

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0158/2015-1 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	14.09.2015		
	Telefon:	038828-330-157		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de		
Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf				
-Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
17.09.2015 Gemeindevertretung Selmsdorf		Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat am 25.04.2013 die Aufstellung der Flächennutzungsplan-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.

Die Diskussion im Bauausschuss am 10.09.2015 hat zu nachfolgend beschriebener Änderung für den Erneuten Entwurf geführt:

Die dargestellte Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Recycling“ war zunächst als Gewerbegebiet/ Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt jedoch nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes. Ziel der Gemeinde ist die differenzierte Steuerung der künftigen zulässigen Nutzungen.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes wären u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unter der Berücksichtigung der Anforderungen des Deponiebetriebes selbst, der möglichen Vermeidung von zusätzlichem LKW-Verkehr, der Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Problemen und unter dem Aspekt, dass der Wohnstandort Selmsdorf gesichert und weiterentwickelt werden soll, legt die Gemeinde großen Wert auf einen abgestimmten Katalog von zulässigen Nutzungen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wäre dies nur eingeschränkt möglich. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Recycling eröffnet in der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit einer differenzierten Festsetzung und damit Steuerung der zulässigen künftigen Nutzungen.

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.
- 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 Grenzföhrung 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.
- Im Zuge der Konkretisierung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18 wird der Entwicklungsstandort an der Deponie nunmehr als Sonstiges Sondergebiet Recycling und nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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.

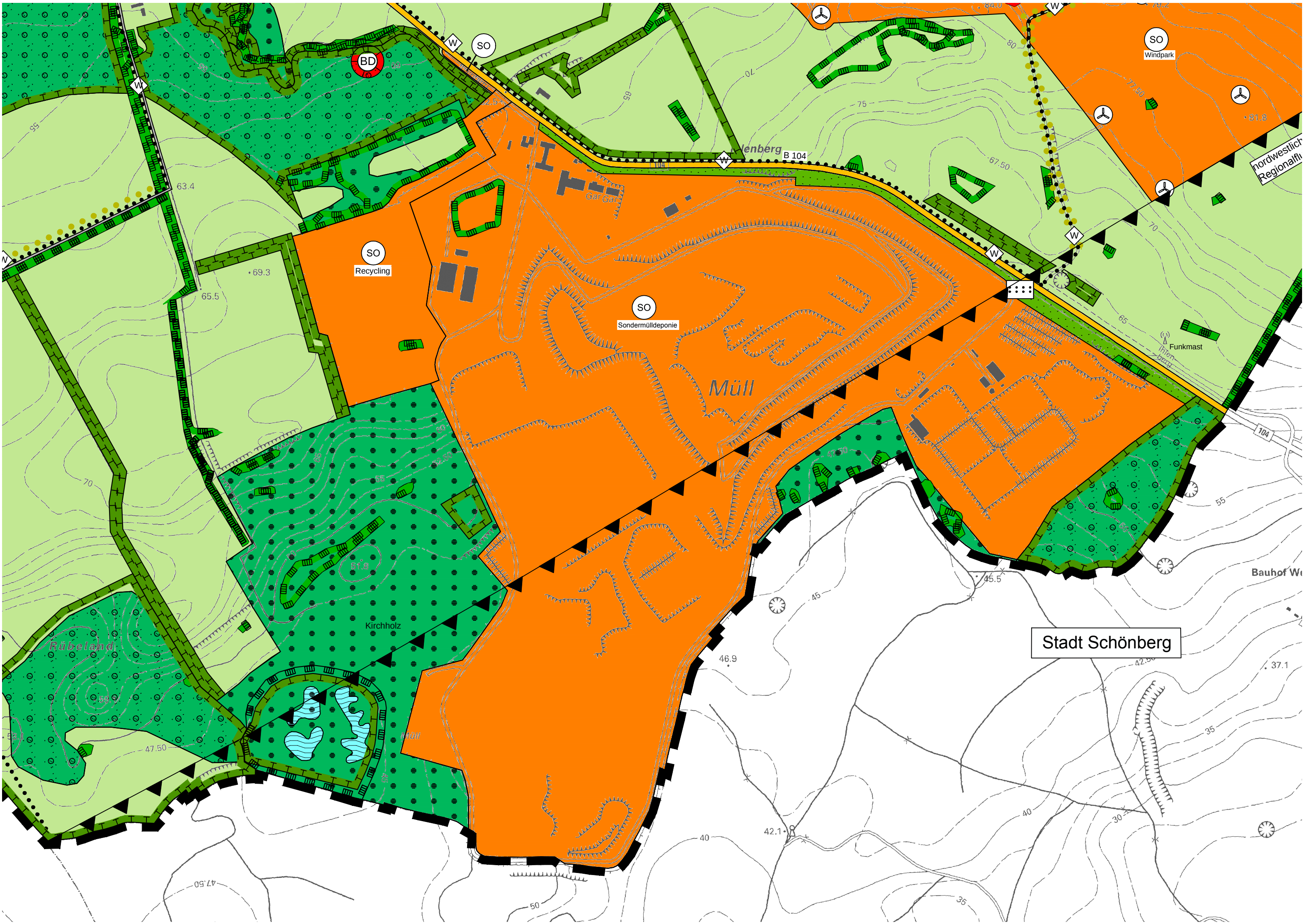
3. Der erneute Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung sowie der erneute Entwurf der Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind in 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.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

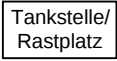
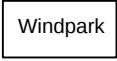
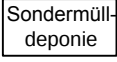
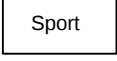
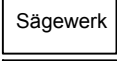
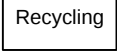
Überarbeitete Unterlagen zum erneuten Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes,
Bearbeitungsstand 10.09.2015



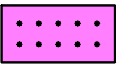
Planzeichenerklärung

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)

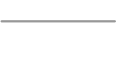
Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
	Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Tankstelle/ Rastplatz (§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Windpark (§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Sondermülldeponie (§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Sport (§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Sägewerk (§ 11 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet Recycling (§ 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Schule
	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
	Hauptrad -/ Wanderwege

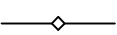
Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, öffentlich
---	---

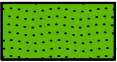
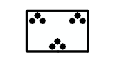
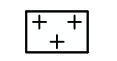
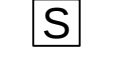
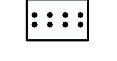
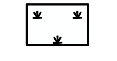
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

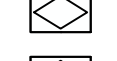
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Elektrizität
	Abwasser
	Regenrückhaltebecken
	Gas

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

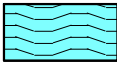
	Gasleitung DN 200, unterirdisch
---	---------------------------------

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Friedhof
	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

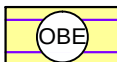
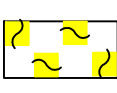
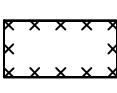
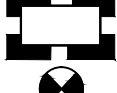
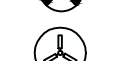
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
	Flächen für Wald, geplant

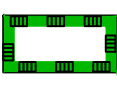
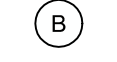
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

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

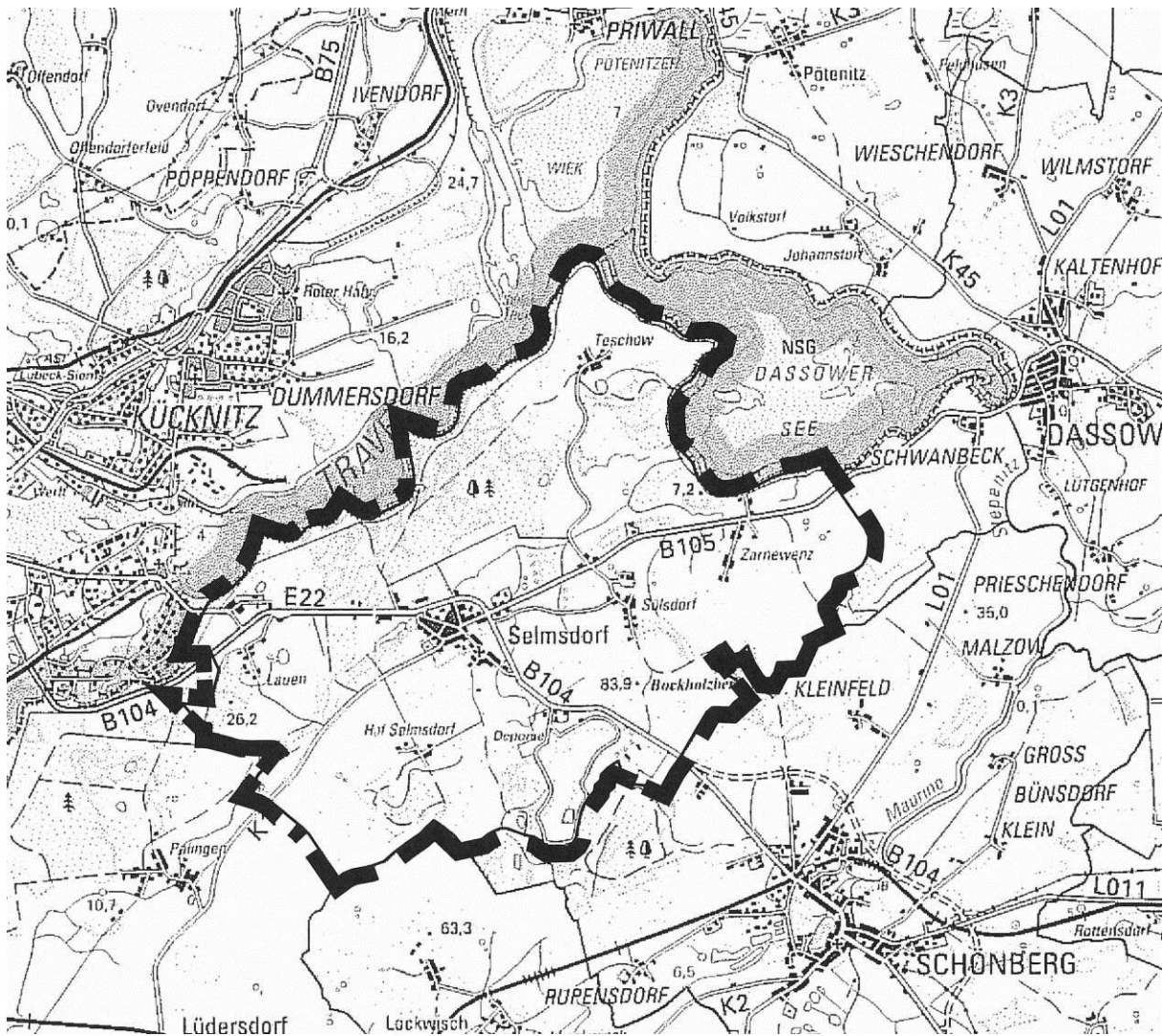
Sonstige Planzeichen

	Optionale Bauflächenentwicklung
	Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden 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
	Höhenschichtlinien
	Gewässerschutzstreifen

Nachrichtliche Übernahmen

	Bodendenkmale (gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V)
	Bodendenkmale (gemäß § 7 Abs. 4 DschG M-V)
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Redder, Knick, Hecke)
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop
	Allee / einseitige Baumreihe (§ 19 NatSchAG M-V)
	EU - Vogelschutzgebiet
	FFH - Gebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet

(Übersichtskarten zur Lage der Schutzgebiete sind Anlage der Begründung)



