch weiterhin im Außenbereich belassen. Dazu gehören u.a.:

- Siedlungsbereiche von Zarnewenz nördlich der Bundesstraße B 105 und südlich des Dassower Sees.
- Siedlungsbereiche von Sülsdorf in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße B 105.
- Der Ortsteil Hof Selmsdorf.
- Die Milchviehanlage nördlich von Sülsdorf - Angerdorf.
- Grundstücke im Nordosten von Teschow.
- Der Ferienhof nördlich von Teschow.
- Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Teschow, Lauen und Zarnewenz.
- Ein gewerblich genutztes Grundstück sowie Grundstücke mit Wohnbebauung an der Bundesstraße B 105 zwischen Sülsdorf und Zarnewenz.
- Zwei Grundstücke mit Wohnbebauung zwischen Sülsdorf und Teschow.
- Ein Grundstück mit Wohnbebauung südlich von Selmsdorf in Richtung Hof Selmsdorf.

3.2.8 Neuausweisung von Bauflächen

Hinsichtlich der künftigen Flächenentwicklung in den Ortsteilen ergeben sich zusammengefasst die folgenden Flächen-Neuausweisungen im Flächennutzungsplan, die über den bisherigen baulichen Bestand hinausgehen (siehe Tabelle unter Punkt „9. Flächenbilanz“ dieser Begründung) und die die Grundlage für die Bewertungen im Umweltbericht darstellen.

3.3 GEMEINBEDARF

Die örtliche Verwaltung für die Gemeinde Selmsdorf befindet sich mit dem Amt Schönberger Land in der Stadt Schönberg.

In Selmsdorf in der Schulstraße befinden sich die Grundschule sowie eine Außenstelle der Regionalen Schule Dassow. Weiterführende Schulen können in Schönberg und Dassow besucht werden.

Kindertageseinrichtungen in Selmsdorf sind in der Hinterstraße, in der Straße „Am Forstweg“ sowie in der Wilhelm-Oldörp-Straße (Waldkindergarten) ansässig.

In der Ortslage Selmsdorf sind im Flächennutzungsplan Flächen bzw. Standorte für Gemeinbedarf dargestellt für:

- den bestehender Schulstandort in der Schulstraße,
- das bestehendes Gemeindehaus mit Gemeindebüro, Bibliothek und Feuerwehr in der Lübecker Straße,

- die Kirche in der Hinterstraße,
- die Kindertagesstätte und das Jugendheim in der Hinterstraße,
- die Kindertagesstätten in der Wilhelm-Oldörp-Straße sowie in der Straße Am Forstweg,
- das ursprünglich geplante Feuerwehrgebäude in der Straße „Neue Reihe“.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen für Gemeinbedarf in der Ortslage Teschow dargestellt für:

- das vorhandene Gemeindehaus am südlichen Ortseingang.

Die Einrichtungen der Verwaltung sowie der medizinischen Grundversorgung werden überwiegend in Schönberg, höherrangige Einrichtungen betreffend, aber auch in Lübeck und Wismar vorgehalten.

3.4 GRÜNFLÄCHEN

Zur Erhaltung der innerörtlichen Grünstrukturen erfolgen die entsprechenden Flächenausweisungen in der Planzeichnung mit der Darstellung ihres jeweiligen Nutzungszweckes. Die Flächen sind wichtiger Bestandteil der jeweiligen Dorfstruktur und erfüllen verschiedene Funktionen für Erholung, Spiel, Sport und kulturelle Betätigung der Bewohner.

Die Gemeinde stellt Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Hausgärten in den kleineren Ortsteilen, Zarnewenz, Teschow und Sülsdorf, dar. Sie möchte damit eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsflächen und dem freien Landschaftsraum schaffen. Die als Gärten genutzten Flächen sollen nicht als Bauflächen dargestellt werden. Mit einer Bauflächendarstellung könnte der Eindruck entstehen, dass in rückwärtigen Bereichen eine Bebauung gewollt ist, was jedoch nicht Ziel der Gemeinde ist.

3.5 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Im Westen des Gemeindegebietes nördlich der Bundesstraße B 104 wurde ein Gewerbestandort entwickelt. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Selmsdorf sowie deren 1. Änderung und mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ mit der 1. Änderung und Ergänzung geschaffen. Im Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dargestellt. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Grünflächen werden auch im Flächennutzungsplan als solche gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung als Sukzessionsfläche bzw. Schutzgrün zu Verkehrsflächen und Sportanlagen sowie Parkanlage ausgewiesen.

Bebauungsplan	**Rechtskraft**
Nr. 01 Gewerbegebiet an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Selmsdorf 1. Änderung	
Nr. 06 Selmsdorf „Herrenwiekers Camp / Krempelmoor“ 1. Änderung und Ergänzung 2. Änderung	 09.12.2003 27.06.2015
Nr. 09 „Gewerbegebiet Kurzstucken“	In Aufstellung

Im Westen des Gemeindegebietes werden für die künftige Erweiterung des Gewerbestandortes in der Gemeinde Selmsdorf südlich der Bundesstraße B 104 Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgewiesen.
Zur Ortslage Lauen werden Grünflächen auch als Abstandsflächen ebenso wie parallel zur Bundesstraße B 104 dargestellt.

Der neue Gewerbestandort soll auch für vorhandene Gewerbebetriebe Möglichkeiten zur Erweiterung des Betriebes schaffen. Die Flächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne sind vollständig vermarktet.
Die Darstellung der ursprünglichen Gewerbeflächen im Osten von Selmsdorf im wirksamen Flächennutzungsplan bezog sich auf den damals vorhandenen Gewerbestandort. Die Entwicklung eines Gewerbestandortes wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Die Flächenausweisungen erfolgen aufgrund des Konzeptes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen auf verbindlicher Planungsebene Baurecht zur Ansiedlung von Gewerbe unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sowie von Naturschutz und Landschaftspflege geschaffen werden.

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

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: GeoBasis-DE/M-V 2013)

In den nachfolgenden Tabellen sind die damaligen Standortbewertungen zusammengefasst:

positiv	negativ
Standort A westlich von Tankstelle und Raststätte Gewerbefläche 5 bis 6 ha	
- 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	- 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 - hoher Kosten- und Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Naturschutzfachliche Genehmigung mit erhöhtem Ausgleichsumfang	

positiv	negativ
Standort B ehemals gewerblich genutzte Fläche (heute Standort des B-Planes Nr. 16) Gewerbefläche etwa 10 bis 15 ha	
- 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	- 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
Naturschutzfachlich genehmigungsfähig	

positiv	negativ
Standort C gegenüber des Eingangsbereiches der Deponie Ihlenberg Gewerbefläche 10 bis 12 ha	
- kein Schutzgebiet - vorbelastete (Gewerbe, Windenergie), strukturarme Ackerflächen - geschützte Biotope nur in den Randlagen - geringerer Kostenaufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da gut einsehbar - Ost-West-Biotopverbund unterbrochen - gut einsehbar, dadurch visuelle Beeinträchtigung des Ortseingangs (über die bestehende Beeinträchtigung hinaus)
Naturschutzfachlich genehmigungsfähig	

Empfehlung
Bei der Erstellung der vorliegenden Planung hat sich die Gemeinde nochmals mit der Standortuntersuchung auseinandergesetzt.
Der Gewerbestandort nördlich der B 105, Standort B, war zunächst in der Summe der naturschutzfachlichen Argumente zu favorisieren. Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes hätte ein städtebaulicher und ökologischer Missstand behoben werden können.
Unter Beachtung der Wechselwirkungen zwischen diesen Flächen mit direkter Anbindung an die Ortslage, die durch Wohnen geprägt ist, erzeugt die Entwicklung eines Gewerbestandortes Konflikte, die mit der Entwicklung eines Wohnstandortes nicht verbunden sind. Dieser Standort ist für Wohnen aufgrund der Nähe zur Ortslage besser geeignet als zur Entwicklung von Gewerbe.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes wurden durch die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Insbesondere der Standort A westlich von Tankstelle und Raststätte ist in der Planung bzw. bei der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kostenintensiv. Vorausgesetzt wird die generelle Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, insbesondere aus Sicht des Naturschutzes. 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. Ziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von Betrieben mit wenig Zulieferverkehr, so dass zusätzlicher Verkehr nur in geringem Umfang entstehen soll. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Ortslage Lauen sollen ausgeschlossen werden. Regelungen erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.

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. Des weiteren erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des östlichen Ortseinganges. Die Deponie prägt bereits das Orts- und Landschaftsbild, jedoch sind die Flächen nördlich der Bundesstraße sind von Gebäuden freigehalten, so dass sich der Blick über landwirtschaftlich genutzte Flächen erstreckt. Die vorhandenen Windenergieanlagen haben aus dieser Nähe betrachtet nur eine geringe Wirkung, da der Blick zwischen den einzelnen Anlagen frei ist. Die Windenergieanlagen haben durch ihre Höhe eine Fernwirkung im Landschaftsbild. Darüber hinaus haben sich die Flächen gegenüber der Deponie nunmehr als Standort für Natur und Landschaft entwickelt. Das Projekt zur Anlage eines Ökopools mit Öffnung von Gräben in diesem vernässten Bereich wird durch die untere Naturschutzbehörde unterstützt. Die Flächen sind als Maßnahmenflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese stehen auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie im Zusammenhang mit Maßnahmen der Deponie auf dem Ihlenberg.

Bei der Wahl eines geeigneten Gewerbestandortes sind auch die Grundsätze des Städtebaus zur Gliederung der Stadt, die auch auf Gemeindegebiete übertragbar sind, zu beachten. Bei der Siedlungsgliederung werden Schwerpunkte (z.B. Wohnen, Gewerbe, Parks, öffentliche Einrichtungen usw.) gesetzt. So setzt die Gemeinde Selmsdorf ebenfalls Schwerpunkte: Die Ortslage Selmsdorf soll überwiegend dem Wohnen dienen, eine großflächige Ansiedlung von Gewerbebetrieben würden dem gewünschten Charakter widersprechen. Der vorhandene Gewerbestandort nördlich von Lauen soll gestärkt werden und ist daher auch der geeignete Standort für neue gewerbliche Ansiedlungen. Die Schutzansprüche der empfindlichen Nutzungen, wie das Wohnen in der Ortslage Lauen, werden beachtet.
Im Ergebnis stellt die Gemeinde Selmsdorf fest, dass als künftiger Gewerbestandort die Flächen westlich von Tankstelle und Raststätte und gegenüber dem etab-

lierten Gewerbestandort favorisiert werden. Im Flächennutzungsplan werden daher Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO dargestellt.

Die Auseinandersetzung bezüglich des Landschaftsbildes, dem Biotopverbund, dem Standortpotential und der Pufferfunktion sowie der Ziel der LSG-VO erfolgt im Umweltbericht. Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser genannten Schutzgüter bzw. Funktionen führt.

Die Flächen des geplanten Gewerbestandortes liegen innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Der Antrag auf Herauslösung aus dem LSG wird für Flächen in einer Größe von etwa 10 bis 11 ha durch die Gemeinde gestellt. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha. Damit werden die Flächen, für die eine Herauslösung beantragt wird, im Vergleich zur Gesamtfläche als kleinteilig beurteilt.

Im Bereich der Deponie sind gewerbliche Bauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) als allgemeine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen. Eine Differenzierung der besonderen Art der baulichen Nutzung wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
Aus Sicht der Gemeinde stehen die beiden Potentialflächen, an der Deponie und in Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes) zur Ansiedlung gewerblicher Unternehmen nicht in Konkurrenz. Das Gebiet neben der Deponie soll der Ansiedlung von Unternehmen, die im Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb stehen (z.B. Abfall- und Recyclingbetriebe) dienen. Diese Auffassung wird auch von der Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises geteilt. „In dieser Lage besteht eine aktuelle erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen für Unternehmen der Recyclingbranche. Durch die vorhandenen Deponie- und Recyclingstrukturen der Deponie ergeben sich Synergien, die einen schwerwiegenden Standortvorteil schaffen. Im vergangenen Jahr hatte die Wirtschaftsförderung des Landkreises ein großes Interesse mehrerer Recyclingunternehmen zu verzeichnen, sich auf bzw. in unmittelbarer Nähe zu der Deponie Ihlenberg anzusiedeln. Da es sich bei der Recyclingbranche um eine sehr zukunftsträchtige Branche mit einem relativ hohen Arbeitskräftebedarf handelt, wird die Ausweisung im Flächennutzungsplan aus fachlicher Sicht begrüßt. Nach den von der Landesplanung aufgestellten Gesichtspunkten handelt es sich bei dieser Ausweisung wegen der vorliegenden besonderen Stadtortbedingungen darüber hinaus sogar um eines sog. Eigenbedarfsentwicklung (vgl. Begründung zu Ziff. 4.1 LEP).“

Im Bereich des Gewerbegebietes bei Lauen sollen technikorientierte Betriebe angesiedelt werden.

3.6 SONSTIGE SONDERGEBIETE

3.6.1 Tankstelle und Raststätte

Im Westen des Gemeindegebietes südlich der Bundesstraße B 104 wurde eine Raststätte bzw. ein Autorastplatz sowie eine Tankstelle auf der planungsrechtlichen Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 errichtet. Der Bereich wird gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung Tankstelle/ Rastplatz gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Bei der Ausweisung wird dabei die festgesetzte Grenze des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt.
Aufgrund der Kleinteiligkeit im Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht beachtet. Sie ist innerhalb der Baufläche berücksichtigt.
Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 sind westlich der Kreisstraße K 1 festgesetzt und werden in den dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Bebauungsplan	**Rechtskraft**
Nr. 03 in Selmsdorf „Tank- und Raststättenanlage Selmsdorf“	17.06.2000

3.6.2 Windenergieanlagen

Östlich der Ortslage Selmsdorf, nördlich der Bundesstraße 104 und südlich der Ortslage Sülsdorf sind im Flächennutzungsplan Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Windpark gemäß § 11 BauNVO dargestellt.
Diese Darstellung entspricht den Ausweisungen des Eignungsgebietes Windenergieanlage (Nr. 1, Sülsdorf mit 47 ha) im RREP. Innerhalb dieses Bereiches ist auf dem Höhenrücken der Endmoräne ein Windpark mit zehn Anlagen vorhanden. Die Genehmigung der Anlagen erfolgte über den § 35 BauGB als privilegierte Vorhaben im Außenbereich.

Die Flächen zwischen den Windkraftanlagen werden landwirtschaftlich genutzt. Die geringste Entfernung zwischen der Ortslage Selmsdorf und dem Windpark beträgt ca. 550 m. Bedingt durch die Lage auf dem Höhenrücken der Endmoräne erheben sich die Windkraftanlagen bis in eine Höhe von etwa 180 m über die Ortslage Selmsdorf bzw. Sülsdorf.
Mit der Errichtung von weiteren vier Windkraftanlagen ist das Eignungsgebiet vollständig bebaut. Weitere Anlagen sind im Ergebnis der gemeindlichen Prüfung nicht möglich.

Bebauungsplan	**Rechtskraft**
Nr. 15 „Windpark Selmsdorf“	Satzungsbeschluss am 25.10.2012

Für die planungsrechtliche Sicherung sowie die Regelung der Errichtung von Windkraftanlagen innerhalb des im RREP dargestellte Eignungsgebietes hat die Gemeinde Selmsdorf die Satzung über den Bauungsplan Nr. 15 „Windpark Selmsdorf“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung bereits am 25.10.2012 gefasst.
Unter Beachtung der landesplanerischen Zielstellung wird im Bebauungsplan die Höhenentwicklung der zulässigen Windkraftanlagen aus ausschließlich städtebaulichen Gründen, bezüglich der Wirkung innerhalb des Orts- und Landschaftsbildes,

begrenzt und die Art der Befeuerung unter Beachtung der luftfahrtbehördlichen Auflagen geregelt.
Des Weiteren wurden naturschutzrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. An dieser Stelle sind die angestrebten Pufferzonen um die Uferzonen der Sölle im südlichen Bereich des Windparks als Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nennen.
Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Art und Lage definiert. Die Gemeinde ist im Besitz einer etwa 25 ha großen Fläche zwischen der Ortslage Selmsdorf und der Deponie. Diese Fläche soll zum nachhaltigen Schutz gegen störende Emissionen vollständig aufgeforstet werden. Zu diesem Zweck wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen unterschiedlicher Projekte auf dieser Fläche umgesetzt. Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, auch die Ausgleichsmaßnahmen für die noch zusätzlichen Windkraftanlagen auf diesen Flurstücken umzusetzen.

Eine Auseinandersetzung zum Thema „Lärmimmissionen und Schattenwurf“ erfolgt unter Punkt 8.3 dieser Begründung.

Drei weitere Windkraftanlagen liegen nördlich von Hof Selmsdorf, östlich des Weges in Richtung Kreisstraße K 1. Diese wurden als privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB errichtet. Sie liegen nicht innerhalb eines landesraumplanerisch festgestellten Eignungsraumes für Windenergie. Sie werden auch weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Eine Bauflächendarstellung erfolgt nicht.

Die vorhandenen Windkraftanlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

3.6.3 Photovoltaikanlagen

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich mit Alternativstandorten für die Errichtung von Photovoltaikanlagen beschäftigt.
Ziel ist es auf der Deponie Ihlenberg, im Bereich der stillgelegten Altflächen, Photovoltaikanalgen zu errichten. Die planungsrechtliche Regelung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18. In diesem erfolgt eine Binnendifferenzierung des im Flächennutzungsplan dargestellten Sonstigen Sondergebietes Sondermülldeponie. Es sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen getroffen werden.
Pläne für die Nutzung der Flächen für Rohstoffgewinnung im Südwesten von Teschow zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bestehen nicht. Mit den bestehenden Solaranlagen innerhalb des Gewerbegebietes sowie den geplanten Flächen im Bereich der Deponie leistet die Gemeinde ihren Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Selmsdorf werden keine Sondergebiete für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sollten gemäß den Vorgaben der Raumordnung bauliche Anlagen, bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen genutzt werden (vgl. Pkt. 6.5 (5) RREP WM). Sehr langfristig betrachtet kommen daher die Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen sowie Flächen der Deponie für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Frage. Da es aber dafür noch keine konkreteren Pläne gibt, wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

3.6.4 Mülldeponie

Innerhalb des Gemeindegebietes südöstlich der Ortslage Selmsdorf gelegen, befindet sich auf dem Ihlenberg eine Deponie. Sie wird begrenzt im Osten und Süden von der Grenze des Gemeindegebietes in Richtung Schönberg, im Westen von Wald- und Ackerflächen und im Norden vom Verlauf der Bundesstraße B 104.

Die Deponie Ihlenberg besteht aus zwei Deponieabschnitten. Ein Deponieabschnitt, der sog. „Altteil“, befindet sich in der Stilllegungsphase, d.h. er ist nicht stillgelegt. Damit unterliegt die Deponie grundsätzlich dem Abfall- bzw. Deponierecht und nicht dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Erst nach Abschluss der Nachsorgephase käme das BBodSchG zum Tragen. Die Nachsorgephase ist jedoch erst 30 Jahre nach Abschluss der Stilllegungsphase des letzten Deponieabschnittes abgeschlossen. Die Verwendung des Begriffes „Altlast“ im Zusammenhang mit der Deponie ist umgangssprachlich zu verstehen und nicht juristisch. Daher erfolgt keine Kennzeichnung als Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche.

Das gesamte Betriebsgelände der auf dem Ihlenberg betriebenen Deponie einschließlich aller angrenzenden Flächen, die im Zusammenhang mit der Deponie bewirtschaftet werden, werden im Flächennutzungsplan überwiegend als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sondermülldeponie sowie kleinteilig als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Bebauungsplan	**Rechtskraft**
Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“	In Aufstellung

Für die o.g. Flächen wird durch die Gemeinde Selmsdorf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Deponie auf dem Ihlenberg" aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die bauliche und sonstige Nutzung planungsrechtlich zu steuern und insbesondere die langfristige Vereinbarkeit der Interessen des Deponiebetreibers mit den Belangen der angrenzenden Siedlungsflächen sowie des Natur- und Umweltschutzes sicherzustellen.
Mit dem Bebauungsplan soll ein Katalog der zulässigen Nutzungen definiert werden, um insbesondere die mit dem Deponiebetrieb verbundenen Immissionen, die eine nachhaltig negative Wirkung auf das Gemeindegebiet selbst, aber auch auf das Gebiet der Nachbargemeinde Schönberg entfalten könnten, auszuschließen. Mit dem Bebauungsplan soll gleichzeitig eine Satzung erarbeitet werden, die mögliche städtebauliche Spannungen zwischen Deponiebetrieb und gemeindlichen Interessen (Ausbau des Wohnstandortes, Ausbau des Tourismusbereiches, Werterhaltung der gemeindlichen Infrastruktur u.a.) abbaut.

Im Flächennutzungsplan wird nunmehr die reale Betriebsfläche der Deponiebetreiber dargestellt. Diese umfasst nicht nur den tatsächlichen Deponiekörper, sondern auch die angrenzenden Betriebsflächen. Das bestehende Fachplanungsrecht bezieht sich auf den eigentlichen Deponiekörper, die Gemeinde hat auf diese Nutzung keinen Einfluss. Für die übrigen Flächen bestehen für die Gemeinde mit den Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“ Möglichkeiten zur planungsrechtlichen Regelung. Ziel ist die bauliche und sonstige Nutzung planungs-

rechtlich zu steuern und insbesondere die langfristige Vereinbarkeit der Interessen des Deponiebetreibers mit den Belangen der angrenzenden Siedlungsflächen sicherzustellen. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde mit möglichen Synergieeffekten beschäftigt. Durch die Deponiebetreiber werden derzeit Konzepte zur Nutzung der entstehenden Energie erarbeitet. Ziel ist die Entwicklung eines modernen Gewerbestandortes mit Nutzung von regenerativen Energien.
Die Ziele des Bebauungsplanes werden parallel auch in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Neben der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes Sondermülldeponie werden die gewerbliche Bauflächen und auch Grünflächen dargestellt. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt die Differenzierung zur besonderen Art der baulichen Nutzung.

3.6.5 Sägewerk

Auf Flächen nordöstlich der Lübecker Straße und südlich der Bundesstraße B 104 befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb – ein Sägewerk. Die Betriebsflächen werden als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sägewerk nach § 11 BauNVO (SO-Sägewerk) aufgenommen und damit im Bestand gesichert.
Durch die Gemeinde wurden dem Betreiber des störenden Gewerbebetriebes schon mehrfach alternative Standorte innerhalb des Gewerbegebietes an der Bundesstraße B 104 angeboten. Der Betrieb hat von diesen Angeboten jedoch keinen Gebrauch gemacht. Mit der Ausweisung des SO-Sägewerkes nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Nutzung der Flächen. An diesem Standort kann nur ein Sägewerk betrieben werden.
In der wirksamen Fassung war das Sägewerk innerhalb einer Gemischten Baufläche dargestellt. Mit einer Ausweisung als Gemischte Baufläche wäre jedoch die Ansiedlung jeglicher anderer Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit möglich. Dies ist jedoch nicht Ziel der Gemeinde. Die Ortslage soll sich langfristig als Wohnstandort und nicht mit einer durchmischten Nutzung entwickeln. Mit der Ausweisung als SO-Sägewerk wird die bestehende Nutzung gesichert.

3.7 PLANVERFAHREN

Mit dem Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden. Im Ergebnis haben sich nachfolgend dargestellte wesentliche Änderungen in der Planung ergeben:

- Die Flächenausweisungen im Bereich der Deponie Ihlenberg wurden aufgrund der parallel laufenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 konkretisiert.
- Die Flächenausweisungen zur Entwicklung des neuen gewerblich genutzten Bereiches südlich der Bundesstraße B 104 und südlich des bestehenden Gewerbestandortes wurden aufgrund des erarbeiteten Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 9 geändert.
- In Teschow wurden Wohnbauflächendarstellungen im Nordosten sowie geringfügig am südlichen Ortseingang zurückgenommen. Die Flächen werden dem Außenbereich zugeordnet.
- Auf die Darstellung von Wohnbauflächen für die Ortslage Zarnewenz wird nördlich der Bundesstraße B 105 und südlich des Dassower Sees vollständig

verzichtet. Änderungen zur Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen erfolgen südlich der Bundesstraße.

- Der Ortsteil Hof Selmsdorf wird dem Außenbereich zugeordnet. Eine Bauflächendarstellung erfolgt nicht. Die Maßnahmen zur Anpflanzung von Baumreihen im Bereich Hof Selmsdorf werden aufgenommen.
- In Lauen wird der nördliche, bebaute Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäude dem Außenbereich zugeordnet.
- Für den Siedlungsbereich von Sülsdorf in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße B 105 wird auf die Darstellung von Wohnbauflächen verzichtet. Diese Flächen werden im Außenbereich belassen.
- Ein Gewässerschutzstreifen von 150 m ist an der Trave und Dassower See zu beachten und wird entsprechend aufgenommen.
- Grundsätzlich werde die Flächen mit gewerblicher Nutzung als Gewerbegebete sowie die Bereiche durchmischter Nutzung als Mischgebiete dargestellt. Für diese Nutzungen erfolgt die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung. Für Wohnbauflächen bleibt es bei der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, um eine Binnendifferenzierung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vornehmem zu können.
- Die Trasse der raumgeordneten 380-KV-Freilungstrasse wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
- Die Gemeinde hat sich mit ihrer Funktion im Stadt-Umland-Raum von Lübeck nochmals intensiv beschäftigt und entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.
- Im Zuge der Erstellung des Entwurfs erfolgte nochmals eine Auseinandersetzung mit der Darstellung der Wohnbauflächen am Wasserwerk bezüglich der langfristigen Siedlungsentwicklung in Selmsdorf und wird in der Begründung dargestellt. In der Planzeichnung wird für diese Fläche aufgenommen, dass eine Flächenaktivierung unter dem Vorbehalt steht, dass andere Wohnbauflächen bereits genutzt werden oder nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

Mit dem Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist erneut die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden. Im Ergebnis haben sich nachfolgend dargestellte wesentliche Änderungen in der Planung für den Erneuten Entwurf ergeben:

- Die Fläche für die langfristig mögliche Entwicklung von Bauflächen östlich des ehemaligen Wasserwerks in Selmsdorf wird zur Berücksichtigung der Belange und in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung als „Optionale Bauflächenentwicklung“ in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Die Darstellung ersetzt die bisherige Ausweisung als „Wohnbaufläche mit Nachweis“.
- Für die Fläche östlich des bestehenden Sägewerks erfolgt ebenfalls die Darstellung als „Optionale Bauflächenentwicklung“ anstelle einer Wohnbaufläche, da der Betrieb des Sägewerks der Wohnnutzung entgegensteht. Die Flächendarstellung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.
- Für den geplanten Gewerbestandort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes waren Sonstige Sondergebiete für Photovoltaik dargestellt. Diese Flächenausweisung wird aufgrund des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie aufgrund der Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung nunmehr ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.

- Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Osten von Teschow wird gemäß der tatsächlichen Grenzführung geringfügig korrigiert. Daraus ergibt sich eine geringe Reduzierung der Wohnbauflächen im östlichen Bereich.
- In der Ortslage Zarnewenz erfolgen Reduzierungen der Wohnbauflächendarstellung zur Berücksichtigung der Flächen, für die derzeit durch die Gemeinde ein Waldumbau erfolgt. Die Flächen werden als Flächen für Wald dargestellt. Daran angrenzende Flächen zwischen dem Wald und der vorhandenen Straße werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese aufgenommen.
- In der Ortslage Lauen wird der vorhandene Rast- und Informationsplatz im Nordwesten nunmehr innerhalb einer Grünfläche berücksichtigt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wurde zurückgenommen.
- Die verbindliche Ausgleichsfläche für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf nordwestlich von Teschow wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
- Der geplante Gewerbestandort an der Deponie wird als Gewerbliche Baufläche (nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) und nicht als Gewerbegebiet (besondere Art der baulichen Nutzung) dargestellt. Konkretisierungen zur baulichen Nutzung erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen südwestlich von Teschow wird reduziert. Für einen Bereich ist die bergbaurechtliche Bewilligung für die Gewinnung von Bodenschätzen ausgelaufen und wird daher in den Darstellungen nicht mehr berücksichtigt.
- Die Planzeichnung wird um die bestehende Radwanderwegverbindung zwischen Selmsdorf und dem Gewerbegebiet nördlich von Lauen ergänzt.
- Die nordwestliche Grenze des Bauschutzbereiches vom Regionalflughafen Lübeck ist in die Planzeichnung aufgenommen.
- Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird angepasst. Diese Erweiterungsflächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 LANDSCHAFTSRAUM UND LANDSCHAFTSBILD

Insgesamt bietet die Landschaft in der Gemeinde Selmsdorf ein Bild aus einer aufgelockerten Ackerlandschaft, durchsetzt mit Wäldern, Grünländern und Gewässern an einer abwechslungsreicher Küste.

Die Landschaft wird im Norden von den besonderen Verhältnissen des Grenzraumes zwischen Land und Meer geprägt. Daran schließen sich ausgedehnte Waldflächen, Niederungen und Ackerlandschaften an.

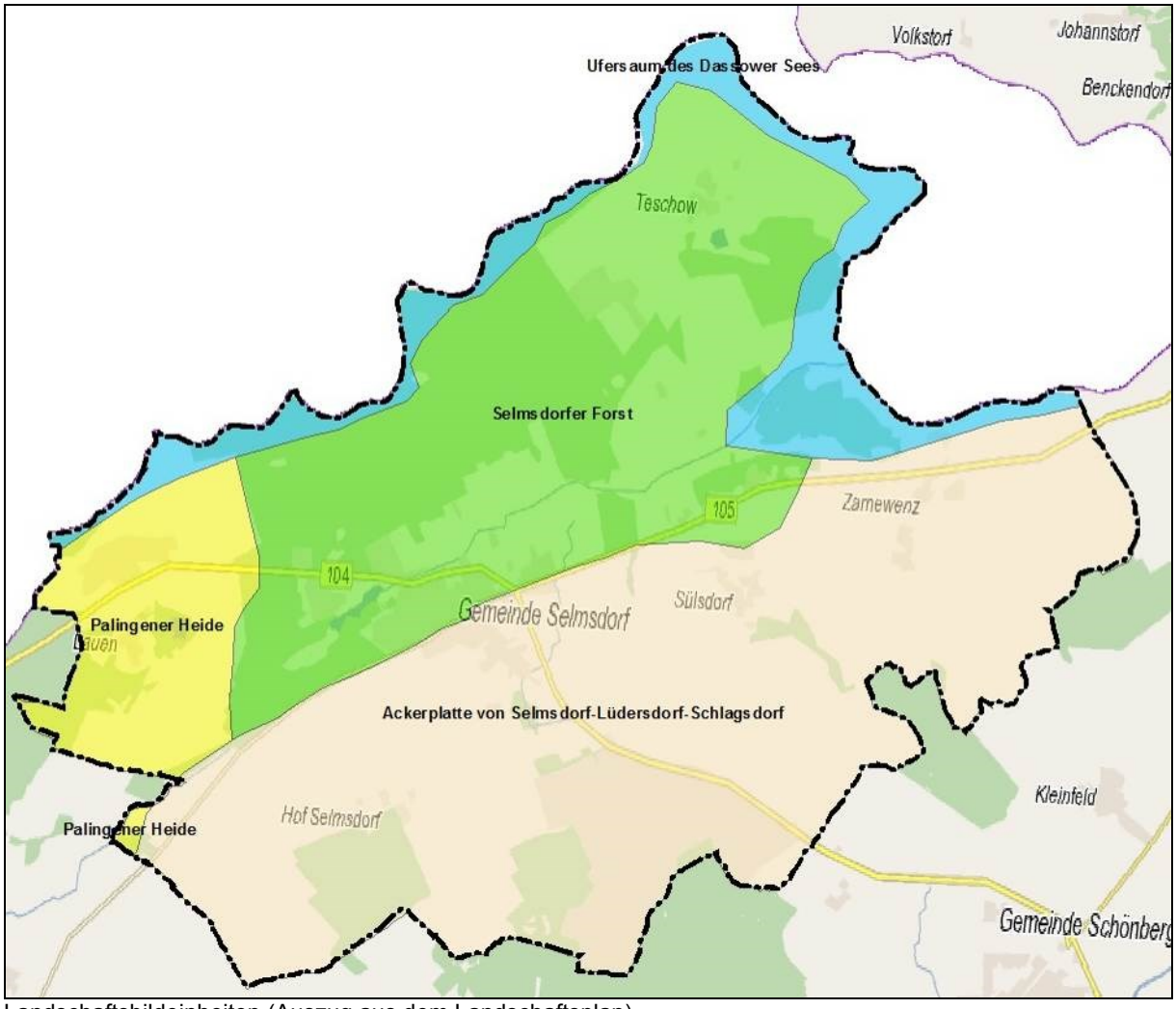
Die Küstenbereiche an Trave und Dassower See werden touristisch nicht genutzt und haben ihre Natürlichkeit weitgehend erhalten.

Im nördlichen Gemeindegebiet prägt der Selmsdorfer Forst das Landschaftsbild. Der südliche Teil der Gemeinde wird größtenteils durch strukturarme landwirtschaftliche

Nutzflächen eingenommen. Dabei überwiegt der intensive Ackerbau gegenüber der Weidelandnutzung.

Das Relief ist durch eiszeitliche Bildungen teilweise stark bewegt. Besonders im südlichen Teil des Plangebietes findet man markante Höhenzüge mit Höhenpunkten wie den Bockholzberg und den Ihlenberg.

Aufgrund der vorhandenen Reliefenergie bieten sich innerhalb des Gemeindegebietes viele Aussichtspunkte/Blickpunkte an, welche die Landschaft besonders erlebbar machen. Durch das vorhandene bzw. geplante Wander- und Radwegenetz werden diese Bereiche für Erholungssuchende erschlossen.



Landschaftsbildeinheiten (Auszug aus dem Landschaftsplan)

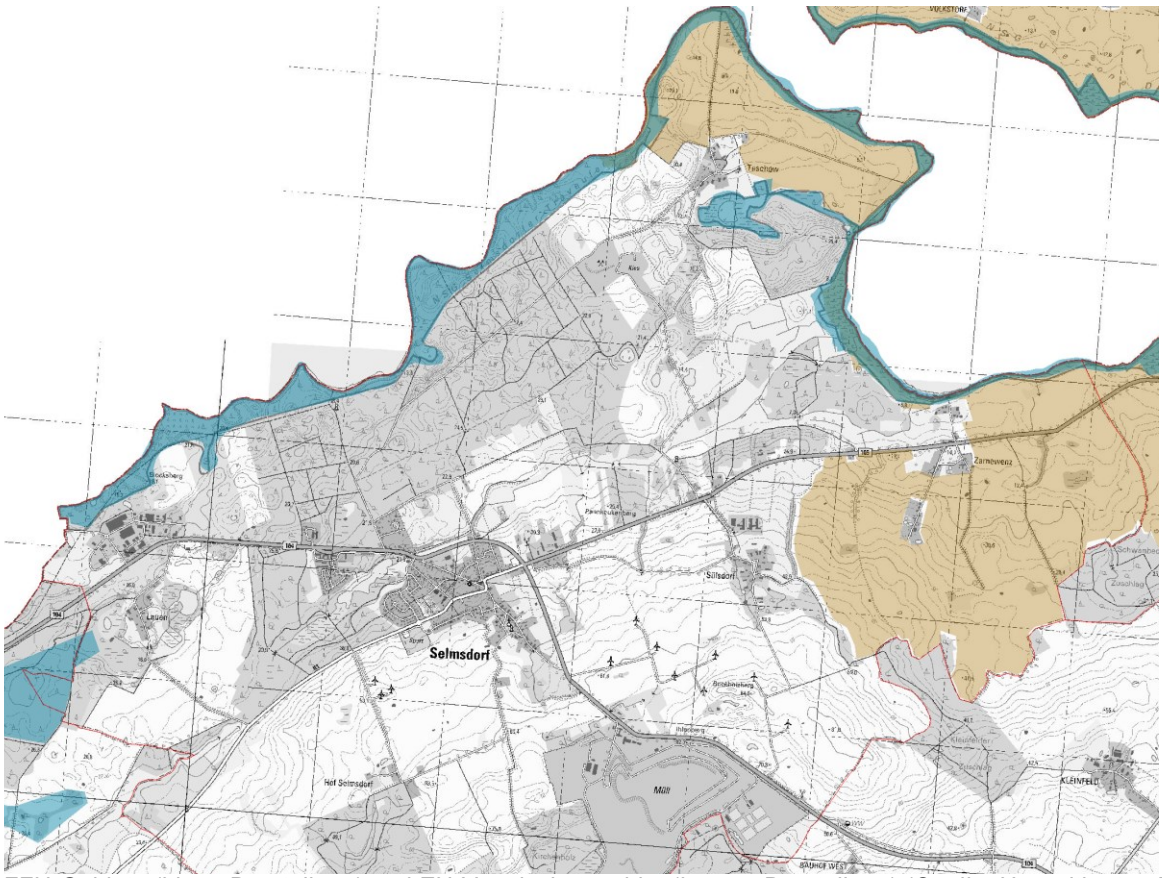
4.2 NATIONALE UND INTERNATIONALE SCHUTZGEBIETE

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Selmsdorf befinden sich nach § 32 BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung. Dazu gehören das:

FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)
Das FFH-Gebiet hat eine Größe von etwa 3.568 ha (etwa 215 ha davon im Gemeindegebiet) und umfasst den gesamten Küstenraum des Gemeindegebietes einschließlich der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees. Das FFH-Gebiet setzt sich noch außerhalb der Gemeinde entlang der Ostseeküste bis zur Steilküste bei Redewisch (Großklützhöved) fort. Im Westen reicht es noch bis zur Ortslage von Schlutup heran und umfasst den gesamten Uferbereich des Dassower Sees, den Küstenstreifen der Halbinsel Teschow und das Traveufer. Unmittelbar angrenzend an diesem FFH-Gebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Uferzone Dassower See“, welches zum Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck gehört.

