

GEMEINDE SELMSDORF

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

31.01.2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 – Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	3
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	5
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	6
3. Immissionsschutz	9
4. Erschließung und Planungskosten	13
Teil 2 – Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	14

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich nach der Wende zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen war in der Vergangenheit erheblich und hält weiter an. Grund hierfür ist insbesondere die hervorragende Infrastrukturausstattung der Gemeinde, die besondere Lage im östlichen Bereich des Stadt-Umland-Raumes Lübeck sowie die Einbindung in die reizvolle Umgebung. Die Einwohnerzahl wuchs von etwa 1.500 im Jahre 1990 auf 2.745 Ende des Jahres 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung der Gemeinde Selmsdorf bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der Ursprungsplan, der am 16.10.1999 wirksam geworden ist, hat bereits mehrere Änderungen erfahren. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 01.10.20011 wirksam.

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die 9. Änderung sind:

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

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

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

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

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

Bisheriger Verfahrensverlauf

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

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

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

Gegenstand des Entwurfes wurden daher zwei Geltungsbereiche. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeinde Selmsdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der Planaufstellung.

Im Ergebnis dieser Beteiligungen konnte festgestellt werden, dass von den Beteiligten keine Bedenken oder Hinweise formuliert wurden, die geeignet gewesen wären, die Umsetzung der Planung prinzipiell zu gefährden. Nur die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden durch die Gemeinde berücksichtigt. Nach Auffassung der Behörde ist die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches 2 aufgrund ihrer Lage u.a. in Nähe der Bundesstraße nicht als Fläche für Kompensationsmaßnahmen geeignet. Auf die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

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

Im RREP WM werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Punkt 3.2.2 (3) RREP WM). Demzufolge wird der Gemeinde Selmsdorf ein besonderer Eigenbedarf zugestanden (vgl. Punkt 4.1 (3) RREP WM).

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

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

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

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

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

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

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich 1

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

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

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

Bisherige Flächennutzung

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

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

Ziele der 9. Änderung

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

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

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

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

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

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

Der Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche erreichen, die die Einstufung des Marktes als großflächiger Einzelhandel nicht erforderlich macht. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² in einem Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO zulässig ist. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung des Verbrauchermarktes im Norden und der Stellplätze im Süden des Plangebietes vor. Verbrauchermarkt und Stellplätze sollen durch die Festsetzung von Grünflächen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Geltungsbereich 2

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

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

Bisherige Flächennutzung

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

Ziele der 9. Änderung

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Belange der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Lübeck, werden Darstellungen von Wohnbauflächen zurückgenommen. Ziel ist nunmehr die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Bereits östlich des Geltungsbereiches 2 sind Grünflächen dargestellt und somit werden diese durch Ausweisung von Grünflächen sinnvoll ergänzt. Zur positiven Gestaltung des Ortsrandes und auch als Trennung zur Umgehungsstraße, Bundesstraße B 104 sollen diese Flächen entwickelt werden. Im Bestand ist bereits eine Hecke

vorhanden, die gegebenenfalls naturschutzfachlich aufgewertet werden kann. Ein konkretes Entwicklungsziel bzw. Gestaltungsziel wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht benannt, sondern soll im Zuge konkreter Planungen bestimmt werden.

Auf die zunächst geplante Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird aufgrund naturschutzfachlicher Belange verzichtet. Die Entwicklung einer Kompensationsmaßnahme mit einer hohen Biotopfunktion ist aufgrund der Lage zwischen Bundesstraße B 104 und der Bebauung in der Ortslage und der damit verbundenen betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen kaum möglich.

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

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

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

Weitergehende Änderungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ergeben sich nicht.

3. Immissionsschutz

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

Geltungsbereich 1

Immissionen durch Straßenverkehr der Bundesstraßen B 104 und B 105

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

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

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass Geräuschemissionen durch die Bundesstraßen B 104 und B 105 zu Überschreitungen des Beurteilungspegels an den direkt zu den Bundesstraßen liegenden Baufeldern im Plangebiet des Bebauungspla-

nes Nr. 16 führen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

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

Immissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde durch die Institut Jäntsch GmbH mit Datum vom 20.03.2012 eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 erarbeitet. In dieser wurde die akustische Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Umgebung untersucht.