GEMEINDE SELMSDORF

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 10.09.2015

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.....	20
2.6	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	22
3.	PLANUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT	22
3.1	ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE UND DEREN DARSTELLUNGEN.....	22
3.2	FLÄCHENDARSTELLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN	24
3.2.1	Selmsdorf	26
3.2.2	Hof Selmsdorf	38
3.2.3	Lauen	39
3.2.4	Sülsdorf	41
3.2.5	Teschow.....	45
3.2.6	Zarnewenz.....	47
3.2.7	Außenbereich	51
3.2.8	Neuausweisung von Bauflächen	51
3.3	GEMEINBEDARF	51
3.4	GRÜNFLÄCHEN.....	52
3.5	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	52
3.6	SONSTIGE SONDERGEBIETE	57
3.6.1	Tankstelle und Raststätte	57
3.6.2	Windenergieanlagen	58
3.6.3	Photovoltaikanlagen	59
3.6.4	Sondermülldeponie und Recycling	60
3.6.5	Sägewerk	61
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	74
4.5	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	75
4.6	FLÄCHEN FÜR WALD	76
4.7	WASSERFLÄCHEN.....	77
4.8	FLÄCHEN FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	79
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	80
5.1	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	80
5.2	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....	81
5.3	RAD- UND WANDERWEGE SOWIE REITWEGE.....	82
6	VER- UND ENTSORGUNG	82
6.1	WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERENTSORGUNG	82
6.2	ENERGIEVERSORGUNG	84
6.3	TELEKOMMUNIKATION	85
6.4	ABFALLENTSORGUNG	85
6.5	BRANDSCHUTZ	85
7.	SONSTIGES	85
7.1	KULTUR- UND BAUDENKMALE.....	85
7.2	BODENDENKMALE.....	87
7.3	ALTLASTEN und Altlastverdachtsflächen	88
7.4	FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES	88
7.5	FREILEITUNGSTRASSE	89
7.6	BELANGE DER BUNDESWEHR	89
7.7	PLANUNGSKOSTEN	89
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	91
8.4	KLIMASCHUTZ	92
9.	FLÄCHENBILANZ	92

TEIL 2 - UMWELTBERICHT mit eigenem Inhaltsverzeichnis

ANLAGE

Übersichtskarte und tabellarische Zusammenstellung der geschützten Biotope
Übersichtskarten 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 Ursprungsplanes 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 PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHREN

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 Fortschreibung 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 der 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

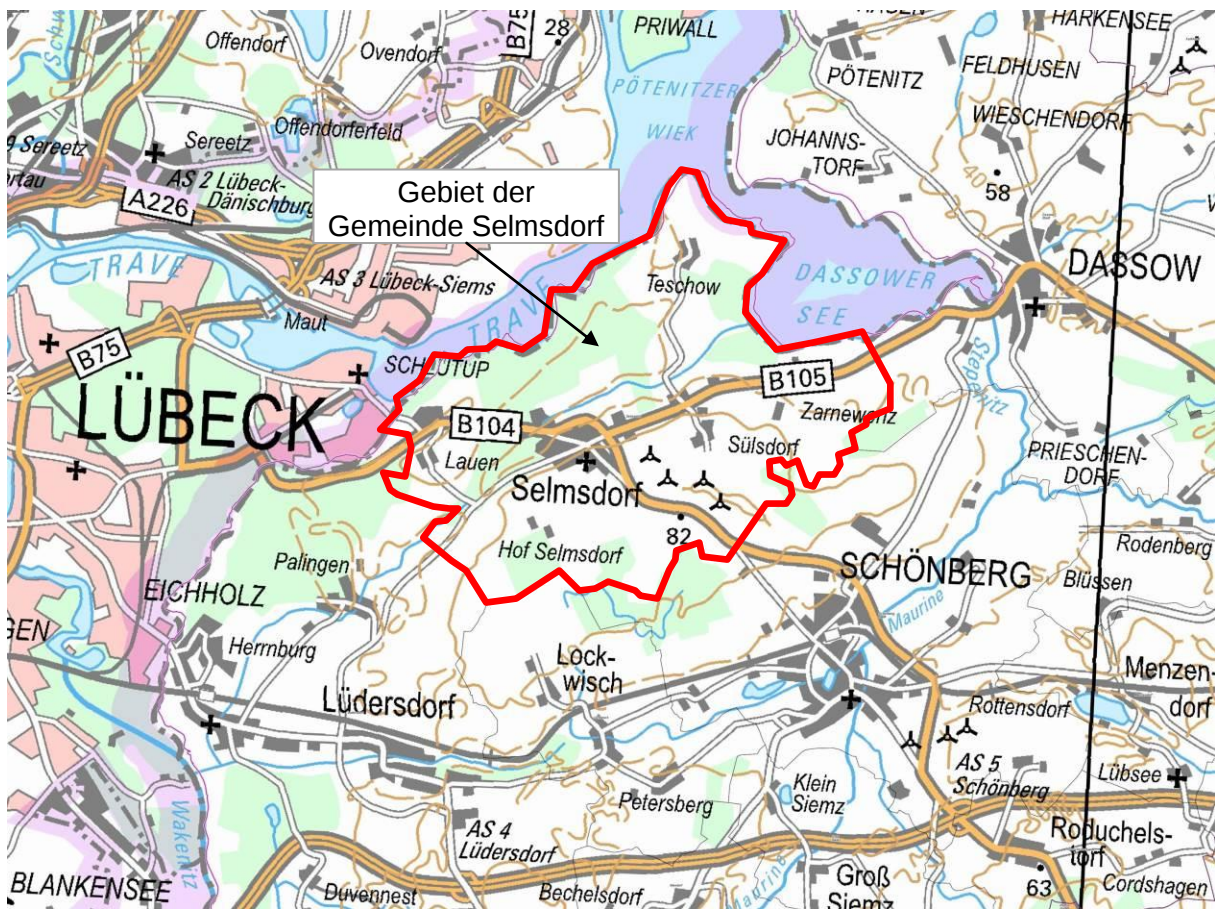
Die Gemeinde Selmsdorf liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Sie ist der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg zugeordnet.

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 (LPIG) 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 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.“
- 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/ Tourismuserwicklungsraumes.
- 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 folgenden 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 raumordnerisch 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 stützt 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 langfristige 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 Zentrums-kern 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 unterstützt.

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.



Ausschnitt aus der „Wiebekingschen Karte“

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.

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 Grenz Nähe 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 Grenz Nähe 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 damals 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 „Kelmerstorp“ schließen. Im Urkundenbuch des 14. Jahrhunderts sind die Namen „Celmerstorp“, „Zelmstorp“ 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.

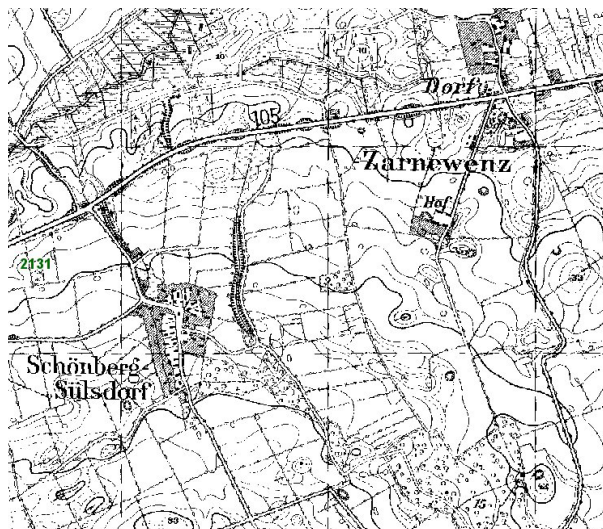
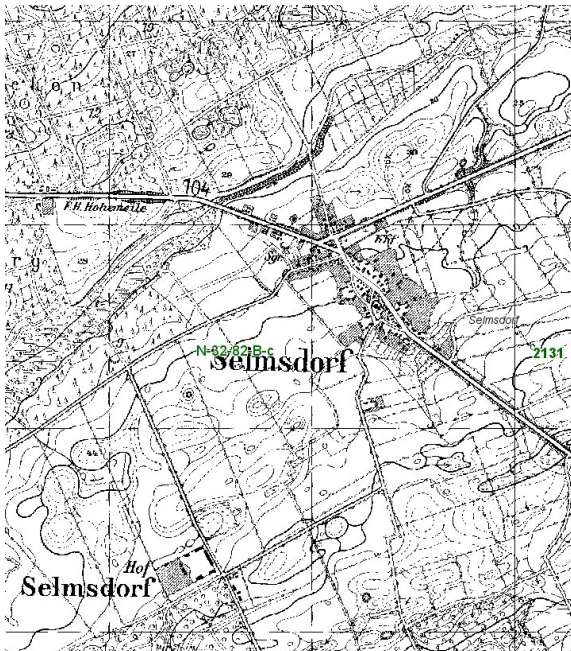
Wie überall in den Kampf- und Durchmarschgebieten unterlag auch das Selmsdorfer Kirchspiel im Laufe des dreißigjährigen Krieges ständigen Plünderungen und Verwüstungen.

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 Schließung 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. Erstmals 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

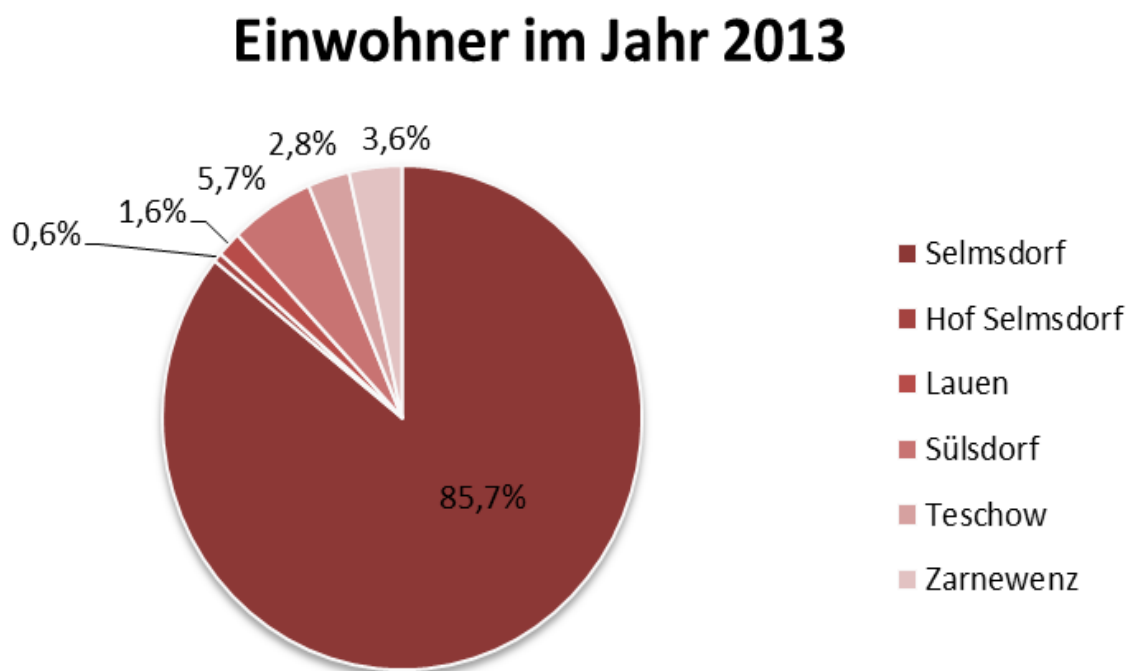
In der Gemeinde Selmsdorf leben derzeit etwa 2.820 Einwohner. Insbesondere in der Ortslage Selmsdorf ist die Zahl der Einwohner in den Jahren nach 1990 stark angestiegen. Die Einwohnerzahl in Selmsdorf und damit auch der Gesamtgemeinde hat sich mehr als verdoppelt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Einwohner in den Ortsteilen sowie deren Entwicklung seit 1990 bis heute.