FFH-Gebiet „Moore in der Palinger Heide“ (DE 2130-303)
Das FFH-Gebiet hat eine Größe von etwa 272 ha (davon aber nur etwa 18 ha innerhalb des Gemeindegebietes). Das Gebiet befindet sich am äußersten westlichen Rand des Gemeindegebietes, nahe der Ortslage von Lauen. Innerhalb des Gemeindegebietes werden ausschließlich geschlossene Waldflächen eingenommen.

EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)
Das EU-Vogelschutzgebiet bezieht Flächen im Osten des Gemeindegebietes ein. Es erstreckt sich nördlich von Teschow entlang des Dassower Sees bis auf Flächen südlich der Bundesstraße B 105. Innerhalb des Gemeindegebietes gehören etwa 650 ha zum EU-Vogelschutzgebiet, das insgesamt eine Größe von etwa 2.100 ha besitzt.



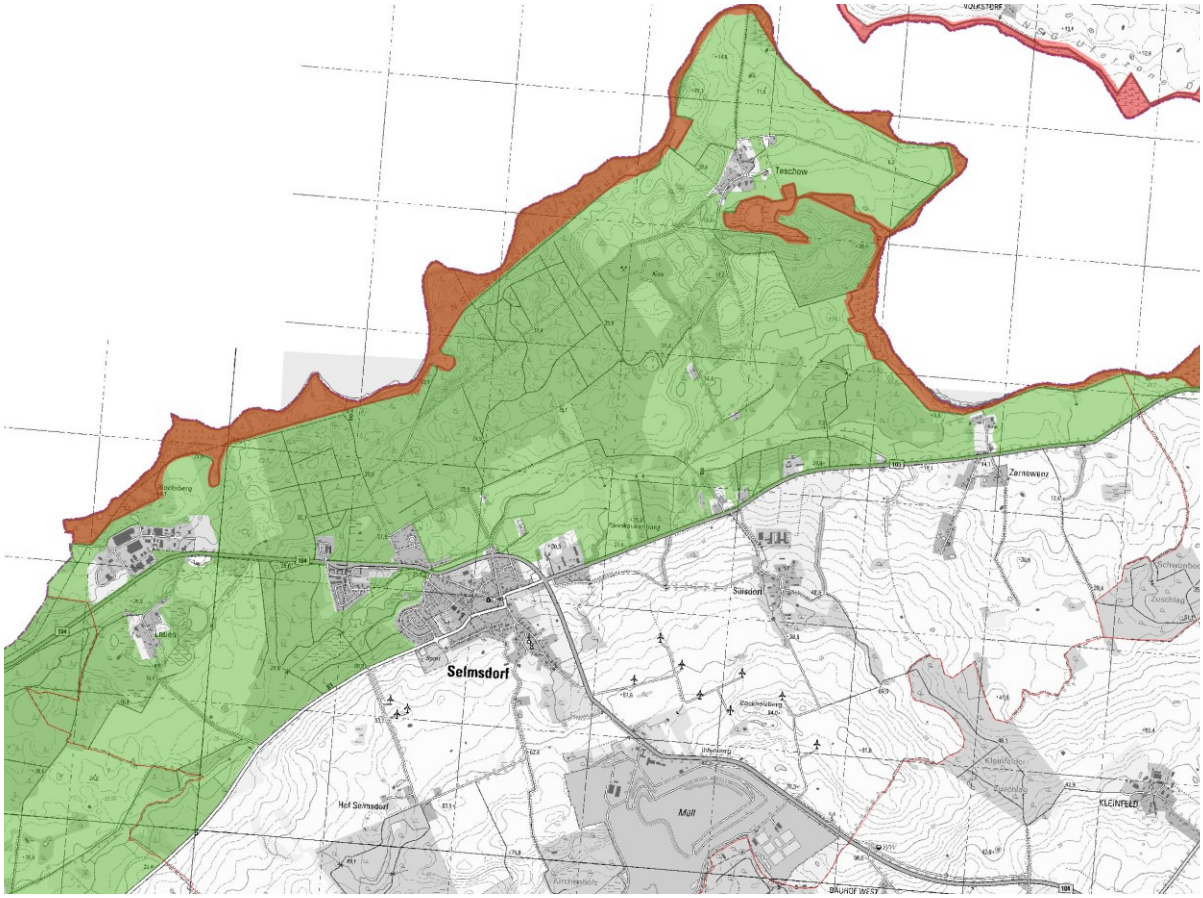
FFH-Gebiete (blaue Darstellung) und EU-Vogelschutzgebiet (braune Darstellung) (Quelle: Umweltkarten MV)

Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Selmsdorf befinden sich nach § 23 und § 26 BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete mit nationaler Bedeutung:

NSG „Uferzone Dassower See“ (Nr. 143)
Das Naturschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 154 ha. Es umfasst die gesamte Uferzone des Dassower Sees nördlich der Volkstorfer Spitze bis zur Teschower Spitze. Das NSG geht fließend in das NSG „Selmsdorfer Traveufer“ über. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich etwa 64 ha.

NSG „Selmsdorfer Traveufer“ (Nr. 242)
Das Naturschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 123 ha. Es schließt östlich direkt an das NSG „Uferzone Dassower See“ an. Es verläuft von der Teschower Spitze entlang des gesamten Traveufers bis zur Grenze von Schleswig Holstein.

LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (Nr. 121)
Das Landschaftsschutzgebiet bezieht sich im Gemeindegebiet auf Flächen im Norden zwischen der Bundesstraße B 105 bzw. der Kreisstraße K1 und der Trave, der Pötenitzer Wiek bzw. dem Dassower See. Die Ortslagen sowie die Siedlungssplitter sind nicht Bestandteil des LSG. Schutzzweck des LSG ist auszugsweise insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles sowie die Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes.



Naturschutzgebiete (rote Darstellung) und Landschaftsschutzgebiet (grüne Darstellung) (Quelle: Umweltkarten MV)

Übersichtskarten zur Lage der nationalen und internationalen Schutzgebiete innerhalb des Gemeindegebietes von Selmsdorf sind Anlage der Begründung.

An das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf grenzen nach § 32 BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung. Dazu gehören das:

EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (DE-2031-401)
Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 3.287 ha umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde. In das Gebiet eingeschlossen sind auch die Naturschutzgebiete Schellbruch, Dummersdorfer Ufer und Dassower See sowie die Waldbestände des Lauerholzes.

FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392)
Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 2.515 ha und umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Randes des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck-Travemünde.

Naturdenkmale
Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Selmsdorf sind derzeit keine Naturdenkmale ausgewiesen.

4.3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf wurde der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Der Landschaftsplan liegt in der endgültigen Fassung mit Stand von Juni 2013 vor.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Landschaftsplanes wurden aus der Bestands- und Konfliktanalyse für das Gemeindegebiet Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Die Maßnahmenvorschläge, Maßnahmen A, B, K, T, W und G werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Bezeichnung und die laufende Nummer für die Begründung wurden aus dem Landschaftsplan übernommen, um die Nachvollziehbarkeit zu sichern. In der nachfolgenden Übersicht sind die Maßnahmenvorschläge zusammengefasst:

Maßnahmen A:
Komplexmaßnahmen im Wirkbereich vorhandener Fließgewässer:

- A01* Selmsdorfer Bach
- A02 Palinger Bach
- A03 Bach östlich von Zarnewenz

Maßnahmen B:
Anpflanzungen von Hecken, Allee oder Baumreihe

- B01 Heckenpflanzungen zwischen Hof Selmsdorf und Selmsdorf
- B02 Heckenpflanzung südlich Bardowiek
- B03 Heckenpflanzung Am Heidenholz
- B04 Heckenpflanzungen Am Kirchenholz
- B05 Heckenpflanzungen Nördlich der Deponie
- B06 Anpflanzung von Baumreihen/Alleen Bereich Windpark Selmsdorf
- B07 Anpflanzung von Allee B 104 Selmsdorf bis Deponie
- B08 Streuobstwiese Selmsdorf
- B09 Streuobstwiese Teschow
- B10 Baumreihe nördlich Selmsdorf
- B11 Baumreihe Weg von Hof Selmsdorf nach Lockwisch
- B12 Baumreihe von Hof Selmsdorf zur Kreisstraße
- B13 Baumreihe von Hof Selmsdorf nach Selmsdorf
- B14 Baumreihe östlich Zarnewenz

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Baumreihen oder Alleen sind in der Planzeichnung als Baumreihe/ Allee dargestellt. Die Verwendung der sogenannten „T-Fläche“ würde die Übersichtlichkeit beeinträchtigen.

Maßnahmen K:
Maßnahmen im küstennahen Bereich:

- K01* Natürliche Entwicklung des Mündungsbereiches des Selmsdorfer Baches als Teil von A1, ohne Darstellung im Plan
- K02* Erhalt von Trockenstandorten

Maßnahmen T:
Maßnahmen für Trockenstandorte zur Stärkung der Funktion des „Grünen Bandes“:

- T02* Erweiterung von Trockengrünlandflächen nördlich der Bundesstraße (westlich des Gewerbegebietes)
- T03 Erweiterung von Trockengrünlandflächen nördlich des Gewerbegebietes
- T04* Erweiterung von Trockengrünlandflächen im Bereich Teschower Spitze
- T05 Erweiterung von Trockengrünlandflächen im Bereich ehemaliger Postenweg im Selmsdorfer Forst

Maßnahmen W:
Naturnahe Waldentwicklung

- W01 Waldumbau Selmsdorfer Forst
- W02 Waldumbau im Wald südöstlich Teschow
- W03 Waldumbau im Wald westlich Zarnewenz
- W04 Waldumbau südlich des Selmsdorfer Baches
- W05 Waldumbau nördlich des Selmsdorfer Baches
- W06 Waldumbau östlich von Lauen
- W07 Waldumbau im Heidenholz

- W08 Waldumbau im Kirchenholz
- W09 Waldumbau südlich von Selmsdorf
- W10 Entfernung Hybridpappeln – Küstenwald nordwestlich Teschow
- W11 Waldumbau zwischen Sülsdorf und Teschow
- W12 Gehölzumbau – Ortslage Zarnewenz (Süd)
- W13 Waldentwicklung – Pufferpflanzung südlich der Sportplatzflächen Selmsdorf

Maßnahmen G:
Grünlandnutzung

- G01 Entwicklung von Feuchtgrünland nahe der Teschower Spitze
- G02 Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Teschow
- G03 Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Lauen

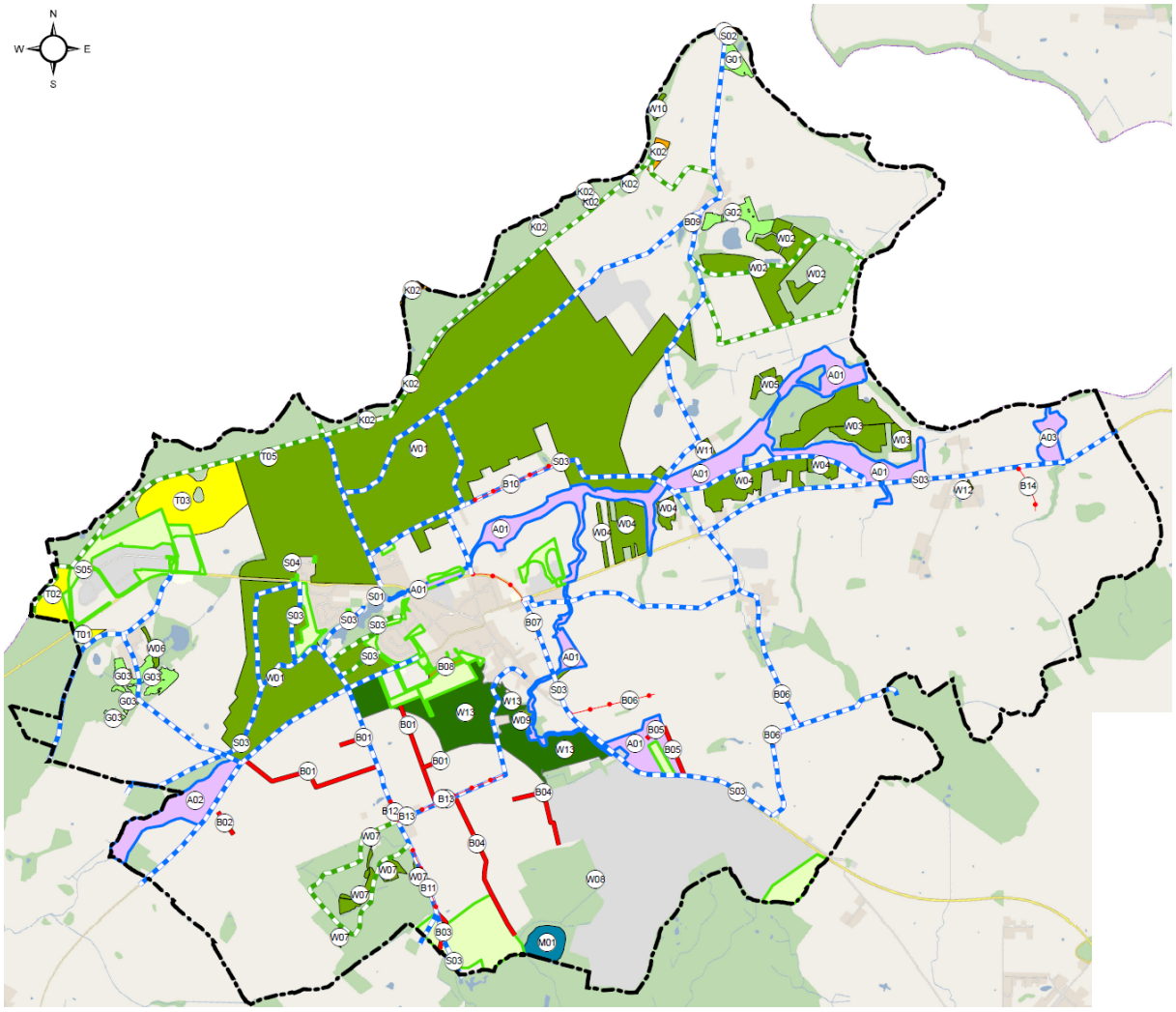
Maßnahme M:
Moore

- M01* Verbesserung des Zustandes des Moores im Kirchenholz

Maßnahmen S:
Erholungsnutzung / Kultur / Siedlung

- S01 Badestelle Torfmoor - als Badestelle im Plan gekennzeichnet
- S02 Teschower Spitze - Endpunkt Radwanderweg Rast- und Informationsplatz (Schautafel) - als Rast- und Informationsplatz im Plan gekennzeichnet
- S03 Erweiterung Rad- und Wanderwegenetz (touristische Infrastruktur) - als Hauptrad-/ Wanderweg im Plan dargestellt
- S04 Selmsdorf militärische Anlagen Hohe Meile Sicherung bzw. Beseitigung vorhandener Bunkeranlagen - ohne Darstellung im Plan
- S05 Grenzmuseum - Informationspunkt zur ehemaligen innerdeutschen Grenze sowie zum „Grünen Band“ im Gemeindegebiet - ohne Darstellung im Plan (Bei der Errichtung des Informationspunktes sind die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen: Gegen eine randliche Einordnung des Informationspunktes in die ausgewiesenen Gewerbeflächen bestehen keine Einwände. Der Inanspruchnahme von Ausgleichflächen wird jedoch ausdrücklich widersprochen.)

Für die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen wurden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanes Prioritäten für die Umsetzung festgelegt. Dabei wurden Maßnahmen, welche eine besondere Bedeutung für den Naturschutz im Gemeindegebiet haben, als prioritär behandelt. In der Regel sind diese Maßnahmen auch Maßnahmen, welche im Rahmen anderer Planungen (GLRP, Landschaftsplan, Grünes Band, FFH, Moorschutzprogramm etc.) besonders erwünscht bzw. als notwendig erachtet wurden. Die Maßnahmen mit hoher Priorität (höchste Priorität) wurden in der vorgenannten Übersicht mit „" gekennzeichnet.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Karte 11 - Maßnahmen, Stand Juni 2013

Neben den Maßnahmen, die im Landschaftsplan dargestellt sind, gibt es noch folgende Maßnahmen, die ebenfalls in der Planzeichnung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden:

- Extensive Grünlandentwicklung nordwestlich der Ortslage Teschow, als Ausgleichsfläche für den Windpark Selmsdorf-Sülsdorf,
- Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der BAB A20 im Südwesten des Gemeindegebietes.

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die vorhandenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen. Um den Schutzansprüchen der hochwertigen naturräumlichen Potentiale zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen und sicherzustellen.
Die unterschiedlichen Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterlegen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungsflächen differenziert zu betrachten.

Die im Gemeindegebiet unter Schutz stehenden Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Planzeichnung mit einer entsprechenden Kennzeichnung dargestellt.

Schon aus der Darstellung ist ersichtlich, welches Potential im Gemeindegebiet vorhanden ist. Diese Bereiche sind als Voraussetzung für den Erhalt bedrohter Arten und Lebensgemeinschaften zu bewahren bzw. zu entwickeln, um den Bestand eines intakten Naturhaushaltes und somit nicht zuletzt die ökologische Qualität des Landschaftsraumes auch für die aktive Erholung in der Natur zu sichern.

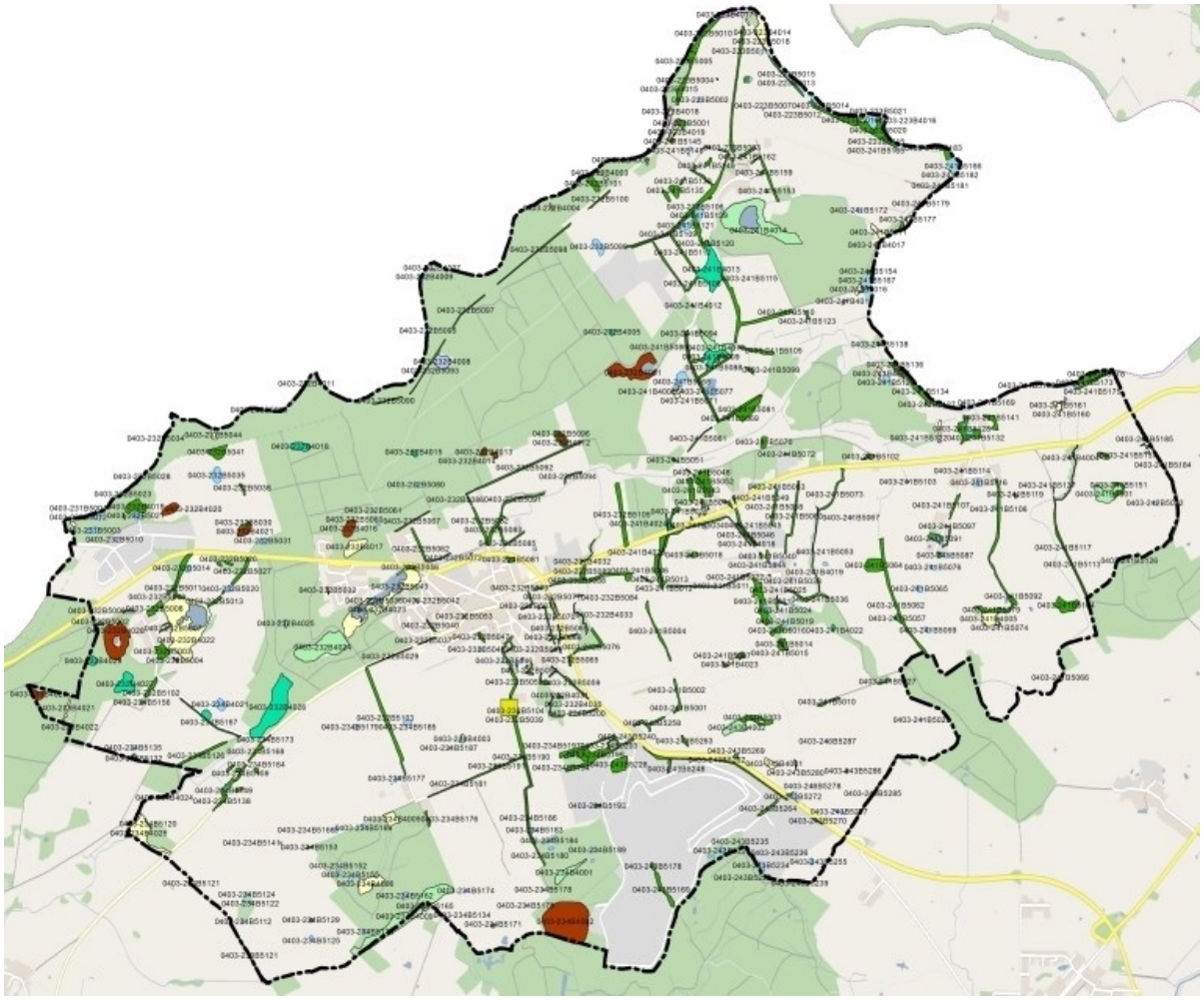
Für die Gemeinde Selmsdorf gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unbedingt notwendig sind. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, sollen damit so gering wie möglich gehalten werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen sind.

Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nach dem Landesinformationssystem (LINFOS) sowie dem Atlas für geschützte Biotope 499 geschützter Biotope und ein geschützter Geotop dargestellt. Es handelt sich bei den geschützten Biotopen hauptsächlich um Kleingewässer und Feldgehölze. Es ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Biotope derzeit nicht mehr in vollem Umfang dem Schutzstatus nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) entsprechen. Insbesondere viele temporäre Kleingewässer innerhalb der Agrarlandschaft sind aufgrund des geringen Wasserdargebots und der intensiven Bewirtschaftung verschwunden. Außerdem gehen durch sukzessive Bewaldung bzw. Verbuschung Magerrasenbiotope verloren. Im Rahmen von möglichen Renaturierungsmaßnahmen sollten noch vorhandene Potentiale ursprünglicher Biotope genutzt werden.

Bei dem geschützten Geotop handelt es sich um einen Findling etwa 600 m südlich der Kirche von Selmsdorf, entlang des Weges zum Kirchenholz. Nach Erfassungsbogen handelt es sich um einen mittelkörnigen Granit mit leicht bläulichen Quarzen (vermutlich Smaland-Granit).
Die Darstellung der geschützten Biotope ist für die nachfolgende Übersicht aus dem LINFOS übernommen.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Karte 2b - Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG MV

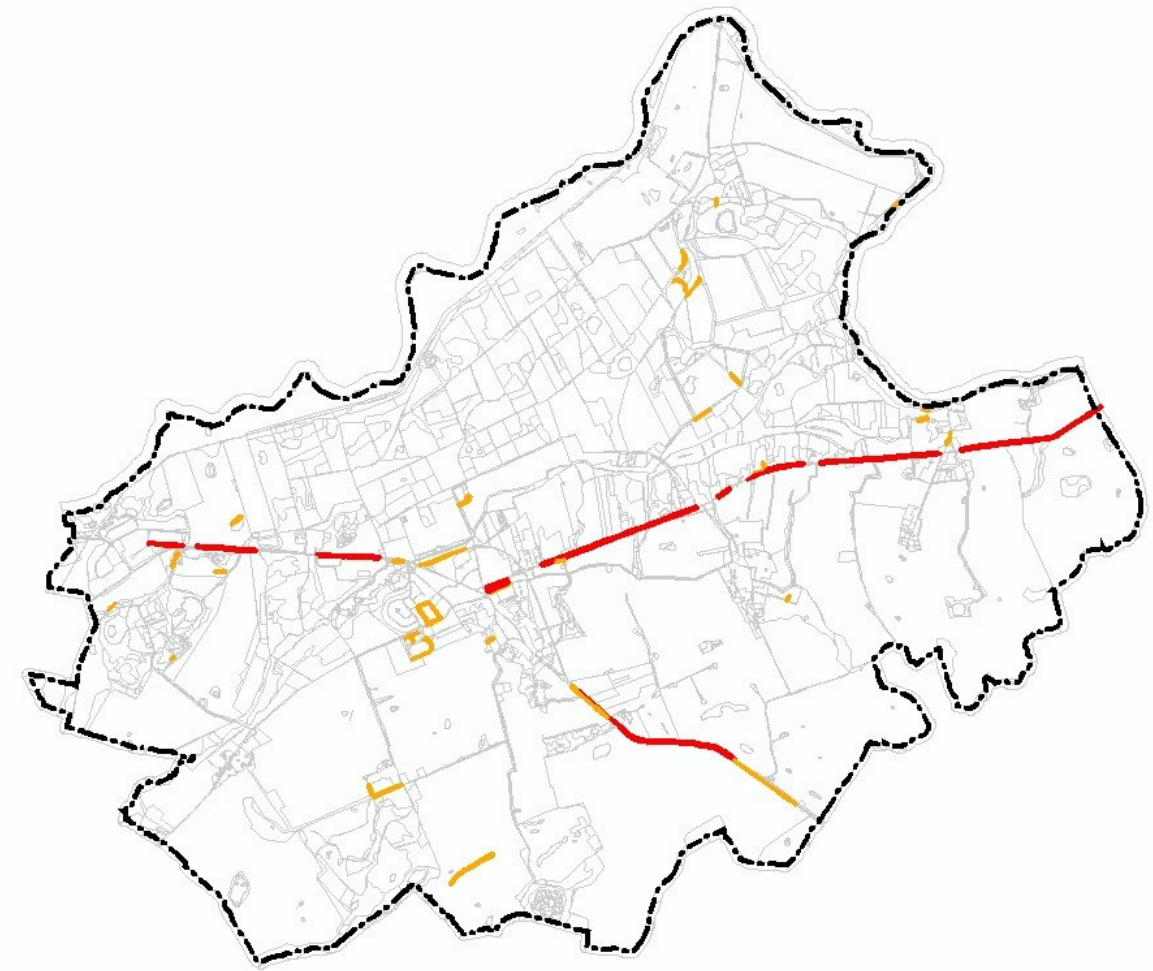
Die nach § 20 NatSchAG MV geschützten Biotope sind gemäß LINFOS in die Planzeichnung übernommen. Die Darstellung der Biotope in der Planzeichnung wurde teilweise aufgrund der Bestandssituation angepasst.
Eine Übersichtskarte und tabellarische Zusammenstellung der gesetzlich geschützten Biotope ist Anlage der Begründung.

Im Rahmen von künftigen Planungen ist sicherzustellen, dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope führen können, vermieden werden. Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 19 NatSchAG M-V – Alleen und Baumreihen sowie nach § 18 NatSchAG M-V - Einzelbäume

Alle Alleen und einseitige Baumreihen entlang von Verkehrsflächen sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.
Neben Brandenburg ist Mecklenburg-Vorpommern das alleenreichste Bundesland. Alleen stellen ein typisches landeskulturelles Merkmal dar. Aufgrund ihrer Bedeu-

tung setzt sich das Land Mecklenburg-Vorpommern stark für den Erhalt und die Erweiterung von Alleen ein und verfügt über den umfangreichsten naturschutzrechtlichen Alleenschutz in Deutschland.
Innerhalb des Gemeindegebietes sind zahlreiche Baumreihen und Alleen vorhanden. Besonders wertvolle Alleen sind entlang der Bundesstraßen B 104 und B 105 zu finden. Insgesamt ist aber im historischen Vergleich ein Rückgang festzustellen. Außerdem sind viele Alleen und Baumreihen sehr lückig. Im Rahmen zukünftiger Entwicklungen sind unter Berücksichtigung weiterer naturschutzfachlicher Belange (Erhaltung von großräumigen Äsungs- und Rastgebieten) Neuanpflanzungen und Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Dabei ist aber auch der typische Alleencharakter (gleichaltrige Bäume), insbesondere bei Ergänzungspflanzungen, zu berücksichtigen.
Grundlage für die Darstellung von Baumreihen und Alleen bildet dabei die Neukartierung des Gebietes im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Geschützte Landschaftsbestandteile nach §19 NatSchAG M-V (rot: Alleen; orange: Baumreihen)

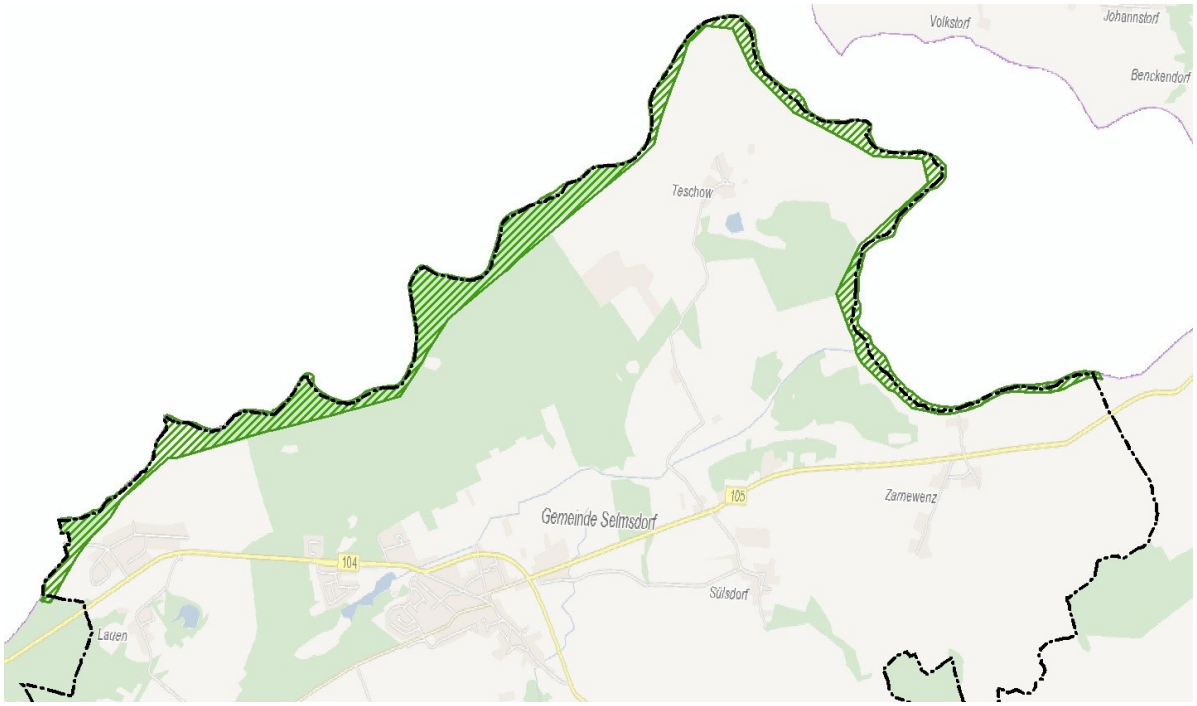
Im Gemeindegebiet befinden sich auch eine Vielzahl von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Im Zuge von verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Zuge von baulichen Maßnahmen ist der Schutzstatus dieser Bäume grundsätzlich zu beachten.

Die Beseitigung sowie jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beschädigung oder Zerstörung von Alleen und Baumreihen oder Einzelbäumen führen kön-

nen, sind grundsätzlich verboten. In den erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu einzelnen Vorhaben sind im Bereich von geschützten Gehölzen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen und durchzuführen.

4.4 NATURSCHUTZGROßPROJEKT GRÜNES BAND

Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Dieses als „Grünes Band“ bezeichnete Gebiet umfasst den gesamten ehemaligen Grenzstreifen zwischen Kolonnenweg und ehemaliger Staatsgrenze. Dieser Streifen ist zwischen 50 und 200 m breit. Das „Grüne Band“ folgt bis zur Travemündung dem ehemaligen Kolonnenweg an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Danach folgt es dem Ufer der Untertrave und des Dassower Sees. Insgesamt ist das Grüne Band im Gemeindegebiet etwa 14 km lang und nimmt eine Fläche von rund 170 ha ein. Im Bereich der ehemaligen innerdeutschen Grenze konnte sich aufgrund jahrzehntelanger Nutzungsruhe ein zusammenhängendes System wertvoller Lebensräume entwickeln.
Dieses bemerkenswerte Projekt hat jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Da Flächen dieses „Grünen Bandes“ Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, erlangen sie einen dementsprechenden Schutzstatus.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Lage des „Grünen Bandes“ innerhalb des Gebietes der Gemeinde Selmsdorf

Innerhalb des Grünen Bandes gehört der betroffene Bereich der Gemeinde Selmsdorf zum Schwerpunktgebiet Nr. 1 „Dassower See“. Folgende Ziele werden für das Gebiet formuliert:

- Erhaltung ungenutzter naturnaher Verlandungsbereiche und Uferkomplexe,
- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Gehölze aus standortgerechten und heimischen Arten durch gelegentliche Pflegemaßnahmen,

- Erhaltung von Rieden und Röhrichten durch gelegentliche Entbuschungen, Erhaltung als Lebensraum gefährdeter und sensibler Arten,
- Erhaltung bzw. Entwicklung von naturnahen, strukturreichen Wäldern aus standortgerechten und heimischen Arten durch extensive Waldbewirtschaftung,
- Erhaltung und Förderung vegetationsarmer und –freier Böden/Felsen durch gelegentliche Pflegemaßnahmen,
- Erhaltung von Fels- und Steilküsten sowie mariner Block- und Steingründe, Vermeidung touristischer Übernutzung,
- Erhaltung naturnaher Stillgewässer, Vermeidung bzw. zeitlicher Ausschluss touristischer Nutzung, ggf. Nutzungsbeschränkungen,
- Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichem Offenland mit naturschutzorientierter Weidenutzung,
- Erhaltung naturnaher Fließgewässer mit naturnaher Gewässerdynamik und naturnahen Uferkomplexen,
- Verringerung des Zerschneidungseffektes von Straßen, kein Ausbau unbefestigter Wege.
- Problematisch wird der Kiesabbau auf der Halbinsel Teschow gesehen.

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.

4.5 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die Landwirtschaft ist für die Gemeinde Selmsdorf ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Die Nutzflächen prägen wesentlich das Landschaftsbild insbesondere im Süden der Gemeinde.
In der Gemeinde gibt es verschiedene landwirtschaftliche Produktionsstätten im Haupt- und Nebenerwerb. Das Augenmerk liegt auf der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Erhaltung und Entwicklung des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes.

4.6 FLÄCHEN FÜR WALD

Wälder nehmen innerhalb des Naturhaushaltes eine wichtige Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna ein und haben eine große Bedeutung für das klimatische Gleichgewicht sowie die Erholungsfunktion.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf gehört zu den Revieren Selmsdorf und Dassow (nur mit Rupensdorfer Forst mit Kirchenholz) des Forstamtes Grevesmühlen, welches seinen Sitz im historischen Forsthof bei Grevesmühlen hat.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Selmsdorf verfügt insbesondere im Bereich nördlich der Bundesstraße B 105 und der Kreisstraße K 1 über Waldflächen, die zum Teil forstwirtschaftlich genutzt werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nachfolgend aufgeführte größere zusammenhängende Waldgebiete vor:

- Selmsdorfer Forst mit Hoher Meile im Norden,
- Waldgebiet Palinger Heide im Osten (östliche Randbereiche),
- Heidenholz bei Hof Selmsdorf im Süden,
- Kirchenholz (Teil des Rupensdorfer Forstes) im Süden,
- Waldbereiche östlich von Teschow,
- Waldbereiche südlich des Selmsdorfer Baches.

Das größte zusammenhängende Waldgebiet ist dabei der Selmsdorfer Forst auf Flächen im Norden des Gemeindegebietes, nördlich der Bundesstraßen bis an die Trave reichend.

Als Grundlage für die Darstellung der bestehenden Flächen für Wald dienten die Bestandsermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes, die Biotop- und Nutzungstypenkartierung aus dem LINFOS, Luftbilder sowie Ortsbegehungen. In Gebiet der Gemeinde Selmsdorf sind etwa 1.000 ha Waldflächen vorhanden.

Die Waldmehrung ist ein übergeordnetes Ziel der Landesentwicklung. Die vorhandenen Strukturen sind unbedingt zu erhalten und wenn möglich auszubauen. Innerhalb der Gemeinde Selmsdorf besteht lauf den Darstellungen des RREP ein Waldmehrungspotentials von 12-18 %.

Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Fläche zwischen der Ortslage Selmsdorf und der Deponie für die Waldentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde ist im Besitz dieser etwa 25 ha großen Fläche. Sie soll zum nachhaltigen Schutz gegen störende Emissionen vollständig aufgeforstet werden. Es wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen unterschiedlicher Projekte auf dieser Fläche umgesetzt.