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

Immissionen durch Windkraftanlagen

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

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

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

lichen Bestimmungen kann daher bei Vorliegen einer Baugenehmigung vorausgesetzt werden.

Sonstige Immissionen

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

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

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

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

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

Geltungsbereich 2

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

4. Erschließung und Planungskosten

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

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

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

Die Versorgung mit Elektroenergie für das Gemeindegebiet erfolgt durch die E.ON edis AG. Konkrete Abstimmungen zur Energieversorgung sind im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu führen und vertraglich zu regeln. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind zur Versorgung des vorhandenen Gebäudes Leitungen der E.ON edis AG vorhanden. Diese sind insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind zur Versorgung des vorhandenen Gebäudes Leitungen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Diese sind insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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

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

Teil 2 - Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	15
1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	15
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	17
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20
2.1.1 Schutzgut Boden	20
2.1.2 Schutzgut Wasser	21
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	21
2.1.4 Schutzgut Klima / Luft	22
2.1.5 Schutzgut Mensch	23
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	23
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter	24
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	24
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	25
3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25
3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	25
3.4 Maßnahmen zum Artenschutz	25
4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	26
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
6. Literatur	27

1. Einleitung

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

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

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

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

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

Geltungsbereich 1

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

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

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

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

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

Geltungsbereich 2

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

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

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

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

Ziele der 9. Änderung für den Geltungsbereich 1

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

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

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

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

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

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

Ziele der 9. Änderung für den Geltungsbereich 2

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Belange der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Lübeck, werden die Darstellungen der Wohnbauflächen zurückgenommen. Ziel ist nunmehr die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Ein konkretes Entwicklungsziel wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht benannt, sondern soll im Zuge konkreter Planungen bestimmt werden.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

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

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

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

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

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg / Landesinformationssystem

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

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

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

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

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

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

Der Raum besitzt zeitweise eine vorrangige Bedeutung für ökologische Funktionen. Das Lebensraumpotenzial wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Der Vogelzug hat hier eine mittlere bis hohe relative Dichte. Den Arealen der beiden Geltungsbereiche

wurde in der Karte 3 des GLRP Westmecklenburg (2008) hinsichtlich des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ keine Schutzwürdigkeit zugewiesen. Innerhalb des Raumes werden Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft empfohlen. Nördlich des geplanten Wohngebietes, des Geltungsbereiches 1, wurden Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen.

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

Landschaftsschutzgebiet

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

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

- Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch:
 - Erhalt und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse,
 - Erhalt der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck,
 - die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie,
 - den Erhalt der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche,
 - den Erhalt der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschrmteten Feldhecken,
 - den Erhalt und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils,
 - den Erhalt und Förderung der Biodiversität,
 - den Erhalt und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes,
 - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

- Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit,
- Erhalt und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen,
- Erhalt der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionalen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Schutzgut Boden

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

Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

2.1.2 Schutzgut Wasser

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

Auswirkungen des Vorhabens

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

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

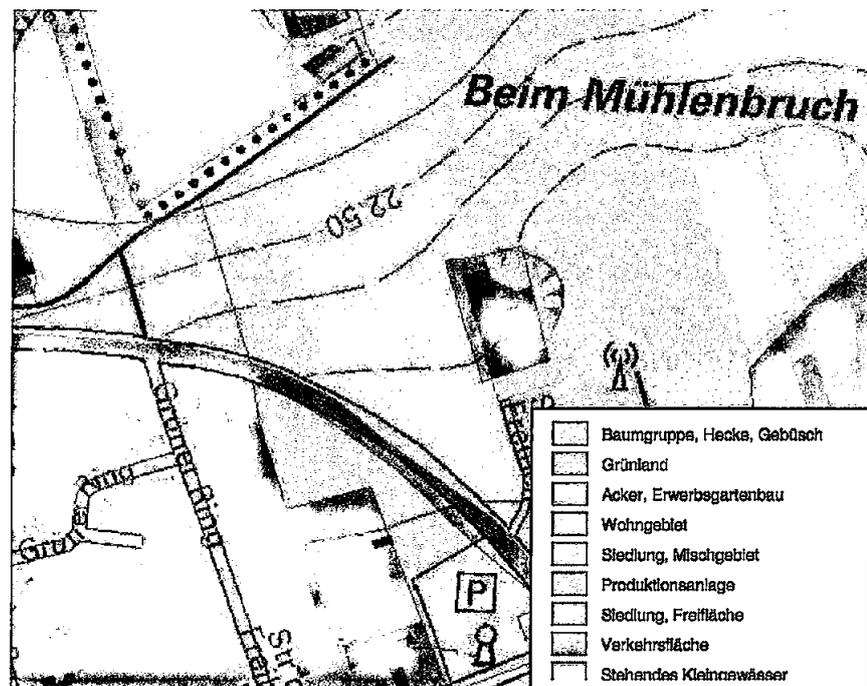
Für den Geltungsbereich 2, der nunmehr als Grünfläche dargestellt ist, sind keine Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ zu berücksichtigen.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