Ortsteil	Einwohner im Jahr			
	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

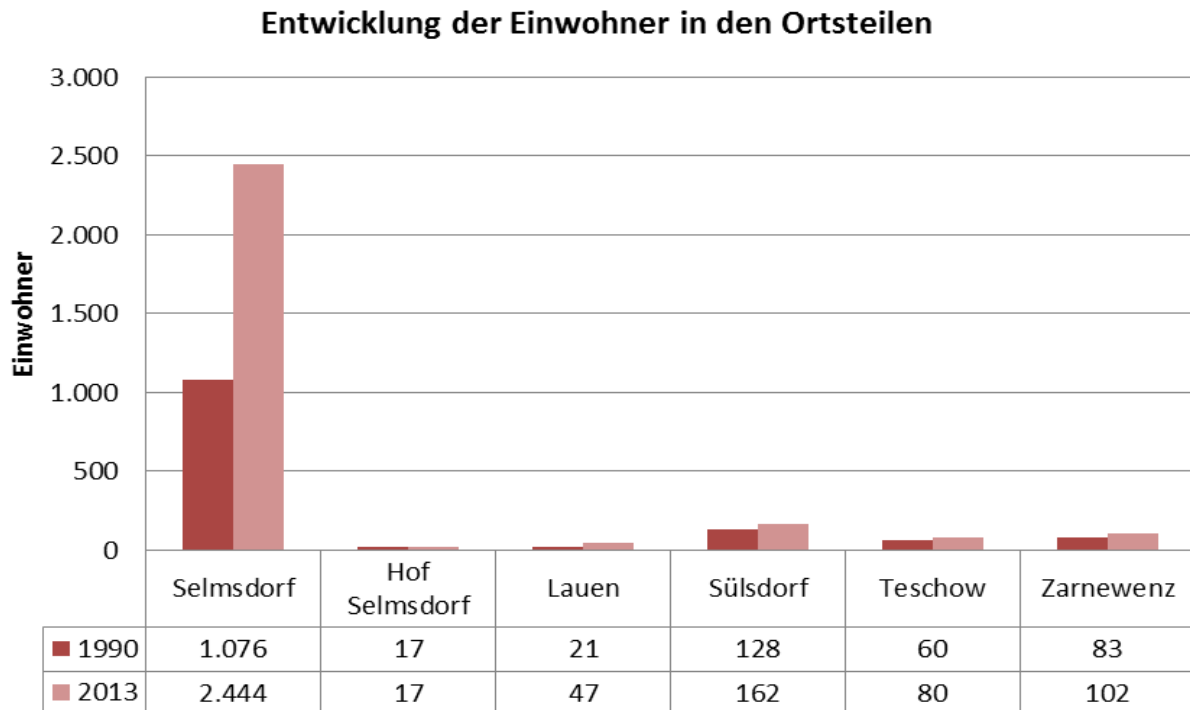
Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen der Gemeinde Selmsdorf, Stichtag: jeweils 01.01. des Jahres bzw. 12.04.2013 (Quelle: Amt Schönberger Land)

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.



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. Andererseits 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 Freihaltezone 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

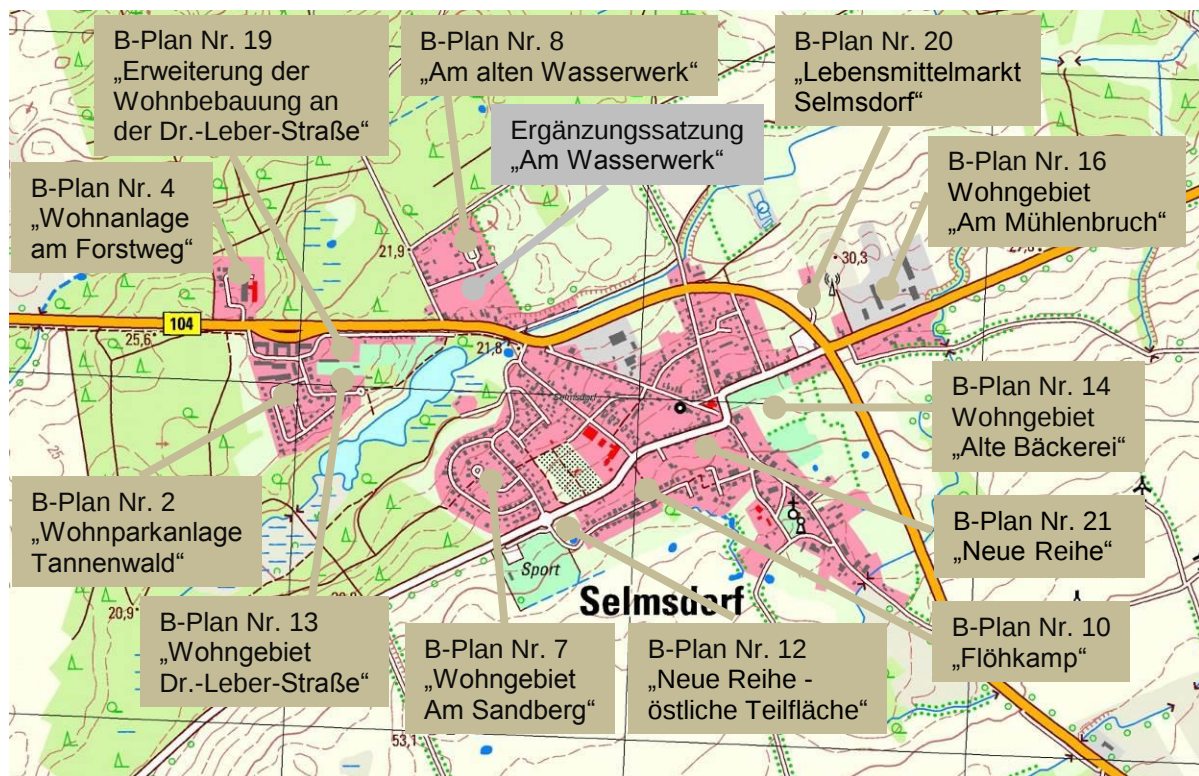
Die Ortslage Selmsdorf ist der Hauptort der Gemeinde. Selmsdorf ist verkehrstechnisch sehr gut über die Bundesstraßen B 104 bzw. B 105 mit den Anschlussstellen Lüdersdorf und Schönberg an die Autobahn BAB 20 in einer Entfernung von etwa 11 km sowie über Lübeck an die Autobahn BAB 1 an das regionale und 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“ 1. Änderung	29.06.2013, 02.11.2014
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“ 1. Änderung und Ergänzung	01.06.2015 in Aufstellung
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 Angerdorfes** 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 Kreisverkehrs 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. Derzeit wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 erarbeitet. Das städtebauliche Ziel ist, die gemeindliche Infrastruktur im Bereich der medizinischen Versorgung auszubauen und so den Wohn- und Arbeitsstandort Selmsdorf nachhaltig zu stärken. Die festgesetzten Nutzungen für diese Planungen wären auch in einem Allgemeinen Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) zulässig. Aus immissionschutzrechtlichen Gründen ist jedoch eine Wohnnutzung nicht möglich. Da der Ausschluss der Wohnfunktion in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, erfolgt im Rahmen der Bebau-

ungspläne die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO. Im Flächennutzungsplan werden jedoch Wohnbauflächen ausgewiesen, da die festgesetzten Nutzungen auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

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 BauN-VO und für übrigen Bereich aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der rechtskräftigen Satzungen als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauN-VO.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Ausgleichsmaßnahmen 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 gelegenen 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 Höhengniveau. 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 gewährleistet 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 Abstimmung 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 Bedarfs. 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)

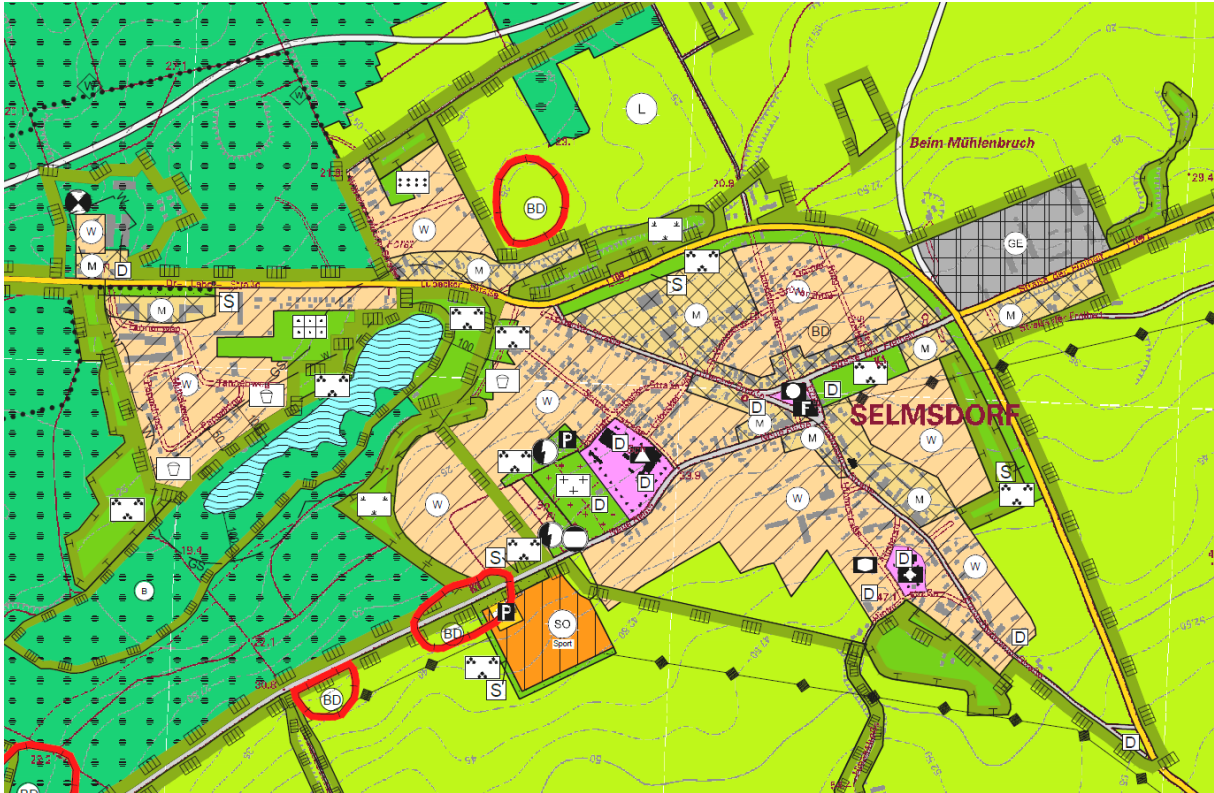
Die Darstellung der Mischgebietsflächen wurde gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewählt. Auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bundesstraße und den damit verbundenen Immissionen ist eine andere Bauflächenausweisung nicht gerechtfertigt.

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.

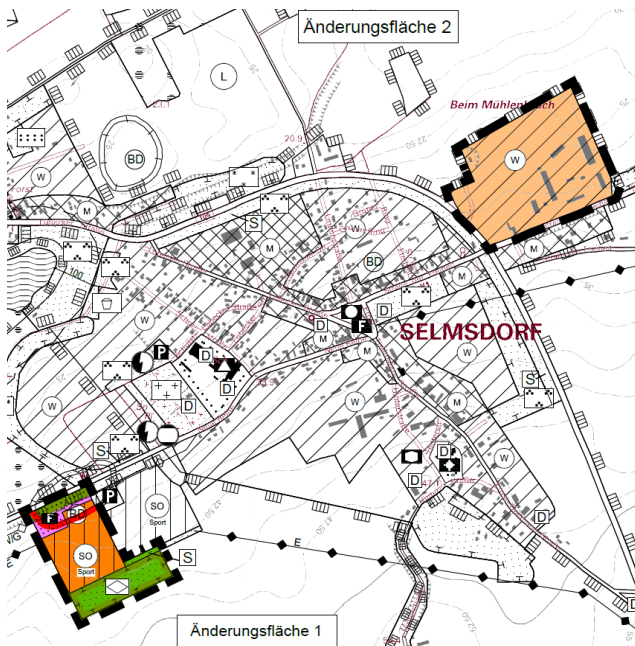
Der Große Teich (Toorfmoor) bildet eine natürliche Trennung zwischen den Siedlungsbereichen von Selmsdorf. Die Waldflächen am Ufer dieses Sees werden entsprechend dem Bestand dargestellt. Im Nordosten des Großen Teiches werden Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche sind geschützte Biotope 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.