Im Süden des Gemeindegebietes ist darüber hinaus eine Fläche für die Entwicklung von Wald im Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn BAB 20 festgesetzt und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Die Aufforstungsfläche im Osten des Gemeindegebietes, östlich des Deponiegeländes, wurde als Ausgleichsfläche für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Mülldeponie Ihlenberg bestimmt und im Plan ausgewiesen.

Die benannten Flächen für die Waldentwicklung sind als Flächen für Wald - Planung in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Gesamtfläche von etwa 87,42 ha.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist von der Waldgrenze zur Bebauung ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Ausnahmen, die im Einzelfall zulässig sein können, sind bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Auf die Darstellung des 30 m - Waldschutzbereiches wird aufgrund des Maßstabes der Planzeichnung verzichtet.

4.7 WASSERFLÄCHEN

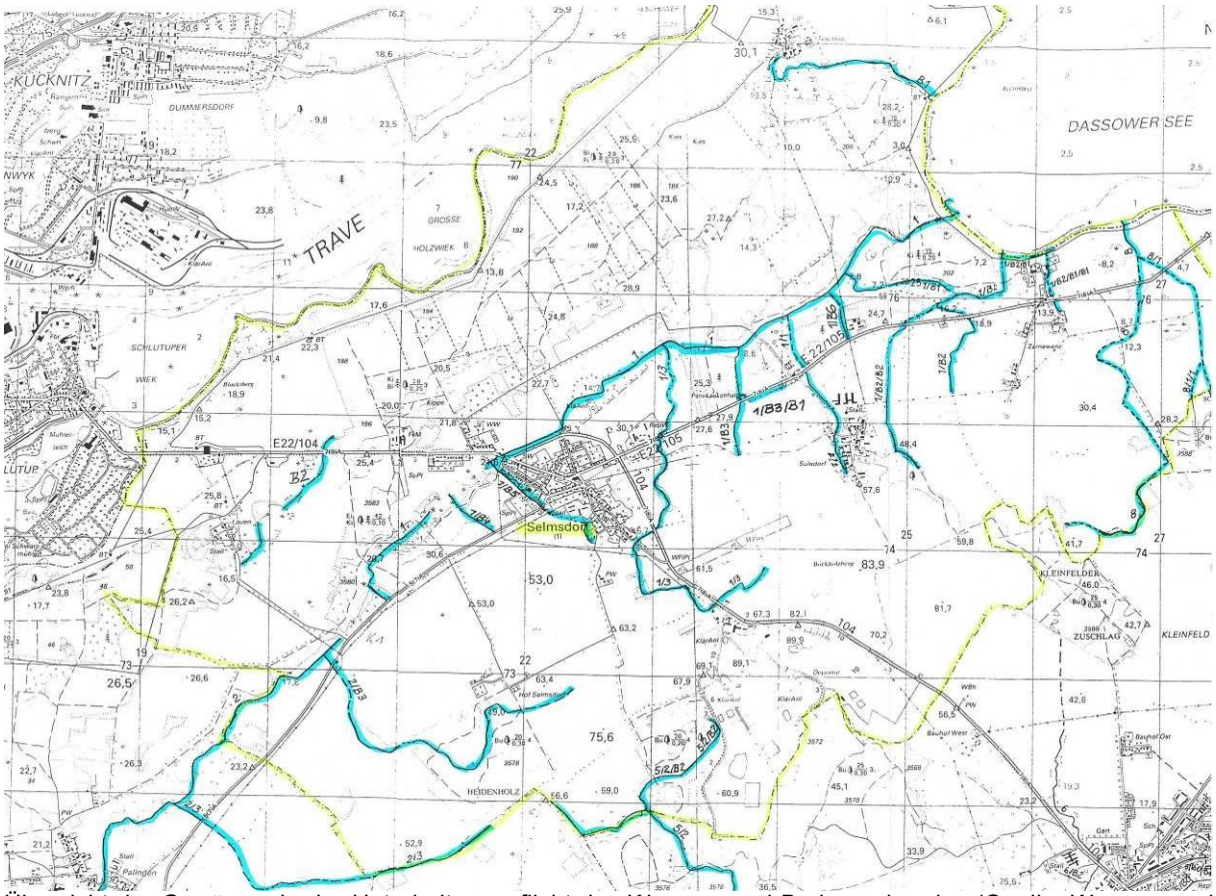
Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf wird durch die Wasserflächen von Trave, Pötenitzer Wiek und Dassower See im Norden begrenzt, die als Gewässer erster Ordnung anzusprechen sind.

Als natürliche Gewässer, Seen, Teiche und Sölle, in der Gemeinde Selmsdorf sind u.a. zu benennen:

- Kleiner und Großer See, westlich bzw. östlich von Lauen,
- Großer Teich zwischen den Siedlungsbereichen von Selmsdorf,
- Grotendiek - Gewässer, südlich von Teschow,
- Sölle und kleinere Teiche in den Randlagen der Orte von Sülsdorf und Zarnewenz,

Teilweise sind die o.g. Gewässer Bestandteil der Vorflut und nehmen eine damit wichtige Funktion im System des Wasserhaushaltes ein. Im Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich eine Vielzahl von Gewässern zweiter Ordnung, deren Unterhaltung dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Stepenitz Maurine“ obliegt.

Die Gewässer in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes sind in der nachfolgenden Übersicht gekennzeichnet.



Übersicht der Gewässer in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (Quelle: Wasser- und Bodenverband)

Die Gewässer sind im Rahmen weiterführender Planungen, z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen, mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich der wasserwirtschaftlichen Anlagen aufzunehmen und festzusetzen.

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend davon ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.
Trave, Pötenitzter Wiek und Dassower See sind als Brackwasserbucht innere Küstengewässer, somit ist für diese ein Gewässerschutzstreifen von 150 m zu berücksichtigen. Dieser wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Der Gewässerschutzstreifen von 50 m ist am Großen Teich in Selmsdorf, am Großen See in Lauen sowie am Grotendiek in Teschow zu berücksichtigen.
Im 50 m - Gewässerschutzbereich der Seen bei Lauen und Teschow liegen Flächen für Wald. Bei der erfolgten Bebauung nordwestlich des Großen Teiches wurde der 50 m – Gewässerschutzstreifen beachtet bzw. erfolgte die Bauflächendarstellung im Plan gemäß dem Bestand. Auf die Darstellung des 50 m-Gewässerschutzstreifens im Plan wird verzichtet, um die Übersichtlichkeit der Planzeichnung zu unterstützen.

Die gesetzlich definierten Nutzungsbeschränkungen nach LWaG M-V sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Fachbehörden zulässig. Für die durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten ist die ausreichende Zugänglichkeit des Gewässerprofils Voraussetzung. Die Unterhaltungsarbeiten dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

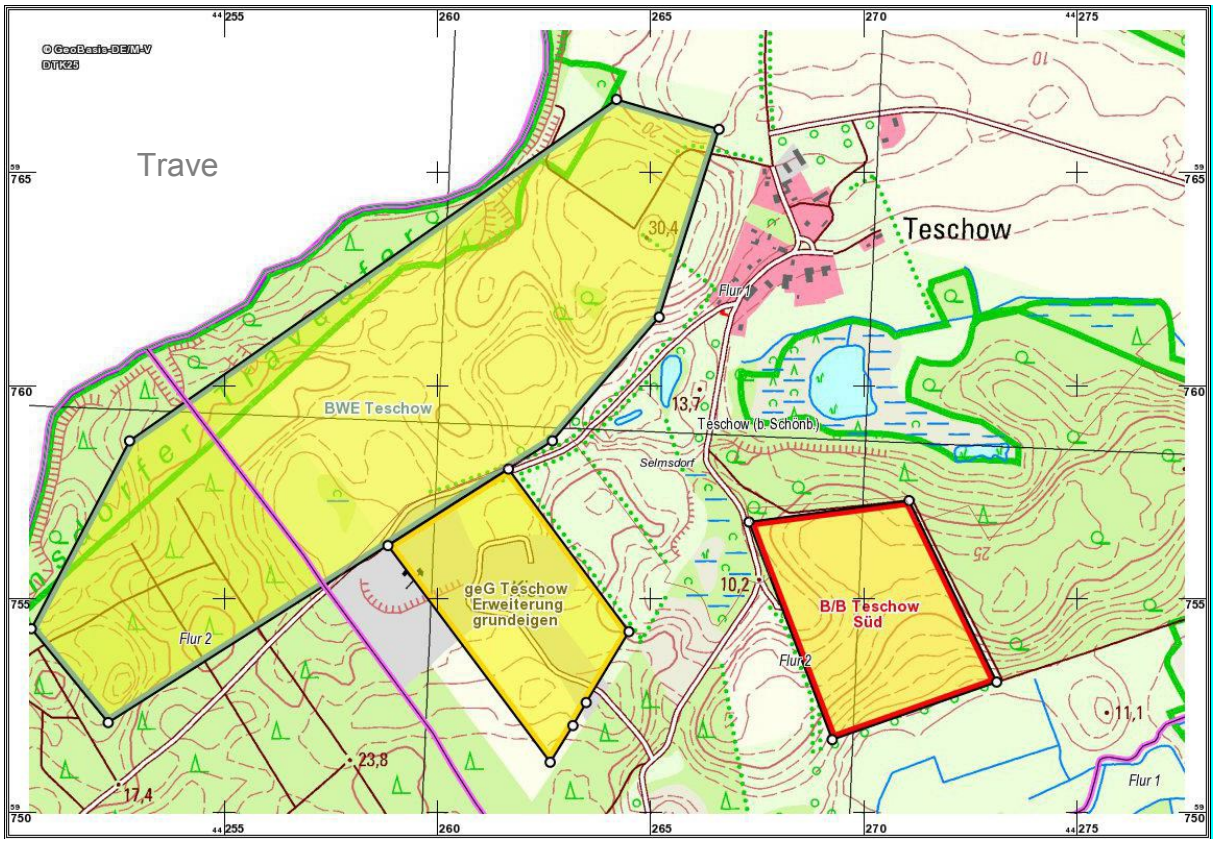
Innerhalb des Gemeindegebietes von Selmsdorf sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt.

4.8 FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Südlich der Ortslage Teschow sind im RREP WM die Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung – Sand „Teschow Süd“ (Nr. 60) mit etwa 20 ha und Kies „Teschow Erweiterung“ (Nr. 61) mit etwa 27 ha als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt.

Diese Darstellungen entsprechen nicht dem gültigen Bergrecht. Die Bewilligung für einen Teil der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen ist ausgelaufen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht mehr. Im Flächennutzungsplan sind die übrigen Flächen gemäß der Darstellung im RREP als Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Neben diesen o.g. Flächen befindet sich zwischen Trave und der Fläche „Teschow Erweiterung“ das Bergwerkseigentum (BWE) „Teschow“. Für diese Fläche wurde eine unbefristete Bergbauberechtigung verliehen.
Diese Fläche ist in den Darstellungen des RREP „…. aufgrund der Nutzungskonflikte insbesondere mit Naturschutz und Tourismus … nicht berücksichtigt worden.“ (vgl. unter Punkt 5.6 (1) im RREP). Auch innerhalb der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan erfolgt daher keine Kennzeichnung.



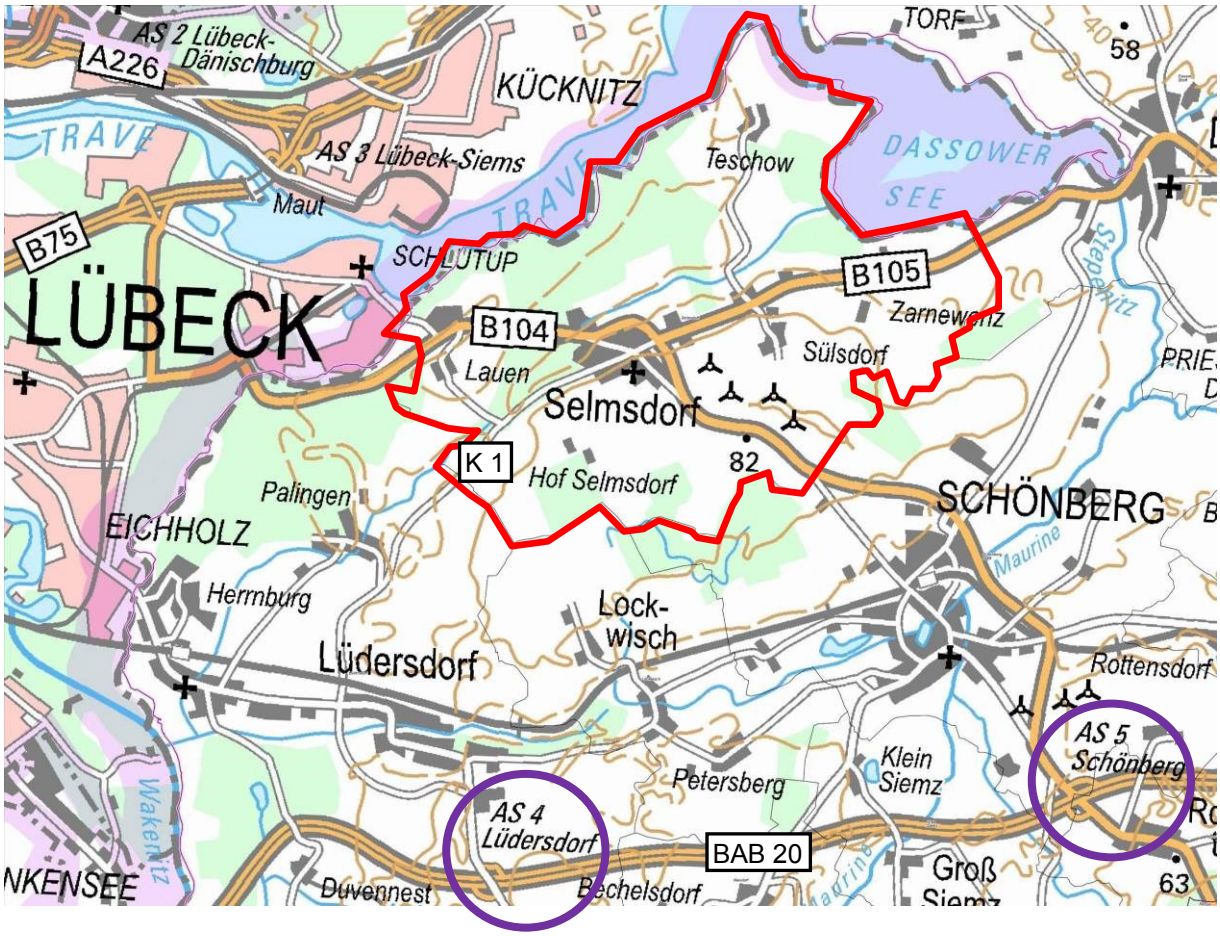
Auszug aus der „Berechtsamskarte“ des Bergamtes Stralsund (Quelle: Bergamt Stralsund, Anlage der Stellungnahme zum Entwurf)

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

5.1 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Gemeinde Selmsdorf wird durch die Bundesstraßen B 104 bzw. B 105 sowie die Kreisstraße K1 als großräumiges bzw. überregionales Straßennetz verkehrlich erschlossen.
Die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen, trennen sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar.
Darüber hinaus besteht über die Bundesstraße B 104 südlich des Gemeindegebietes in einer Entfernung von etwa 10 km zum Hauptort Selmsdorf mit der Anschlussstelle Schönberg die Anbindung an die Bundesautobahn BAB 20.

Die Kreisstraße K 1 dient als Zubringer zur BAB 20 mit der Anschlussstelle Lüdersdorf BAB 20 sowie in deren weiteren Verlauf zur BAB 1 in Richtung Hamburg und in Richtung Lübeck/ Lübeck Hafen.



Gemeinde Selmdorf, übergeordnete Verkehrsanbindung (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Der Hauptort Selmsdorf liegt direkt an den Bundesstraßen B 104 und B 105 sowie an der Kreisstraße K1. Die Ortslagen Zarnewenz und Sülsdorf werden ebenfalls über die Bundesstraße B 105 sowie über daran angebundene Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen.
Die verkehrliche Anbindung der Ortslagen Teschow im Norden sowie Hof Selmsdorf und Lauen im Süden des Gemeindegebietes erfolgt über Gemeindestraßen mit Anbindung an die Bundesstraßen bzw. an die Kreisstraße.

Der Hauptort Selmsdorf der Gemeinde sowie die übrigen Ortslagen im Gemeindegebiet sind verkehrlich sehr gut erschlossen.

Durch den Flächennutzungsplan ergeben sich keine Veränderungen der überörtlichen Verkehrswege und der örtlichen Hauptverkehrswege, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Die ursprünglich in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellte Umgehungsstraße hatte keinen planungsrechtlichen Hintergrund. Die neue, bestehende Bundesstraße B 104 ist bereits als Umgehung des historischen Bereiches von Selmsdorf zu verstehen. Die Bundesstraße stellt sicherlich eine räumliche Trennung der Siedlungsbereiche, auch unter Berücksichtigung der kurzfristigen Entwicklungen

am Mühlenbruch und der sehr langfristigen Entwicklungen am Wasserwerk, dar. Diese Trennung ist jedoch durch stadtgestalterische bzw. verkehrstechnische Maßnahmen, z.B. Fußgängerüberwege, überwindbar. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich die Bundesstraße B 104 zur einer Ortsdurchfahrtsstraße entwickeln wird. Entlang der Bundesstraße B 104 wurden in jüngster Vergangenheit beidseitig Kastanien angepflanzt.
Gegen eine weiträumige Umgehungsstraße sprechen naturschutzfachliche Belange, da eine weiträumige Umgehungsstraße z.B. zu einer Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen führen würde. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche weiträumige Umgehungsstraße nicht zwingend erforderlich und wird daher im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Belastungen durch Verkehrslärm haben sich aufgrund der Fertigstellung und Nutzung der Bundesautobahn BAB 20 wesentlich reduziert.

5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes der Gemeinde Selmsdorf ist über die Bundesstraßen, die Kreisstraße sowie die Gemeindestraßen gesichert.
Im Gemeindegebiet gibt es keine Bahnanbindungen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Schönberg, Lüdersdorf und Lübeck. Es besteht innerhalb des Gemeindegebietes das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) der Verkehrsgemeinschaft Westmecklenburg und/ bzw. der Grevesmühlener Verkehrsbetriebe (GBB). Durch dieses Angebot sind die Ortslagen Selmsdorf, Sülsdorf, Teschow und Zarnewenz an das Netz des ÖPNV angebunden.

Das Netz des ÖPNV ist hinsichtlich der Dichte und Taktung als stark erweiterungswürdig anzusprechen. Gerade im Hinblick auf weitere städtebauliche Entwicklungen sollten Verbesserungen vorgenommen werden.
Das Verkehrskonzept des Landkreises soll im Herbst 2014 beschlossen werden. Diese tritt dann mit dem 01.01.2016 in Kraft. Darin wird die Verbindung zwischen Grevesmühlen und Lübeck als Hauptverkehrsstrecke betrachtet.

5.3 RAD- UND WANDERWEGE SOWIE REITWEGE

Durch das Gemeindegebiet führen nationale und europaweite Radwanderrouten. Die nationale „Ostseeküstenroute“ (D2) führt von Flensburg u.a. über Kiel, Travemünde, Wismar, Warnemünde, Fischland-Darß-Zingst, Stralsund, Rügen, Greifswald nach Ahlbeck (Insel Usedom) an der polnischen Grenze.

Der Europa-Radweg „Eisener Vorhang“ (EV13) verläuft in Deutschland zunächst entlang der Ostseeküste trassengleich mit der „Ostseeküstenroute“ (D2) bis kurz vor Travemünde und dann nach Süden bis zur Grenze nach Tschechien.

In der Gemeinde Selmsdorf ist bereits ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen vorhanden. Der weitere Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes ist darüber hinaus Planungsziel der Gemeinde Selmsdorf. Sowohl für den sanften Tourismus im Gemeindegebiet, zur weiteren Erschließung der landschaftlich reizvollen Regionen als auch zur Anbindung dieser Gebiete an die Haupt- und Nachbarorte kommt dem Ausbau des Wegesystems eine hohe Bedeutung zu.

Wichtig für die Gemeinde ist vor allem eine Anbindung der Ortschaften für den nichtmotorisierten Verkehr auch zu den Nachbargemeinden über die Bundesstraßen B 104 und B 105. Der nicht motorisierte Verkehr zwischen den Ortsteilen leistet außerdem einen Beitrag zum Immissionsschutz bezüglich Lärm und Abgasen.
Die Hauptrad- und Wanderwege sind gemäß dem Radwanderwegekonzept der Gemeinde in der Planzeichnung dargestellt. Routen von Radwanderwegen queren auch die Ortslagen. Innerhalb der Ortslage Selmsdorf wird auf die Darstellung verzichtet, um die Übersichtlichkeit der Planzeichnung zu bewahren.

Reitwege weist die Gemeinde nicht aus. Daher erfolgt keine Darstellung von Reitwegen in der Planzeichnung.
Im Gemeindegebiet ist auf Landkreisebene ein Reitwegenetz ausgewiesen. Ein Reitfernweg führt von Palingen in das südwestliche Gemeindegebiet. Er führt östlich an Lauen vorbei in den Selmsdorfer Forst, kreuzt zweimal die Bundesstraße und führt dann über Sülsdorf nach Schönberg. Örtliche Reitwege sind bei Hof Selmsdorf und Lauen ausgewiesen. Zwei Reiterhöfe befinden sich in Sülsdorf.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG

Durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wird darauf hingewiesen, dass alle Grundstücke im Bereich der Gemeinde Selmsdorf dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG unterliegen und entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig sind.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für alle Ortsteile der Gemeinde Selmsdorf erfolgt über zentralen Leitungen des ZVG, dem gemäß § 43 LWaG M-V die Versorgungspflicht obliegt. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser der Orte Selmsdorf einschließlich des Gewerbegebietes nördlich der Bundesstraße B 104, Sülsdorf und Zarnewenz wird über die zentralen Anlagen des ZVG mittels Abwasserpumpen zur Kläranlage Dassow gepumpt und dort gereinigt. Abwasserpumpwerke sind auch in den Ortslagen Zarnewenz und Sülsdorf vorhanden und entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Ortschaften Teschow, Hof Selmsdorf, Lauen sowie für die Grundstücke im Außenbereich wurde der ZVG von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. In diesen Orten wird das anfallende Schmutzwasser über Kleinkläranlagen entsorgt. Die Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Klärschlamms besteht für den ZVG. In der Planzeichnung werden die Bauflächen dieser Ortslagen als Bauflächen gekenn-

zeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Schmutzwasserbeseitigung grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Leitungsnetze zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung sind bei künftigen baulichen Entwicklungen bedarfsgerecht auszubauen. Hinsichtlich des gegebenenfalls zukünftigen Bedarfes für die Ortslagen ist der Nachweis im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Objektplanung zu führen. Dabei ist auch die Minimierung der Trinkwasser- und Abwassermengen durch Einsparung oder Brauchwassernutzung mittels wassersparender Technologien als Planungsfaktor zu berücksichtigen.
In diesem Zusammenhang ist auch der zusätzliche Bedarf von Hydranten zu berücksichtigen.

Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließende Niederschlagswasser (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).

Für die Ortslagen Hof Selmsdorf, Sülsdorf, Zarnewenz, Teschow und Lauen besteht die Versickerungssatzung des ZVG. Gemäß dieser Satzung ist unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen (im Gemeindegebiet bestehen keine Trinkwasserschutzzonen) auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über öffentliche Anlagen, die über Regenwasserrückhaltebecken in die Vorflut führen, erfolgen für das Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße B 104 sowie für Grundstücke in Selmsdorf, auf denen eine Versickerung nicht möglich ist. Die Leitungsnetze zur Regenwasserableitung sind bei künftigen baulichen Entwicklungen bedarfsgerecht auszubauen.
Für die Ortslage Selmsdorf, die an die zentralen Anlagen des ZVG angeschlossen ist, sollte es jedoch für die einzelnen Grundstücke Ziel sein, das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken bzw. nach Sammlung zu versickern, um nur gering in den natürlichen Wasserkreislauf einzugreifen. Im Zuge von verbindlichen Bauleitplanungen bzw. Erschließungsplanungen werden Konzepte zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Sammlung und Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Wassers.

6.2 ENERGIEVERSORGUNG

Energie-, Gas- und Wärmeversorgung

Das Gemeindegebiet wird über das Netz der E.ON edis AG mit elektrischem Strom versorgt. Die Leitungsnetze zur Stromversorgung sind bei künftigen baulichen Entwicklungen bedarfsgerecht auszubauen. Im Gemeindegebiet der Gemeinde Selmsdorf sind eine Vielzahl von Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG vorhanden.
Das Unternehmen wird im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen und Ausführungsplanungen beteiligt. Das Versorgungsunternehmen hat mitgeteilt, dass im Zuge weiterführender Planungen Informationen zum vorhandenen bzw. geplanten Anlagenbestand überreicht werden.

Die zentrale Erdgasversorgung für die Ortslagen Selmsdorf inklusive Gewerbegebiet und Tankstelle, Sülsdorf, Zarnewenz und Lauen wird über die Anlagen der Stadtwerke Lübeck GmbH angeboten. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft parallel der Kreisstraße K 1, auf Flächen südlich der Bundesstraße B 105, durch die Ortslagen Sülsdorf und Zarnewenz und dann weiter direkt parallel der Bundestraße B 105. Die Hauptversorgungsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme empfehlenswert.

6.3 TELEKOMMUNIKATION

Im Bereich westlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 104 und B 105 sowie im Süden des Gemeindegebietes, östlich der B 104, befindet sich je ein Funkmast, diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Abstimmungen zur Bereitstellung geeigneter Trassen und Standorte für nötige Anlagen der Telekom erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Koordinierung mit dem Straßen- und Wegebau wird angestrebt.

6.4 ABFALLENTSORGUNG

Anfallende Abfälle sind gemäß Abfallgesetz und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern, sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Nordwestmecklenburg zu entsorgen.
Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung. Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgenommene Abfälle sind einem behördlichen zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur schadlosen Beseitigung anzudienen.

6.5 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz in der Gemeinde wird von der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf gesichert. Die Löschwasserbereitstellung ist über Hydranten und Löschwasserteiche bzw. -zisternen gesichert. Zur Entnahme von Löschwasser aus Hydranten besteht eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen.
Die konkreten Abstimmungen bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz für neue Baugebiete sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Gegebenenfalls sind vorhandenen vertraglichen Regelungen zu erweitern.
Für die Gemeinde Selmsdorf besteht ein Brandschutzbedarfsplan, der ebenfalls zu berücksichtigen ist.

7. SONSTIGES

7.1 KULTUR- UND BAUDENKMALE

In der Gemeinde Selmsdorf sind eine Reihe von Kultur- und Baudenkmalen vorhanden. Sie sind mit ihren typischen Gebäudeformen und Gestaltungselementen Zeugnis der einstigen dörflichen Bebauung und deren Funktionalität.
Die nachfolgende Tabelle enthält die bekannten Baudenkmale gemäß den Unterlagen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Diese Baudenkmale sind in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnet.

Baudenkmale

Selmsdorf	
Kirche	Hinterstraße
Wohnhaus	Dr.-Leber-Straße 5
Wasserpumpe	Ernst-Thälmann-Straße 19
Parkanlage, Grabsteine, Steinzeichen	Ernst-Thälmann-Straße/ Straße des Friedens
Pfarrhaus	Hinterstraße 9/ 10
Gasthaus mit Einfriedung	Lübecker Straße 35/ Ecke Ernst-Thälmann-Straße/ Straße des Friedens
Friedhof mit Friedhofskapelle	Neue Reihe
Schule mit Turnhalle, Lehrerwohnhaus, Stall und Gartenmauer	Neue Reihe 11
Teschow	
Grenzturm B11	östlich von Teschow
Grenzturm (Flur 1, Flurstück 5/1)	an der Spitze der Halbinsel Teschow
Bauernhaus	Dorfstraße 4
Wohnhaus	Dorfstraße 7

Sülsdorf	
Bauernhaus und Scheune	Dorfstraße 22
Bauernhaus	Dorfstraße 15
ehemalige Dorfschule	Dorfstraße 16
Transformatorenhaus	Dorfstraße, zwischen Nr. 15 und 16
Sühnekreuz	Straße nach Teschow
Zarnewenz	
Wohnhaus	Dorfstraße 21
Lauen	
Villa	Flurstück 1/41

Gemäß § 6 Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Die baudenkmalpflegerischen Aspekte sind insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen von Baudenkmalen zu beachten. Bei geplanten Maßnahmen für Einzeldenkmale ist eine Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V erforderlich.

7.2 BODENDENKMALE

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich mehrere Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche, die gemäß den Denkmalschutzgesetzen geschützt sind.

Denkmale sind nach § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der ur- und frühgeschichtlichen Zeit. (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Nordwesten des Gemeindegebietes ist ein Bodendenkmal vorhanden, für das angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist in der Planzeichnung mit „Bd“ gekennzeichnet.

Die übrigen vorhandenen Bodendenkmale sind in der Planzeichnung mit „BD“ gekennzeichnet. Es handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung und Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Boden-

denkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.3 ALTLASTEN UND ALTLASVERDACHTSFLÄCHEN

Im Altlastenregister des Landkreises Nordwestmecklenburg sind für das Gemeindegebiet keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen eingetragen.
Innerhalb des Gemeindegebietes sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde folgende Altlastenstandorte bekannt, die auch in der Planzeichnung gekennzeichnet sind:

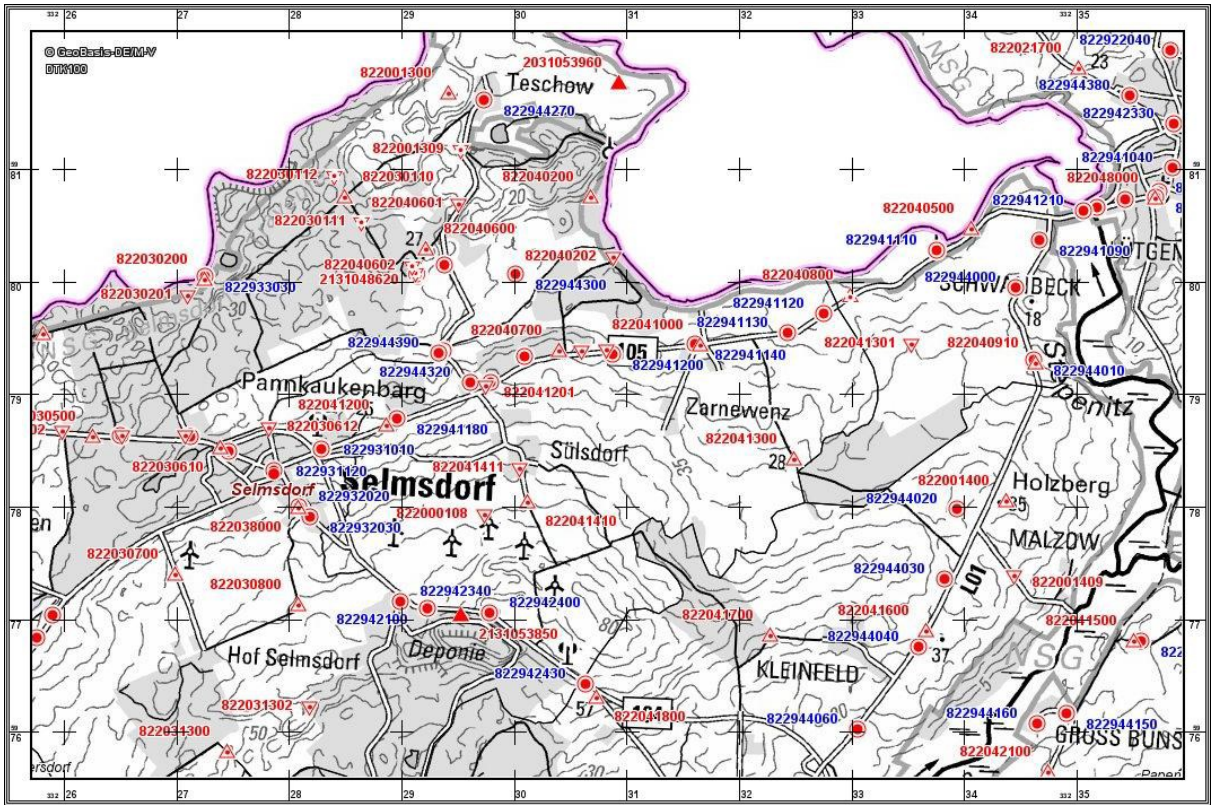
- Eine alte NVA-Bunkeranlage befindet sich im Waldgebiet westlich der Straße „Am Forstweg“.
- Eine Verdachtsfläche, abgedeckte Mülldeponie, liegt im Waldgebiet nördlich der Dr. Leber-Straße.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mitgeteilt, dass möglicherweise in der Scheune in der Dr. Leber-Straße eine Belastung mit Altlasten vorliegen könnte. Zu DDR-Zeiten sollen dort Pestizide eingelagert gewesen sein, die eventuell in Boden oder Wasser eingetreten sind.

Werden bei Bauarbeiten konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, ist der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

7.4 FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

Innerhalb des Gemeindegebietes von Selmsdorf sind gesetzlich geschützte Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes vorhanden. Aufgrund der Vielzahl der Festpunkte verzichtet die Gemeinde auf die Darstellung in der Planzeichnung. Die nachfolgende Abbildung dient als Übersicht zur ungefähren Lage der vorhandenen gesetzlich geschützten Festpunkte. Im Zuge von weiterführenden Planungen wird das zuständige Landesamt für innere Verwaltung auch weiterhin beteiligt, um die Festpunkte hinreichend beachten zu können.



Übersichtskarte zur Lage der Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes
(Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V, Anlage der Stellungnahme zum Vorentwurf)

7.5 FREILEITUNGSTRASSE

Im Westen des Gemeindegebietes zwischen Selmsdorf und Lauen verläuft die raumgeordnete 380-KV-Freileitung Görries – Lübeck – Siems der 50Hertz Transmission GmbH. Der Verlauf der geplanten Freileitung wurde durch ein Raumordnungsverfahren festgestellt. Der Freihaltebereich dieser Trasse in einer Breite von 100 m, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen, ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.6 BELANGE DER BUNDESWEHR

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage, der Großraumradaranlage Elmenhorst. Im Zuge von weiterführenden Planungen ist die Wehrverwaltung der Bundeswehr zu beteiligen.

7.7 PLANUNGSKOSTEN

Die Planungskosten für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf werden von der Gemeinde getragen. Die Erstellung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung ist Aufgabe der Gemeinde. Durch die Vermarktung von künftigen Bauflächen werden Kosten refinanziert.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 SCHALLIMMISSIONEN

Für die Lebensqualität der Menschen spielt der Immissionsschutz eine wichtige Rolle.

Für die dargestellten Bauflächen entlang der Bundesstraßen und der Kreisstraße K 1 wird ausgeführt, dass es sich insgesamt um bereits bebaute Bereiche analog zu § 34 BauGB handelt. Bei der Immissionsbetrachtung durch den Straßenverkehr ist daher von der vorhandenen Situation auszugehen. Die Verkehrslärmsituation insgesamt wird nicht verändert. Bereits durch die heutige Situation auf den Bundesstraßen B 105 sowie B 104 existieren Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen. Die Kreisstraße K 1 wird aktuell auch als Umfahrung der Autobahn BAB 20 genutzt. Daher ist die Verkehrsbelastung und die damit verbundene Lärmbelastung als hoch einzuschätzen. Inwieweit verkehrslenkende Maßnahmen durchzuführen sind, obliegt den Straßenbaulastträgern.

Zielstellung im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist, die Anordnung der Flächen bzw. Nutzungen zueinander so zu wählen, dass Beeinträchtigungen bzw. negativen Wechselwirkungen der verschiedenen Nutzungen vermieden werden.
Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nähere Untersuchungen erforderlich, um dem Schallschutz für Baugebiete neben den Bundesstraßen B 104 und B 105 zu sichern. Sofern bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz notwendig werden, ist dies im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes sind bei Neuplanungen die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Die Orientierungswerte sind für die besondere Art der baulichen Nutzung anzuwenden.

- Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB.
- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB.
- Bei besonderen Wohngebieten (WB) tags 60 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB.
- Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB.

- Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB und nachts 55 dB bzw. 50 dB.
- Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tags 45 dB bis 65 dB und nachts 35 dB bis 65 dB.
- Bei Industriegebieten (GI) abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Die den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen zuzuordnenden Orientierungswerte sind im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden Untersuchungen vorgenommen, um mögliche unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Gewerbegebietes auszuschließen. Ein bereits erstelltes Gutachten zeigt, dass vom künftigen Gewerbestandort keine unzulässigen Immissionen ausgehen. Lauen liegt planungsrechtlich im Außenbereich, für die Beurteilung erfolgte jedoch die Betrachtung eines WA-Gebietes, d.h. höhere Schutzanforderungen wurden berücksichtigt. Ziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von etwa 8 Firmen innerhalb des neuen Gewerbestandortes. Es sollen auch nur Firmen mit geringem Zulieferverkehr angesiedelt werden, so dass die Zunahme des zusätzlichen Verkehrs überschaubar ist. Für die Ortslage Lauen sind der Gemeinde aktuell keine negativen Beeinträchtigungen durch Verkehr zum bestehenden Gewerbegebiet bekannt, so dass auch mit den als gering eingeschätzten zusätzlichen Verkehr durch die Entwicklung des neuen Gewerbestandortes, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen eintreten werden. Gegebenenfalls ist der Verkehr durch verkehrsrechtliche Regelungen aus der Ortslage Selmsdorf herauszuhalten. Ergänzungen bezüglich der Verkehrsbelastung werden in die Begründung aufgenommen.