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

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

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



Auszug aus der Biotopnutzungs kartierung (BNTK) nach LINFOS

Auswirkungen des Vorhabens

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

Die Randlegen zur Straße, mit Saum bleiben unberührt und besitzen mit der angrenzenden Straße ein weitaus höheres Störungspotenzial für die Fauna. Aufgrund der Nähe zur Straße und der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen ist die Bedeutung als Rastfläche ebenfalls äußerst gering.

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

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

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

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

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

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

Erfassung besonders geschützter Arten

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

Bewertung

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

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

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Vielmehr wird das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereiches 1 durch Ge-

hölz-pflanzungen und dauerhaft vorhandene Grünanlagen verbessert (Abkühlungseffekt und Staubfilterung).

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

2.1.5 Schutzgut Mensch

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

Auswirkungen des Vorhabens

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

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen als Produktionsstätte verloren.

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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

Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

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

Für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern in geringem Umfang wahrscheinlich. Mit Veränderungen des Ursprungsbiotops (Acker) ändern sich zwangsläufig auch das Landschaftsbild, die Erholungseignung und auch Bodeneigenschaften. In ihrer Summe und bei Festlegung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind auch diese Auswirkungen als gering zu betrachten.

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

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

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Flächen werden teilweise versiegelt. Großzügige Begrünung. Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten.	(-)
Wasser	geringe Auswirkungen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Verlust des Lebensraums „Acker“.	!
	Reduzierung der Fläche des Landschaftsschutzgebietes.	(-)
	Schaffung neuer Gehölzstrukturen.	(+)
Klima / Luft	keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas, Verbesserung durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen.	(-)
	Erhöhung der Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.	0
Mensch	Schaffung von Wohnraum, Verlust von freiem Landschaftsraum.	(-)
Landschaftsbild	Erhöhung der Strukturdichte natürlicher Landschaftselemente, Verlust von homogenem Ackerland.	(-)
Kulturgüter	Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt.	0

!! - starke Auswirkung
0 - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung
(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

(-) - geringe Auswirkung

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

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

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

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

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

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

3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

3.4 Maßnahmen zum Artenschutz

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

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

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

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

4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

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

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

Selmsdorf, den 25.2.2013



6. Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinde Selmsdorf

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziele der Änderung ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen (Geltungsbereich 1) sowie die Darstellung von Grünflächen anstelle von Wohnbauflächen (Geltungsbereich 2).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird die Ansiedlung einer kleinteiligen Einzelhandelseinrichtung zur Nahversorgung in Selmsdorf planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ - im direkten östlichen Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Fläche eines ehemaligen Speditionsbetriebes in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Eine Entwicklung der Planungsziele für nördliche Bereiche der beiden Bebauungspläne ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht gegeben. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Übernahme der städtebaulichen Ziele in die vorbereitende Bauleitplanung. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes wurde im Parallelverfahren aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bauleitplanes in der Zeit vom 10.09.2012 bis 11.10.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung sowie zur Berücksichtigung der Belange der Nachbargemeinde Hansestadt Lübeck erfolgte die Rücknahme von dargestellten Bauflächen im Bereich des Dorfparks. Im Gegenzug für die Wohnbauflächenerweiterung im Geltungsbereich 1 wurden in Selmsdorf von den dargestellten Wohnbauflächen im Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Flächendarstellungen im Geltungsbereich 2 zurückgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB mit zwei Geltungsbereichen hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis zum 10.01.2013 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, eines Baugrundgutachtens, einer Schalltechnischen Untersuchung und einer Artenschutzrechtlicher Bewertung ein Umweltbericht erarbeitet. Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 20 lagen ein Baugrundgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung zu Grunde. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes wurden in der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargelegt.