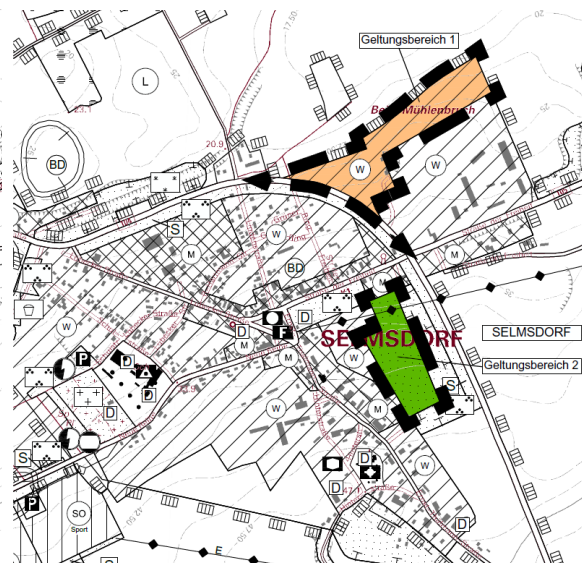
Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf
- Erneuter Entwurf -



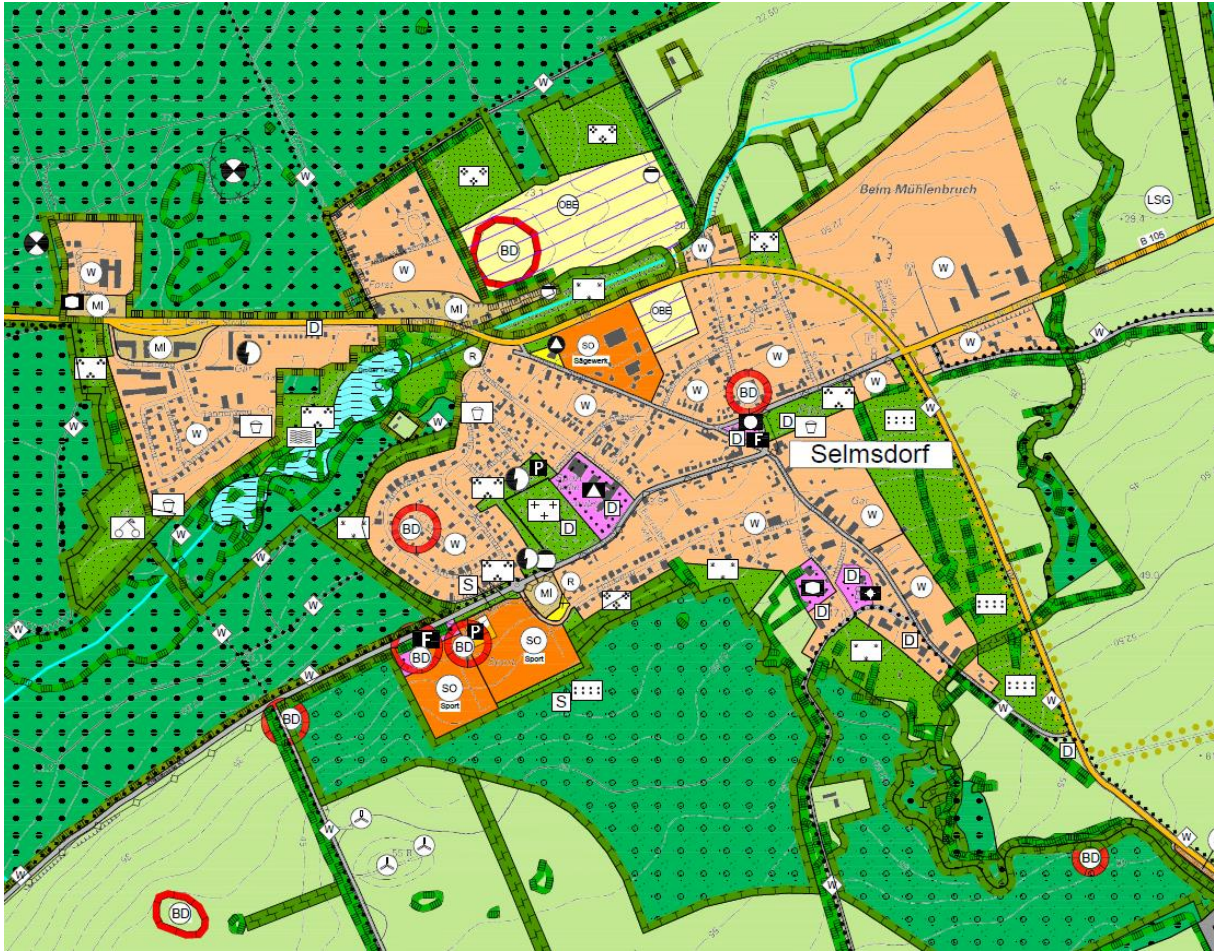
Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Selmsdorf, wirksame Fassung der 5. Änderung



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.

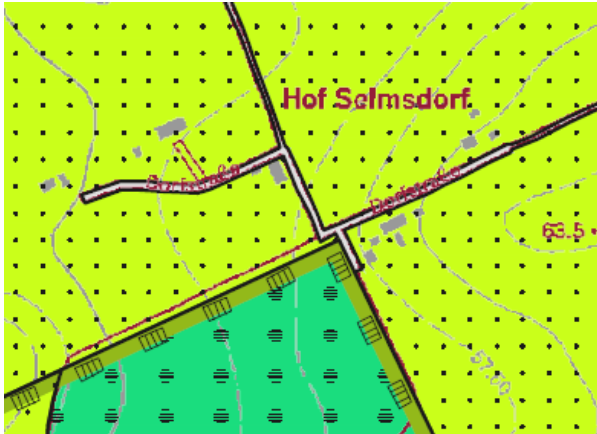
Die bebauten Grundstücke sind straßenbegleitend an den gemeindlichen Wegen angeordnet. Im Westen werden die Grundstücke über einen ausgebauten Stichweg erschlossen. Innerhalb der vorhandenen Gebäude ist die Wohnnutzung vorherrschend. Die eingeschossigen Gebäude sind meist traufständig zu den Wegen errichtet 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.

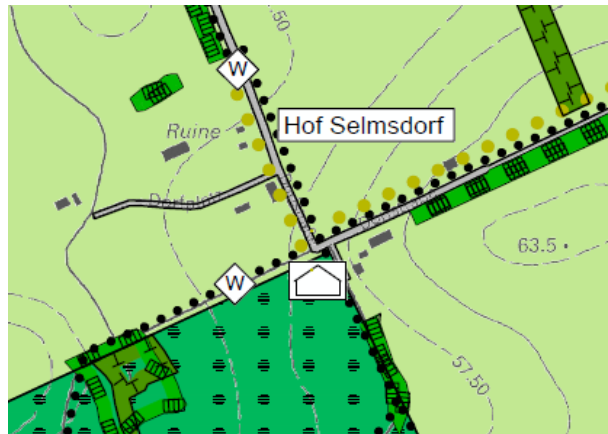
Flächenausweisungen

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.



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.

Lauen (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

Die städtebauliche Struktur von Lauen ist durch unterschiedliche Bebauungsperioden 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.

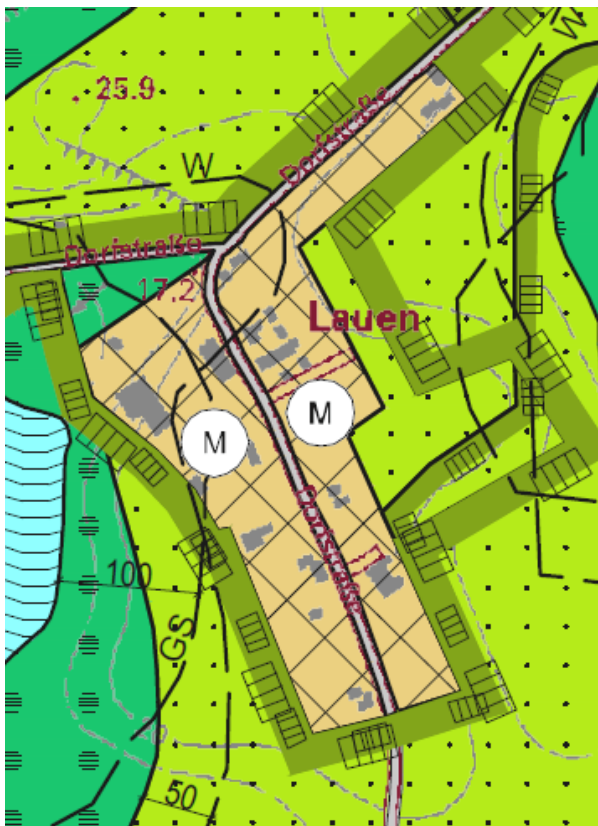
Die Wiesen- und Weidenflächen im Süden der bebauten Ortslage sowie die Waldflächen im Osten sind gemäß Darstellungen des Landschaftsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um die 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.

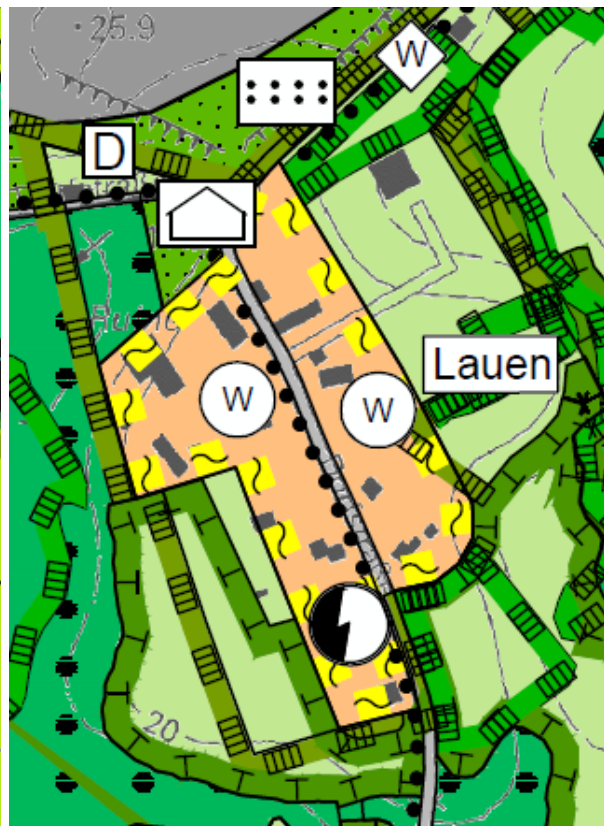
Im Vergleich zur wirksamen Fassung werden für Lauen aufgrund der dominierenden Wohnnutzung Wohnbauflächen anstelle von Gemischten Bauflächen dargestellt.

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.



Sülzdorf (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 Sülzdorf ist durch Wohnnutzung geprägt. Kleintierhaltung in Form von Hühnerhaltung ist im Ort vorzufinden. Nicht störende Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Sülzdorf. 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 verdeutlicht 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.