8.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Für verschiedene Bereiche des Betriebes der Mülldeponie liegen Einzelgenehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor.
Durch die Gemeinde wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“ erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es insbesondere für die Bereiche, die nicht durch Einzelgenehmigungen erfasst werden, planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung zu tragen.

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

8.3 LÄRMIMMISSIONEN UND SCHATTENWURF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUSWEISUNG DER SONSTIGEN SONDERGEBIETE MIT ZWECKBESTIMMUNG WINDPARK

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

Derzeit wird der vorhandene Windpark um vier Anlagen erweitert. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15. Für die zusätzlichen Anlagen wurde im Rahmen der künftigen Bauanträge ebenfalls gutachterlich nachzuweisen, dass keine unzulässigen Lärm- und Schattenemissionen verursacht werden.

8.4 KLIMASCHUTZ

Zur Nutzung von regenerativen Energien wurden im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Errichtung von Windenergieanlagen geschaffen. Photovoltaikanlagen sind auf nicht vermarktungsfähigen Gewerbeflächen aufgebaut. Im Bereich der Deponie Ihlenberg sollen künftig Photovoltaikanlagen errichtet werden.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne zur Entwicklung von Wohngebieten wird die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien, z.B. Solaranlagen, als zulässig geregelt.
Gleichzeitig ist das flächensparsame Bauen Ziel der Gemeinde. Um möglichst kurze Fahrwege von Pendeln (z.B. nach Lübeck) zu gewährleisten, erfolgt die Hauptentwicklung im Hauptort Selmsdorf.

9. FLÄCHENBILANZ

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der das gesamte Gebiet der Gemeinde Selmsdorf mit einer Größe von 36,13 km² (3.613 ha) umfasst, ergeben sich folgenden Flächengrößen der ausgewiesenen Nutzungen (es handelt sich um gerundete Werte):

Flächenausweisung	**Flächengröße in ha**
Flächen für die Landwirtschaft	1.970
Flächen für Wald - Bestand	1.000
Flächen für Wald - Planung	87
Wasserflächen	15
Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	35
Wohnbauflächen	115
Optionale Bauflächenentwicklung	11
Mischgebiete	4
Gewerbliche Bauflächen	14
Gewerbegebiete	38
Sonstige Sondergebiete	230
Flächen für Gemeinbedarf	4
Grünflächen	77
Verkehrsflächen, sonstige Flächen	5

Die nachfolgenden Aufstellung enthält die Flächengrößen der ausgewiesen Bauflächen für die einzelnen Ortsteile von Selmsdorf.

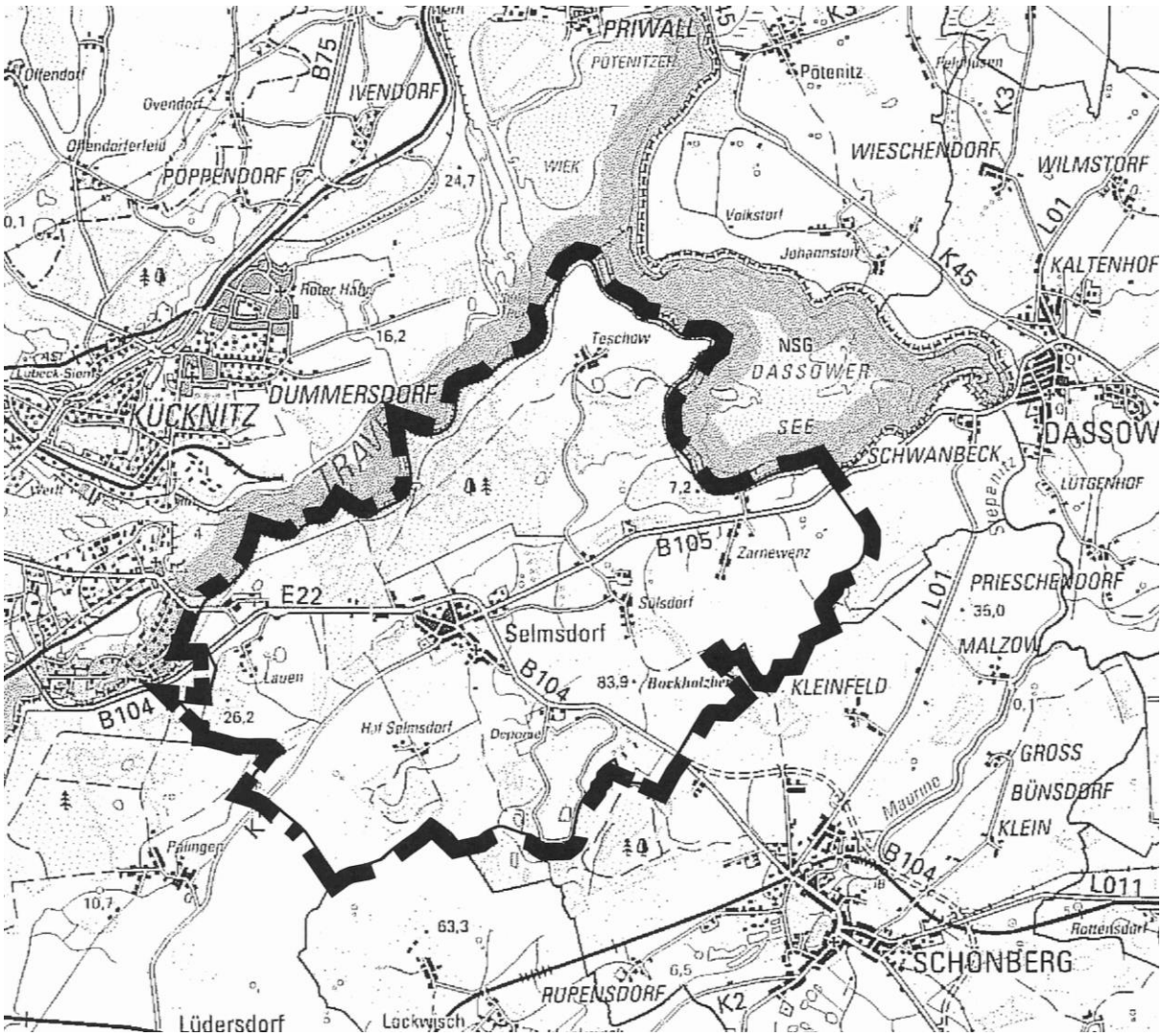
Bauflächenausweisung	**Flächengröße in ha**		
	Fortschreibung	davon Neuausweisungen als Potentialflächen*	Wirksame Fassung
Selmsdorf			
Wohnbauflächen	91,1	5,1	73,4
Optionale Bauflächenentwicklung	11,4	10	
Mischgebiete	4,1		
Gemischte Bauflächen			16,8
Sonstige Sondergebiete Sport Sägewerk	 5,7 2,9		5,8
Flächen für Gemeinbedarf	4,0		3,7
Lauen			
Wohnbauflächen	3,8		
Gemischte Bauflächen			4,7
Sülsdorf			
Wohnbauflächen	8,5	0,8	
Gemischte Bauflächen			7,6
Teschow			
Wohnbauflächen	7,4		
Gemischte Bauflächen			6,5
Flächen für Gemeinbedarf	0,04		
Zarnewenz			
Wohnbauflächen	3,6	0,4	2,3
Gewerbegebiet - Nördlich Lauen Gewerbliche Baufläche - Deponie	38,3 13,6	10,1 13,6	27,6
Sonstige Sondergebiete Windpark Sondermülldeponie Tankstelle/ Rastplatz	 56,9 163,5 1,2		 45,1 167,8 1,2

*Die Flächenangaben beziehen sich auf Neuausweisungen von Flächen, die über die bisherigen Darstellungen bzw. den bisherigen baulichen Bestand hinausgehen.

In der Gegenüberstellung von Bauflächenausweisungen zwischen dem wirksamen Flächennutzungsplan und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Zunahme der Bauflächendarstellung für das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf erkennbar.

Flächenausweisung	**Flächengröße in ha**	
	Fortschreibung	**wirksame Fassung**
Wohnbauflächen	115	76
Optionale Bauflächenentwicklung	11	
Mischgebiete/ Gemischte Bauflächen	4	36
Gewerbegebiete/ Gewerbliche Bauflächen	38 14	28
Sonstige Sondergebiete	230	220
Flächen für Gemeinbedarf	4	4

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind in der Summe 112 ha als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt 119 ha als Wohnbauflächen und Mischgebiete dargestellt. Die Differenz ergibt sich aus der nunmehr erfolgten Ausweisung von Potentialflächen sowie durch Anpassungen der Darstellungen an den tatsächlichen Nutzungen. Es sind 11 ha als „Optionale Bauflächenentwicklung“ aufgenommen, um die sehr langfristigen Entwicklungsziel der Gemeinde Selmsdorf darzustellen.



GEMEINDE SELMSDORF

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

UMWELTBERICHT

Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 07.07.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Umweltbericht

zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 5
1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass ... 5
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung ... 5
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes ... 6
1.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ... 6
1.3.2 Landschaftsplan ... 8
1.3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ... 12
1.3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) / Landesinformationssystem (LINFOS) ... 14
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 25
2.1 Bestandsaufnahme – Darstellung der potentiellen baulichen Entwicklung ... 25
2.1.1 Potentialflächen Selmsdorf ... 25
2.1.2 Potentialflächen Lauen ... 28
2.1.3 Potentialflächen Sülsdorf ... 29
2.1.4 Potentialflächen Teschow ... 31
2.1.5 Potentialflächen Zarnewenz ... 31
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 33
2.1.1 Schutzgut Boden ... 33
2.1.2 Schutzgut Wasser ... 35
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 35
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft ... 38
2.1.5 Schutzgut Menschen ... 38
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild ... 39
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 45
2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter ... 45
2.1.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 46
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ... 56
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen ... 56
3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 57
3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten ... 57
3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ... 57
3.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 58
3.5 Maßnahmen zum Artenschutz ... 58
4. Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen ... 59
5. Zusätzliche Angaben ... 59
5.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ... 59

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“) 59
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 59
6. Literatur 61

1. Einleitung

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle FNP-Änderungen bzw. Aufstellungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden ein Umweltbericht anzufertigen.
Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Erfolgte Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen einzelne Teilflächen.
Der Aufstellungsbeschluss des Ursprungplanes wurde im Jahr 1990 gefasst. Die Bearbeitung erstreckte sich bis zum Jahr 1996.
Flächennutzungspläne zeigen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren auf. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird daher aus Sicht der Gemeinde erforderlich. Städtebauliche sowie naturschutzfachliche Gesichtspunkte haben sich nunmehr verändert und sollen für das Gemeindegebiet überarbeitet bzw. angepasst werden.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Das zu untersuchende Gebiet der Umweltprüfung entspricht in seinen Abgrenzungen den vorgesehenen Flächen, die über den vorhandenen baulichen Bestand in Selmsdorf und seinen Ortsteilen hinausgehen und die künftig für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollen. Die zusätzlichen baulichen Entwicklungsflächen (Potentialflächen und Optionale Bauflächenentwicklungen am ehemaligen Wasserwerk) werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt und im Hinblick auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen untersucht.

Zur umfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist es jedoch erforderlich, Bezüge zur Umgebung herzustellen. Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der möglichen Eingriffsfolgen durch die zusätzlich vorgesehenen Nutzungen.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene nur eine überschlägige Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die konkretisierte Planung und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene, z.B. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder anderer Satzungen und Genehmigungsverfahren.

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

1.3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf

Die spezifische Struktur der Gemeinde Selmsdorf, die durch kleinere Ortsteile, Siedlungssplitter sowie den Hauptort Selmsdorf und die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, spiegelt sich in den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes wieder.
Dabei ist es aus raumordnerischen und siedlungsstrukturellen Gründen sinnvoll, die bauliche Entwicklung auf den Hauptort Selmsdorf zu konzentrieren. Die kleineren Ortsteile sind in der Wohnbauflächenausweisung überwiegend auf die Bestandsflächen und Ortsabrundungen bzw. kleinteilige Ergänzungen im Rahmen der Eigenentwicklung zu betrachten. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte z.T. eine Verringerung der ausgewiesenen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und raumordnerischer Aspekte.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird, die verkehrliche Anbindung von Neubauflächen gesichert ist und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden.
In den einzelnen Ortschaften soll in Bezug auf die Wohnnutzung nur eine angemessene Siedlungsentwicklung, die sich am Eigenbedarf orientiert, geplant werden.

Aus den Leitzielen der übergeordneten Planungsinstrumente werden für die Gemeinde Selmsdorf folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum, auch als städtebauliche Verdichtung bei Erhaltung einer geordneten Siedlungsentwicklung als Schließung innerörtlicher Baulücken,
- Abbau der Disparitäten im Vergleich zu anderen Gemeinden im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck,
- Erhalt und Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen, auch durch die Erweiterung und kleinteilige Neuausweisung von gewerblichen Flächen,
- Ausbau des Tourismus und Verbesserung der Erholungsqualität,
- Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Einrichtungen durch die entsprechende, bestandssichernde Ausweisung von Gemeinbe-

darfsflächen,
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch Ausweisung von Schutz- und Freihaltezonen und Maßnahmenflächen,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Landwirtschaft als Wirtschaftszweig,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Flächen für Wald insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht,
- Sicherung und Regelung der weiteren Nutzung der Deponie Selmsdorf,
- Regelungen zur Nutzung des Eignungsraumes für Windenergie.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das hochwertige naturräumliche Potential der Gemeinde Selmsdorf, das durch die vielen Schutzgebiete und Schutzflächen dargestellt wird. Die Vorgaben des Entwurfes zum Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf wurden ebenso in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, wie die europäischen, nationalen und regionalen Schutzflächen nachrichtlich übernommen wurden. Bei allen städtebaulichen Planungen wird der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft eine große Bedeutung beigemessen.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt, ergänzt mit den Angaben zur jeweils verbindlichen Bauleitplanung:

1. Änderung	wirksam seit 16.10.1999 i.Z.m. Ausweisung von SO-Windpark (B-Plan Nr. 15), SO-Tankstelle/Rastplatz (B-Plan Nr. 3), Flächenausweisungen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 4), Teschow und Zarnewenz,
2. Änderung	wirksam seit 02.04.2005 i.Z.m. Erweiterung Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 6) und Entwicklung Wohnen und Sport in Selmsdorf (B-Plan Nr. 7),
3. Änderung	wirksam seit 01.03.2004 i.Z.m. Wohnbauflächen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 8),
4. Änderung	wirksam seit 28.01.2006 i.Z.m. Flächendarstellungen in der Ortslage Zarnewenz,
5. Änderung	wirksam seit 20.07.2005 i.Z.m. Wohnbauflächen in Selmsdorf (B-Plan Nr. 10),
6. Änderung	das Verfahren ruht, i.Z.m. Erweiterung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 9,
7. Änderung	das Verfahren ruht, i.Z.m. Sondermülldeponie auf dem Ihlenberg,
8. Änderung	wirksam seit 01.10.2011 i.Z.m. Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 16) und Flächen für Sport (B-Plan Nr. 7) in Selmsdorf,
9. Änderung	wirksam seit 27.04.2013

i.Z.m. Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 16 und N. 20) sowie Rücknahme von Wohnbauflächen in Selmsdorf.

Aufgabe des Aufstellungsverfahrens für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist sowohl die Prüfung vorhandener Potentiale für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung als auch die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Im Ergebnis steht die Formulierung der Zielstellung für die mittel- und langfristige Entwicklung und die Bereitstellung ausreichender, städtebaulich geordneter Flächenpotentiale. Dabei werden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit in das Verfahren mit eingebunden. Die eingegangenen relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf finden in den nachfolgenden Ausführungen gemäß Abwägung der Gemeinde Berücksichtigung.

Darüber hinaus haben sich naturschutzfachliche Gesichtspunkte, z.B. rechtsfestgesetzte Schutzgebiete, verändert, die in der Fortschreibung Berücksichtigung finden. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan erarbeitet. Die Ergebnisse, insbesondere die dargestellten Maßnahmen im Landschaftsplan, finden im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag.

1.3.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf wurde der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Der Landschaftsplan liegt in der endgültigen Fassung mit Stand von Juni 2013 vor.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Landschaftsplanes wurden aus der Bestands- und Konfliktanalyse für das Gemeindegebiet Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Die Maßnahmenvorschläge, Maßnahmen A, B, K, T, W und G werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Bezeichnung und die laufende Nummer für die Begründung wurden aus dem Landschaftsplan übernommen, um die Nachvollziehbarkeit zu sichern. In der nachfolgenden Übersicht sind die Maßnahmenvorschläge zusammengefasst:

Maßnahmen A:
Komplexmaßnahmen im Wirkbereich vorhandener Fließgewässer:

- A01***** Selmsdorfer Bach
- A02 Palinger Bach
- A03 Bach östlich von Zarnewenz

Maßnahmen B:
Anpflanzungen von Hecken, Allee oder Baumreihe

- B01 Heckenpflanzungen zwischen Hof Selmsdorf und Selmsdorf
- B02 Heckenpflanzung südlich Bardowiek
- B03 Heckenpflanzung Am Heidenholz
- B04 Heckenpflanzungen Am Kirchenholz
- B05 Heckenpflanzungen Nördlich der Deponie
- B06 Anpflanzung von Baumreihen/Alleen Bereich Windpark Selmsdorf

- B07 Anpflanzung von Allee B 104 Selmsdorf bis Deponie
- B08 Streuobstwiese Selmsdorf
- B09 Streuobstwiese Teschow
- B10 Baumreihe nördlich Selmsdorf
- B11 Baumreihe Weg von Hof Selmsdorf nach Lockwisch
- B12 Baumreihe von Hof Selmsdorf zur Kreisstraße
- B13 Baumreihe von Hof Selmsdorf nach Selmsdorf
- B14 Baumreihe östlich Zarnewenz

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Baumreihen oder Alleen sind in der Planzeichnung als Baumreihe/ Allee dargestellt. Die Verwendung der sogenannten „T-Fläche“ würde die Übersichtlichkeit beeinträchtigen.

Maßnahmen K:
Maßnahmen im küstennahen Bereich:

- K01***** Natürliche Entwicklung des Mündungsbereiches des Selmsdorfer Baches als Teil von A1, ohne Darstellung im Plan
- K02***** Erhalt von Trockenstandorten

Maßnahmen T:
Maßnahmen für Trockenstandorte zur Stärkung der Funktion des „Grünen Bandes“:

- T02***** Erweiterung von Trockengrünlandflächen nördlich der Bundesstraße (westlich des Gewerbegebietes)
- T03 Erweiterung von Trockengrünlandflächen nördlich des Gewerbegebietes
- T04***** Erweiterung von Trockengrünlandflächen im Bereich Teschower Spitze
- T05 Erweiterung von Trockengrünlandflächen im Bereich ehemaliger Postenweg im Selmsdorfer Forst

Maßnahmen W:
Naturnahe Waldentwicklung

- W01 Waldumbau Selmsdorfer Forst
- W02 Waldumbau im Wald südöstlich Teschow
- W03 Waldumbau im Wald westlich Zarnewenz
- W04 Waldumbau südlich des Selmsdorfer Baches
- W05 Waldumbau nördlich des Selmsdorfer Baches
- W06 Waldumbau östlich von Lauen
- W07 Waldumbau im Heidenholz
- W08 Waldumbau im Kirchenholz
- W09 Waldumbau südlich von Selmsdorf
- W10 Entfernung Hybridpappeln – Küstenwald nordwestlich Teschow
- W11 Waldumbau zwischen Sülsdorf und Teschow
- W12 Gehölzumbau – Ortslage Zarnewenz (Süd)
- W13 Waldentwicklung – Pufferpflanzung südlich der Sportplatzflächen Selmsdorf

Maßnahmen G:
Grünlandnutzung

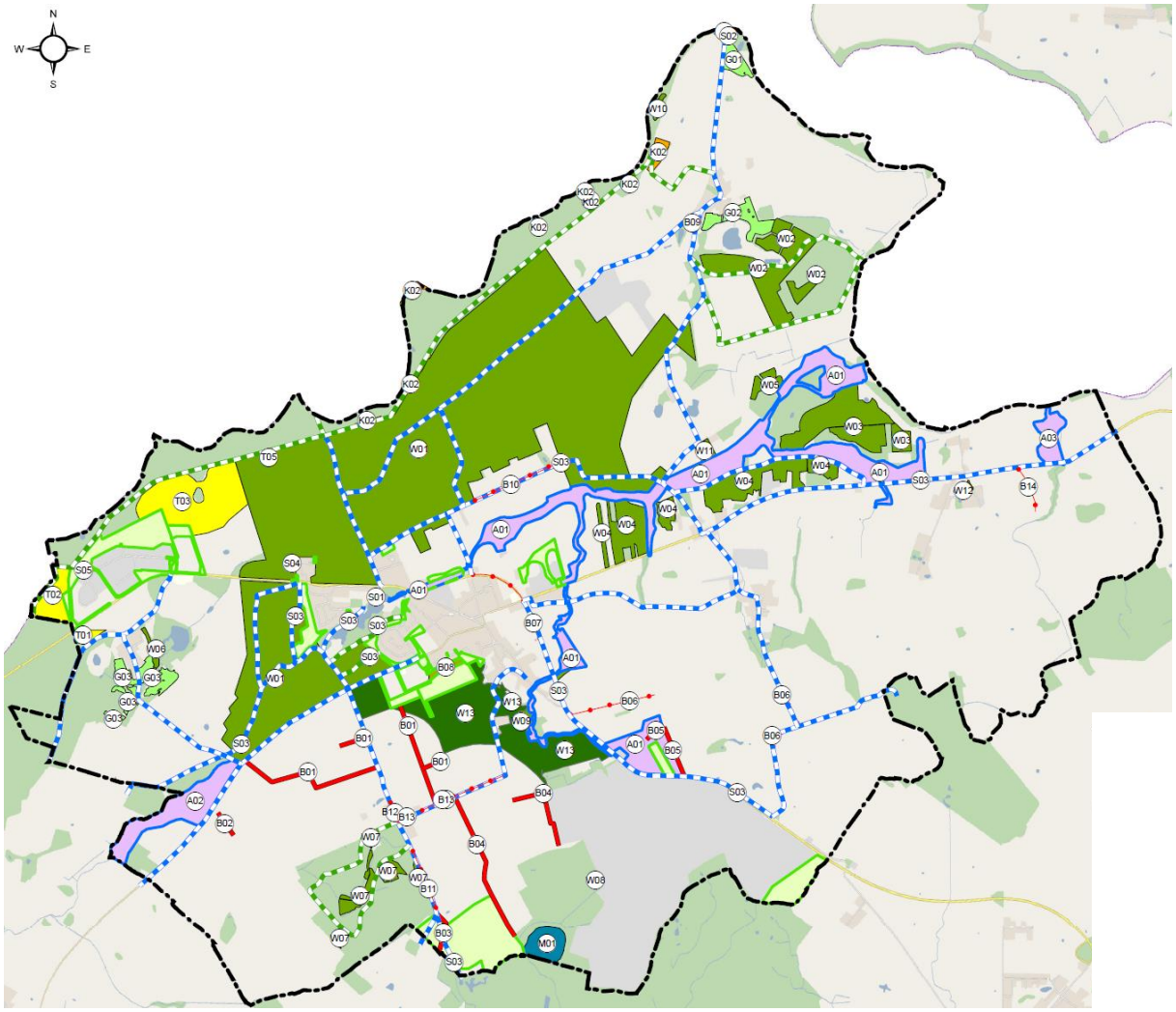
- G01 Entwicklung von Feuchtgrünland nahe der Teschower Spitze

- G02 Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Teschow
- G03 Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland bei Lauen

Maßnahme M:
Moore
- M01***** Verbesserung des Zustandes des Moores im Kirchenholz

Maßnahmen S:
Erholungsnutzung / Kultur / Siedlung
- S01 Badestelle Torfmoor - als Badestelle im Plan gekennzeichnet
- S02 Teschower Spitze - Endpunkt Radwanderweg Rast- und Informationsplatz (Schautafel) - als Rast- und Informationsplatz im Plan gekennzeichnet
- S03 Erweiterung Rad- und Wanderwegenetz (touristische Infrastruktur) - als Hauptrad-/ Wanderweg im Plan dargestellt
- S04 Selmsdorf militärische Anlagen Hohe Meile Sicherung bzw. Beseitigung vorhandener Bunkeranlagen - ohne Darstellung im Plan
- S05 Grenzmuseum - Informationspunkt zur ehemaligen innerdeutschen Grenze sowie zum „Grünen Band“ im Gemeindegebiet - ohne Darstellung im Plan (Bei der Errichtung des Informationspunktes sind die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen: Gegen eine randliche Einordnung des Informationspunktes in die ausgewiesenen Gewerbeflächen bestehen keine Einwände. Der Inanspruchnahme von Ausgleichflächen wird jedoch ausdrücklich widersprochen.)

*****Für die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen wurden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftsplanes Prioritäten für die Umsetzung festgelegt. Dabei wurden Maßnahmen, welche eine besondere Bedeutung für den Naturschutz im Gemeindegebiet haben, als prioritär behandelt. In der Regel sind diese Maßnahmen auch Maßnahmen, welche im Rahmen anderer Planungen (GLRP, Landschaftsplan, Grünes Band, FFH, Moorschutzprogramm etc.) besonders erwünscht bzw. als notwendig erachtet wurden. Die Maßnahmen mit hoher Priorität (höchste Priorität) wurden in der vorgenannten Übersicht mit „*****" gekennzeichnet.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Karte 11 - Maßnahmen, Stand Juni 2013

Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die vorhandenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen. Um den Schutzansprüchen der hochwertigen naturräumlichen Potentiale zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen und sicherzustellen.
Die unterschiedlichen Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterlegen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungsflächen differenziert zu betrachten.

Die im Gemeindegebiet unter Schutz stehenden Flächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Planzeichnung mit einer entsprechenden Kennzeichnung dargestellt.
Schon aus der Darstellung ist ersichtlich, welches Potential im Gemeindegebiet vorhanden ist. Diese Bereiche sind als Voraussetzung für den Erhalt bedrohter Arten und Lebensgemeinschaften zu bewahren bzw. zu entwickeln, um den Bestand eines intakten Naturhaushaltes und somit nicht zuletzt die ökologische Qualität des Landschaftsraumes auch für die aktive Erholung in der Natur zu sichern.

Für die Gemeinde Selmsdorf gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung

unbedingt notwendig sind. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, sollen damit so gering wie möglich gehalten werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen.

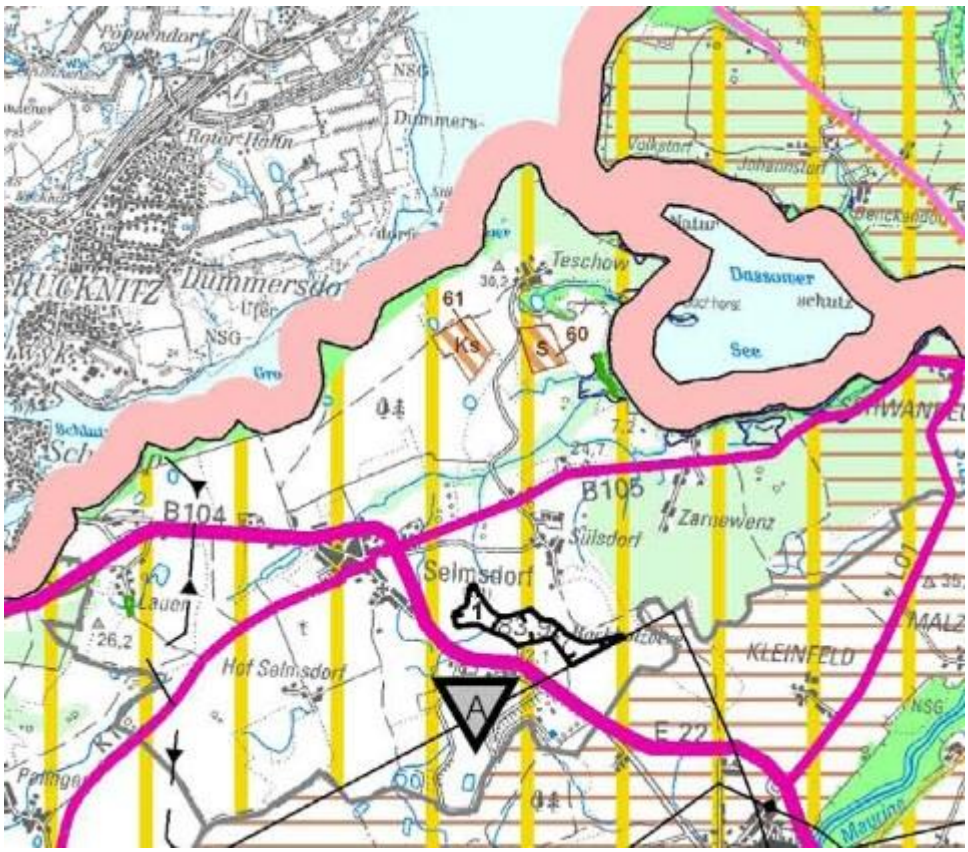
1.3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Gemäß § 9 LPlG M-V obliegt dem Regionalen Planungsverbänden die Aufstellung und Fortschreibung der Regionalen Raumentwicklungsprogramme (frühere Bezeichnung: Regionale Raumordnungsprogramme). In den Regionalplänen sind insbesondere die zentralen Orte der Nahbereichsstufe, die regionalen Achsen sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mindestens für die Fachbereiche Natur und Landschaft, Tourismus, Trinkwasser- und Rohstoffsicherung auszuweisen.

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme enthalten gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg hat als Träger der Regionalplanung im Jahr 2004 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen.

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg hat auf ihrer 39. Sitzung am 5. Mai 2011 den Entwurf des RREP und den Entwurf des Umweltberichtes abschließend beschlossen. Damit wurden die Unterlagen an die Oberste Landesplanungsbehörde zur Einleitung der Rechtsfestsetzung übergeben. Die Rechtsfestsetzung des Programms als Landesverordnung durch die Landesregierung erfolgte im August 2011.



Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf wird innerhalb des RREP wie folgt eingeordnet:

Der Ort Selmsdorf befindet sich in einem Knotenpunkt eines regionalen und überregional bedeutsamen Straßennetzes (B 105 und B104).
Die Gemeinde Selmsdorf liegt im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck und soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Im Stadt-Umland-Raum Lübeck sollen Landesgrenzen überschreitend Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen abgestimmt werden.

Das gesamte Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.
Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.
Als entscheidende Basis für die Entwicklung des Tourismus gilt eine intakte Natur und Landschaft.

Nördlich der im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Abfallentsorgungsanlage dargestellten Deponiefläche „Ihlenberg“ befindet sich ein Eignungsraum für die

Windenergienutzung (Gebietsbezeichnung: I/58/02 Sülsdorf). Die Größe der Fläche beträgt etwa 47 ha.
Südlich von Teschow befinden sich 2 Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung (Kiessand und Sand). In den Vorbehaltsgebieten Rohstoffsicherung sollen alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben so abgestimmt und abgewogen werden, dass Abbau verhindernde Nutzungen in der Regel ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange werden Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes übernommen bzw. es wird im Detail auf diese verwiesen.

1.3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) / Landesinformationssystem (LINFOS)

Das Landschaftsprogramm ist die Grundlage für die regionale und kommunale Landschaftsplanung (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg, Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf).

Im Landschaftsprogramm werden die Ziele und Inhalte der Landschaftsplanung beschrieben. Außerdem werden ausführlich die wesentlichen naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse dargelegt. Dabei bleiben die Aussagen zum größten Teil auf naturschutzfachliche Inhalte und Wirkmechanismen ohne einen konkreten Lagebezug beschränkt. Entwicklungshinweise orientieren sich räumlich an den vorhandenen Landschaftszonen. Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte“.

Die Landschaftszone umfasst Gebiete der Endmoränenstadien des Hochglazials der Weichselvereisung. Teil der Landschaftszone sind auch größere Sandergebiete mit zahlreichen Seen. Die Landschaftszone bildet die Hauptwasserscheide zwischen Nordsee und Ostsee und weist eine Vielzahl von Binneneinzugsgebieten auf.
Die bedeutsamsten naturräumliche Elemente der Landschaftszone sind:

- die Seen mit erhöhtem Potential an stenöken Arten nährstoffarmer Seen,
- die Seen mit erhöhtem Regenerationspotential, vor allem Seen mit der Trophiestufe „eutroph 1“ und solche, die sich mit schonenden Methoden in diese Stufe überführen lassen,
- die Moore der Seebecken, sowie Quellmoore der Beckenränder, insbesondere kalkreicher Moore,
- die regenwasserernährten Moore im westlichen Teil der Landschaftszone,
- Kesselmoore, insbesondere nährstoffärmere und saure Standorte,
- die Fließgewässer, überwiegend Bäche und Flüsse des Grundmoränen-Typs,
- die naturnahen Waldgesellschaften mit Altbeständen einheimischer Laubbaumarten auf allen Standortformen des Gebietes, vor allem reichere Buchenwaldformen und Wälder auf den Kämmen der Endmoräne und alle ärmeren Laubwaldformen auf den Südhängen und Sanderflächen, außerdem naturnahe Moorwälder auf nicht entwässertem Verlandungsmoor,
- gehölzarme Trockenstandorte der Kämme und der Südhänge der Moränenrücken sowie der Sanderflächen, sowohl mit Trocken- und Magerrasen als auch mit Heidevegetation.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000

Natura 2000 bezeichnet ein Netz von Gebieten in den Mitgliedstaaten, in denen die Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume geschützt werden müssen. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Für das Europäische Vogelschutzgebiet sind der Schutzzweck und die Erhaltungsziele in der Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V) vom 12.07.2011 aufgeführt.

In den gemeinschaftlichen Rechtsvorschriften sind die Tier- und Pflanzenarten und die Lebensräume aufgelistet, die aufgrund ihrer Seltenheit und Empfindlichkeit besonders schützenswert sind; dies gilt vor allem für die vom Verschwinden bedrohten Arten und Lebensräume.

Die Schutzwürdigkeit wird dabei auf europäischer Maßstabsebene bestimmt. Dabei haben bestimmte europäische Regionen eine hohe Verantwortung für Lebensräume und Arten insbesondere dann, wenn diese nur auf ihrem Territorium vorkommen bzw. eine optimale Ausbildung auf ihrem Territorium besitzen.

Die Mitgliedstaaten sind für die Schutzgebiete zuständig und müssen den Erhalt der durch die gemeinschaftlichen Rechtsvorschriften bezeichneten Arten und Lebensräume gewährleisten. Innerhalb der Schutzgebiete sind zwar Wirtschaftstätigkeiten wie z. B. die Landwirtschaft weiterhin zulässig, müssen jedoch mit dem Ziel der Erhaltung von Arten und Lebensräumen vereinbar sein.
Innerhalb des Plangebietes sind nachfolgende FFH-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000- Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderem Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Durch diese Vorschrift wird Art. 6 Abs. 3 FFH- RL in nationales Recht umgesetzt. Es kann zunächst in einer Vorprüfung die Frage geklärt werden, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen entstehen können. Ist dies nicht auszuschließen, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung bzw. FFH- Verträglichkeitsprüfung erfolgt gegebenenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

FFH-Gebiet "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301)

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 3.568 ha (ca. 215 ha im Gemeindegebiet Selmsdorf) und umfasst den gesamten Küstenraum des Plangebietes einschließlich der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees. Das FFH-Gebiet setzt sich noch außerhalb des Planungsraumes entlang der Ostseeküste bis zur Steilküste bei Redewisch (Großklützhöved) fort. Im Westen reicht es noch bis zur Ortslage von Schlutup heran und umfasst den gesamten Uferbereich des Dassower Sees, den Küstenstreifen der Halbinsel Teschow und das Traveufer. Unmittelbar angrenzend an das FFH-

Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ befindet sich das FFH-Gebiet „Uferzone Dassower See“, das zum Gebiet der Hansestadt Lübeck gehört.
Dem Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Bedeutung des Gebietes:
Repräsentatives Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) und -Arten, Schwerpunktvorkommen von FFH-LRT, Häufung von FFH-LRT und prioritären FFH-LRT, großflächige Komplexbildung

Verletzlichkeit:
Intensivierung touristischer Nutzungen, Nähr- und Schadstoffeinträge in Gewässer und nährstoffarme Lebensraumtypen (jeweils soweit erheblich wirkend)

Schutzzweck:
Erhalt und teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Gewässer-, Moor- und Wald-LRT sowie mit charakt. FFH-Arten

FFH-Gebiet "Moore in der Palingener Heide" (DE 2130-303)

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von ca. 272 ha. Davon befinden sich aber nur etwa 18 ha innerhalb des Gemeindegebietes von Selmsdorf. Das Gebiet befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebietes, nahe der Ortslage von Lauen.
Innerhalb des Gemeindegebietes werden ausschließlich geschlossene Waldflächen eingenommen.