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

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

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 20 mit Hilfe der "Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern" dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung und die zugehörige Erschließung. Die Böden sind seit Jahrzehnten durch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen ausführlich dokumentiert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen u.a. mit Gehölzanpflanzungen geplant und zum dauerhaften Erhalt vorgesehen. So entstehen breite Grünflächen innerhalb der künftigen Baugebiete.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die mit der Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet sowie zur Ansiedlung eines kleinteiligen Lebensmittelmarktes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft funktional im Gebiet bzw. im Nahbereich ausgeglichen werden können.

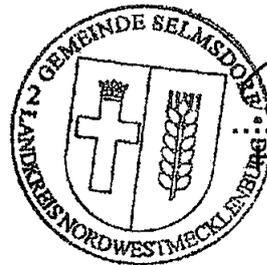
Der Geltungsbereich 1 der 9. Änderung war Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Teschower Ufer“. Durch die Gemeinde wurde der Antrag zur Herauslösung aus dem LSG parallel zur frühzeitigen Beteiligung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Dem Antrag wurde durch die Zweite Änderung der Verordnung vom 18.09.2012 über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ entsprechend § 1 Abs. 5 der genannten Verordnung zugestimmt.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt stimmt der Planung ebenfalls zu. Der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden haben der Planung im Wesentlichen zugestimmt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Äußerungen vorgetragen. Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Diese Stellungnahme betrifft jedoch nicht die Geltungsbereiche der 9. Änderung.

Mit den Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Selmsdorf entspricht.

Gemeinde Selmsdorf, den 25.2.2013



[Handwritten Signature]
.....
Hitzigrat, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf genehmigt die Haushaltsüberschreitungen in gesamter Höhe. Die Deckung erfolgt über Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes.

Dieser Beschluss der Gemeindevertretung Lüdersdorf wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Eine Genehmigung der unteren Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises NWM ist nicht erforderlich.

Lüdersdorf, den 11.04.2013

gez. Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

Die endgültige Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2011, die Erläuterungen sowie der abschließende Prüfvermerk des Rechnungsprüfungsausschusses liegen in der Zeit vom 29.04.2013 bis zum 31.05.2013 während der Dienstzeiten in der Amtsverwaltung Schönberger Land, Am Markt 15, Zimmer 7, aus. Gemäß § 61 (4) KV M-V kann jeder Einsicht in die Jahresrechnung, den Erläuterungen und dem Prüfvermerk nehmen.

Schönberg, den 11.04.2013

gez. Lenschow
Amtsvorsteher

Haushaltssatzung des Städtebaulichen Sondervermögens der Gemeinde Lüdersdorf für das Haushaltsjahr 2013

Aufgrund der §§ 64 Abs. 4 i. V. m. 45 ff. Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2013 und mit Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde folgende Haushaltssatzung erlassen:

§ 1 Ergebnis- und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2013 wird

1. im Ergebnishaushalt

a) der Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge auf	737.000 EUR
der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen auf	737.000 EUR
der Saldo der ordentlichen Erträge und Aufwendungen auf	0 EUR
b) der Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge auf	0 EUR
der Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen auf	0 EUR
der Saldo der außerordentlichen Erträge und Aufwendungen auf	0 EUR
c) das Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen auf	0 EUR
die Einstellung in Rücklagen auf	0 EUR
die Entnahmen aus Rücklagen auf	0 EUR
das Jahresergebnis nach Veränderung der Rücklagen auf	0 EUR

2. im Finanzhaushalt

a) die ordentlichen Einzahlungen auf	737.000 EUR
die ordentlichen Auszahlungen auf	737.000 EUR
der Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen auf	0 EUR
b) die außerordentlichen Einzahlungen auf	0 EUR
die außerordentlichen Auszahlungen auf	0 EUR
der Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen auf	0 EUR

c) die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit auf	574.000 EUR
die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf	560.000 EUR
der Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf	14.000 EUR
d) die Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf	0 EUR
die Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf	14.000 EUR
der Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit auf	-14.000 EUR

festgesetzt.

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen ohne Umschuldungen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 0 EUR.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 0 EUR

§ 4

Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit

Der Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird festgesetzt auf 4.500.000 EUR

§ 5

Eigenkapital

Der Stand des Eigenkapitales zum 01.01. des Haushaltsjahres liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht vor. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde am 20. März 2013 erteilt.