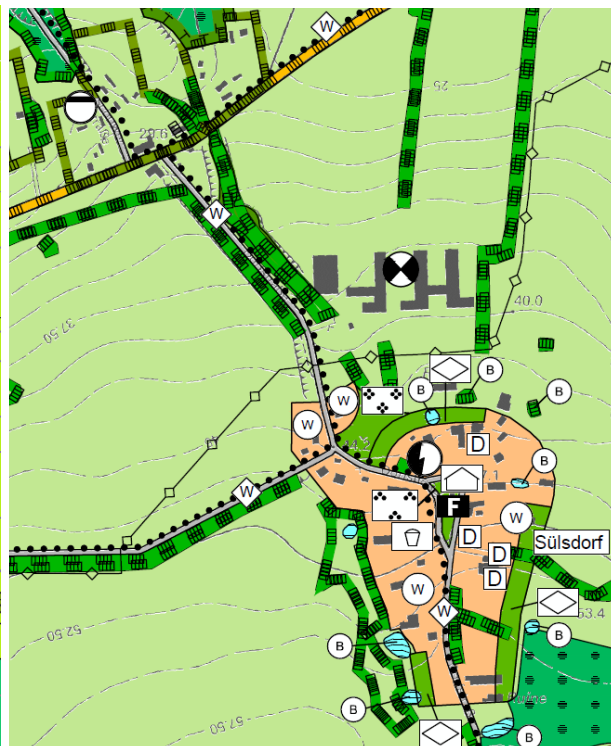
Die bebauten Flächen an der Bundesstraße B 105 werden im Außenbereich belassen. Der Graben (Gewässer Nr. 1/1), der parallel zur Gemeindestraße verläuft ist hier verrohrt und verläuft innerhalb einer Senke.

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 –
Sülzdorf, wirksame Fassung



Sülzdorf, 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 ange-



pflanzt. Diese bildet mit dem Haugarten auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Ortseingang von Teschow.

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.

Teschow (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2013)

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.

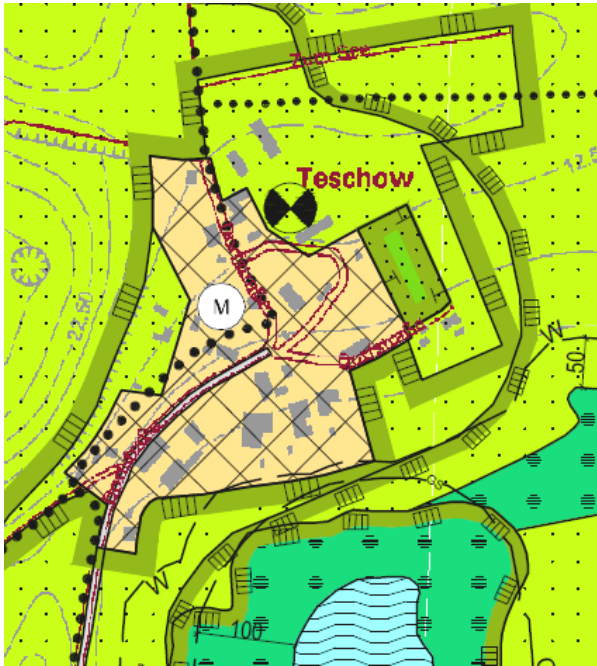
Die Flächen, die durch landwirtschaftliche Anlagen genutzt werden, liegen auch weiterhin im Außenbereich.

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 Bauflächenenerweiterungen 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.

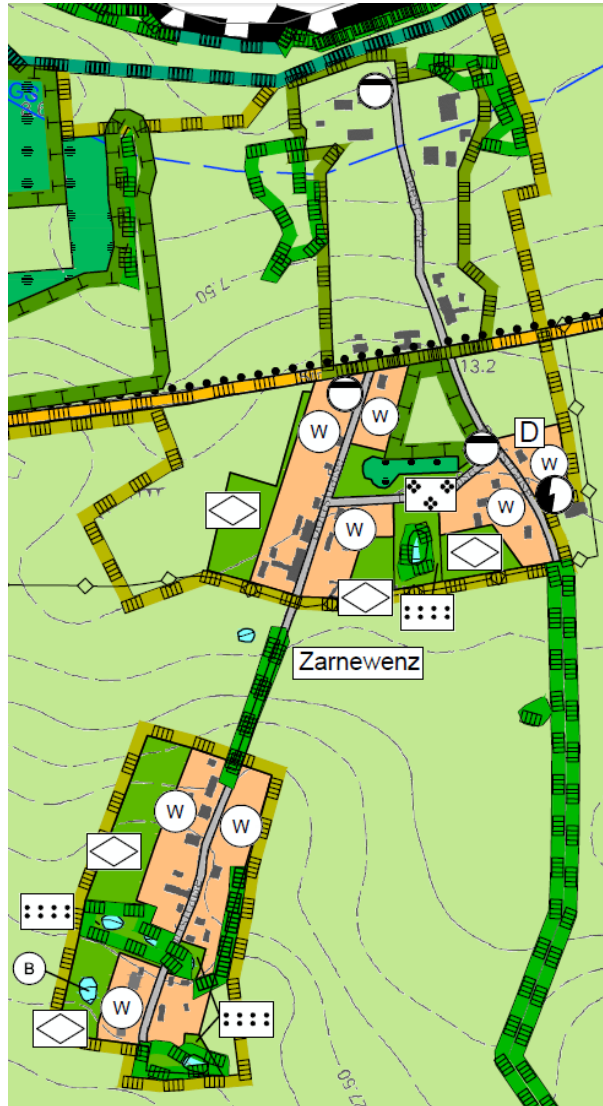
Zwischen diesen beiden Siedlungsbereichen sind Grünflächen aufgenommen. Die Grünflächen liegen nördlich zwischen dem Weg und den Waldflächen. Für die gesetzlich geschützten Biotope sind geringfügige Anpassungen der Darstellung entsprechend dem Bestand vorgenommen. Die Grünflächen in unmittelbarer Nähe 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 Gewerbebestandes 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 Gewerbebestandort 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 Gewerbebestandort. Die Entwicklung eines Gewerbebestandes 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. 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 Gewerbebestandes 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 Gewerbestandes 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 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 ist ein Sonstiges Sondergebiet Recycling (gemäß § 11 BauNVO) als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

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 zukunftssträchtige 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 Standortbedingungen darüber hinaus sogar um eines sog. Eigenbedarfsentwicklung (vgl. Begründung zu Ziff. 4.1 LEP).“

Im Bereich des Gewerbegebietes bei Lauen sollen technikorienteerte 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, Photovoltaikanlagen 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 Sondermülldeponie und Recycling

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 Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Recycling gemäß § 11 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 Gewerbebestandes mit Nutzung von regenerativen Energien.

Die Ziele des Bebauungsplanes werden parallel auch in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Neben der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes Sondermülldeponie werden Sonstige Sondergebiete Recycling und auch Grünflächen dargestellt. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt die Differenzierung zur besonderen Art der baulichen Nutzung.

Die dargestellte Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Recycling“ war zunächst als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt jedoch nunmehr die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes. Ziel der Gemeinde ist die differenzierte Steuerung der künftigen zulässigen Nutzungen.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes wären u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unter der Berücksichtigung der Anforderungen des Deponiebetriebes selbst, der möglichen Vermeidung von zusätzlichem LKW-Verkehr, der Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Problemen und unter dem Aspekt, dass der Wohnstandort Selmsdorf gesichert und weiterentwickelt werden soll, legt die Gemeinde großen Wert auf einen abgestimmten Katalog von zulässigen Nutzungen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wäre dies nur eingeschränkt möglich. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Recycling eröffnet in der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit einer differenzierten Festsetzung und damit Steuerung der zulässigen künftigen Nutzungen.

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 Gewerbegebiete 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 vornehmen 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 Grenzföhrung 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.
- 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.
- Im Zuge der Konkretisierung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18 wird der Entwicklungsstandort an der Deponie nunmehr als Sonstiges Sondergebiet Recycling und nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

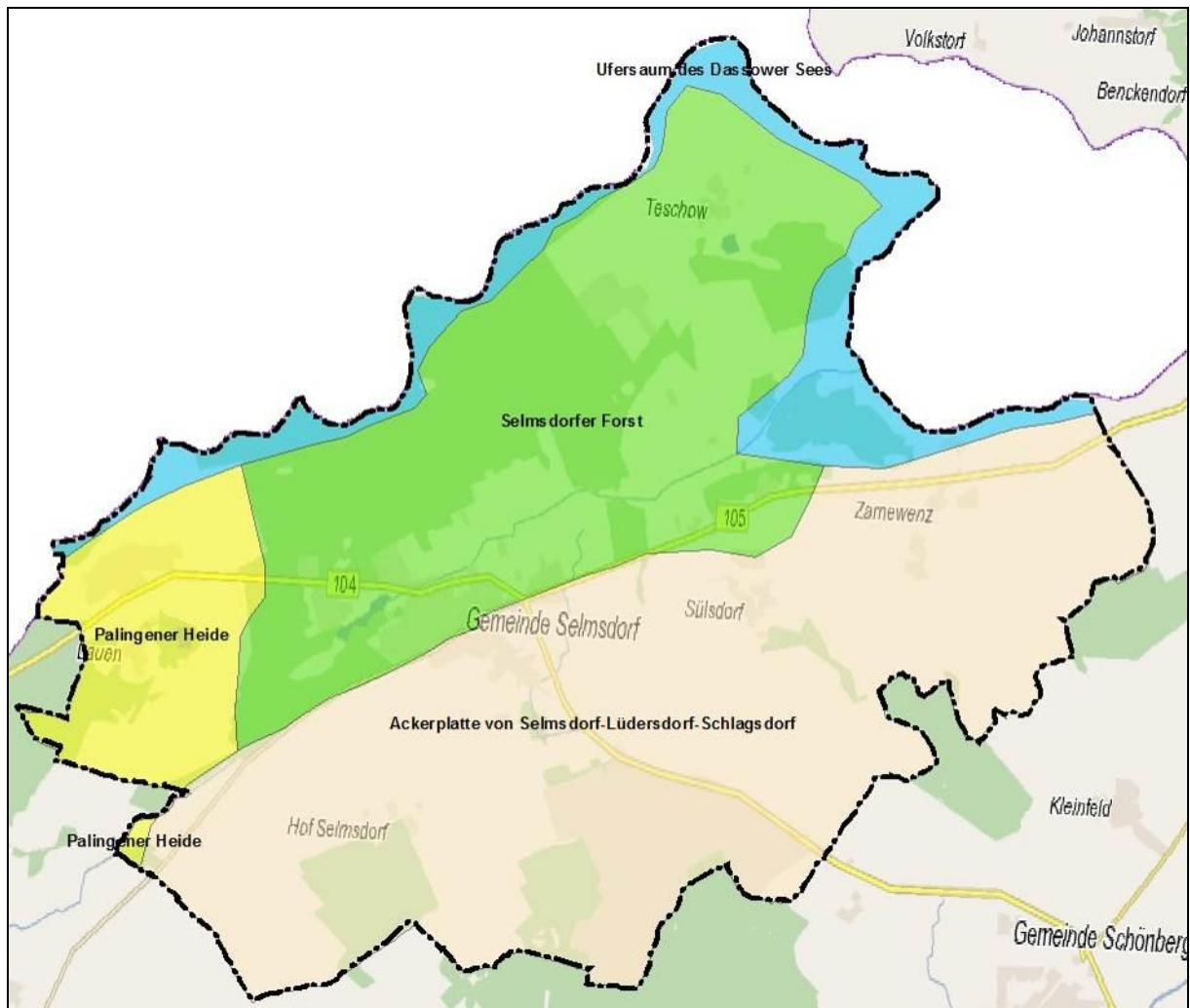
4.1 LANDSCHAFTSRAUM UND LANDSCHAFTSBILD

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.



Landschaftsbildeinheiten (Auszug aus dem Landschaftsplan)

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.