Dem Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Gebietsmerkmale:
Das aus drei Teilflächen bestehende Gebiet weist in einem Kiefernwald eine Vielzahl von Kessel- und Verlandungsmooren unterschiedlicher Ausprägung auf, die im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens mit Trockenlebensräumen verzahnt sind.

Bedeutung des Gebietes:
Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, Häufung von FFH-LRT, Verbindungsfunktion

Verletzlichkeit:
Störungen des hydrologischen Systems, Nährstoffeinträge in nährstoffarme Lebensraumtypen, Nutzungsauflassung (natürliche Sukzession), Aufforstung, Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Schutzzweck:
Erhalt von nährstoffärmeren Mooren mit dystrophen Gewässern und Moorwäldern sowie Vorkommen der Großen Moosjungfer, Entwicklung von Heide- und Grünlandlebensräumen

FFH- Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030- 392)

Das Schutzgebiet von besonderer Bedeutung grenzt im Norden und Westen direkt an die Gemeinde Selmsdorf an. Das Gebiet mit einer Größe von 2.515 ha umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck- Travemünde. Dem Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Gebietsmerkmale:
Das Schutzgebiet wird im Bereich der Untertrave zwischen Teerhofinsel und Priwall von nationalen Schutzgebieten (NSG Schellbruch, NSG südlicher Priwall und NSG Dassower See), dem Breitling und der Trave zwischen Schlutuper Wiek und Pötenitzer Wiek gekennzeichnet.

Bedeutung des Gebietes:
Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, Häufung von FFH-LRT, Verbindungsfunktion

Verletzlichkeit:
Störungen des hydrologischen Systems, Nährstoffeinträge in nährstoffarme Lebensraumtypen, Nutzungsauflassung (natürliche Sukzession), Aufforstung, Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Schutzzweck:
Erhalt des einzigen und vielbuchtigen Ästuars der schleswig- holsteinischen Ostsee mit komplexen, artenreichen Wasser- Lebensgemeinschaften in den unterschiedlichen Salzgehaltszonen und der größten Lagune in Schleswig- Holstein in seiner typischen Ausprägung und als Lebens- und Wanderraum für den Fischotter und Neunaugenarten.

EU- Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)

Das EU-Vogelschutzgebiet bezieht Flächen im Osten des Gemeindegebietes ein. Es erstreckt sich nördlich von Teschow entlang des Dassower Sees bis auf Flächen südlich der Bundesstraße B 105. Innerhalb des Gemeindegebietes gehören etwa 650 ha zum EU-Vogelschutzgebiet, das insgesamt eine Größe von etwa 2.100 ha besitzt.
Dem Standarddatenbogen für das EU- Vogelschutzgebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Um die Untertrave und den Dassower See gelegene offene Ackerlandschaft mit ertragreichen Böden einschließlich der Gewässerufer (Schilfröhrichte, Steilufer)

Bedeutung des Gebietes:
- Vorkommensschwerpunkt für nordische Rastvögel (Nahrungsflächen für auf dem Dassower See (Schleswig-Holstein) übernachtende Singschwäne, Saat- und Blässgänse)
- „Grünes Band' (ehemalige innerdeutsche Grenze), alte Feldhecken
- Grundmoräne, Sander, Stauchkomplex

EU- Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (DE 2031- 401)

Das EU- Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 3.287 m² befindet sich unmittelbar an der Gemeindegrenze von Selmsdorf. Das Besondere Schutzgebiet umfasst die Untertrave mit den angrenzenden Flächen zwischen der Teerhofinsel am Rande des Stadtgebietes von Lübeck bis zur Ostseemündung bei Lübeck- Travemünde.

Dem Standarddatenbogen für das EU- Vogelschutzgebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Die Traveförde verläuft stellenweise zwischen hohen Moräneufern wie dem Dummersdorfer Ufer. In der Pötenitzer Wiek und dem Dassower See als Seitenbuchten der Travemündung ist die Trave seenartig verbreitert. Im NSG Schellbruch befindet sich die größte Brackwasserlagune Schleswig- Holsteins. Sie ist von ausgedehnten Röhrichten, Feuchtwiesen und Bruchwäldern umgeben.

Bedeutung des Gebietes:
- International bedeutsames Vogelrast- und Überwinterungsgebiet insbesondere für Singschwan, Reiherente, Bergente sowie Zwerg- und Gänsesänger
- Vorkommen von Wildgansarten, wie Bläß- und Saatgans und der Kormoran als Rastvogel
- Das NSG Dassower See als Teil des Vogelschutzgebietes ist ein international bedeutsames Mausergebiet von Entenarten
- Bedeutendes Brutgebiet für seltene Vogelarten naturnaher Wälder

Naturschutzgebiete

NSG „Selmsdorfer Traveufer“ (Nr. 242)

Das Naturschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 123 ha. Es schließt östlich direkt an das NSG „Uferzone Dassower See“ an. Es verläuft von der Teschower Spitze entlang des gesamten Traveufers bis zur Grenze von Schleswig Holstein.
Der Schutzstatus besteht seit dem 30.08.1995. Die nachfolgenden Aussagen sind der NSG-Verordnung bzw. dem Buch „Naturschutzgebiete MV“ (2003) entnommen:

Schutzzweck:
Schutz und Erhalt eines bis 15 m hohen Steiluferbereiches der Untertrave mit unbewaldeten Hängen, Gebüschen und Baumbeständen im Vorwaldstadium sowie angrenzender Quell- und Moorbereiche.

Lage:
Das Gebiet liegt zwischen der Bundesstraße 105 im Süden und der Spitze der Teschower Halbinsel im Norden und wird südöstlich durch den ehemaligen Kolonnenweg, im Nordwesten durch die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein entlang der Untertrave begrenzt. Die höchste Kuppe liegt bei etwa 21 m über HN. Das Schutzgebiet gehört zur Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Gebietszustand und Entwicklungsziele:
Der Zustand des Gebietes ist gut. In dem jahrzehntelang weitgehend ungestörten Landschaftsteil findet auch weiterhin keine wirtschaftliche Nutzung statt. Die durch Gehölze zuwachsenden Trockenhänge wurden durch den Landschaftspflegeverein

Dummersdorfer Ufer e.V. in den letzten Jahren wieder freigeschnitten. Belastungen gehen von dem in manchen Jahren ausufernden Boots-Camping-Tourismus aus. Ziel ist es, die dynamischen Bewaldungs- und Abrutschprozesse im Bereich des Steilufers zu sichern und nur aus Artenschutzgründen lokale Auslichtungen zur Förderung der Magerrasenarten durchzuführen.

NSG „Uferzone Dassower See“ (Nr. 143)

Das Naturschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 154 ha. Es umfasst die gesamte Uferzone des Dassower Sees nördlich der Volkstorfer Spitze bis zur Teschower Spitze. Das NSG geht fließend in das NSG „Selmsdorfer Traveufer“ über. Innerhalb des Planungsraumes befinden sich etwa 64 ha. Die Unterschutzstellung in der jetzigen Ausdehnung erfolgte am 21.08.2000. Die nachfolgenden Aussagen sind der NSG-Verordnung bzw. dem Buch „Naturschutzgebiete MV“ (2003) entnommen.

Schutzzweck:
Schutz und Erhalt von ausgedehnten, teilweise brackwasserbeeinflussten Röhrichten und Steiluferbereichen (Kliffs) am Dassower See mit Feuchtwiesen, Staudenfluren sowie Bruch- und Sumpfwäldern, Sandtrockenrasen, Spülsäumen und Salzwiesen, einschließlich der hier vorkommenden Tierarten.

Lage:
Die geschützte Uferzone erstreckt sich in Höhen von 0-10 m über HN westlich der Ortslage Dassow rings um den Dassower See, der als Naturschutzgebiet „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder“ geschützt ist und zu Schleswig-Holstein gehört. Das Gebiet ist Teil eines Systems von Küstenschutzgebieten in der östlichen Lübecker Bucht. Nördlich schließt sich die „Küstenlandschaft mit Harkenbäkniederung zwischen Priwall und Barendorf“, südlich die „Stepenitz-Maurine-Niederung“ sowie westlich das „Selmsdorfer Traveufer“ an. Das Schutzgebiet gehört zur Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Gebietszustand und Entwicklungsziel:
Der Zustand des Gebietes ist gut. Durch die jahrzehntelange Ungestörtheit des Gebietes hat sich eine in anderen Bereichen der Ostseeküste bereits weitgehend verschwundene Flora und Fauna erhalten können. Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich. Ungünstig wirken sich die zunehmende, illegale Badenutzung und der Sportbootverkehr insbesondere auf den Röhrichtgürtel aus. Vorgesehen ist die Ausweisung einer Badestelle im Bereich der Stadt Dassow. Es ist notwendig, den Bootsverkehr sowie die Freizeitnutzungen im Uferbereich zu regeln.

Landschaftsschutzgebiete

LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.
Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow” gilt seit dem 26. April 2011.

Schutzzweck des LSG ist auszugsweise insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Ge-

meinwohles sowie die Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes. Auszugsweise werden nachfolgend konkretere Schutzzwecke dargestellt:

1. Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch
   - Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse,
   - die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck,
   - die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie,
   - die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche,
   - die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschirmten Feldhecken,
   - die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palinger Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils,
   - die Erhaltung und Förderung der Biodiversität,
   - die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes,
   - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“,
   - Pufferfunktion für die innenliegenden Naturschutzgebiete, die „Natura 2000“-Gebiete einschließlich des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und für die besondere Schutzzone durch Vermeidung und Minderung von beeinträchtigenden Einflüssen.
2. Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit,
3. Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen,
4. Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.

Der Schutzzweck der besonderen Schutzzone innerhalb der LSG-Grenzen erstreckt sich zusätzlich auf die Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes als deutschlandweite Biotopverbundachse und für seinen Beitrag zur biologischen Vielfalt.
Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Geringfügige

Arrondierungen im Randbereich des LSG sind bei entsprechender Notwendigkeit noch möglich und im konkreten Fall zu beantragen und zu begründen.

Naturdenkmale

Bei Naturdenkmalen handelt es sich um Landschaftselemente, die aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit unter Naturschutz stehen (§ 28 BNatSchG). Naturdenkmale sind in der Regel Einzelobjekte bzw. weisen eine sehr kleine Flächengröße auf (< 5 ha).

Innerhalb des Planungsraumes sind zurzeit keine Naturdenkmale ausgewiesen.

Der Schutz als Naturdenkmal setzt grundsätzlich eine entsprechende Unterschutzstellung, also eine rechtsverbindliche Festsetzung voraus. Überwiegend erfolgt die Festsetzung in Form von Naturdenkmalverordnungen, in denen zudem nähere Bestimmungen zu erlaubten bzw. verbotenen Handlungen im Zusammenhang mit den Naturdenkmälern geregelt sind. (In Landschaftsplänen können Empfehlungen für eine künftige Unterschutzstellung gegeben werden.)

Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG MV

Innerhalb des Plangebietes sind nach dem Landesinformationssystem sowie dem Atlas für geschützte Biotope 499 geschützte Biotope und ein geschütztes Geotop ausgewiesen. Hauptsächlich handelt es sich um Kleingewässer und Feldgehölze.
Im Einzelnen gliedern sich die vorhandenen Biotoptypen wie folgt:

BIOTOPTYP	Anzahl der Biotope	Fläche m²
Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	12	66.767
Dünen	1	4.350
Fels- und Steilküsten (inaktive Moränenkliffs)	2	36.691
Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	13	275.994
Naturnahe Feldgehölze	168	503.297
Naturnahe Feldhecken	109	604.640
Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte	2	1.310
Naturnahe Moore (einschl. Moorwälder und Moorgewässer)	10	213.583
Naturnahe Sümpfe (einschl. Röhrichte, Rieder und Feuchtwälder)	14	150.978
Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation	9	16.721
Röhrichtbestände und Riede	28	276.704
Salzwiesen	2	999
Sölle und stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	107	128.760
Strandwälle	2	4.513
Torfstiche	3	12.655
Trocken- und Magerrasen	15	20.470
Verlandungsbereiche stehender Gewässer	2	2.778
	499	2.321.210

Es ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Biotope derzeit nicht mehr in vollem Umfang dem Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V entsprechen. Insbesondere viele temporäre Kleingewässer innerhalb der Agrarlandschaft sind aufgrund des geringen Wasserdargebots und der intensiven Bewirtschaftung verschwunden. Außerdem gehen durch sukzessive Bewaldung bzw. Verbuschung Magerrasenbiotope verloren. Im Rahmen der Bestandserfassung ist es nicht möglich, hier eine Prüfung der zahlreichen Biotope vorzunehmen. Oftmals ist bei verschwundenen Biotopen jedoch das Potential für das Ursprungsbiotop vorhanden. Im Rahmen von möglichen Renaturierungsmaßnahmen sollte dieses Potential genutzt werden.

Bei dem geschützten Geotop handelt es sich um einen Findling ca. 600 m südlich der Kirche, entlang des Weges zum Kirchenholz. Nach Erfassungsbogen handelt es sich um einen mittelkörnigen Granit mit leicht bläulichen Quarzen.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope zu vermeiden. Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.

Geschützte Biotope nach § 19 NatSchAG MV– Alleen und Baumreihen

Alle Alleen und einseitige Baumreihen entlang von Verkehrsflächen sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Jegliche Handlungen die zur Beschädigung oder Zerstörung von Alleen und Baumreihen führen sind grundsätzlich verboten.
Neben Brandenburg ist Mecklenburg-Vorpommern das alleenreichste Bundesland. Alleen stellen ein typisches landeskulturelles Merkmal dar. Aufgrund ihrer Bedeutung setzt sich das Land Mecklenburg-Vorpommern stark für den Erhalt und die Erweiterung von Alleen ein und verfügt über den umfangreichsten naturschutzrechtlichen Alleenschutz in Deutschland.
So ist der Schutz der Alleen in der Landesverfassung Mecklenburg-Vorpommerns unter dem Staatsziel Umweltschutz formuliert. In Artikel 12 heißt es: „Land, Gemeinden und Kreise schützen und pflegen die Landschaft mit ihren Naturschönheiten, Wäldern, Fluren und Alleen (…)“.

Für die Pflege von Alleebäumen werden über das Umweltministerium Fördermittel zur Verfügung gestellt. Diese Fördermittel können durch die Gemeinden aber auch durch Privatpersonen in Anspruch genommen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Baumreihen und Alleen. Besonders wertvolle Alleen sind entlang der Bundesstraßen 104 und 105 zu finden.

Bau- und Bodendenkmale

<u>Bodendenkmale</u>

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über eine große Anzahl an Bodendenkmälern. Sie sind Zeugnisse der Besiedelung dieser Landschaft seit dem Ende der Eiszeit. Die Bodendenkmäler, die im Boden und in den Gewässern anzutreffen sind, zeugen u.a.

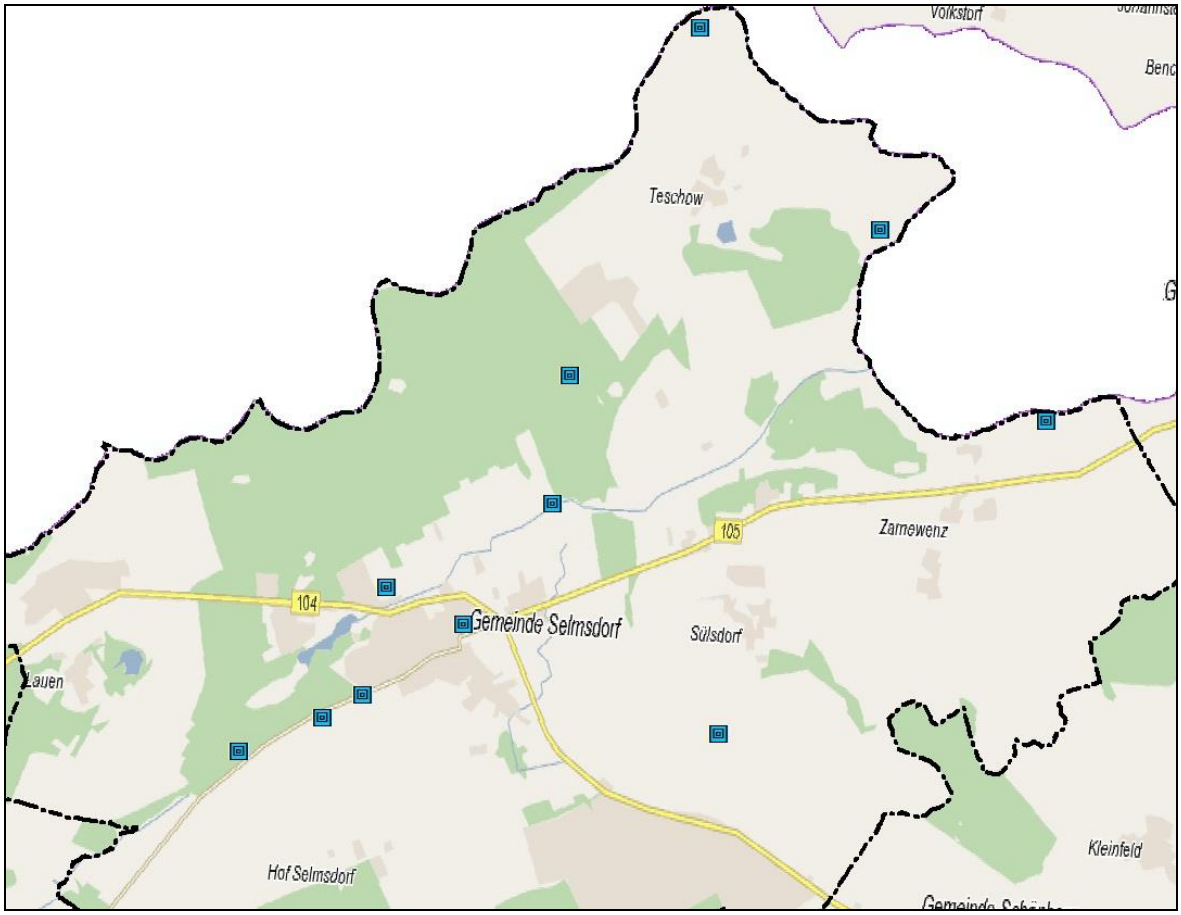
von ehemaligen Handelsplätzen, Siedlungen, Befestigungsanlagen, Bestattungsplätzen und Kultorten.

Die Anzahl der Bodendenkmale erweitert sich durch Neuentdeckungen, insbesondere durch Zuhilfenahme von Überflugaufnahmen, ständig. Derzeit sind für den Planungsraum etwa 11 Bodendenkmale bekannt.

Die Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde für Bodendenkmalpflege in zwei Hauptkategorien unterteilt:

Bd: Hierbei handelt es sich Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs.3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

BD: Hierbei handelt es sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.



Für die Sicherung, Erhaltung, Restaurierung und teilweise Rekonstruktion von Bodendenkmalen können Fördermittel beantragt werden. Ansprechpartner ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Abteilung Archäologie und Denkmalpflege in Schwerin.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmale

Für das Bearbeitungsgebiet sind nachfolgend aufgeführte Baudenkmale bekannt:

Nr.	Baudenkmal	Lage
1	Villa – zweigeschossiges, traufständiges, verputztes Backsteingebäude mit Satteldach	Lauen, Ortseingang rechte Seite von der B 104 kommend
2	Wohnhaus an der B 104 – giebelständiges, eingeschossiges, massives, verputztes Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach	Selmsdorf, Dr.-Leber-Str. 5
3	Friedhof mit Friedhofskapelle	Selmsdorf, Neue Reihe
4	Schule, Lehrerwohnhaus, Stall und Gartenmauern	Selmsdorf, Neue Reihe 11
5	Gasthaus mit Einfriedung	Selmsdorf, Lübecker Str. 35
6	Parkanlage, Grabsteine, Steinzeichen	Selmsdorf, Ernst-Thälmann-Str.
7	Pfarrhaus – eingeschossiger, siebenachsiger, traufständiger Bau auf Feldsteinsockel mit Krüppelwalmdach	Selmsdorf, Hinterstr. 9, 10
8	Kirche – massiver gelber Backsteinbau, Saalkirche im Stil der Neogotik,	Selmsdorf
9	Wasserpumpe – gusseiserne Wasserpumpe mit Dekor; kannelierter (gefurchter) Säulenschaft	Selmsdorf, Ernst-Thälmann-Str. 19
10	Sühnekreuz – von 1398	Sülsdorf, Straße Richtung Teschow
11	Bauernhaus und Scheune	Sülsdorf, Dorfstr. 22
12	Ehemalige Dorfschule Sülsdorf – eingeschossiges, giebelständiges Gebäude in Fachwerkbauweise mit Backsteinausfachungen und rohrgedecktem Krüppelwalmdach	Sülsdorf, Dorfstr. 16
13	Transformatorenhaus – massives Gebäude aus Backsteinen mit Satteldach	Sülsdorf, zwischen Dorfstr. 15 und 16
14	Bauernhaus – eingeschossiges, giebelständiges Niederdeutsches Hallenhaus in Fachwerkbauweise mit schiefergedecktem Krüppelwalmdach	Sülsdorf, Dorfstr. 15
15	Wohnhaus, eingeschossiges Niederdeutsches Hallenhaus in Fachwerkbauweise mit Backsteinausfachungen und Krüppelwalmdach	Zarnewenz, Dorfstr. 21
16	Bauernhaus	Teschow, Dorfstr. 4
17	Wohnhaus in Teschow	Teschow, Dorfstr. 7
18	Ehemaliger Grenzturm	Östlich Teschow
19	Ehemaliger Wachturm	Östlich Teschow

Für die im Landschaftsplan konkret benannten und im FNP dargestellten Baudenkmale ist im Rahmen der Ausführungsplanung der denkmalpflegerische Bestand zu berücksichtigen. Dieser darf nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

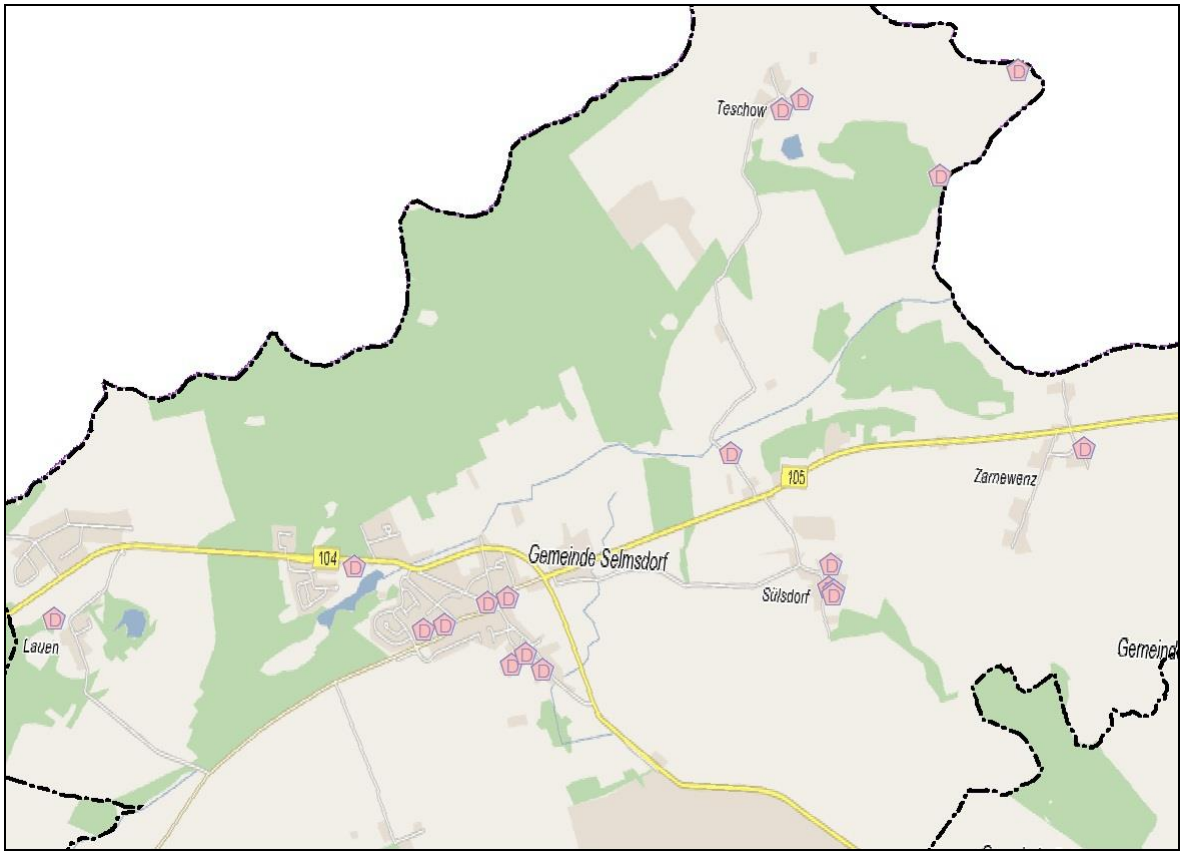


Abbildung: Baudenkmale im Gemeindegebiet

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme – Darstellung der potentiellen baulichen Entwicklung

Nachfolgend werden die baulichen Entwicklungsflächen (Potentialflächen, Optionale Baufläche am Wasserwerk) der einzelnen Ortsteile dargestellt und im Hinblick auf die ggf. zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter betrachtet. Eine ausführliche Bestandsbeschreibung der Ortslagen der Gemeinde Selmsdorf ist im Teil 1 – städtebauliche Begründung zu finden.

2.1.1 Potentialflächen Selmsdorf

Die Ortslage Selmsdorf ist der Hauptort der Gemeinde und ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Selmsdorf hat sich ursprünglich entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt. Die gewachsene ursprüngliche Ortslage von Selmsdorf ist daher durch straßenbegleitende lockere Bebauung geprägt.

Nach 1990 ist die Ortslage flächenmäßig insbesondere südlich der Bundesstraße 104 gewachsen. Auch diese jüngere Bebauung ist durch lockere straßenbegleitende Bebauung geprägt.

Die Ortslage Selmsdorf kann aufgrund der Entwicklungsepochen sowie der räumlichen Lage in unterschiedliche Bereiche gegliedert werden:

- Historisches Angerdorf,
- Ortslage südlich der Bundesstraße 104,
- Bereiche nördlich und südlich der Bundesstraße 105,
- Bereiche nördlich der Bundesstraße 104,
- Ortsbereich nördlich und südlich der Dr.-Leber-Straße (Bundesstraße B 104).

Es wird nachfolgend nur auf die relevanten Bereiche mit Potentialflächen eingegangen.

Selmsdorf - Potentialfläche 1.1

Die Potentialfläche 1.1 steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16. Dieser befindet sich im Osten der Ortslage Selmsdorf, nördlich der Bundesstraße 105. Im Bereich nördlich der Bundesstraße 105 bzw. 104 sieht die Gemeinde städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16. Diese mögliche Weiterentwicklung, die von der Gemeinde verfolgt wird, ist den Behörden bereits bekannt. Zur städtebaulichen Abrundung werden daran angrenzende Flächen ebenfalls als Wohnbauflächen im Plan einbezogen. Als Grünflächen, westlich der Potentialfläche 1.1, sind mit der Zweckbestimmung „Wiese“ Flächen dargestellt, auf denen teilweise eine Streuobstwiese hergestellt wurde.

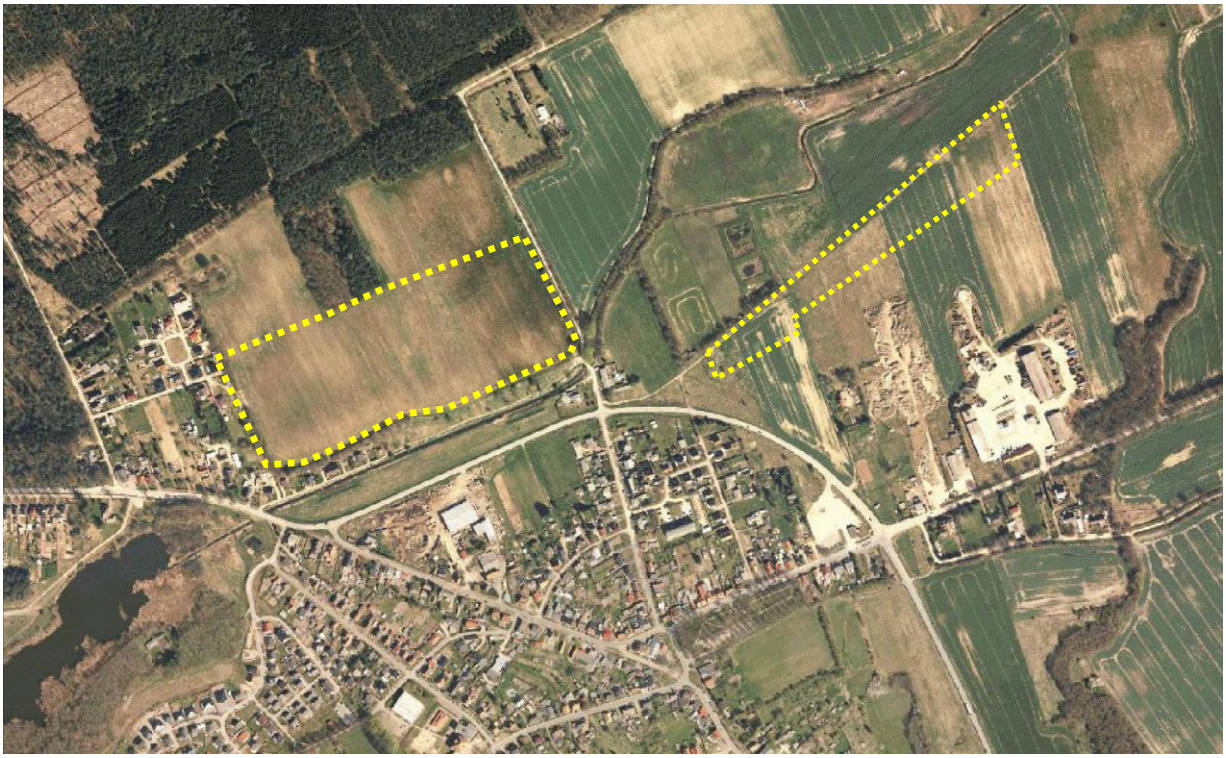
Die Potentialfläche 1.1 war Bestandteil des LSG. Die Gemeinde Selmsdorf hat ein Antrag auf Herauslösung der relevanten Teilflächen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eingereicht. Der Antrag wurde bewilligt. Die Verordnung der 3. Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ trat am 08.04.2015 in Kraft.

Selmsdorf – Optionale Baufläche 1.2 (Flächenentwicklung)

Um der raumordnerischen Funktion in Bezug auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht zu werden, weist die Gemeinde nördlich der B 104 und des Selmsdorfer Baches auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, eine Fläche als „Optionale Bauflächenentwicklung (OBE)“ aus. Die verkehrliche Erschließung soll über die Anbindung an die Bundesstraße 104 erfolgen. Der Bereich westlich der Optionalen Baufläche 1.2 im Bereich der Wilhelm-Oldörp-Straße und der Straße Am Wasserwerk ist durch Wohnnutzung geprägt und betrifft die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Wasserwerk“ und die Ergänzungssatzung „Am Wasserwerk. Auf den nördlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 waren als Ausgleich für Eingriffe Flächen als Sandmagerrasen festgesetzt. Die Maßnahmen sind nicht realisierbar. Es ist vorgesehen, dieses Kompensationsdefizit als Teil des Ökopools auszugleichen, welcher im Zuge mit der Aufforstungsmaßnahmen (Waldflächen zwischen der Ortslage Selmsdorf und Deponie) geschaffen wurde.

Mit der Darstellung der Optionalen Baufläche 1.2 möchte die Gemeinde die gegenwärtigen langfristigen Entwicklungsziele verdeutlichen. Zur tatsächlichen „Aktivierung“ der Fläche als Wohnbauland ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Zu diesem Zeitpunkt wird eine ausführliche städtebauliche und naturschutzfachliche Bearbeitung erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch der Antrag auf Herauslösung von Teilflächen aus dem betroffenen LSG gestellt. Es ist allerdings nicht vorgesehen die Fläche innerhalb der nächsten 10 Jahre zu aktiveren. Der kurz- und mittelfristige Bedarf an Wohnbauland ist mit dem rechtskräftigen Bebau-

ungsplan Nr. 16 und dessen in Bearbeitung befindlicher Erweiterung abgedeckt. Die Gemeinde Selmsdorf sieht aber auch langfristig Bedarf an Wohnbauflächen, u.a. aufgrund der günstigen Lage zu Lübeck. Andere Optionen für Wohnnutzung wurden geprüft. Es sind keine anderen Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen vorhanden.



Potentialfläche P1.1 (östlich) und Optionale Baufläche OBE 1.2 (westlich)
Selmsdorf – Kennzeichnung der Neuausweisungen als Potentialflächen und als optionale Bauflächenentwicklung für bauliche Entwicklung
(Quelle: GAIA-MV)

Selmsdorf - Potentialfläche 1.3

Im westlichen Bereich der Deponie am Ihlenberg werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes geschaffen. Schwerpunktmäßig sollen sich dort Gewerbe ansiedeln, welche im Zusammenhang mit der angrenzenden Deponie stehen, wie beispielsweise Recyclingfirmen.
Aufgrund der Nähe zur Deponie und damit verbundenen Belangen des Immissionsschutzes hat sich die Gemeinde entschieden, Flächen südlich der Ortslage zum nachhaltigen Schutz gegen störende Emissionen vollständig aufzuforsten. Hierfür wurde ein Ökopool angelegt.

Potentialfläche P1.3
Selmsdorf – Kennzeichnung der Neuausweisungen als Potentialflächen für bauliche Entwicklung

(Quelle: GAIA-MV)

Hof Selmsdorf

Im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächendarstellungen in Hof Selmsdorf zurückgenommen.

2.1.2 Potentialflächen Lauen

Im Entwurf wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten, im Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäude, im Gegensatz zum Vorentwurf zurückgenommen.

Lauen – Potentialfläche 2

Die Ortslage Lauen liegt im Westen des Gemeindegebietes und wird von Wiesenflächen eingebettet, die insbesondere im Osten und Westen von Waldflächen umrahmt werden. Sie wird über eine Gemeindestraße verkehrlich erschlossen, die nördlich in

unmittelbarer Nähe zur Tankstelle an die Bundesstraße 104 sowie in südliche Richtung an die Kreisstraße 1 anbindet.
Nördlich der Ortslage liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig für die Entwicklung eines Gewerbestandortes, der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich vorbereitet wird, vorgesehen sind (Potentialfläche 2). Sowohl von nördlicher und von südlicher Richtung steigt das Gelände zum Potentialflächenstandort an. Insbesondere die südlichen Bereiche von Lauen sind durch an- und absteigendes Geländeniveau charakterisiert. Die mit der Höhenlage verbundenen Bedingungen in Bezug auf Schallschutz und Landschaftsbild finden in den nachfolgenden Ausführungen unter Punkt 2.1.5 „Schutzgut Mensch“ Beachtung.

Potentialfläche P2
Lauen und Gewerbegebiet – Kennzeichnung der Neuausweisungen als Potentialflächen für bauliche Entwicklung (Quelle: GAIA-MV)

2.1.3 Potentialflächen Sülsdorf

Sülsdorf – Potentialflächen 3.1 und 3.2

Die Ortslage Sülsdorf teilt sich in zwei Ortsbereiche. Der ältere Ortsteil als Angerdorf liegt südlich der Bundesstraße 105 und ist verkehrlich über die Gemeindestraße, die an die Bundesstraßen 105 anbindet, erschlossen. Die ursprüngliche Struktur des Angerdorfes ist auch heute noch sehr gut erhalten.
In Richtung Süden führt die Dorfstraße als unbefestigter Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Bundesstraße 104. Der jüngere Teil der Siedlung befindet sich auf

Flächen direkt an der Bundesstraße 105. Entlang der Gemeindestraße, die die beiden Ortsteile verbindet, verläuft einseitig ein Geh- und Radweg.

Zwischen den beiden Ortsteilen ist der Hansano Milchhof mit einer großen Milchviehanlage ansässig, der über die Gemeindestraße verkehrlich angebunden und durch Gehölze in das Landschaftsbild eingegliedert ist.

Die natürliche Grenze des Ortsteils im Westen bilden die Gehölze, die als gesetzlich geschütztes Biotop gelten. Der Graben, Gewässer Nr. 1/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine liegt innerhalb dieser westlich gelegenen Gehölzflächen und verläuft dann weiter auf Flächen östlich der Gemeindestraße. Im Südosten wird die Ortslage durch Waldflächen eingebunden.