Lüdersdorf, den 22.03.2013.

gez. Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2013 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die erforderliche Genehmigung wurde am 20. März 2013 durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Rechtsaufsichtsbehörde erteilt.

Die Haushaltssatzung liegt mit Ihren Anlagen zur Einsichtnahme vom 30.04.2013 bis 16.05.2013 montags bis donnerstags in der Zeit von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und dienstags und donnerstags in der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Amtsgebäude Am Markt 15, Hinterhaus, Zimmer 29 öffentlich aus.

Schönberg, 22.03.2013

gez. Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in Ihrer Sitzung am 31.01.2013 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zwei Teilflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes überplant.

Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 lässt sich in drei Teile gliedern:

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

Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 umfasst eine Fläche von etwa 4,25 ha. Innerhalb dieser Teilflächen wurden bisherige Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewidmet. Die Umwidmung wurde erforderlich, um sicherzustellen, dass die Bebauungspläne Nr. 16 (Lebensmittelmarkt Selmsdorf) und Nr. 20 (Wohngebiet am Mühlenbruch) vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Kleinteilige Flächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 20 und der Bundesstraße 104 wurden zur Arrondierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption ebenfalls in Wohnbauflächen umgewidmet.

Der Geltungsbereich der Teilfläche 2 befindet sich in einem Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße, westlich der Bundesstraße B 104 und südlich der Straße der Freiheit in Selmsdorf. Die Teilfläche 2 umfasst eine Fläche von etwa 2,59 ha.

Zur Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Belange der Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Lübeck, wurden bisherige Darstellungen von Wohnbauflächen zurückgenommen. Ziel ist nunmehr die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Bereits östlich der Teilfläche 2 werden im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt. Somit werden diese durch die Widmung weiterer Grünflächen sinnvoll ergänzt. Zur positiven Gestaltung des Ortsrandes und auch als Trennung zur Umgehungsstraße, Bundesstraße B 104 sollen diese Flächen entwickelt werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 15.04.2013 ohne Auflagen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen bekannt gemacht. Die genehmigte 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung wirksam. Jedermann kann die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung ab diesem Tage im Amt Schönberger Land, FB III Bau- und Ordnungswesen, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen.

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der

Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Gemeinde Selmsdorf, den 16. April 2013

gez. Hitzigrat
Bürgermeister

(Siegel)

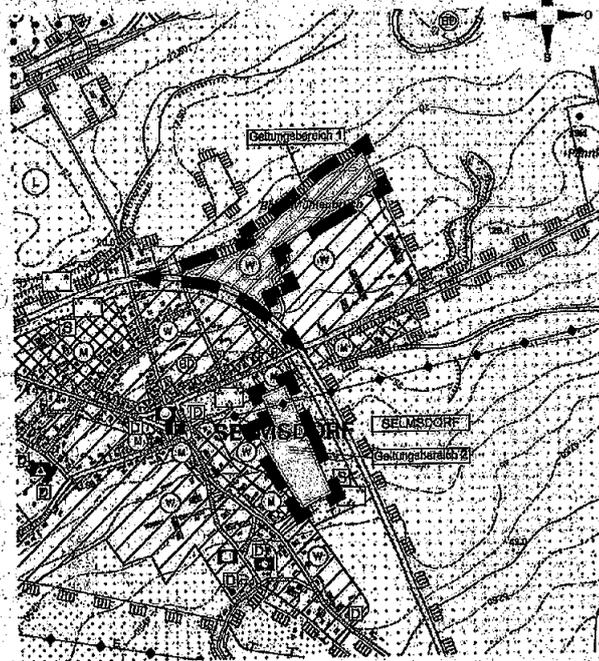
Anlage:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE SELMSDORF

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1 : 7500



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

Amtliche Mitteilungen

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg
- Flurneuordnungsbehörde -
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Aktenzeichen: 5493.31-2-819
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bodenordnungsverfahren Pötenitz
Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde/Stadt Stadt Dassow

Schwerin, 17.04.20

Ausfertigung

Öffentliche Bekanntmachung

I. Ausführungsanordnung

1. Im Bodenordnungsverfahren Pötenitz, Gemeinde Stadt Dassow, Landkreis Nordwestmecklenburg, wird die Ausführung des Bodenordnungsplanes i. d. F. des 3. Nachtrages anordnet.