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)

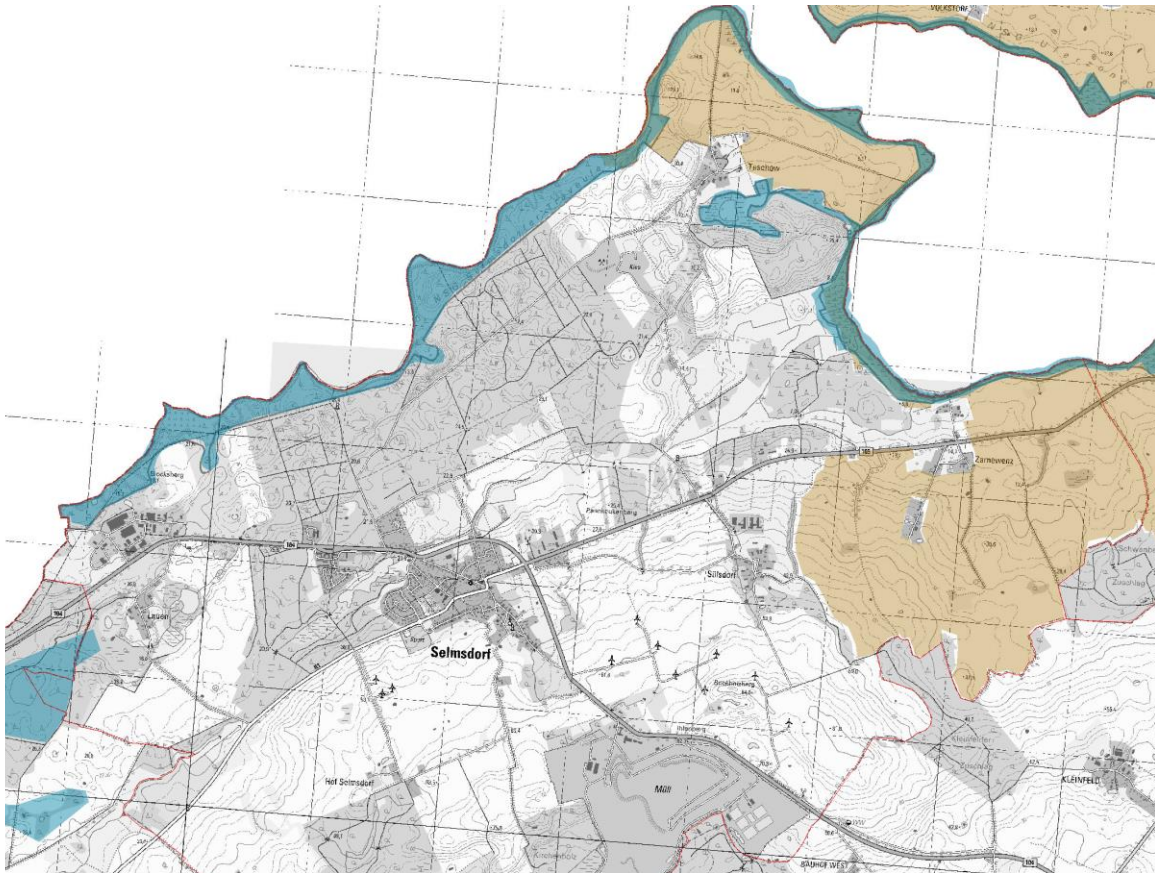
Das FFH-Gebiet hat eine Größe von etwa 3.568 ha (etwa 215 ha davon im Gemeindegebiet) und umfasst den gesamten Küstenraum des Gemeindegebietes einschließlich der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees. Das FFH-Gebiet setzt sich noch außerhalb der Gemeinde entlang der Ostseeküste bis zur Steilküste bei 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)

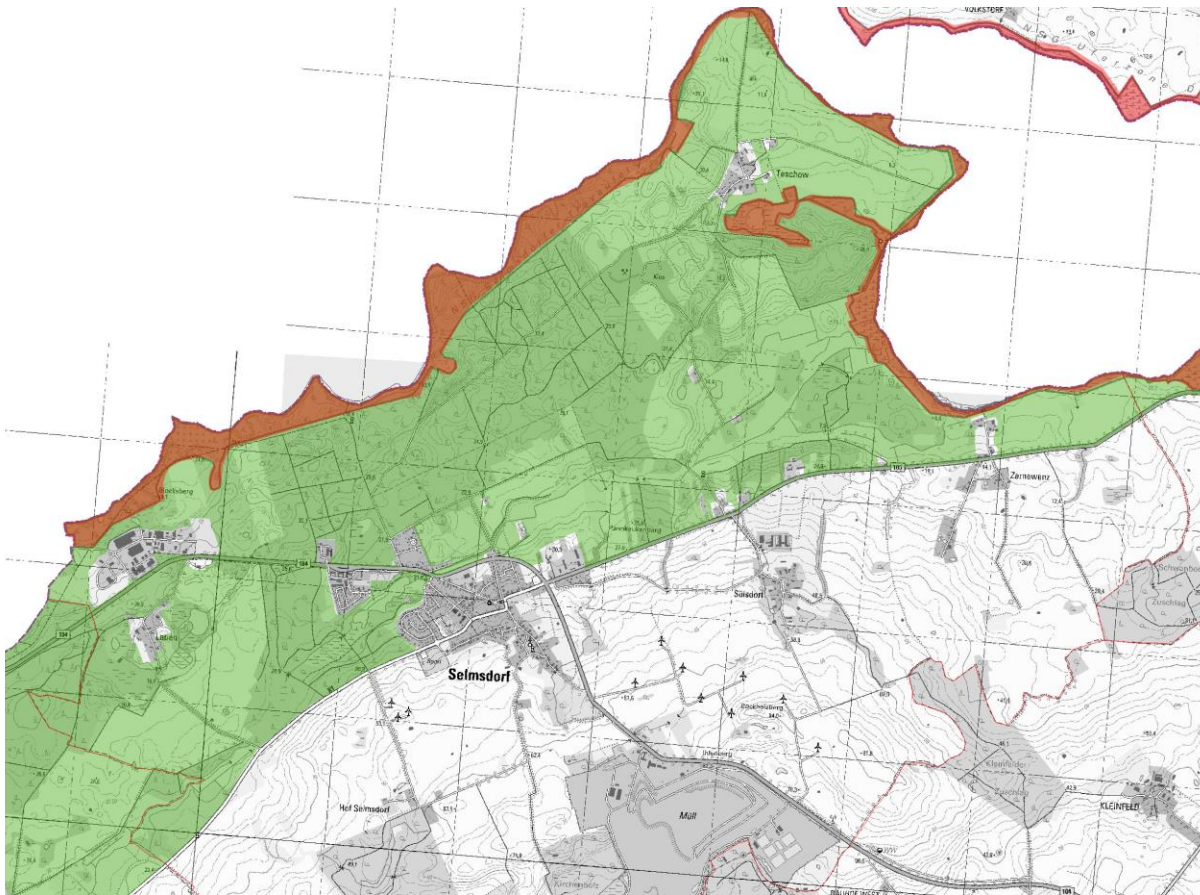
Das Naturschutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 154 ha. Es umfasst die gesamte Uferzone des Dassower Sees nördlich der Volkstorfer Spitze bis zur Teschower Spitze. Das NSG geht fließend in das NSG „Selmsdorfer Traveufer“ über. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich etwa 64 ha.

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 Rande 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 Wirkungsbereich 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

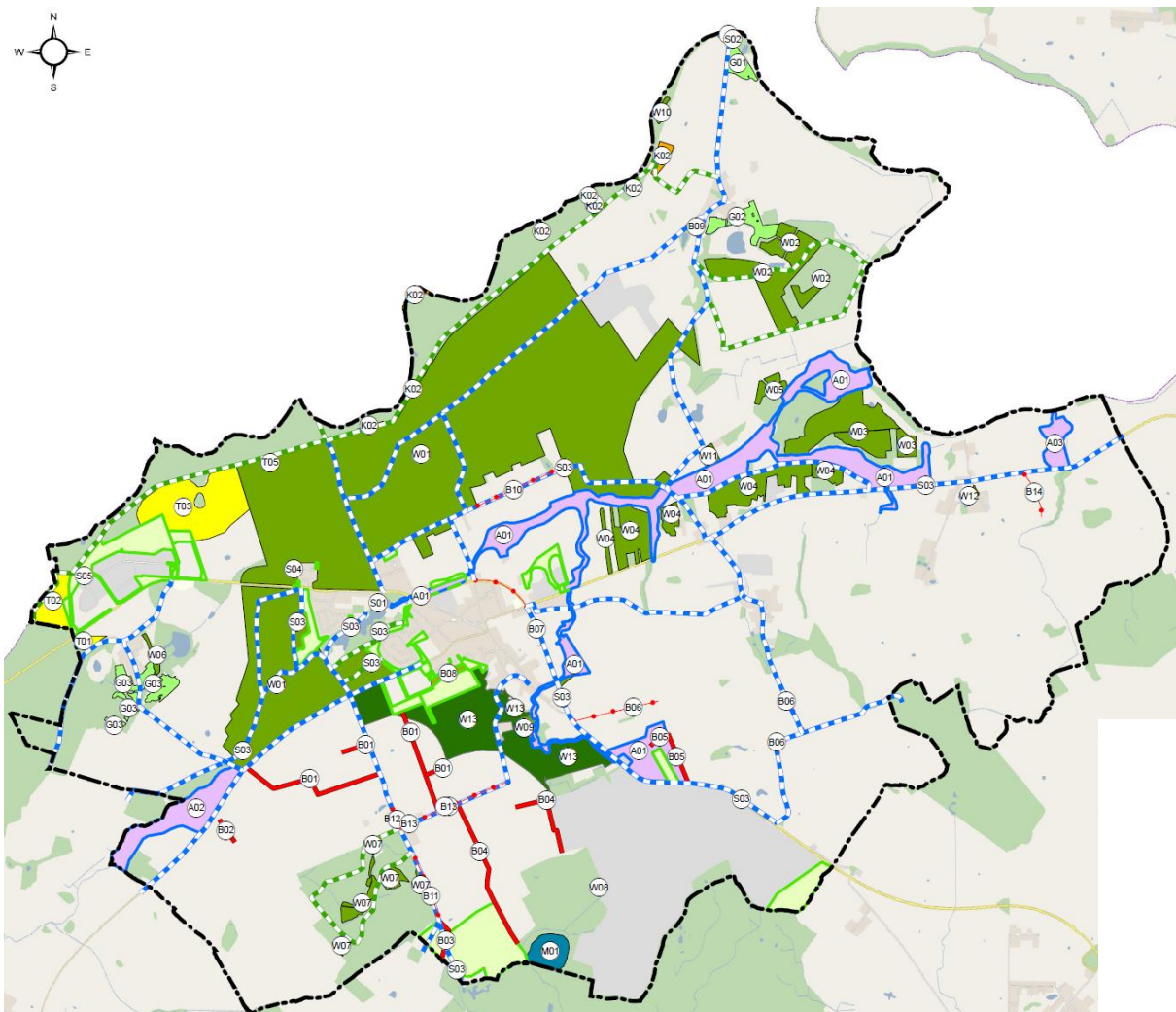
Maßnahmen S:

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.