Möglichkeiten der baulichen Ergänzung südlich des Dorfangers sollen genutzt werden. Es erfolgt eine Anpassung der Grenzen der Wohnbauflächen. Im Süden des Angerdorfes orientiert sich die Flächendarstellung an der südlichen Nutzungsgrenze des östlich gelegenen Grundstückes. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite wurden ursprünglich ebenfalls als Wohngrundstücke genutzt. Diese sollen künftig wiederbebaut werden und die städtebauliche Struktur straßenbegleitend ergänzen. Rückwärtig werden für diese Potentialflächen Hausgärten dargestellt. Damit soll gesichert werden, dass nur eine straßenbegleitende einreihige Bebauung künftig vorbereitet werden kann. Bei einer möglichen Bebauung sind die Hecken, als geschützte Biotope, zu beachten.

Die bebauten Flächen an der Bundesstraße 105 werden im Außenbereich belassen.

Im Rahmen der fortschreitenden Planung wurde im Entwurf der Empfehlung zur Flächenrücknahme (Stellungnahmen zum Vorentwurf) entlang der B 105 gefolgt. Die Darstellung der Wohnbauflächen im Norden des Angerdorfes bleibt bestehen.
Ebenso bleibt die Darstellung der Wohnbauflächen im Süden von Sülsdorf bestehen. Ziel ist eine abrundende, ergänzende Bebauung im Bereich von ehemaligen Gärten.

Potentialfläche P3.1 (westlich) P3.2 (östlich)
Sülsdorf – Kennzeichnung der Neuausweisungen als Potentialflächen für bauliche Entwicklung
(Quelle: GAIA-MV)

2.1.4 Potentialflächen Teschow

Teschow

Die Ortslage Teschow liegt im Norden des Gemeindegebietes. Verkehrlich erschlossen wird der Ort über die Gemeindestraße, die an die Bundesstraße 105 anbindet. Alle Hofstellen in Teschow waren ursprünglich radial zum Anger ausgerichtet, so dass Teschow als Rundling angelegt wurde.

Die Flächen in Teschow werden durch Wohnen geprägt. Die Grenzen der dargestellten Wohnbauflächen wurden nur geringfügig angepasst. So wurde beispielsweise ein Hausgarten im Süden der Siedlungslage einbezogen. Es bestehen Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Ortslage, die nach § 34 BauGB betrachtetet werden. Es erfolgt für Teschow keine Darstellung von Potentialflächen. Die im Vorentwurf dargestellten Flächen für potentielle Entwicklungsflächen wurden zurückgenommen.

2.1.5 Potentialflächen Zarnewenz

Zarnewenz – Potentialfläche 4

Die Ortslage Zarnewenz ist gut verkehrlich angebunden und erstreckt sich auf Flächen nördlich und südlich der Bundesstraße 105. Ursprünglich entwickelte sich der Ort mit Hofstellen auf Flächen zwischen der Bundesstraße 105 und dem Dassower

See. Flächen südlich der Bundesstraße 105 wurden straßenbegleitend zu den gemeindlichen Wegen erst später aufgesiedelt.

Die Bebauung in der Nähe zum Dassower See sowie nördlich der Bundesstraße 105 wird auch weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.
Die straßenbegleitende Bebauung unmittelbar südlich der Bundesstraße 105 sowie in dem südlich davon gelegenen Siedlungsbereichen ist entsprechend den vorherrschenden Nutzungen und Nutzungsgrenzen als Wohnbaufläche aufgenommen worden. Gemäß der aktuellen Nutzung der Hausgärten werden Grünflächen dargestellt. Potentiale für eine bauliche Entwicklung sieht die Gemeinde entlang des westlich gelegenen Weges in Nähe der Bundesstraße 105 zur Ergänzung einer beidseitigen Bebauung.

Potentialfläche P4
Zarnewenz – Kennzeichnung der Neuausweisungen als Potentialflächen für bauliche Entwicklung
(Quelle: GAIA-MV)

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

2.1.1 Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung der Planungen kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichpflichtigen Verlust von offenen belebten Teilen des Bodens durch Versiegelung und Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen.

Großflächige Raum- und Geländeveränderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialen kommt. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Aussagen zu Flächen mit Altlastenvorbelastung sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung enthalten. Diese betreffen nicht die hier betrachteten Potentialflächen und die Optionale Baufläche.

Nachfolgend dargestellte Bodenpotentiale sind dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm entnommen. Die Nutzungsarten wurden aus Luftbildern bzw. Vor-Ort-Begehungen entnommen.

Selmsdorf - Potentialfläche 1.1 und Optionale Baufläche 1.2

Bodenart
Sande – sickerwasserbestimmt

Nutzungsart
Intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker)

Bewertung
Aufgrund der aktuellen Nutzungsart besteht bereits eine starke anthropogene Vorbelastung. Dies beruht u.a. auf der Veränderung der Bodenstruktur und des Einsatzes von chemischen Pflanzenschutzmitteln.
Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Selmsdorf - Potentialfläche 1.3

Bodenart
Lehme/ Tieflehme – sickerwasserbestimmt

Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale
Hoch bis sehr hoch (Stufe 3 von 4)

Nutzungsart
Bestandteil der Deponie
Brache/ Materiallager

Bewertung
Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Der Standort gilt als Bestandteil der Deponie als vorbelastet.

Lauen – Potentialfläche 2

Bodenart
Sande – sickerwasserbestimmt

Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale
Mittel bis hoch (Stufe 2 von 4)

Nutzungsart
Intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker mit Maisanbau)

Bewertung
Aufgrund der aktuellen Nutzungsart besteht bereits eine starke anthropogene Vorbelastung. Dies beruht u.a. auf der Veränderung der Bodenstruktur und des Einsatzes von chemischen Pflanzenschutzmitteln.
Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Sülsdorf – Potentialflächen 3.1 und 3.2

Bodenart
Lehme/ Tieflehme – sickerwasserbestimmt

Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale
Mittel bis hoch (Stufe 2 von 4)

Nutzungsart
Grünland/ Wiese/ Brache innerhalb der Ortslage

Bewertung
Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.
Die Nutzung von Baulücken innerhalb der bebauten Siedlungslage entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zarnewenz – Potentialflächen 4

Bodenart
Lehme/ Tieflehme – sickerwasserbestimmt

Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale
Mittel bis hoch (Stufe 2 von 4)

Nutzungsart
Grünland/ Wiese/ Brache mit Gehölzstrukturen innerhalb der Ortslage

Bewertung
Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.
Die Nutzung von Baulücken innerhalb der bebauten Siedlungslage entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die geplanten Änderungen nicht betroffen.

Die Grundwasserflurabstände und die Bewertung der Grundwassergeschütztheit sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. (Quelle: Kartenportal LUNG https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

Fläche	Planung	Grundwasserflurabstand in Meter	Bewertung Grundwassergeschütztheit
P 1.1	Selmsdorf WA (Erweiterung B-Plan Nr. 16)	2-5	gering
OBE 1.2	Selmsdorf WA (östlich B-Plan Nr. 8 „Am Wasserwerk“)	< =2	mittel
P 1.3	Selmsdorf GE (westlich Deponie)	> 10	hoch
P 2	Lauen – GE (südlich B104)	2-5	gering bis mittel
P 3.1/ P 3.2	Sülsdorf (östlich/ westlich Dorfstraße)	10	hoch
P 4	Zarnewenz	2-5	mittel

P= Potentialflächen – bauliche Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes
OBE= Optionale Baufläche

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

Bewertung
Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) sind nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes. Ziel der Gemeinde ist die Versickerung vor Ort, um einen möglichst geringen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu erreichen. Dabei sind die teilweise geringen Grundwasserüberdeckungen zu berücksichtigen.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden dann ggf. auch notwendige Kartierungen durchgeführt.
Kartierungen werden im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend betrachtet. Zudem kann der zeitliche Rahmen

der Durchführung der Bauvorhaben sowie der tatsächliche Umfang der Baumaßnahmen noch nicht abgeschätzt werden. Die naturräumliche Situation kann sich somit unter Umständen bis zur Umsetzung noch stark verändern.

Es erfolgt im Weiteren eine grobe Einschätzung einer artenschutzrechtlichen Relevanz der dargestellten Potentialflächen und der Optionalen Baufläche auf welchen baulichen Entwicklungen vorgesehen sind. Im Vorfeld wurde jedoch bei der Flächenauswahl darauf geachtet, dass artenschutzrechtliche Fragegestellungen bereits minimiert werden.

Selmsdorf - Potentialfläche 1.1 und Optionale Baufläche 1.2

Die Potentialfläche 1.1 und die Optionale Baufläche 1.2 befinden sich am Rand der bebauten Siedlungslage von Selmsdorf im Übergang zur freien Landschaft. Die Flächen werden aktuell intensiv ackerbaulich genutzt.

Aus den genannten Gründen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Selmsdorf - Potentialfläche 1.3

Die Potentialfläche 1.3 befindet sich am westlichen Rand der bestehenden Deponie südlich der Ortslage Selmsdorf. Teilweise wird der Bereich für Materialablagerungen genutzt. Nördlich davon ist eine naturnahe Feldhecke als geschütztes Biotop (NWM 1613 – Kartierungsjahr 1996) verzeichnet. Die westlich angrenzenden Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung. Nördlich befinden sich Gehölzbereiche, die ebenso als geschützte Biotope verzeichnet sind. Östlich befindet sich ein bebauter Bereich zur Deponie zugehörig mit Gebäudeteilen und versiegelten Außenbereichen. Der überwiegende Bereich der Fläche stellt sich als Randbereich der Deponie dar und wird durch die Ablagerungsnutzung bestimmt.

Die geschützten Gehölzstrukturen sind bei der Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Bereiches sind nur weniger störungsempfindliche Tierarten zu vermuten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. artenschutzfachliche Kartierungen durchzuführen. Diese Untersuchungen können aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und vorhandenen Beeinträchtigungen auf bestimmte Artengruppen eingeschränkt werden. Dazu zählen u.a. die Artengruppen Boden- und Gehölzbrüter und Reptilien. Eine genaue Abgrenzung des Kartierungsumfanges kann erst nach einer detaillierten naturschutzfachlichen Bestandaufnahme erfolgen.

Lauen – Potentialfläche 2

Der geplante Gewerbestandort befindet sich südlich der Bundesstraße 104. Nördlich der B 104 befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Weiter östlich entlang der Bundesstraße ist eine Tankstelle mit Rastplatz angesiedelt. Südlich der Potentialfläche liegt die Ortslage Lauen. In der direkten Umgebung des Standortes befinden sich Grün- und Waldflächen und auch landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet selbst unterliegt aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Eine mögliche Biotopverbindung zu den nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes gelegen Flächen besteht nicht bzw. werden durch die vorhandenen Strukturen wie auch die Bundesstraße gestört oder verhindert. Der vorhandene Rastplatz mit Tankstelle, das Wildgehege 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. Eine grobe Potentialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen die Fläche nur eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat oder Flugschneise für beispielsweise Greifvögel oder Fledermäuse besitzt. Zudem wird davon ausgegangen, dass auf zum Teil naturräumlich besser ausgestattete Bereiche, in der Umgebung ausgewichen werden kann.

Aufgrund der dargestellten anthropogenen Vorbelastungen ist von keinen Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Sülsdorf – Potentialflächen 3.1 und 3.2

Die Potentialfläche 3.1 befindet sich südwestlich der bestehenden Siedlungslage von Sülsdorf. Es handelt sich um brachliegendes Gartenland mit Obstbaumbestand. Geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) sind auf der Potentialfläche selbst nicht vorhanden. Westlich der Potentialfläche sind naturnahe Feldgehölze und Kleingewässer vorhanden, welche als geschützte Biotope verzeichnet sind. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind durch die Siedlungsrandlage geprägt mit Einzelhaus- und Gartenstrukturen sowie dazugehörigen Verkehrswegen. In südlicher Richtung geht der Siedlungsbereich in die freie Landschaft über.

Die Potentialfläche 3.2 findet sich östlich der zentralen Dorfstraße und wird in nördlicher und südlicher Richtung durch Einzelgehöfte begrenzt. Am westlichen Rand sowie auch den zentralen Bereich der Potentialfläche querend befindet sich eine naturnahe Feldhecke, die als geschütztes Biotop (NWM 10655, Kartierungsjahr 1997) verzeichnet ist. Die Potentialfläche kann als Brachfläche im dörflichen Bereich angesprochen werden. In dem nördlichen Teil sind Bereiche einer Streuobstwiese einbegriffen. Die Umgebung ist durch die Lage im bebauten Siedlungsraum geprägt. Im östlichen Anschluss befinden sich Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Des Weiteren sind in der Umgebung mehrere Kleingewässer vorhanden.

Für die Potentialflächen in der Ortslage Sülsdorf sind die typischen Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung der Potentialflächen und des direkten Umfeldes mit Kleingewässern, Gehölzbereichen, offenen Brach-und Wiesenbereichen sind potentiell Artengruppen wie Brutvögel (Gebäude-, Gehölz- und Offenlandbrüter), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse anzutreffen. Eine Abprüfung des Untersuchungsumfanges und Kartierungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen o.ä. zu bestimmen.

Zarnewenz – Potentialfläche 4

Die Potentialfläche befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungslage südlich der Bundesstraße 105. Diese kann als Brachfläche innerhalb einer dörflichen Ortslage bezeichnet werden. In der direkten Umgebung der Potentialfläche befinden sich sowohl bebaute Bereiche mit Einzelhäusern und dazugehörigen Nebenflächen und Verkehrsanlagen als auch Gehölzflächen und offene Bereiche/ Brachen. Östlich der Potentialfläche befindet sich ein geschütztes Kleingewässer.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum sind nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Der genaue Untersuchungsumfang ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Es sind Artengruppen wie Brutvögel, Amphibien und Reptilien abzuprüfen.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen ist nicht auszugehen. Es werden auch innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten genutzt, für welche kaum mit Veränderungen der Freiluftschneisen zu rechnen ist. Vielmehr wird das Kleinklima durch Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbessert (Abkühlungseffekt und Staubfilterung).

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Gemeindegebiet Flächen für regenerative Energie vorgehalten. Windenergieanlagen sind südöstlich des Hauptortes von Selmsdorf vorhanden.
Photovoltaikanlagen sind auf nicht vermarktungsfähigen Gewerbeflächen aufgebaut. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne zur Entwicklung von Wohngebieten wird die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien, z.B. Solaranlagen, als zulässig geregelt. Gleichzeitig ist das flächensparsame Bauen Ziel der Gemeinde. Um möglichst kurze Fahrwege von Pendlern (z.B. nach Lübeck) zu gewährleisten, erfolgt die Hauptentwicklung im Hauptort Selmsdorf. Hier befinden sich auch die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

2.1.5 Schutzgut Menschen

Fläche	Bestand Nutzung	Planung Nutzung
P 1.1	Landwirtschaft	Wohnen
OBE 1.2	Landwirtschaft	Wohnen
P 1.3	Deponie	Gewerbe
P 2	Landwirtschaft	Gewerbe
P 3.1/ 3.2	Brache im Siedlungsbereich	Wohnen
P 4	Brache im Siedlungsbereich	Wohnen

P= Potentialflächen – bauliche Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes
OBE= Optionale Baufläche

Die aktuellen Nutzungen der Potentialflächen und der Optionalen Baufläche am ehemaligen Wasserwerk besitzen kaum Aufenthalts- und Erholungsqualität. Bei

landschaftsgebundenen Erholungsformen werden jene Nutzungsformen (Wandern, Reiten, Rad fahren etc.) betrachtet, für welche einen oder mehrere der natürlichen Standortfaktoren und Eigenarten der Landschaft entscheidend sind. Die Ackerflächen selbst werden für die Aktivitäten direkt nicht genutzt. Die Optionale Baufläche (OBE 1.2) befindet sich im direkten räumlichen Kontext zu bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen. Bereiche mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind der sich südlich befindende Selmsdorfer Bach und die nördlich angrenzenden Waldflächen.

Im Bereich der Bauflächen in den Siedlungsrandlagen erfolgt die Ausweisung primär im Sinne des Menschen und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die innerörtlichen Potentialflächen ergänzen die einzelnen Ortslagen und werden generell als positiv für die Siedlungsstruktur und infrastrukturellen Ausstattungsmöglichkeiten angesehen. Geeignete Grünstrukturen als Bestandteil der geplanten baulichen Entwicklung tragen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsnutzung bei.

Anteile der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen als Produktionsstätte im Bereich der geplanten und optionalen Bauflächen in geringerem Maße verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als unerheblich betrachtet.

Im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Immissionen wird von der Einhaltung der gesetzlichen Maßgaben ausgegangen. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechend zu prüfen.
Für das Gewerbegebiet nahe der Ortslage Lauen (Potentialfläche 3) wurde bereits ein Lärmgutachten erarbeitet.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden bereits detaillierte Untersuchungen, auch bezüglich möglicher Lärmbeeinträchtigungen, durchgeführt, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die Bewohner in Lauen auszuschließen. Das erstellte Gutachten zeigt, dass bei entsprechender Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan vom künftigen Gewerbestandort keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen. (Lauen liegt planungsrechtlich im Außenbereich, für die Beurteilung erfolgte jedoch die Betrachtung eines WA-Gebietes, d.h. höhere Schutzanforderungen wurden im Gutachten berücksichtigt.)

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

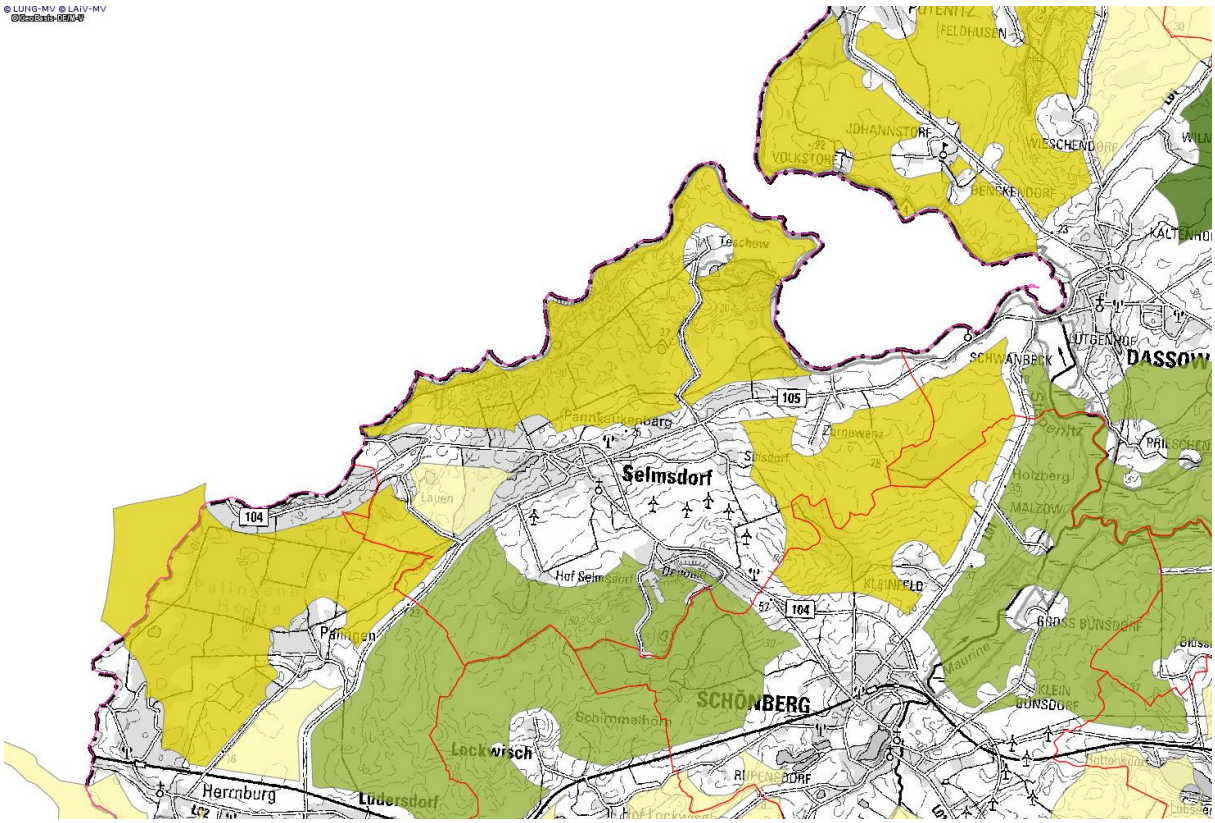
Bei den Potentialflächen und der Optionalen Baufläche handelt es sich sowohl um landwirtschaftliche Nutzungsflächen in Siedlungsrandlagen als auch um innerörtliche Bereiche und sonstige Brachen. Die beanspruchten Acker- und Grünlandflächen sind in der Regel strukturarm.

Landschaftsbildprägend innerhalb des Gemeindegebietes sind die Siedlungsstrukturen, hierbei insbesondere der Hauptort Selmsdorf, sowie landschaftliche und naturräumliche Gegebenheiten, wie Waldflächen und Höhenzüge. Orts- und Landschaftsbild werden außerdem durch eine Vielzahl an Kleinstrukturen und die Niederungsbereiche vorhandener Bäche beeinflusst.

Übergeordnete Bundesstraßen durchziehen das gesamte Gemeindegebiet und teilen dieses in unterschiedlich bewertete Landschaftsbildräume. Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes (GLP) erfolgt eine Bewertung der Landschaftsbild-

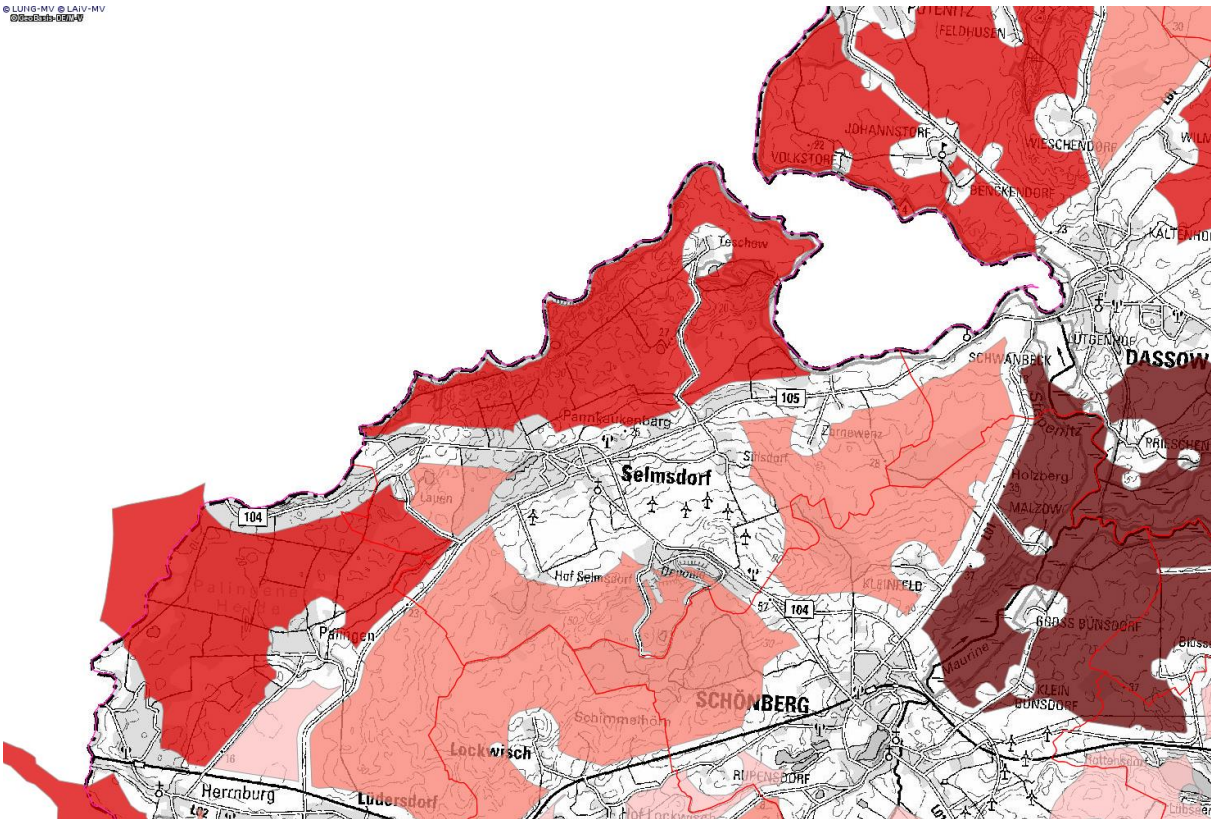
räume nördliche der Linie der Bundesstraßen 105/ 104 mit hoch und sehr hoch und südlich dieser Verkehrsachse mit gering bis mittel.

Bei der Bewertung der Landschaftlichen Freiräume (GLRP - Textkarten 7a und 7b) sind bebaute Bereiche und Hauptverkehrsachsen ausgenommen. Aufgrund der relativ starken Zerschneidung des Gemeindegebietes befinden sich nur im Südwesten Bereiche mit der Bewertung Stufe 3 - hoch. Die geringste Bewertung erhalten die Bereiche südöstlich von Lauen mit Stufe 1 - gering. Soweit sich die übrigen Bereiche nicht innerhalb von bebauten Landschaftsteilen oder deren Pufferzonen befinden, sind diese mit Stufe 2 - mittel bewertet.
Im Hinblick auf die Funktion des Landschaftsbildes hat der nördliche Teil des Gemeindegebietes mit den küstennahen Bereichen bis zur Hauptverkehrsachse der B105/104 mit Stufe 3 die höchste Bewertung.



Auszug GLRP (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



Auszug GLRP (Textkarte 7b): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Funktionen (insgesamt 4-stufig)

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

Selmsdorf - Potentialfläche 1.1 und 1.3

Die Potentialflächen 1.1 befindet sich am nord-/nordöstlichen Rand des Hauptortes Selmsdorf mit direktem Anschluss an bereits bebaute Siedlungslage.

Die Potentialfläche 1.1 ist als Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu betrachten und ist etwas tiefer gelegen als der B-Plan Nr. 16. Somit wirken sich künftige Bebauungen weniger stark auf das Landschaftsbild aus. Durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie Pflanzungen in den Randbereichen insbesondere in nördlicher und östlicher Richtung kann ein „weicher“ Übergang in den angrenzenden landschaftlichen Freiraum geschaffen werden.

Die Potentialfläche 1.3 befindet sich aufgrund des angrenzenden aktiven Deponiebereiches in einem landschaftlich vorbelasteten Bereich. In der übrigen Umgebung schließen sich Wald- und Landwirtschaftsflächen an. Zwischen der Siedlungslage Selmsdorf und dem Deponiegelände sind Flächen für Aufforstung vorgesehen. Die geplanten und vorhandenen Waldgebiete übernehmen Abschirmfunktion zu den umgebenden Landschaftsräumen. Neben der Deponie selbst stellen die Bundesstraße und die nordöstlich gelegenen Windkraftanlagen weitere visuelle Beeinträchtigungen dar.
Von erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild für die Potentialflächen in Selmsdorf wird nicht ausgegangen. Eine gute Einbindung ist durch vorhandene und geplante Grünstrukturen gewährleistet.

Selmsdorf – Optionale Baufläche 1.2

Die Optionale Baufläche 1.2 befindet sich am nord-/nordöstlichen Rand des Hauptortes Selmsdorf und schließt sich östlich an die Bebauung „Am alten Wasserwerk“ an. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft wird auch auf die angrenzenden Landschaftsbereiche eingegangen. Die Optionale Baufläche befindet sich zwischen dem Selmsdorfer Forst und dem Selmsdorfer Graben. Das Kleinrelief ist als leicht wellig zu bezeichnen. Im Norden der Fläche grenzt ein Ausläufer des Selmsdorfer Forstes an die Optionale Baufläche an. Diese Optionale Baufläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich wurde im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt, daran anschließend befindet sich der Siedlungsbereich der Gemeinde Selmsdorf.

Nachfolgend wird eine detaillierte Untersuchung des Landschaftsbildes vorgenommen:

Vielfalt
Im Norden der Optionalen Baufläche grenzen Waldflächen an. Weitere Gehölzflächen sind südlich entlang des Selmsdorfer Baches vorhanden. Westlich schließen sich Siedlungsbereiche an. Die östlichen Flächen, wie auch die Optionale Baufläche selbst stellen sich als Ackerflächen dar. Das Gelände weist geringe Höhenunterschiede auf. Im Hinblick auf die Vielfalt der Landschaft dominieren ackerbaulich genutzte Flächen und Siedlungsbereiche.

Naturnähe
Die beschriebenen Landschaftsteile sind maßgeblich anthropogen geprägt, wobei auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gegensatz zu der vorhandenen Bebauung als naturnah wahrgenommen werden können. Auch wenn Ackerflächen einen landschaftsästhetisch zu beachtende Wertigkeit besitzen, wird die Bedeutung aufgrund des maßgeblichen Kontextes mit Siedlungsflächen als gering eingestuft.

Gliederung/Ferne
Die umgebende Landschaft lässt sich in Wald-, Siedlungs- und Ackerbereiche gliedern. Die Wirkung im Nahbereich wird als gering eingeschätzt, da die künftige Bebauung sich an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anschließt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die eine gestalterische Integration der Wohnbebauung an die bestehenden Bereiche gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ähnlich gestaltete Wohnhäuser handelt.

Blickbeziehungen ergeben sich aufgrund des leicht welligen Reliefs in südlicher Richtung. Von Störwirkungen durch die künftige Bebauung ist nicht auszugehen, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsbereichs mit Wohngebäuden handelt und diese durch grünordnerische Festsetzungen und bereits vorhandene Grünstrukturen in das Landschaftsbild eingegliedert werden.

Eigenart
Eigenart ist gewissermaßen wertneutral und erfasst die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt, anhand derer die Natur- und Kulturgeschichte der Landschaft ablesbar ist. Eigenart besitzen nicht nur kaum vom Menschen beeinflusste Naturlandschaften, sondern auch Kulturlandschaften, deren Erscheinungsbild durch angepasste Formen

der Landnutzung geprägt werden. Eine Kulturlandschaft, die sich als Ergebnis eines kontinuierlichen Entwicklungsprozesses der Landnutzung ohne gravierende Umwälzungen darstellt, kann maßgeblicher Teil dessen sein, was als Heimat empfunden wird“ (FISCHER-HÜFTLE 1997, S 243).

Es handelt sich um landschaftstypische Ackerflächen, die durch ihre Lage zwischen Siedlungs- und Waldbereichen geprägt ist.

Landschaftsgebundene Erholung
Als Bereiche mit Erholungswert sind die angrenzenden Waldflächen sowie der Bereich entlang des Selmsdorfer Baches zu nennen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen lediglich einen Wert im Hinblick auf den landschaftsästhetischen bzw. –räumlichen Zusammenhang (Sichtbeziehungen beim Wandern, Radfahren etc.) und keine Aufenthaltsqualität im Sinne von Verweilen und ortsgebundenen Aktivitäten. Es werden entsprechende Grünstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt, so dass auch das Landschaftserlebnis im Wald nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es sind kaum Elemente mit herausragendem landschaftsästhetischem Wert vorhanden. Die einzelnen Landschaftsbestandteile weisen eine geringe Kleinstrukturierung auf.

Landschaftliche Freiräume/Zerschneidungsräume
Die Aussagen zur Bewertung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume beruhen u.a. auf den Darstellungen des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes (GLP Textkarte 7a und 7b). Siedlungsbereiche und eine angrenzende Pufferzone von ca. 200 m sind dabei als Zerschneidungsräume ausgenommen. Aufgrund der Lage der Optionalen Baufläche mit westlich und südlich bereits vorhandener Bebauung befindet sich diese im Bereich der Pufferzonen. Die nördlich angrenzenden Freiräume sind mit mittel (Stufe 2) bewertet die übrigen Bereiche sind Teil der Siedlungsräume.
Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Freiraumpotential wie folgt beschrieben: Unzerschnittene landschaftliche Freiräume werden als Bereiche der Landschaft definiert, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Haupteisenbahnlinien und Windenergieanlagen sind. Zerschneidungswirksame Landschaftselemente werden mit Wirkzonen versehen. Die nach Abzug der Wirkzonen verbleibenden Flächen (Mindestgröße 25 ha) sind die Kernbereiche landschaftlicher Freiräume, für die eine Bewertung der Schutzwürdigkeit erfolgt. Es werden neben der Flächengröße weitere naturschutzfachliche Kriterien herangezogen (vgl. GLRP II.2.6.3).

Laut der Darstellung des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes befindet sich die Optionale Baufläche im Pufferbereich des Zerschneidungsraumes der Siedlungslage Selmsdorf. Die Fläche grenzt dementsprechend direkt an landschaftlich zerschneidende Elemente. Die landschaftsästhetische Bedeutung der Fläche wurde bereits angesprochen. Es wird für die Aktivitäten in den angrenzenden Bereichen z.B. Wald von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Auch aktuell sind Wohnbauflächen angrenzend an die Waldbereiche vorhanden.

Die in den Karten 8 und 9 des GLRP dargestellte Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und landschaftlicher Freiräume (Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit) lässt aufgrund der Maßstäblichkeit keine genauen Aussagen für den Einzelfall zu. So sind die Wirkzonen um die Zerschneidungsbereiche nicht dargestellt, in welchen sich die Optionale Baufläche befindet, wie auch im GLP dargestellt. Generell

lässt sich aus den Darstellungen des GLRP die Aussage ableiten, dass sich die Optionale Baufläche im großräumigen Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Bewertung des Landschaftsbildes befindet sowie eine hohe Schutzwürdigkeit der daraus abgeleiteten Funktionsbewertung besteht. Die regionale Bedeutung der Optionalen Baufläche ist als gering einzustufen. Zu diesem Landschaftsbildraum gehören auch große Anteile des bestehenden Siedlungsbereiches von Selmsdorf, so dass dies keine flächenscharfen Beurteilungen von einzelnen Bereichen zulässt.

Lauen – Potentialfläche 2

In Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen durch die Bundesstraße und das vorhandene Gewerbegebiet auf. Die Potentialfläche des geplanten Gewerbestandortes hat nach Auffassung der Gemeinde keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild. Sensible Nutzergruppen sind nur 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.

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. 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 von Lauen her möglich.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Bezug auf das Landschaftsbild Maßnahmen festgelegt, die den Eingriff auf das Landschaftsbild mindern: In dem Bereich zwischen Bundesstraße und Planstraße werden der Erhalt und die Pflege der vorhanden Grün- bzw. Gehölzstrukturen festgesetzt. Zusätzlich wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gehölzpflanzung als Abschirmhecke

festgesetzt. Eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße ist somit nur auf dem Teilabschnitt 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 zu der vorhanden Wohnbebauung umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im GLRP wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung zugemessen. Die Potentialfläche selbst befindet sich in einem nicht bewerteten Bereich (Pufferzone von Zerschneidungsachsen bzw. bebaute Bereiche). Südöstlich der Ortslage Lauen schließt sich ein Freiraum an, der in Bezug auf die Größe der unzerschnittenen Freiräume mit Stufe 1- gering bewertet wird und der südwestliche Bereich mit Stufe 2 – mittel. Im Hinblick auf die Funktionsbewertung wird dem Bereich im Südosten die Stufe 2- mittel und dem Bereich im Südwesten die Stufe 3 – hoch zugeordnet.
Daraus schlussfolgernd, wird kein landschaftlich hochwertiger Freiraum in Anspruch genommen, noch werden hochwertige angrenzende Bereiche beeinträchtigt.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild führt.
Zusätzlich tragen geplante Schutzgrünpflanzungen entlang der Bundesstraße zur landschaftlichen Einbindung und visuellen Abschirmung der geplanten Bebauung bei.

Sülsdorf – Potentialflächen 3.1 und 3.2

Die Potentialflächen innerhalb der Ortslage Sülsdorf nutzen bestehende Baulücken der vorhandenen Siedlungsstruktur oder befinden sich im direkten Anschluss an diese.
Aufgrund dessen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild ausgegangen.

Zarnewenz – Potentialflächen 4

Für die zusätzliche Bebauung in der Ortslage Zarnewenz werden Bereiche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur genutzt.
Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgegangen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die hier betrachteten Potentialflächen und die Optionale Baufläche keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.
Für den Planungsbereich sind Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern in geringem Umfang wahrscheinlich. Mit Veränderungen des Ursprungsbiotops (z.B.

Acker) ändern sich zwangsläufig auch das Landschaftsbild, die Erholungseignung und auch Bodeneigenschaften.

2.1.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete - Natura 2000

SPA-Gebiete

EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“
Die Ortslagen Teschow und Zarnewenz grenzen an das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ an. Im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Ausdehnungen der vorhandenen Siedlungsstrukturen der benannten Ortslagen geplant. Direkte Eingriffe innerhalb des SPA-Gebietes erfolgen nicht. Die im Vorentwurf dargestellten Wohnbauflächen nördlich der B 105 in der Ortslage Zarnewenz wurden zurückgenommen. In der Ortslage Teschow werden im Zuge der fortschreitenden Planung im Entwurf keine Potentialflächen mehr dargestellt.

Es kann allgemein ausgesagt werden, dass Rastvögel zu vertikalen Störquellen wie Bebauung einen Mindestabstand von 200-300 m einhalten, so dass die unmittelbare Umgebung der Siedlungsstrukturen ohnehin keinen Lebensraum für die geschützten Vogelarten darstellt.