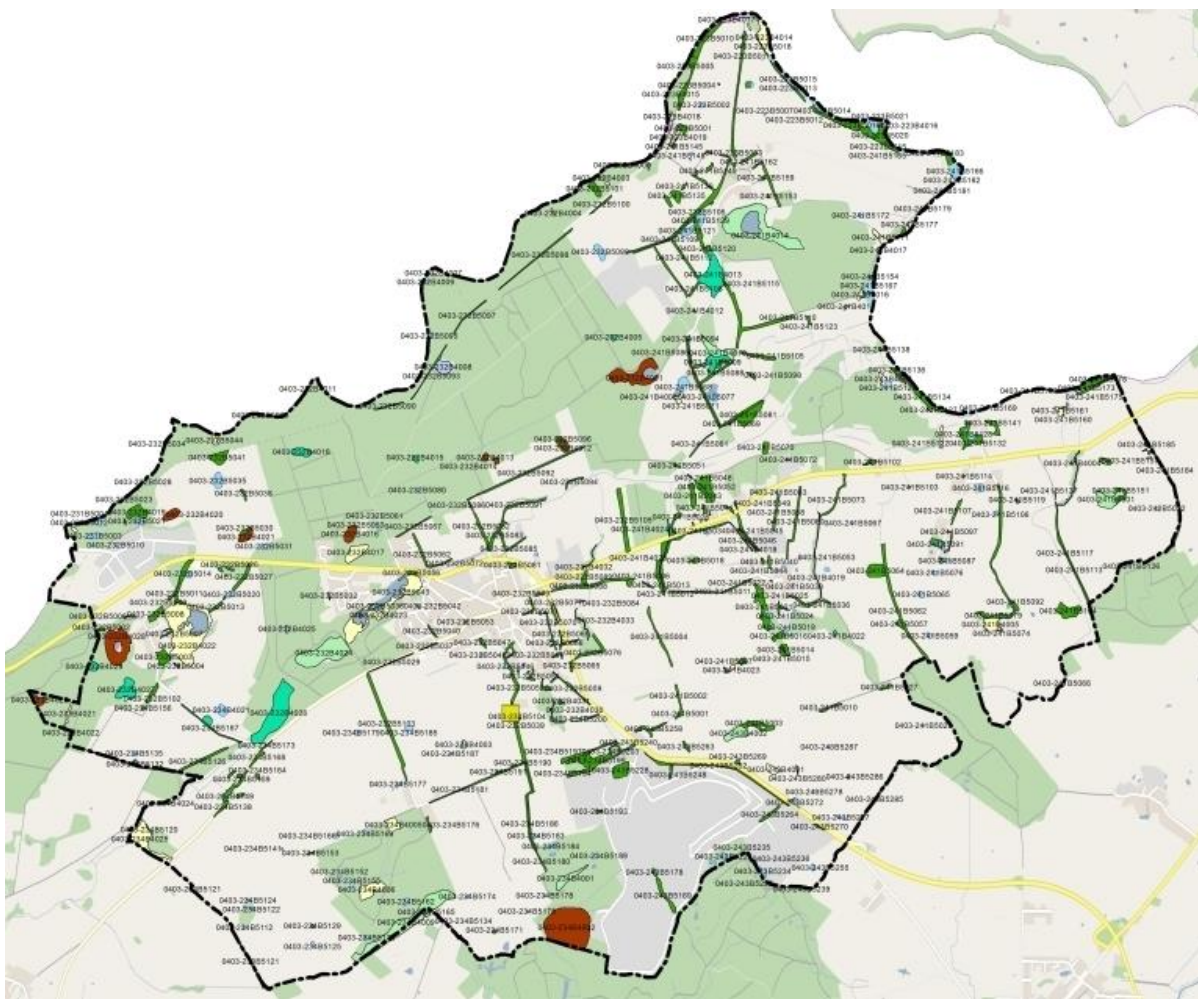
Geschützte Biotop und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Innerhalb des Gemeindegebietes sind nach dem Landesinformationssystem (LINFOS) sowie dem Atlas für geschützte Biotop 499 geschützter Biotop und ein geschützter Geotop dargestellt. Es handelt sich bei den geschützten Biotopen hauptsächlich um Kleingewässer und Feldgehölze. Es ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Biotop derzeit nicht mehr in vollem Umfang dem Schutzstatus nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) entsprechen. Insbesondere viele temporäre Kleingewässer innerhalb der Agrarlandschaft sind auf-

grund 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.

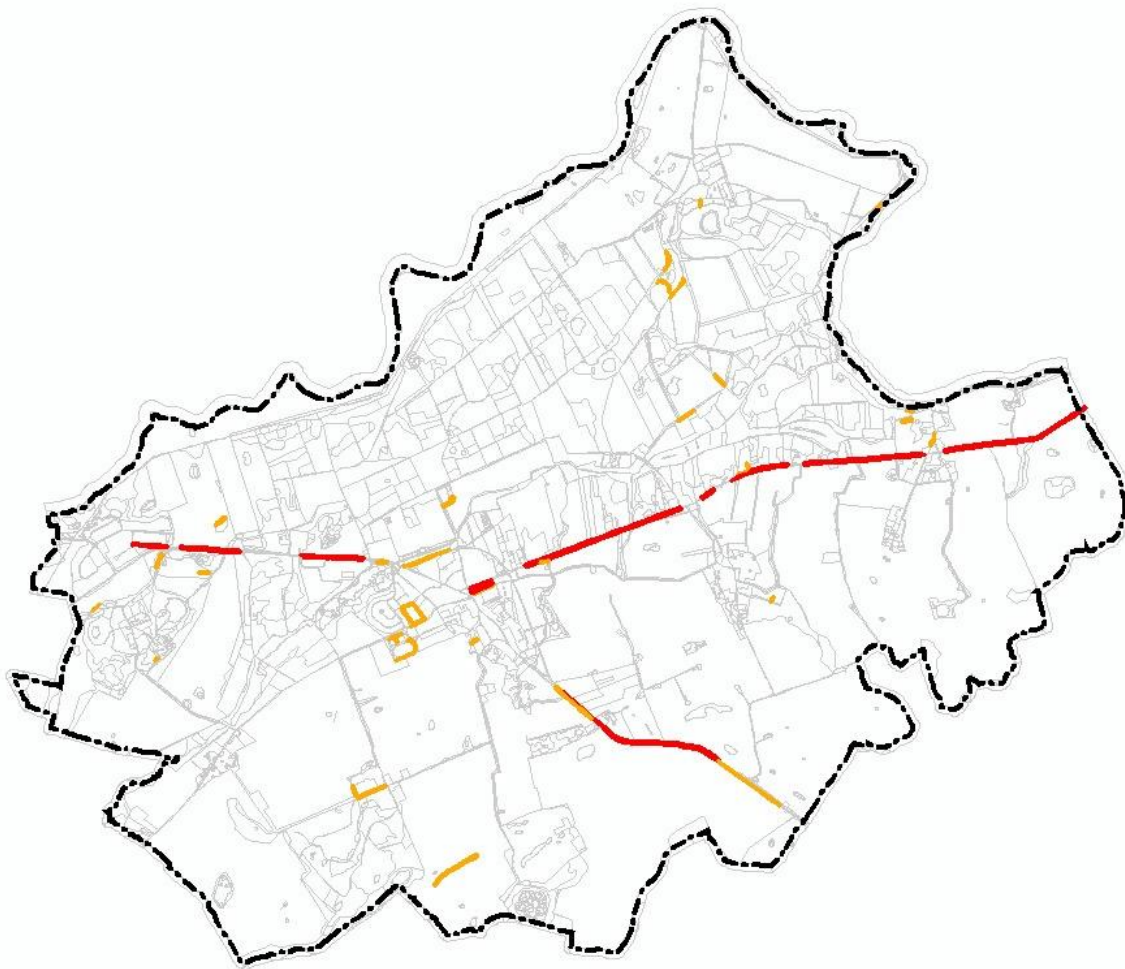
Im Rahmen von künftigen Planungen ist sicherzustellen, dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope führen können, vermieden werden. Ausnahmen vom gesetzli-

chen 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 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.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Geschützte Landschaftsbestandteile nach §19 NatSchAG M-V
(rot: Alleen; orange: Baumreihen)

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.

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 können, 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

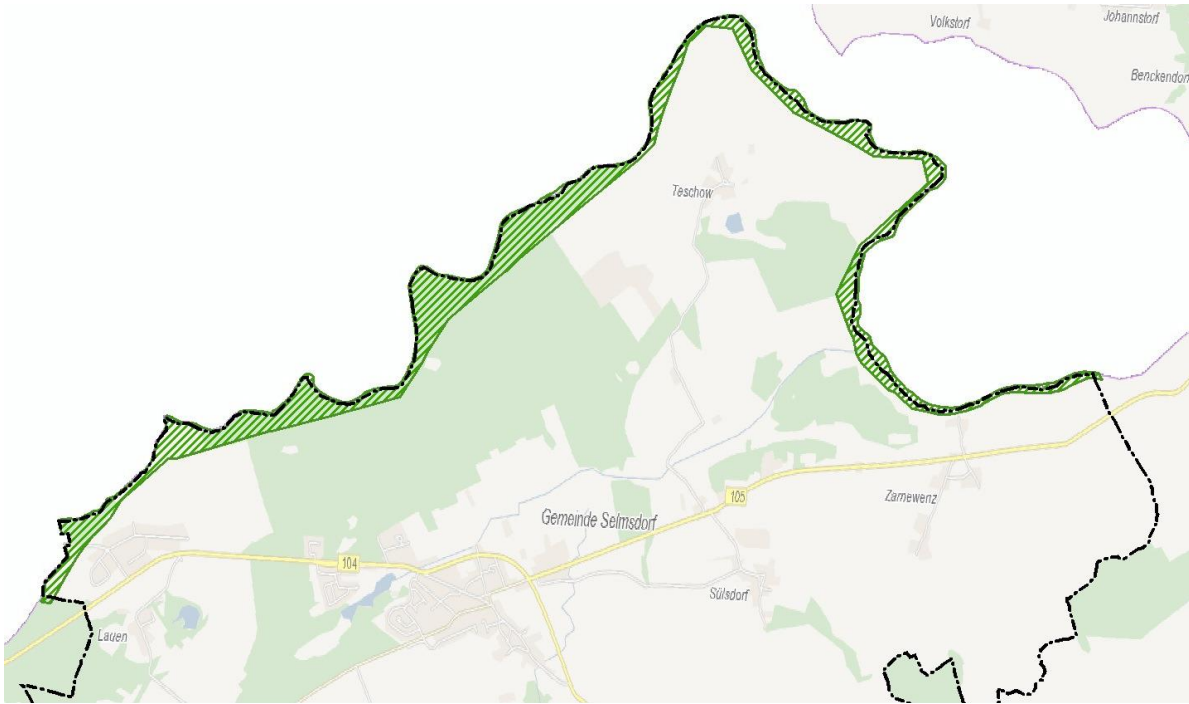
Das „Grüne Band“ ist ein Naturschutzprojekt, das durch den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ins Leben gerufen wurde. Dieses Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Dieses als „Grünes Band“ bezeichnete Gebiet umfasst den gesamten ehemaligen Grenzstreifen zwischen 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.

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.



Auszug aus dem Landschaftsplan: Lage des „Grünen Bandes“ innerhalb des Gebietes der Gemeinde Selmsdorf

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 Paligner 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 laut 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 Deponiegebietes, 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.