Aufgrund der unveränderten bebauten Siedlungslagen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes ausgegangen. Es wird auch von keinen kumulativen Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten ausgegangen. Von einer SPA-Verträglichkeitsprüfung wird dementsprechend abgesehen.

EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“
Der geplante Gewerbestandort innerhalb der Ortslage Lauen befindet sich in ca. 650 m Entfernung zum Besonderen Schutzgebiet. Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. gering zu halten, wurde bei der Auswahl des Standortes auf eine konfliktarme Lage geachtet. Nordwestlich der Potentialfläche sind bereits ein Gewerbestandort und die Bundesstraße 104 vorhanden.

Eine Eignung des künftigen Gewerbestandortes als Rastfläche für Zugvögel ist auszuschließen. Die Potentialfläche unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und ist von Störquellen, wie dem Gewerbestandort und der Tank- und Raststätte umgeben.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und der Wirkungen durch die bestehenden anthropogenen Strukturen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes ausgegangen. Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

FFH-Gebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich zwei FFH-Gebiete: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie „Moore in der Palinger Heide“. Im Nordwesten sowie Westen der Gemeinde, auf schleswig-holsteinischer Seite, grenzt das FFH- Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ an.

In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) vom 16.06.2013 wurde mitgeteilt, dass ein Managementplan für das FFH-Gebiet (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ erarbeitet wird. Die Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit liegt ein Entwurf vor.

Für das FFH-Gebiet (DE 2130-303) „Moore in der Palinger Heide“ wurde bereits ein Managementplan im August 2012 fertiggestellt. Hier sind die Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu entnehmen.

<u>FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“</u>
Das FFH-Gebiet - „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ befindet sich angrenzend an die Ortslagen Teschow und Zarnewenz. Als Beeinträchtigungen sind im Standarddatenbogen „Intensivierung touristischer Nutzungen, Nähr- und Schadstoffeinträge in Gewässer und nährstoffarme Lebensraumtypen (jeweils soweit erheblich wirkend)“ aufgeführt.

Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Teschow wurde im Rahmen des Entwurfes zurückgenommen. Auch in Zarnewenz werden die bisherigen Grenzen des Siedlungsraumes nicht überschritten. Die innerörtlichen Potentialflächen dienen der Wohnbauentwicklung. Die touristische Nutzung spielt in der Gemeinde Selmsdorf eine sehr untergeordnete Rolle. Aufgrund der unveränderten Entfernungen der Siedlungslagen zum FFH-Gebiet sowie fehlender Erhöhung der genannten Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen, werden die Auswirkungen als unerheblich eingestuft. Dementsprechend wird auf eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung verzichtet.

<u>FFH-Gebiet „Moore in der Palinger Heide“</u>
Das FFH-Gebiet „Moore in der Palinger Heide“ befindet sich an der westlichen Gemeindegebietsgrenze. Nur ein geringer Anteil des Schutzgebietes ist Bestandteil der Gemeinde Selmsdorf selbst. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden die Hinweise zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen am westlichen Gemeinderand nördlich der B104 wurden bereits Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf die geplanten Gewerbeflächen südlich der B104 ist der o.g. Stellungnahme des StALU zu entnehmen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die nächstgelegenen Teilflächen eines Lebensraumtypen befinden sich in ca. 800 m Entfernung. Auch sind keine Arthabitate innerhalb dieses Teilbereiches des FFH-Gebietes ermittelt worden.

<u>FFH- Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“</u>

Der geplante Gewerbestandort innerhalb der Ortslage Lauen befindet sich in ca. 650 m Entfernung zum Gebiet von besonderer Bedeutung. Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. gering zu halten, wurde bei der Auswahl des Standortes auf eine konfliktarme Lage geachtet. Nordwestlich der Potentialfläche sind bereits ein Gewerbestandort und die Bundesstraße 104 vorhanden.

Aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und der Wirkungen durch die bestehenden anthropogenen Strukturen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH- Gebietes ausgegangen. Von einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird abgesehen.

Gebiete gemäß Artikel 10 der FFH-Richtlinie

Für den Bereich der Gemeinde Selmsdorf sind im GLRP in Karte II – Biotopverbundplanung dargestellt:

- Biotopverbund im engeren Sinne (siehe §21 BNatSchG –Neue Fassung – im GLRP noch §3 Alte Fassung benannt)
- Biotopverbund im weiteren Sinne

Ein Biotopverbund im engeren Sinne ist hauptsächlich für die Küstenbereiche dargestellt.

Zum Biotopverbund im weiteren Sinne zählen Natura 2000-Gebiete sowie die verbindenden Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie.

Die FFH-Richtlinie (aktuelle Fassung vom 20. November 2006) sieht vor, die biologische Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union durch ein nach einheitlichen Kriterien ausgewiesenes Schutzgebietssystem dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Damit wird der Erkenntnis Rechnung getragen, dass der Erhalt der biologischen Vielfalt nicht alleine durch den Schutz einzelner Habitate, sondern nur durch ein kohärentes Netz von Schutzgebieten erreicht werden kann.
Art. 10 der FFH-Richtlinie bezieht sich auf die Förderung "verbindender Landschaftselemente", die keine Verpflichtung enthält, neue Schutzgebiete auszuweisen, sondern eine ergänzende Regelung darstellt, die für jede Art und jeden Lebensraumtyp in unterschiedlicher Weise zum Tragen kommen kann.

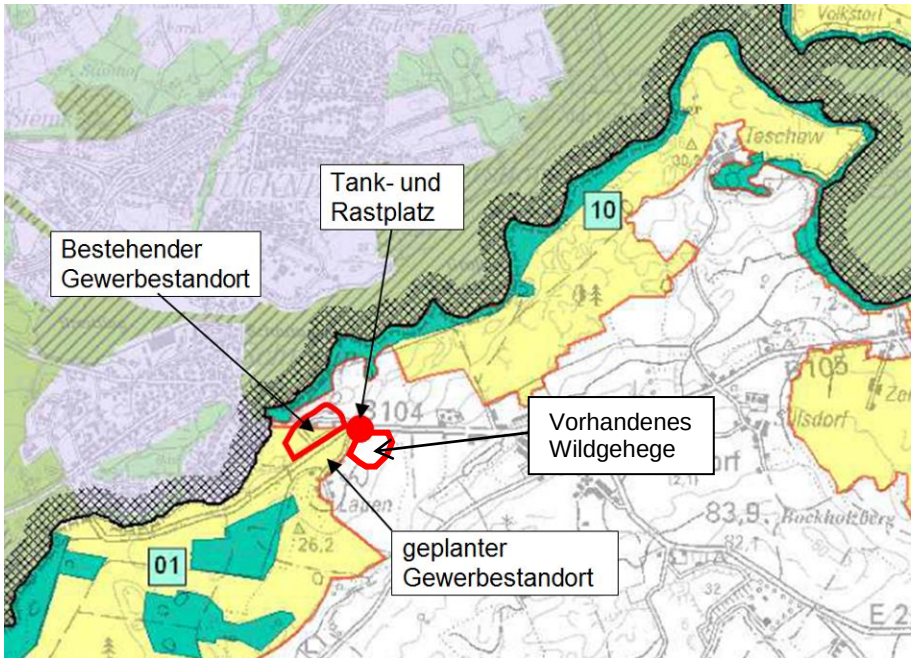
Bereiche, welche als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt sind, umfassen weitläufige Bereiche angrenzend an folgende Ortslagen:

- Lauen-Norden und Westen
- Zarnewenz-nahezu vollständig umschlossen
- Teschow-Norden und Westen
- Selmsdorf-Norden

Die geplanten baulichen Entwicklungsflächen liegen mit Ausnahme von Potentialflächen in Zarnewenz und Lauen, außerhalb von Bereichen des Biotopverbundsystemes.

Die Beeinträchtigungen der innerörtlichen Bauflächen in Zarnewenz werden aufgrund der Größe der Potentialflächen und Vorbelastungen durch die Siedlungslage als zu vernachlässigend betrachtet.

Auch die geplanten gewerblichen Flächen angrenzend an die Ortslage Lauen werden als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt. Der planungsrelevante Bereich ist aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung und der Zerschneidungswirkungen der vorhandenen Strukturen nicht als Biotopverbundfläche einzustufen.



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

Eine Zugehörigkeit zum „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist tatsächlich nur bei den südwestlich angrenzenden Waldstrukturen zu erkennen. Auch ist nur hier eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und dem „Biotopverbund im weiteren Sinne“ gegeben.

Im aktuellen Bestand stellt sich die geplante Gewerbefläche als intensiv, mit Maiskulturen, genutzte Ackerfläche dar. Durch die intensive Nutzung der Fläche ist diese nicht als Migrationskorridor geeignet. Eine Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen ist aufgrund der Nutzung und der vorhandenen Zerschneidungseffekte auszuschließen.

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.

Aus den oben aufgeführten Gründen sind dem geplanten und auch dem vorhandenen Gewerbestandort reell eine sehr geringe Bedeutung als Bestandteil des Biotopverbundes zugeordnet.

Unterstützend kann hierzu auch die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16.07.2013 zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden. Dort wird zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen südlich der B 104 unter Einbeziehung von Auswirkungen auf

die angrenzenden Schutzgebiete ausgesagt: „Eine erhebliche Beeinträchtigung kann jedoch ausgeschlossen werden, da sich die nächstgelegene Teilfläche eines Lebensraumtypen in ca. 800 m Entfernung befindet und keine Arthabitate innerhalb dieses Teilbereiches des FFH-Gebietes ermittelt wurden."

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten oder untergeordneten Biotopverbunden führt. Der Biotopverbund wird auch durch die Nutzungsänderung von Intensivacker zu Gewerbe nicht beeinträchtigt, da die Funktionen des Biotopverbundes im weiteren Sinne für diesen Bereich nicht bestehen. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandorten 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 Gewerbestandorte und der Bundesstraße, der Tank- und Raststätte sowie dem Wildgehege sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

Nationale Schutzgebiete – Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)

Im Gemeindegebiet sind Bauflächen geplant, welche sich teilweise innerhalb des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" befinden.

Die geplanten Entwicklungen dienen der Wohn- und Gewerbenutzung. Diese Entwicklungsziele entsprechen den Aussagen der übergeordneten Planungen für das Gemeindegebiet. Der Gemeinde Selmsdorf werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 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. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und auch Gewerbeflächen beachtet die Gemeinde die Ausführungen des RREP WM.

<u>Erweiterungsfläche des B-Planes Nr.16 in Selmsdorf</u>
Der Antrag auf Herauslösung dieser Erweiterungsfläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewilligt. Die Verordnung der 3. Änderung der Verordnung vom 26. April 2011 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow" trat am 08.04.2015 in Kraft.

<u>Gewerbegebiet Lauener Höhe</u>
Ein Antrag zur Herauslösung von Teilflächen wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landeskreises Nordwestmecklenburg eingereicht. Ein Ergebnis liegt zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor. Das gesamte LSG hat eine Größe von etwa 3.200 ha. Die für die gewerbliche Entwicklung benötigten Flächen innerhalb des LSG umfassen ca. 10-11 ha. Damit werden die Flächen, für die eine Herauslösung beantragt wird, im Vergleich zur Gesamtfläche als kleinteilig beurteilt.

Die Entwicklungsziele der Gemeinde mit dem Schwerpunkt der Gewerbe- und Wohnbauentwicklung wurden bereits erläutert. Es fand eine intensive Auseinander-

setzung in Bezug auf die Standortwahl für eine Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbestandortes statt. Eine Zusammenfassung dessen ist im städtebaulichen Teil dieser Begründung enthalten. Als positiv für diesen Standort lassen sich u.a. die Nutzung von Synergieeffekten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben sowie ein geringer Erschließungsaufwand nennen.
Die Planungsabsichten der Gemeinde Selmsdorf waren der Behörde bereits im Zuge des Festsetzungsverfahrens zur Ausweisung des LSG bekannt. In einem früheren Gespräch zwischen der Gemeinde Selmsdorf und Fachbehörden des Landkreises (untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Bauordnung und Planung, Wirtschaftsförderung) wurden die Ziele der Gemeinde durch den Fachdienst Bauordnung und Planung sowie die Wirtschaftsförderung aufgrund der Konzentration des gewerblichen Bereiches und des geringeren Erschließungsaufwandes sowie der Synergieeffekte zwischen bestehenden und neuen Gewerbegebiet nicht grundsätzlich abgelehnt.

Erhebliche betroffene Schutzziele des LSG können die nachfolgenden Schutzzweckbestimmungen umfassen:

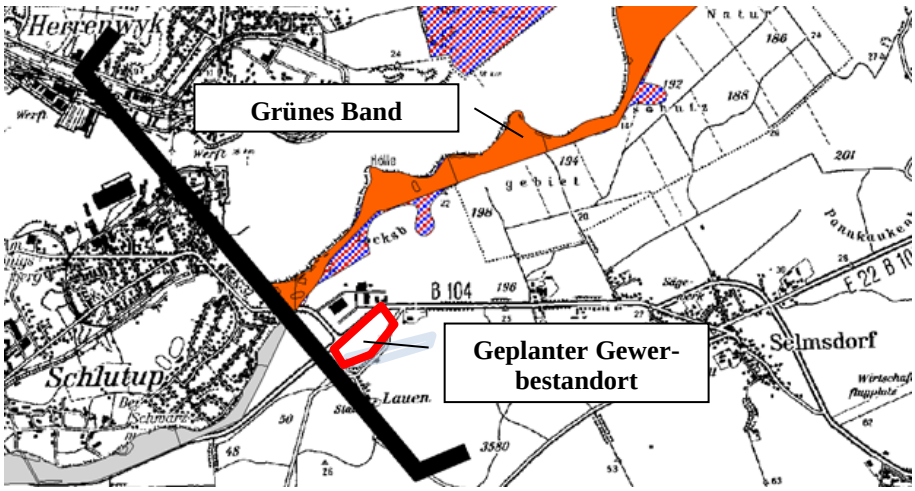
- zum Landschaftsbild
- zum Biotopverbund
- zu Natura 2000-Flächen (Unterschutzstellung eines Art. 10-Gebietes i.S. der FFH-Richtlinie)
- zum Standortpotential sowie
- zur Pufferfunktion für das Grüne Band

Zu den ersten drei Punkten wurden bereits in den vorangegangenen Abschnitten ausführliche Aussagen getroffen (siehe Punkt 2.1.6 und Punkt 2.1.9). Für die letzten beiden Punkte sind die nachfolgenden Aussagen zusammengetragen.

Standortpotential
Im Leitbild/ Landschaftsmodell (Karte 10 des Landschaftsplanes) ist die Entwicklungsfläche ebenso wie die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes als Naturschutz/ Magerrasen dargestellt. Das Ausbildungspotential für Magerrasen ergibt sich aufgrund des anstehenden Sandbodens, welches aber auch auf den Flächen nördlich/ nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes vorhanden ist. Die Gemeinde hat der Unteren Naturschutzbehörde zu einem früheren Zeitpunkt vorgeschlagen, Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Grenzstreifen (Nähe Dassower Traveufer) aufzukaufen und stillzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde hat aber abgelehnt, obwohl diese Flächen in einem Bereich liegen, in dem das Grüne Band besonders schmal ist und hohes Standortpotential besitzt.

Diese eben genannte Biotopausstattung als Magerrasen ist jedoch aufgrund der intensiven ackerbauliche Nutzung nicht ausgeprägt. Die Defizite des Standortes als Teil des Biotopverbundes wurden bereits in den vorangegangenen Abschnitten ausführlich dargestellt (siehe Punkt 2.1.6 und Punkt 2.1.9).

Pufferfunktion für das Grüne Band
Eine Pufferfunktion der geplanten Gewerbeflächen im Wirkbereich 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.



Lage des Grünen Bandes (orange Darstellung)

Der geplante Gewerbestandort ist nicht Bestandteil des Grünen Bandes. Zwischen dem geplanten Gewerbestandort und dem Grünen Band liegen bereits heute die Bundesstraße B 104 sowie der vorhandene Gewerbestandort als Störfaktoren mit Zerschneidungswirkung.

Bei den zur Herauslösung beantragten Flächen handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzflächen. Im direkten Umfeld befinden sich bereits Vorbelastungen wie die Bundesstraße und ein Gewerbegebiet. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen, Feuchtbereiche oder Gewässer. Die beanspruchte Fläche beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG.
Die Einbindung in den Landschaftsraum in südliche Richtung wird durch verschiedene Grünstrukturen und Waldflächen gewährleistet.

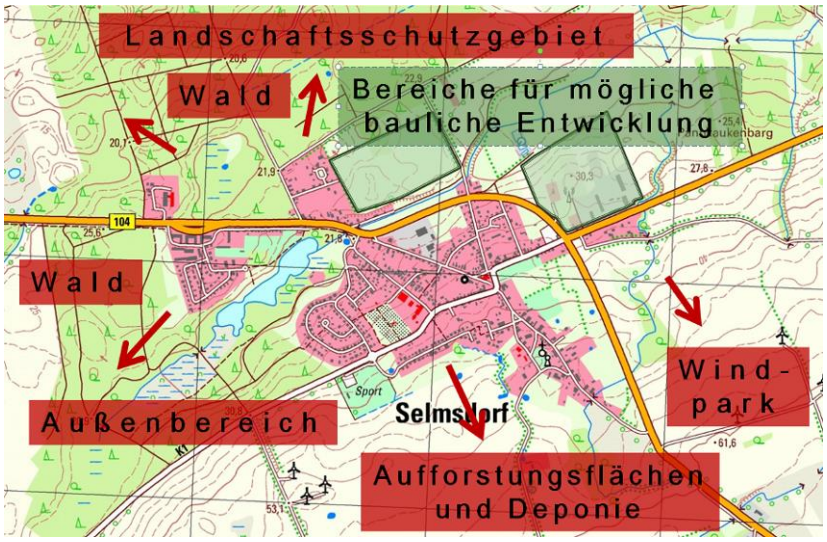
Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzzweckbestimmungen führt.

<u>Optionale Baufläche 1.2 – „Am Wasserwerk“ in Selmsdorf</u>
Die Erweiterung der Wohnbauflächen östlich der Bebauung „Am Wasserwerk“ wird als langfristiges Entwicklungsziel betrachtet. Auch für die zukünftige Entwicklung Selmsdorf in den nächsten 10-15 Jahren wird ein steigender Bedarf an Wohnbauflächen vorausgesehen. Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen bereits diese längerfristigen Ziele berücksichtigt werden. Andere Flächen in dieser Größenordnung stehen in der Gemeinde Selmsdorf nicht zur Verfügung. Diese Entwicklungsfläche gliedert sich hervorragend an die vorhandene Bebauung an.

Derzeit liegt diese Entwicklungsfläche der geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Palinger Heide und Teschower Ufer“, welches den Ort Selmsdorf im nördlichen Bereich vollständig umschließt.
Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Hierzu gehören auch die beabsichtigten Nutzungsänderungen durch Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Für die Umsetzung der Planungsabsicht ist deshalb die Herauslösung von etwa 7,5 ha aus dem LSG erforderlich.

Die städtebaulichen Belange ergeben sich aus den der Gemeinde zugewiesen Funktionen gemäß RREP. Die Möglichkeiten für künftige Siedlungsentwicklungen sind jedoch aufgrund der Restriktionen beschränkt. Bereiche für bauliche Entwicklungen bestehen somit nur noch auf Flächen nördlich der Bundesstraße 104. Ein Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 16 überplant bzw. es bestehen noch Potentiale auf nördlich davon gelegenen Erweiterungsflächen. Ein weiterer Bereich bezieht sich auf Flächen nordöstlich des „Wasserwerkes“, der nun auch als Optionale Bauflächenentwicklung in der Fortschreibung dargestellt ist. Aufgrund der rasch wechselnden Grundlagen im Bereich des Naturschutzrechts möchte die Gemeinde sehr langfristig eine entsprechende Flächennutzung deutlich machen. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die dargestellten Flächenpotentiale östlich des ehemaligen Wasserwerks vor Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 10 Jahren nicht aktiviert werden können. Dennoch bleibt es bei einer Darstellung, da es sich um die letzte bebaubare Fläche in Anlehnung an den Hauptort handelt. Die Gemeinde möchte bereits sehr frühzeitig ihre Entwicklungsziele benennen und einer dauerhaften Inanspruchnahme dieser Flächen durch andere Nutzungen entgegenwirken. Es sollen spätere Nutzungskonflikte verhindert werden.



Erhebliche betroffene Schutzziele des LSG können die nachfolgenden Schutzzweckbestimmungen umfassen:

- zum Landschaftsbild
- zum Biotopverbund
- zu Natura 2000-Flächen (Unterschutzstellung eines Art. 10-Gebietes i.S. der FFH-Richtlinie)
- zum Standortpotential sowie
- zur Pufferfunktion für das Grüne Band

Die potentiell zu erwartenden Wirkungen auf das Landschaftsbild wurden zuvor unter Punkt 2.1.6 detailliert betrachtet.

Biotopverbund und Natura 2000
Aufgrund des Abstandes zu Natura 2000-Gebieten wird von keinen Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete ausgegangen. Die Waldflächen nördlich der Optiona-

len Baufläche sind Bestandteil des Biotopverbundes im weiteren Sinne. Eingriffe in die Waldflächen finden nicht statt. Eine Behinderung der mit dem Biotopverbund verbundenen Funktionen wird nicht erwartet. Zustand und Entwicklungserfordernisse der Biotopverbundsbestandteile sind nachfolgend zusammengetragen (Quelle GLRP – Anhang VI)

M103 Niederung Selmsdorfer Bach (NWM)
Derzeitiger Zustand, Konflikte
Niederung derzeit größtenteils als Weidefläche genutzt, (…) Selmsdorfer Bach stark ausgebaut

Schutz-/ Entwicklungserfordernisse, vorgeschlagene Maßnahmen
Anhebung des Grundwasserniveaus in der Niederung durch Rückbau der Begradigung des Baches, Extensivierung derzeit intensiv bewirtschafteten Bereiche; (…)

Umsetzungstand, weitere Hinweise
Keine Aussagen

W101 Selmsdorfer Forst
Derzeitiger Zustand, Konflikt
Es handelt sich im einen großen zusammenhängenden Waldkomplex, der durch Nadel- bzw. Mischwald dominiert wird (…)
Lage unmittelbar angrenzend an das eigentliche „Grüne Band“, dessen besehender und künftiger naturschutzfachlicher Wert als grenzübergreifendes Verbundsystem nicht aus dem ehemaligen Grenzstreifen allein, sondern auch aus der Wertigkeit der umgebenden Flächen resultiert; Bedeutung für den Biotopverbund

Schutz-/ Entwicklungserfordernisse, vorgeschlagene Maßnahmen
Erhöhung des Anteils standortgerechter Laubbaumarten; Entwicklung gemischter und mehrschichtiger Bestände; Erhöhung des Alt- und Totholzanteils; Entwicklung und Pflege natürlicher Waldaußenränder; Wiederherstellung natürlicher Wasserverhältnisse in meliorierten Waldbereichen;
Ziel dieser Maßnahmen ist auch der Schutz der bestehenden Ökosysteme des angrenzenden „Grünen Bandes“ durch Pufferung

Umsetzungstand, weitere Hinweise
Unterschutzstellung des LSG „Palingener Heide und Hohe Meile“ in Vorbereitung, zu dessen geplanten Schutzzwecken u.a. auch die genannten Entwicklungsziele gehören, die auch die Biotopverbundfunktion des „Grünen Bandes“ unterstützen

Die in Anspruch genommene Fläche stellt sich derzeit als Acker dar. Durch die intensive Nutzung besteht keine Relevanz für den Biotopverbund. Als Biotopverbundflächen sollen die Flächen entlang des Selmsdorfer Baches, südlich der ausgewiesenen Baufläche entwickelt werden.
Verbindende Landschaftsstrukturen als Bestandteil eines Nord-Süd-Grünzuges sind auf der Optionalen Baufläche selbst nicht betroffen. Die Feldhecken in den Randbereichen bleiben erhalten.

Standortpotential
Die beanspruchte Fläche beinhaltet keine wertgebenden Landschaftselemente des LSG. Aktuell wird die Optionale Baufläche ackerbaulich genutzt. Ein hervorzuhebendes Standortpotential wird der Optionalen Baufläche nicht zugeordnet.

Pufferfunktion für das Grüne Band
Das Grüne Band verläuft als schmaler Streifen entlang der Küsten- und Uferbereiche und damit in einem relativ großen Abstand zur Optionalen Baufläche. Beeinträchtigungen werden somit ausgeschlossen.

Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung dieser Optionalen Baufläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzzweckbestimmungen führt.

Wohnbauflächen in der Ortslage Teschow

Im Rahmen der fortschreitenden Planung wurden die Wohnbauflächen für die Ortslage Teschow angepasst. Die festgelegten Grenzen orientieren sich an der aktuellen Nutzung sowie der Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes. Eine Überschreitung der LSG-Grenzen wird im Erneuten Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt. Eine potentielle Erweiterung der baulichen Entwicklung ist für die Ortslage Teschow nun nur für den zentralen Bereich vorgesehen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Herauslösung aus dem LSG-Gebiet für diesen Bereich ist dementsprechend nicht mehr notwendig. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird in die Planzeichnung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 19 NatSchAG M-V – Alleen und Baumreihen sowie nach § 18 NatSchAG M-V – Einzelbäume

Es ist eine Vielzahl von geschützten Einzelbäumen innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden. Im Zuge von verbindlichen Bauleitplanungen bzw. im Zuge von baulichen Maßnahmen ist der Schutzstatus dieser Bäume zu beachten.
Die Beseitigung geschützter Einzelbäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen der besagten Einzelbäume führen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Behörde.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zahlreiche Baumreihen und Alleen vorhanden. Besonders wertvolle Alleen sind entlang der Bundesstraßen B 104 und B 105 zu finden. Im Rahmen des Alleenentwicklungsprogrammes M-V (AEP M-V) ist der Abschnitt der B105 innerhalb des Gemeindegebietes als „Sehenswerte Allee“ dargestellt. Prioritär sind auf dieser Ebene des AEP M-V keine Neuanpflanzungen dargestellt.
Ergänzungen der teilweise lückigen Alleen und Baumreihen sind auf regionaler und lokaler Ebene vorgesehen. Diese Neuanpflanzungen erfolgen unter Berücksichtigung weiterer naturschutzfachlicher Belange, wie der Erhaltung von großräumigen Äsungs- und Rastgebieten.
Ebenso sind Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und Baumreihen führen können.

Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Die gesetzlich geschützten Biotope gemäß §20 Abs. 1 NatSchAG M-V werden bei der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen beachtet. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Eine vollständige Liste der geschützten Biotope sowie eine kartographische Darstellung sind im Anhang zu diesem Dokument enthalten.

Das „Grüne Band“

Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses 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. Dieses bemerkenswerte Projekt hat jedoch keine rechtliche Verbindlichkeit. Da Flächen dieses Grünen Bandes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind, erlangen sie einen dementsprechenden Schutzstatus.

Die Bestrebungen, das sogenannte 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. (Die Gemeinde hat der Unteren Naturschutzbehörde zu einem früheren Zeitpunkt vorgeschlagen, Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Grenzstreifen aufzukaufen und stillzulegen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Acker- und Grünlandflächen werden voraussichtlich weiterhin intensiv genutzt. Die Biotop- und Habitatqualität bleibt weiterhin auf geringem Niveau. Ruinöse Gebäudebereiche werden weiter verfallen. Möglicherweise verlieren sie bei stärkerem Verfall ihre potenziellen Habitateigenschaften für die Avifauna und für Fledermäuse.

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Ein Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche lässt sich kaum kompensieren. Der Verlust an gut nutzbarer landwirtschaftlicher Nutzfläche ist als maßgeblich negative Wirkung anzusehen.

Außerdem erfordert die verbindliche Bauleitplanung eine intensive Auseinandersetzung mit dem Naturschutz. Bei der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen (Potentialflächen und Optionale Baufläche) wurden vorzugsweise Flächen innerhalb der bereits bestehenden bebauten Siedlungsstrukturen genutzt oder Flächen, die sich im direkten Anschluss an ähnliche Strukturen anschließen. Die meisten Bauflächen nehmen nur gering bis mäßig wertvolle und teilweise vorbelastete Bereiche in Anspruch. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Regel nur gering und nicht erheblich. Eine Reduzierung der Auswirkungen durch beispielsweise Schaffung von Gehölzstrukturen in den Randlagen werden bei der Beschreibung zu den einzelnen Schutzgüter dargestellt.
Für die Gemeinde Selmsdorf gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unbedingt notwendig sind. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, sollen damit so gering wie möglich gehalten werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen sind.

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

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die Darstellung der Potentialflächen und der Optionalen Baufläche ist das Ergebnis von mehrjährigen Überlegungen von Möglichkeiten im Gemeindegebiet. Im Rahmen der fortschreitenden Planung vom Vorentwurf zum nun hier vorliegenden Erneuten Entwurf wurden aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die einzelnen Potentialflächen und die Optionale Baufläche erneut betrachtet und zum Teil entsprechend dem aktuellen Erkenntnisstand angepasst. Dabei wurde die Ausweisung bestandorientiert und aufbauend auf die lokalspezifischen Besonderheiten vorgenommen. Alternativflächen, insbesondere für die Erweiterung der Gewerbenutzung, wurden durchgeführt und sind im Teil 1 dieser Begründung ausführlich dargestellt.
Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslagen erhöht das Konfliktpotential und stellt demnach keine Alternative dar.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im konkreten Fall auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen gering gehalten und vorhandene Grünstrukturen erhalten werden.
Neubebauungen in den Ortslagen erfolgen bedarfsangepasst und überwiegend im Bereich baulicher Lücken bzw. vorbelasteter Standorte. Entsprechend der Ortsstrukturen wird eine ortsangepasste Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad angestrebt.
Bei der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen finden die gesetzlichen Restriktionen wie die einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen Beachtung.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Selmsdorf hat die Umsetzung einer Ökokontomaßnahme (Umbau von Pappelbeständen) in der Ortslage Zarnewenz geplant. Für die Maßnahme zum Umbau von Pappelbeständen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen sind vier Teilflächen betroffen. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um eine Fläche von etwa 0,4 ha, damit handelt es sich um eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz. Somit wird die Maßnahme als Waldumbau definiert. Bei der Anpflanzung sind zu den vorhandenen Wohngebäuden 30 m-Waldschutzabstand zu beachten, im übrigen Bereich sind die Gehölze an derselben Stelle neu anzupflanzen. Für eine künftige Bebauung ist ebenfalls der 30 m-Waldschutzabstand zu berücksichtigen.

Die Flächen für den Waldumbau werden als Flächen für Wald aufgenommen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche (extensive Grünlandnutzung) für den Windpark Selmsdorf- Sülsdorf nordwestlich der Ortslage Teschow wird in die Planzeichnung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der A20 im Südwesten der Gemeinde Selmsdorf sind in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen wurden die im Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf festgesetzten Maßnahmen berücksichtigt (siehe Kapitel 1.3.2 dieser Unterlage).

3.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für kleine zusätzliche Bebauungskapazitäten innerhalb der bestehenden Siedlungslagen, die überwiegend der Abrundung von Ortslagen dienen, kann der Ausgleich in der Regel im Plangebiet, insbesondere durch Gehölzpflanzungen am Randbereich erfolgen. Für größere Bauflächen und somit für Flächen mit höherem Ausgleichsbedarfs wird dies nicht ausreichen, so dass auch auf Flächen außerhalb der Baugebiete Maßnahmen erfolgen müssen.

Auf der Ebene der Bebauungspläne werden anhand einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der konkrete Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Die Ausführung und Umsetzung erfolgt entsprechend in den nachfolgenden Planungsprozessen.

Weitere Kompensationsmöglichkeiten werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region dargelegt. Hierzu gehören insbesondere Renaturierungsmaßnahmen. Außerdem wird eine Strukturanreicherung der Landschaft angeregt.

Weiterhin wird bei entsprechendem Bedarf auf den Zugriff von Ökokonten des Landes verwiesen.

3.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Detailliertere artenschutzrechtliche Prüfungen und ggf. Kartierungen sind in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen durchzuführen.
Im Allgemeinen weisen die zusätzlichen Bauflächen bereits Vorbelastungen auf. Aufgrund der Lage der bebauten Ortslagen bzw. im direkten Anschluss an diese, sind zumeist nur störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Kartierungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus diesen Erkenntnissen leiten sich dann die ggf. notwendigen Maßnahmen ab.

4. Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen

Angesichts vorzunehmender Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen im Bereich der Änderungsbereiche für Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Gewerbeflächen insgesamt gering und sind nicht erheblich. Hier sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen als maßgeblich zu betrachten. Mögliche Eingriffe wie beispielsweise in Bruthabitate bzw. Fledermausquartiere können durch geeignete Maßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen und Schaffung von Ersatzquartieren ausgeglichen werden.

Inwiefern erhebliche Beeinträchtigungen bei der Überplanung zu erwarten sind, kann hinsichtlich des Artenschutzes nur durch konkrete Fachgutachten festgestellt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild können durch geeignete Bepflanzungen in größerem Umfang kompensiert werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) wurden keine detaillierten und flächenscharfen Erhebungen zu Biotopen und Arten durchgeführt. Die zum aktuellen Flächennutzungsplan geänderten Areale wurden vor Ort überprüft und die wesentlichen Ausstattungsmerkmale gewertet. Insbesondere wurden die Flächen auf das Vorhandensein von Wertbiotopen und potenziellen Werthabitaten untersucht.
Außerdem erfolgte die Auswertung planerischer Vorgaben (GLRP, Managementplan, B-Plan).

Eine Abschätzung des Ausgleichsbedarfs ist aufgrund der komplexen Kompensationswertermittlung nicht überschlägig ermittelbar. Zudem ist zum Teil nicht vorhersehbar, wie sich die betroffenen Areale zukünftig entwickeln.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.
Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen vorgezogen und sind durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu bestätigen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Insgesamt bietet die Landschaft in der Gemeinde Selmsdorf ein Bild aus einer aufgelockerten Ackerlandschaft, durchsetzt mit Wäldern, Grünland und Gewässern an einer abwechslungsreichen Küste.

Die Landschaft wird im Norden von den besonderen Verhältnissen des Grenzraumes zwischen Land und Meer geprägt. Daran schließen sich ausgedehnte Waldflächen, Niederungen und Ackerlandschaften an.

Die Küstenbereiche an Trave und Dassower See werden touristisch kaum genutzt und haben ihre Natürlichkeit weitgehend erhalten.

Im nördlichen Gemeindegebiet prägt der Selmsdorfer Forst das Landschaftsbild. Der südliche Teil der Gemeinde wird größtenteils durch strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen eingenommen. Dabei überwiegt der intensive Ackerbau gegenüber der Weidelandnutzung.

Das Relief ist durch eiszeitliche Bildungen teilweise stark bewegt. Besonders im südlichen Teil des Plangebietes liegen markante Höhenzüge mit Höhenpunkten wie den Bockholzberg und den Ihlenberg vor.

Aufgrund der vorhandenen Reliefenergie bieten sich innerhalb des Untersuchungsraumes viele Aussichtspunkte/Blickpunkte an, welche die Landschaft besonders erlebbar machen. Durch das vorhandene bzw. geplante Wander- und Radwegenetz werden diese Bereiche für Erholungssuchende erschlossen.
Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die vorhandenen, übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen. Um den Schutzansprüchen der hochwertigen naturräumlichen Potentiale zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen und sicherzustellen.
Die unterschiedlichen Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und mit entsprechenden Festsetzungen von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterlegen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungsflächen differenziert zu betrachten.

Für die Gemeinde Selmsdorf gilt die Zielstellung, dass Eingriffe in Natur und Landschaft nur insoweit erfolgen, wie sie für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unbedingt notwendig sind. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, hier insbesondere auch des Landschaftsbildes, sollen damit so gering wie möglich gehalten werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen in Fachplanungen näher dargestellt werden. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanungen sind diesbezüglich, auf Grundlage der fachplanerischen Bewertungen der jeweiligen Flächen, detaillierte Analysen vorzunehmen und grünordnerische Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen. Eingriffe sind, wenn möglich, vorrangig durch Entsiegelung und Renaturierung bzw. Aufwertung benachbarter Flächen auszugleichen.

Gemeinde Selmsdorf, den .....

.....
Der Bürgermeister

6. Literatur

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

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

LUNG (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm

LUNG (2007): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

LUNG (2010): Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

LUNG (2006): Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen (Entwurf)

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

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

		Biotopname	Gesetzesname
0403-223B4003	NWM00677	Aufgelassene Salzwiese im Süden der TK	Salzwiesen
0403-223B4013	NWM00673	Sandmagerrasen auf der Landspitze im SW der TK	Trocken- und Magerrasen
0403-223B4014	NWM00675	Strandwallbereich auf der Landspitze im SW der TK	Röhrichtbestände und Riede; Strandwälle; Naturnahe Feldgehölze; Naturnahe Sümpfe; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
0403-223B4015	NWM00652	Vordüne m.naturnahem Strandber.i.SW d.TK(k.Lagebez.mögl.)	Dünen; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
0403-223B4016	NWM00676	Strandsee im Süden der TK	Strandwälle; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Naturnahe Feldgehölze
0403-223B4017	NWM00667	Kliffküste i.SW d.TK (Lagebezeichnung nicht möglich)	Fels- und Steilküsten; Röhrichtbestände und Riede; Marine Block- und Steingründe
0403-223B4018	NWM00651	Halbtrockenrasen i.SW d.TK (Lagebezeichnung nicht möglich)	Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-223B4019	NWM01816	Ruderalisierter Halbtrockenrasen i.SW d.TK	Trocken- und Magerrasen
0403-223B4020	NWM01817	Trockenrasen im Südwesten der TK	Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-223B5001	NWM00650	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5002	NWM00653	permanentes Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-223B5003	NWM00654	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-223B5004	NWM00655	Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5005	NWM00656	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-223B5006	NWM00657	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5007	NWM00658	temporäres Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-223B5008	NWM00659	Feldgehölz; Erle; Weide; entwässert	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5009	NWM00660	temporäres Kleingewässer; Erle; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-223B5010	NWM00661	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-223B5011	NWM00662	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-223B5012	NWM00663	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-223B5013	NWM00664	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-223B5014	NWM00665	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-223B5015	NWM00666	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-223B5016	NWM00668	Feldgehölz; Erle; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5017	NWM00669	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5018	NWM00670	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-223B5019	NWM00671	Strand; naturnah	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
0403-223B5020	NWM00672	Feldgehölz; Eiche; sonstiger Laubbaum	Naturnahe Feldgehölze
0403-223B5021	NWM00674	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-223B5022	NWM00678	Strand; naturnah	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
0403-223B5115	NWM01850	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-231B5002	NWM01063	Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen	Röhrichtbestände und Riede
0403-231B5003	NWM01076	permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-231B5004	NWM01080	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B4001	NWM01701	Verlandungsmoor nordöstlich Selmsdorf	Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Röhrichtbestände und Riede
0403-232B4002	NWM01206	Ruderalisierter Halbtrockenrasen nö. "Tunnelgrundmoor"	Trocken- und Magerrasen
0403-232B4003	NWM01207	Halbtrockenrasen nordöstlich "Tunnelgrundmoor"	Trocken- und Magerrasen
0403-232B4004	NWM01203	Sandmagerrasen nordöstlich "Tunnelgrundmoor"	Trocken- und Magerrasen
0403-232B4005	NWM01200	Weidensumpf nordöstlich Selmsdorf	Naturnahe Sümpfe
0403-232B4006	NWM01776	Kliffbereich nordöstlich Selmstorf	Fels- und Steilküsten; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Dünen; Röhrichtbestände und Riede
0403-232B4007	NWM01199	Halbtrockenrasen nördlich des "Tunnelgrundmoores"	Trocken- und Magerrasen

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B4008	NWM01192	"Tunnelgrundmoor" nördlich von Selmsdorf	Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Moore
0403-232B4009	NWM01196	Brackwasserbeeinflusstes Kleingewäss.nörd. "Tunnelgrundmoor"	Strandwälle; Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
0403-232B4010	NWM01198	Salzwiese nördlich des "Tunnelgrundmoores"	Salzwiesen
0403-232B4011	NWM01167	Trockenwald nordwestlich Selmsdorf	Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-232B4012	NWM01194	Sauer-Zwischenmoor nördlich von Selmsdorf	Naturnahe Moore; Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Feldgehölze
0403-232B4013	NWM01184	Kesselmoor im Wald nördlich von Selmsdorf	Naturnahe Moore
0403-232B4014	NWM01185	Moorwald nördlich Selmsdorf	Naturnahe Moore
0403-232B4015	NWM01175	Grauweiden-Gebüsch nordwestlich Selmsdorf	Naturnahe Sümpfe
0403-232B4016	NWM01128	Kesselmoor nördlich "Hohe Meile"	Naturnahe Moore
0403-232B4017	NWM01123	Feuchtbiotopkomplex nördlich "Hohe Meile"	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe
0403-232B4018	NWM01146	Feuchtgebüsch östlich vom "Blocksberg"	Naturnahe Sümpfe
0403-232B4019	NWM01091	Gingster-Gebüsch südwestlich des Blocksberges	Naturnahe Feldgehölze; Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-232B4020	NWM01100	Kesselmoor südlich des "Blocksberges"	Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe
0403-232B4021	NWM01103	Kesselmoor östlich des Blocksberges	Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B4022	NWM01075	Verlandungsbereich des "Grossen Sees" bei Lauen	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
0403-232B4023	NWM01111	Verlandungsbereich des "Grossen Teiches" in Selmsdorf	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe
0403-232B4024	NWM01097	Bruchwald im Südwesten des "Grossen Teiches"	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Moore
0403-232B4025	NWM01094	Bruch östlich des "Grossen Sees"	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Moore; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B4026	NWM01589	Grauweidensumpf südwestlich des "Grossen Teiches"	Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-232B4027	NWM01567	Feuchtbiotopkomplex südlich des "Kleinen Sees"	Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Torfstiche, einschl. der Uferveg.
0403-232B4028	NWM01067	"Kleiner See" bei Lauen	Naturnahe Moore; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe
0403-232B4029	NWM01065	Kesselmoor südwestlich des "Kleinen Sees"	Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Moore
0403-232B4030	NWM01121	Bach südlich Selmsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-232B4031	NWM01129	Hochstaudenflur südlich Selmsdorf	Naturnahe Sümpfe
0403-232B4032	NWM01182	Bach nordöstlich Selmsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-232B4033	NWM01166	Bachabschnitt östlich Selmsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
0403-232B5001	NWM01066	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5002	NWM01068	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5003	NWM01069	Feldgehölz; Kultur	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5004	NWM01070	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5005	NWM01071	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5006	NWM01072	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5007	NWM01073	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5008	NWM01074	Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5009	NWM01077	Feldgehölz; Eiche; sonstiger Laubbaum	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5010	NWM01078	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5011	NWM01079	Baumgruppe; Eiche; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5012	NWM01081	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5013	NWM01082	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B5014	NWM01083	Baumgruppe; Eiche; sonstiger Laubbaum	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5015	NWM01084	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5016	NWM01085	temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5017	NWM01086	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5018	NWM01087	Baumgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5019	NWM01088	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5020	NWM01089	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5021	NWM01090	permanentes Kleingewässer; Teich	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5022	NWM01092	temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5023	NWM01093	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5024	NWM01095	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5025	NWM01096	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5026	NWM01098	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5027	NWM01099	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5028	NWM01101	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5029	NWM01102	Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5030	NWM01104	Baumgruppe; Eiche	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5031	NWM01105	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5032	NWM01106	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5033	NWM01107	See; Schwimmblattdecken	Verlandungsbereiche stehender Gewässer
0403-232B5034	NWM01108	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5035	NWM01109	temporäres Kleingewässer; Gehölz; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5036	NWM01110	See; Schwimmblattdecken	Verlandungsbereiche stehender Gewässer
0403-232B5037	NWM01112	Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5038	NWM01113	Baumgruppe; Eiche; Birke; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5039	NWM01114	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5040	NWM01115	Baumgruppe; Kultur	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5041	NWM01116	Feldgehölz; Eiche; Birke; (sek.) Trockenbiotop; sonstiger Laubbaum	Naturnahe Feldgehölze

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B5042	NWM01118	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5043	NWM01119	See; Torfstich; Phragmites-Röhricht	Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5044	NWM01120	Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5045	NWM01122	permanentes Kleingewässer; Staudenflur; undiff. Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5046	NWM01124	temporäres Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5047	NWM01126	Feldgehölz; Erle; Esche; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5048	NWM01127	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5049	NWM01130	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5050	NWM01131	Gebüsch/ Strauchgruppe; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5051	NWM01132	Baumgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5052	NWM01133	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5053	NWM01134	Baumgruppe; Linde	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5054	NWM01135	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5055	NWM01137	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5056	NWM01138	Feldgehölz	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5057	NWM01139	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5058	NWM01141	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5059	NWM01142	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5060	NWM01143	temporäres Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5061	NWM01144	temporäres Kleingewässer; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5062	NWM01145	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5063	NWM01147	Fluss; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-232B5064	NWM01148	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5065	NWM01149	Feldgehölz; Erle	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5066	NWM01150	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5067	NWM01151	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5068	NWM01152	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5069	NWM01153	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5070	NWM01154	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5071	NWM01155	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B5072	NWM01156	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5073	NWM01157	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5074	NWM01158	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5075	NWM01159	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5076	NWM01160	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5077	NWM01161	Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5078	NWM01162	Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5079	NWM01163	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5080	NWM01164	temporäres Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5081	NWM01165	Feldgehölz; Kultur	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5082	NWM01168	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5083	NWM01169	Hecke; feucht-frisch	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5084	NWM01170	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5085	NWM01171	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5086	NWM01173	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5087	NWM01176	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5088	NWM01177	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5089	NWM01178	Feldgehölz; Esche; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5090	NWM01180	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5091	NWM01181	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5092	NWM01186	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5093	NWM01190	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5094	NWM01191	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5095	NWM01193	permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5096	NWM01195	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5097	NWM01197	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5098	NWM01201	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5099	NWM01202	permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-232B5100	NWM01204	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-232B5101	NWM01205	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5102	NWM01573	Baumgruppe; Eiche	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5103	NWM01599	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-232B5104	NWM01616	Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5105	NWM01642	Baumgruppe; Kiefer	Naturnahe Feldgehölze
0403-232B5106	NWM01782	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-233B4020	NWM01390	Regenmoor im NO der Palingener Heide	Naturnahe Moore
0403-233B4021	NWM01391	Magerrasen im NO der Palingener Heide	Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch- und Wacholderheiden
0403-233B4022	NWM01389	Birkenbruch im NO der Palingener Heide	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-233B5121	NWM01367	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-233B5121	NWM01367	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-234B4001	NWM01597	Waldsenke südöstlich Hof Selmsdorf	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede
0403-234B4002	NWM01592	Moor im Kirchenholz	Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Torfstiche, einschl. der Uferveg.
0403-234B4003	NWM01609	Erlen-Eschenwald nordöstlich Hof Selmsdorf	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B4005	NWM01588	Seggenried südlich Hof Selmsdorf	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe
0403-234B4006	NWM01565	Feuchtbitop südlich Hof Selmsdorf	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
0403-234B4009	NWM01562	Moor im "Heidenholz"	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B4021	NWM01585	Sauer-Zwischenmoor nördlich Bardowiek	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Moore; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
0403-234B4022	NWM01579	Feuchtgebüsch nördlich Bardowiek	Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Feldgehölze
0403-234B4024	NWM01541	Rohrglanzgras-Röhricht westlich Bardowiek	Röhrichtbestände und Riede
0403-234B4024	NWM01541	Rohrglanzgras-Röhricht westlich Bardowiek	Röhrichtbestände und Riede
0403-234B4025	NWM01516	Feuchtbiotop nördöstlich Schitenbrock	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe
0403-234B5112	NWM01514	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

		Biotopname	Gesetzesname
0403-234B5119	NWM01523	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5120	NWM01524	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5122	NWM01526	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5124	NWM01528	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5125	NWM01529	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5126	NWM01530	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5128	NWM01532	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5129	NWM01533	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5132	NWM01538	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5134	NWM01540	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5135	NWM01542	permanentes Kleingewässer; verbuscht; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5136	NWM01543	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5138	NWM01545	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5141	NWM01548	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5147	NWM01554	temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5149	NWM01556	Hecke; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5152	NWM01559	permanentes Kleingewässer; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5153	NWM01560	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5154	NWM01561	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5155	NWM01563	permanentes Kleingewässer; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5156	NWM01564	Baumgruppe; Eiche; Birke	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5157	NWM01566	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5159	NWM01569	Feldgehölz; Birke	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5161	NWM01571	Feldgehölz; Birke	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5162	NWM01572	permanentes Kleingewässer; Grossseggenried	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5164	NWM01575	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5165	NWM01576	permanentes Kleingewässer; Torfstich	Torfstiche, einschl. der Uferveg.
0403-234B5166	NWM01577	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5167	NWM01578	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5168	NWM01580	Hecke; Saum/ Böschung	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5169	NWM01581	permanentes Kleingewässer; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

		Biotopname	Gesetzesname
0403-234B5171	NWM01583	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5172	NWM01584	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5173	NWM01586	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5174	NWM01587	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5175	NWM01590	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5176	NWM01591	Hecke; jüngerer Bestand	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5177	NWM01593	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5178	NWM01594	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5179	NWM01595	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5180	NWM01596	Hecke; Schillergrasrasen; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5181	NWM01598	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5182	NWM01600	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5183	NWM01601	permanentes Kleingewässer; Staudenflur; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5184	NWM01602	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5185	NWM01603	permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5186	NWM01604	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5187	NWM01605	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5188	NWM01606	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5189	NWM01607	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-234B5190	NWM01608	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5191	NWM01610	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5192	NWM01612	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5193	NWM01613	Baumgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5194	NWM01614	Feldgehölz; Erle; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5195	NWM01615	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5196	NWM01617	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5197	NWM01618	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-234B5198	NWM01619	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5199	NWM01620	Feldgehölz; Eiche	Naturnahe Feldgehölze
0403-234B5200	NWM01621	Bach; Gehölz	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-234B5203	NWM02358	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B4001	NWM01802	Grosses Erlenbruch östlich Zarnewenz	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4002	NWM01839	Hochstaudenflur östlich Zarnewenz	Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4003	NWM01824	Kleiner Erlen-Bruchwald östlich Zarnewenz	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4004	NWM0181, 01812, 01808, 01809, 01798, 01797, 01794, 01792, 01790, 01785	Bach östlich Zarnewenz	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4005	NWM01710	Grosses Seggenried südlich Zarnewenz	Röhrichtbestände und Riede; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen
0403-241B4006	NWM01779	Pioniergrasflur südwestlich Zarnewenz	Trocken- und Magerrasen
0403-241B4007	NWM01769	Rotstraussgras-Rasen westlich Zarnewenz	Trocken- und Magerrasen
0403-241B4008	NWM01703	Grossseggen-Ried ca. 1,5 km nordwestlich Sülsdorf	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe
0403-241B4009	NWM01733	Feuchtgebüsch-Komplex 1,2 km südlich Teschow	Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4010	NWM01739	Altes Quellbruch 1,4 km südlich Teschow	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4011	NWM01737	Hochstaudenflur 1,2 km westsüdwestlich Teschow	Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4012	NWM01746	Alte Sandgrube südlich Teschow	Trocken- und Magerrasen
0403-241B4013	NWM01757	Weidenmoor ca. 5 km südlich Teschow	Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Moore; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4014	NWM01799	Verlandungsbereich eines Gewässers südlich Teschow	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B4015	NWM01796	Erlenwald südlich Teschow	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4016	NWM01807	Sandmagerrasen nordwestlich Zarnewenz	Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze
0403-241B4017	NWM01836	Sandmagerrasen südöstlich Teschow	Trocken- und Magerrasen
0403-241B4018	NWM01677	Bach bei Sülsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B4019	NWM01698, 01689, 01681	Bach östlich Sülsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4020	NWM01643, 01639, 01640, 01638	Bach südlich Sülsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4021	NWM01647	Seggenried südlich von Sülsdorf	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4022	NWM01662	Seggenried südlich Brugkamp	Naturnahe Sümpfe
0403-241B4023	NWM01627	Seggenried südwestlich Sülsdorf	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B4024	NWM01653	Bach nordwestlich Sülsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B4025	NWM01652	Feuchte Hochstaudenflur nordwestlich Sülsdorf	Naturnahe Sümpfe
0403-241B4026	NWM01803	Trockengebüsch nordwestlich Teschow	Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-241B4027	NWM01787	Halbtrockenrasen westlich Teschow	Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
0403-241B4028	NWM01637, 01633, 01632	Bach nordwestlich Sülsdorf	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
0403-241B5001	NWM01622	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5002	NWM01623	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5003	NWM01624	Feldgehölz; Erle; Eiche; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5004	NWM01625	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5005	NWM01626	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5006	NWM01628	Baumgruppe; Erle; Weide; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5007	NWM01629	Baumgruppe; Erle; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5008	NWM01630	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5009	NWM01631	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5010	NWM01634	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5011	NWM01635	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5012	NWM01636	Feldgehölz; Buche; Erle; Hainbuche; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5013	NWM01636	Feldgehölz; Buche; Erle; Hainbuche; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5014	NWM01641	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5015	NWM01641	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5016	NWM01644	Baumgruppe; Weide; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5017	NWM01645	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5018	NWM01646	Baumgruppe; Weide; Erle; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5019	NWM01648	temporäres Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5020	NWM01649	permanentes Kleingewässer; Teich	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5021	NWM01650	Feldgehölz; Weide; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5022	NWM01651	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5023	NWM01654	temporäres Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5024	NWM01655	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5025	NWM01656	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5026	NWM01657	Feldgehölz; Saum/ Böschung	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5027	NWM01658	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5028	NWM01659	permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5029	NWM01660	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5030	NWM01661	permanentes Kleingewässer; Gehölz; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5031	NWM01663	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5032	NWM01664	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5033	NWM01665	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5034	NWM01667	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5035	NWM01668	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5036	NWM01669	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5037	NWM01670	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5038	NWM01671	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5039	NWM01672	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5040	NWM01673	Hecke; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5041	NWM01674	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5042	NWM01675	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5043	NWM01676	Feldgehölz; Kiefer; sonstiger Laubbaum	Naturnahe Feldgehölze

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5044	NWM01678	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5045	NWM01679	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5046	NWM01679	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5047	NWM01680	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5048	NWM01682	Feldgehölz; Eiche; Strauchschicht	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5049	NWM01683	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5050	NWM01684	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5051	NWM01685	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5052	NWM01686	Feldgehölz; Eiche; Kiefer	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5053	NWM01687	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5054	NWM01688	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5055	NWM01690	permanentes Kleingewässer; Weide; Gehölz; Soll	Sölle
0403-241B5056	NWM01691	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5057	NWM01692	Gebüsch/ Strauchgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5058	NWM01693	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5059	NWM01694	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5060	NWM01695	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5061	NWM01696	Hecke; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5062	NWM01697	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5063	NWM01699	permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5064	NWM01700	Feldgehölz; Buche; Erle; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5065	NWM01702	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5066	NWM01704	Feldgehölz; Weide; Esche	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5066	NWM01704	Feldgehölz; Weide; Esche	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5067	NWM01705	permanentes Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5068	NWM01706	temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; Erle	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5069	NWM01707	Hecke; Eiche; strukturreich; auf Wall gepflanzt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5070	NWM01708	Feldgehölz; Kiefer	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5071	NWM01709	Hecke; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5072	NWM01711	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5073	NWM01712	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5074	NWM01713	Hecke	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5075	NWM01714	permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide; Birke	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5076	NWM01715	permanentes Kleingewässer; beschattet; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5077	NWM01716	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5078	NWM01717	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5079	NWM01718	Feldgehölz; Pappel	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5081	NWM01720	Feldgehölz; Birke; Eiche; Pappel	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5082	NWM01721	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5083	NWM01722	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5084	NWM01723	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5085	NWM01724	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5086	NWM01725	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5087	NWM01726	permanentes Kleingewässer; Staudenflur; undiff. Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5088	NWM01727	Hecke; überschirmt; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5089	NWM01728	permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5090	NWM01729	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5091	NWM01730	Baumgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5092	NWM01731	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5093	NWM01732	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5094	NWM01734	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5095	NWM01735	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5096	NWM01736	permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5097	NWM01738	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5098	NWM01740	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5100	NWM01742	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5102	NWM01744	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5103	NWM01745	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5104	NWM01747	Feldgehölz; Buche; Hainbuche; Eiche	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5105	NWM01748	Hecke; Eiche; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5106	NWM01749	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5107	NWM01750	Hecke	Naturnahe Feldhecken

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5108	NWM01751	Hecke; strukturreich; auf Wall gepflanzt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5109	NWM01752	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5110	NWM01753	Hecke; Eiche; strukturreich; auf Wall gepflanzt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5111	NWM01754	temporäres Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5112	NWM01755	Hecke; strukturreich; auf Wall gepflanzt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5113	NWM01756	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5114	NWM01758	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5115	NWM01759	Baumgruppe; Eiche	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5116	NWM01760	permanentes Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5117	NWM01761	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5118	NWM01762	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5119	NWM01763	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5120	NWM01764	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5121	NWM01765	temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5122	NWM01766	Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; Staudenflur; verbuscht	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5123	NWM01767	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5124	NWM01768	permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht; Gehölz; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5125	NWM01770	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5126	NWM01771	permanentes Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5127	NWM01772	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5128	NWM01773	Feldgehölz	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5129	NWM01774	permanentes Kleingewässer; verbuscht; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5130	NWM01775	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5131	NWM01777	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5132	NWM01778	Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft; Ruderalvegetation	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5133	NWM01780	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5134	NWM01781	Feldgehölz; strukturreich; Strauchschicht	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5135	NWM01783	Baumgruppe; Eiche; verbuscht	Naturnahe Feldgehölze

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5136	NWM01784	Baumgruppe; strukturreich	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5137	NWM01788	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5138	NWM01789	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5139	NWM01791	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5140	NWM01793	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5141	NWM01795	Baumgruppe; Linde; Obstbaum	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5142	NWM01800	Baumgruppe; Weide; feucht-frisch	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5143	NWM01801	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5144	NWM01804	temporäres Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5145	NWM01805	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5146	NWM01806	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5147	NWM01810	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5148	NWM01811	temporäres Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5149	NWM01813	Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5150	NWM01814	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5151	NWM01815	Feldgehölz	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5152	NWM01819	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5153	NWM01820	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5154	NWM01821	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5155	NWM01822	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5156	NWM01823	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5157	NWM01825	Feldgehölz; Erle; entwässert	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5158	NWM01826	Gebüsch/ Strauchgruppe; überschirmt	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5159	NWM01827	Hecke; stark versiegelt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5160	NWM01828	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5161	NWM01829	Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5162	NWM01830	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5163	NWM01831	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5164	NWM01832	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5165	NWM01833	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede

		Biotopname	Gesetzesname
0403-241B5166	NWM01833	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5167	NWM01833	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5168	NWM01833	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5169	NWM01833	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5170	NWM01834	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5171	NWM01838	Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5172	NWM01840	temporäres Kleingewässer; Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-241B5173	NWM01841	Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5174	NWM01842	Baumgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5175	NWM01843	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5176	NWM01844	Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5177	NWM01845	Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
0403-241B5178	NWM01846	Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5179	NWM01847	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5181	NWM01849	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5182	NWM01851	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5183	NWM01852	Gebüsch/ Strauchgruppe; überschirmt	Naturnahe Feldgehölze
0403-241B5184	NWM01882	Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-241B5185	NWM01893	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-242B4001	NWM01887	Seggenried westlich Schwanbeck	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe
0403-242B5022	NWM01874	temporäres Kleingewässer; Weide; beschattet	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-242B5035	NWM01889	Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; frisch-trocken	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B4001	NWM02402	Reitgrasried nordwestlich Schönberg	Röhrichtbestände und Riede

		Biotopname	Gesetzesname
0403-243B4002	NWM02405	Birken-Erlen-Bruchwald nordwestlich Schönberg	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Feldhecken; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5169	NWM02288	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5178	NWM02297	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5210	NWM02333	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5212	NWM02335	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5225	NWM02348	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5228	NWM02351	Feldgehölz; Esche; Ahorn	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5229	NWM02352	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5232	NWM02355	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5234	NWM02359	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5235	NWM02360	temporäres Kleingewässer; Soll	Sölle
0403-243B5236	NWM02361	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5239	NWM02364	temporäres Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5240	NWM02366	Hecke; unsicher	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5244	NWM02370	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5248	NWM02374	Baumgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5255	NWM02381	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; Staudenflur; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5258	NWM02384	Hecke; strukturreich	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5262	NWM02388	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5263	NWM02389	Hecke; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5264	NWM02390	Feldgehölz; Pappel	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5268	NWM02395	permanentes Kleingewässer	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5269	NWM02396	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5270	NWM02397	Hecke	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5271	NWM02398	Gebüsch/ Strauchgruppe; eutroph	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5272	NWM02399	temporäres Kleingewässer; Gehölz; Eiche; Soll	Sölle
0403-243B5277	NWM02406	temporäres Kleingewässer; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
0403-243B5278	NWM02407	temporäres Kleingewässer; Staudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

		Biotopname	Gesetzesname
0403-243B5280	NWM02409	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5285	NWM02414	Hecke; strukturreich; überschirmt	Naturnahe Feldhecken
0403-243B5286	NWM02415	Gebüsch/ Strauchgruppe	Naturnahe Feldgehölze
0403-243B5287	NWM02416	permanentes Kleingewässer; verbuscht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Legende

- Gemeindegrenze
- Geotope

Biotop

- Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
- Dünen
- Fels- und Steilküsten
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- Naturnahe Feldgehölze
- Naturnahe Feldhecken
- Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
- Naturnahe Moore
- Naturnahe Sümpfe
- Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte
- Röhrichtbestände und Riede
- Salzwiesen
- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg,Sölle
- Torfstiche.
- Trocken- und Magerrasen
- Verlandungsbereiche stehender Gewässer

N W E S

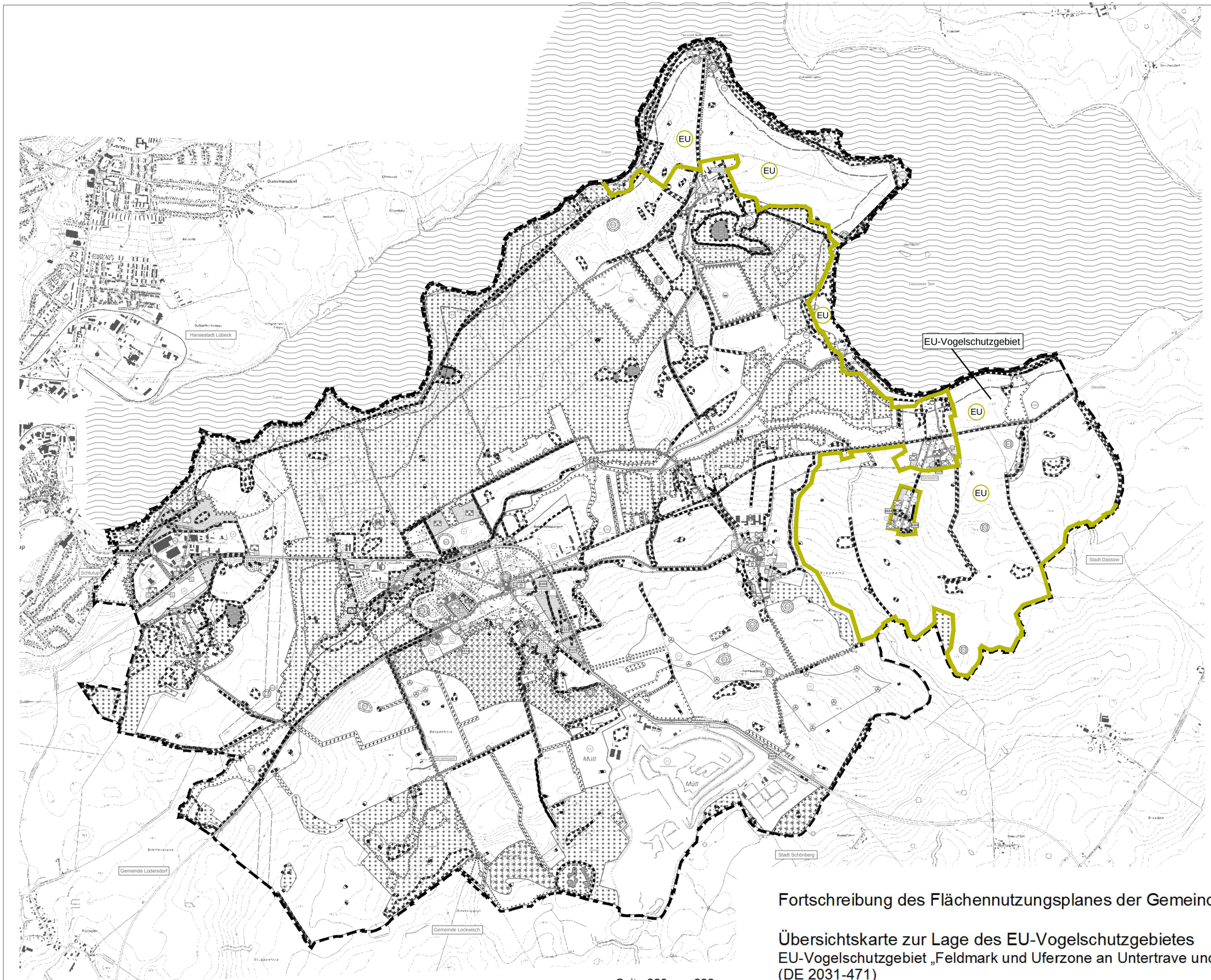
1.000 500 0 1.000 Meter

Landschaftsplan
Gemeinde Selmsdorf
Karte 2b: Geschützte Biotope

Maßstab: 1: 30.000 | Juni 2013

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

Ingenieurbüro Uhle
ibu
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl.-Ing. Gerrit Uhle
Kirchstraße 28
23936 Grevesmühlen
gerrit_uhle@web.de



Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

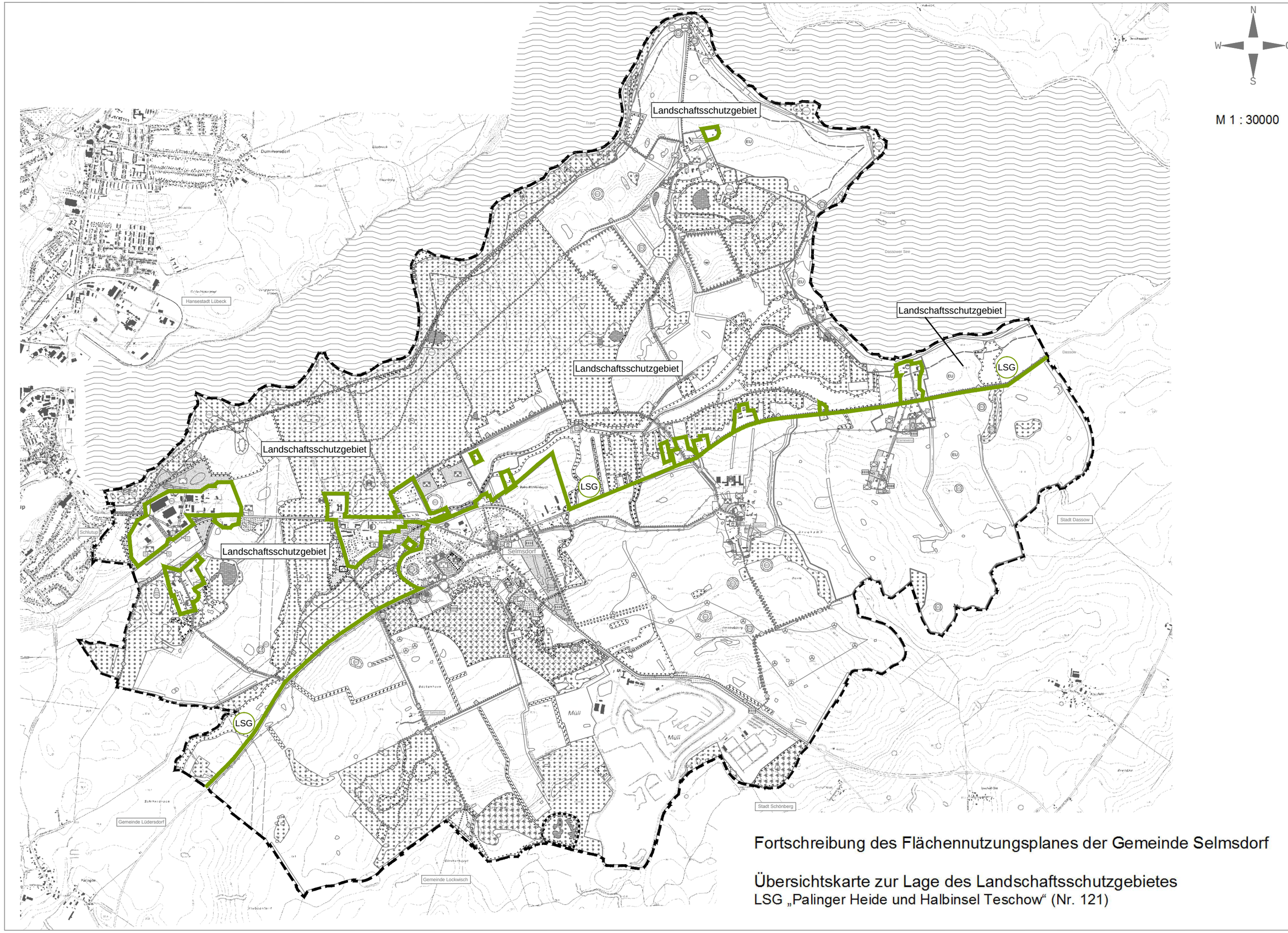
Übersichtskarte zur Lage des EU-Vogelschutzgebietes
EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“
(DE 2031-471)

M 1 : 30000

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

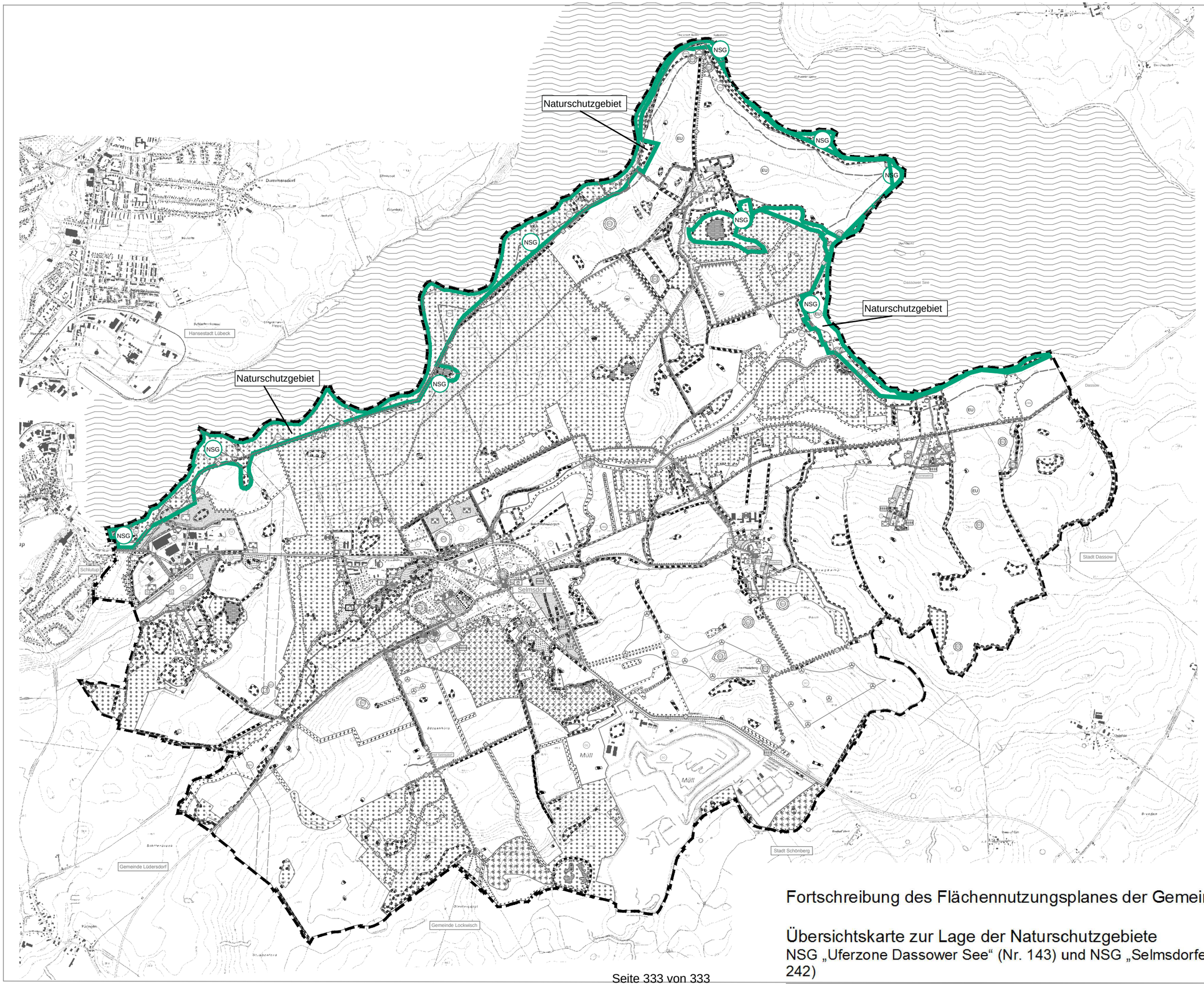
Übersichtskarte zur Lage der FFH-Gebiete

FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) sowie FFH-Gebiet „Moore in der Palinger Heide“ (DE 2130-303)



Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Übersichtskarte zur Lage des Landschaftsschutzgebietes
LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (Nr. 121)



M 1 : 30000

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Übersichtskarte zur Lage der Naturschutzgebiete
NSG „Uferzone Dassower See“ (Nr. 143) und NSG „Selmsdorfer Traveufer“ (Nr. 242)