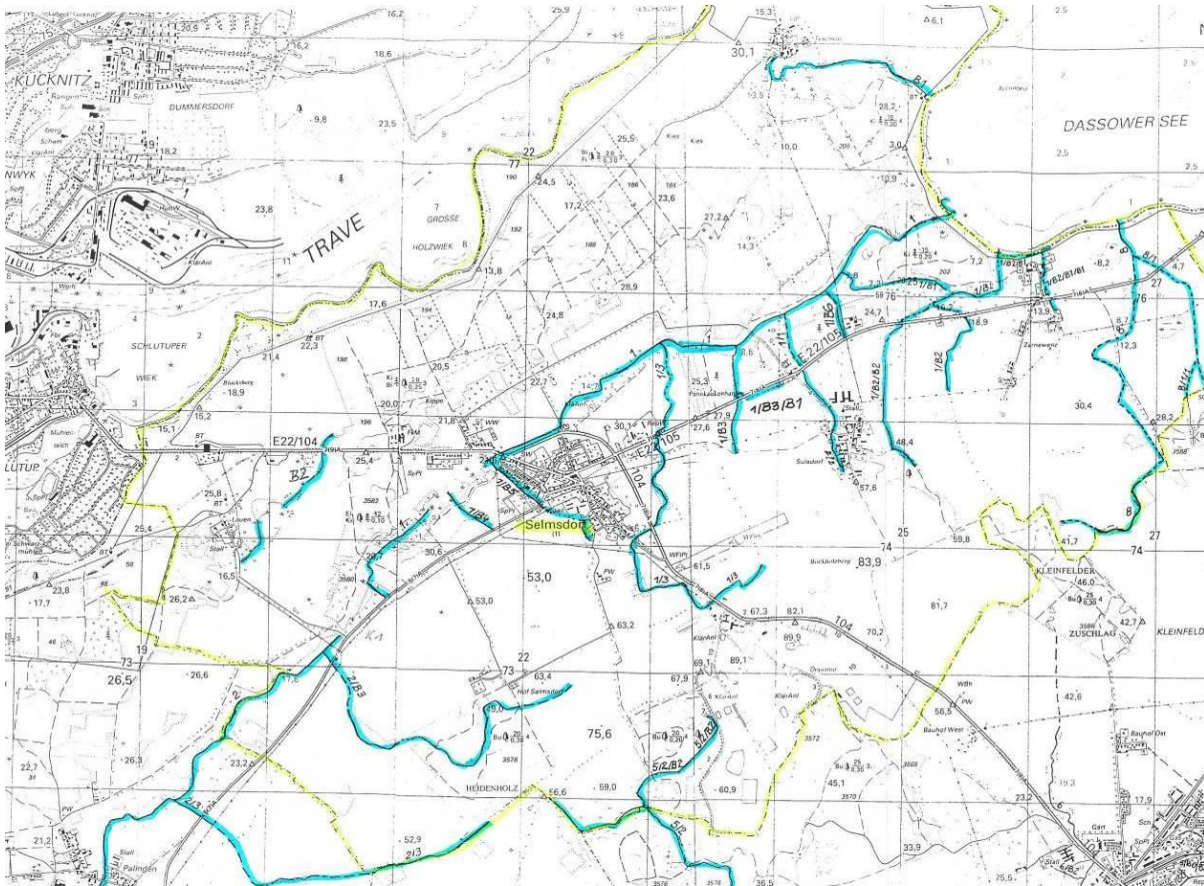
4.7 WASSERFLÄCHEN

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 Dasser 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.

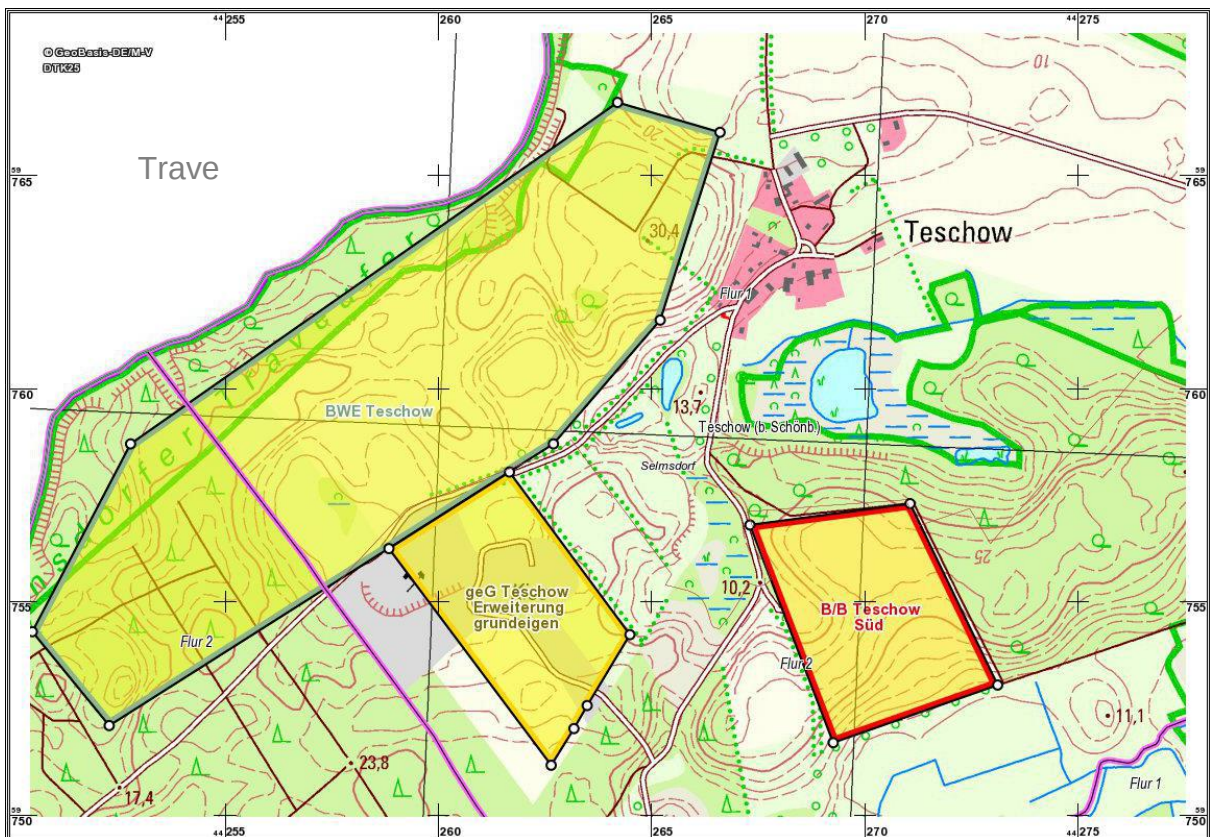
Im 50 m - Gewässerschutzbereich der Seen bei Lauen und Teschow liegen Flächen für Wald. Bei der erfolgten Bebauung nordwestlich des Großen Teiches wurde der 50 m – Gewässerschutzstreifen beachtet bzw. erfolgte die Bauflächendarstellung im Plan gemäß dem Bestand. Auf die Darstellung des 50 m-Gewässerschutzstreifens 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.



Auszug aus der „Berechtsamskarte“ des Bergamtes Stralsund (Quelle: Bergamt Stralsund, Anlage der Stellungnahme zum Entwurf)

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.

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.

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 Radwanderrouen. 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 Radwanderwegkonzept 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 Klärschlammes besteht für den ZVG. In der Planzeichnung werden die Bauflächen dieser Ortslagen als Bauflächen gekennzeichnet, 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 Niederschlagswassers

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 Trinkwasserschutz-

zonen (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 Bundesstraße 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

<u>Selmsdorf</u>	
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
<u>Teschow</u>	
Grenzturm B11	östlich von Teschow
Grenzturm (Flur 1, Flurstück 5/1)	an der Spitze der Halbinsel Teschow
Bauernhaus	Dorfstraße 4
Wohnhaus	Dorfstraße 7
<u>Sülsdorf</u>	
Bauernhaus und Scheune	Dorfstraße 22
Bauernhaus	Dorfstraße 15
ehemalige Dorfschule	Dorfstraße 16
Transformatorienhaus	Dorfstraße, zwischen Nr. 15 und 16
Sühnekreuz	Straße nach Teschow
<u>Zarnewenz</u>	
Wohnhaus	Dorfstraße 21
<u>Lauen</u>	
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 baudenkmalepflegerischen 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 Bodendenkmale 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 ATLASVERDACHTSFLÄCHEN

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:

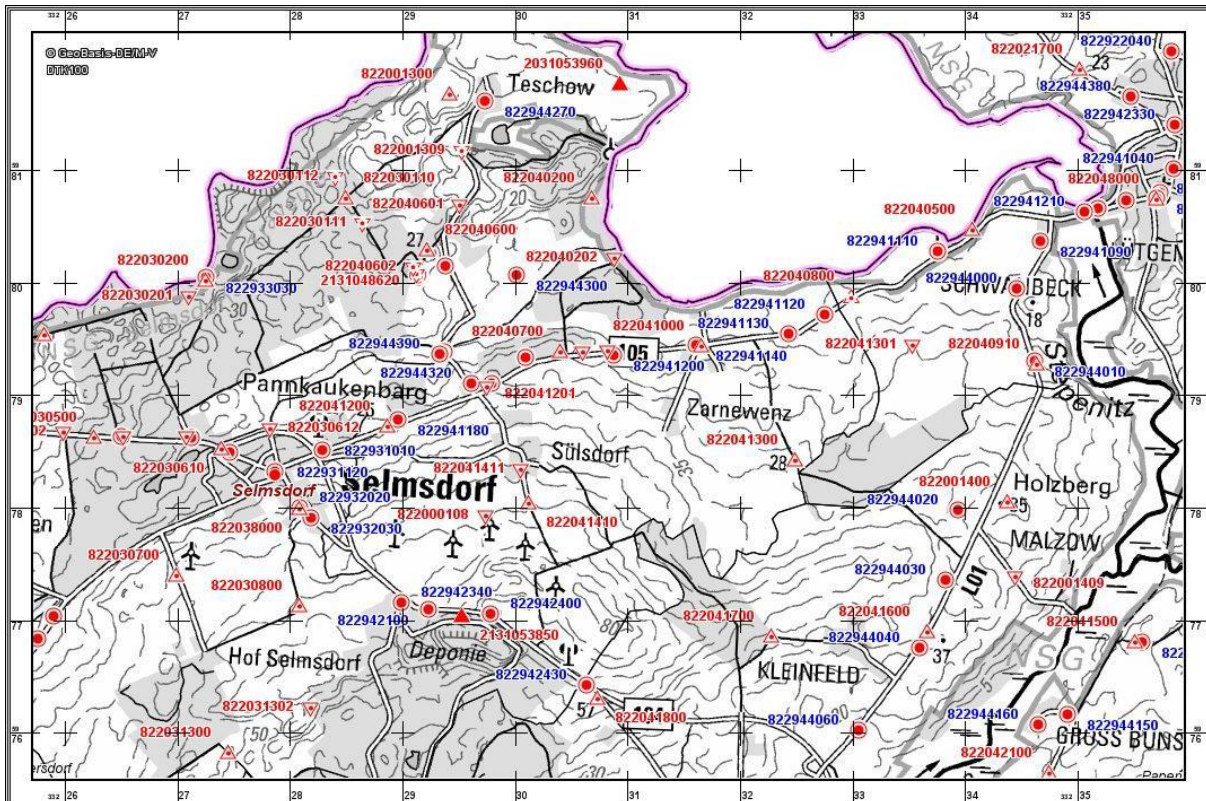
- Eine alte NVA-Bunkeranlage befindet sich im Waldgebiet westlich der Straße „Am Forstweg“.
- Eine Verdachtsfläche, abgedeckte Mülldeponie, liegt im Waldgebiet nördlich der Dr. Leber-Straße.

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 Grundlagnetzes 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 Bauan-

träge 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
Gewerbegebiete	38
Sonstige Sondergebiete	244
Flächen für Gemeinbedarf	4
Grünflächen	77
Verkehrsflächen, sonstige Flächen	5

Die nachfolgenden Aufstellung enthält die Flächengrößen der ausgewiesenen 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	5,7		5,8
Sägewerk	2,9		
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	38,3	10,1	27,6
Sonstige Sondergebiete			
Windpark	56,9		45,1
Sondermülldeponie	163,5		167,8
Recycling	13,6	13,6	
Tankstelle/ Rastplatz	1,2		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	28
Sonstige Sondergebiete	244	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.