



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

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

Begründung

Satzungsbeschluss

31.01.2013

Teil 1 Begründung

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

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

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung sowie bisheriges Planverfahren

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

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

Selmsdorf stellt mittlerweile einen attraktiven Wohnstandort am östlichen Rand der Hansestadt Lübeck dar. Während die Einwohnerzahl 1990 noch bei ca. 1.500 lag, wird sie mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“ und der geplanten, nachfolgenden Bauabschnitte auf eine Zahl von oberhalb 3000 Personen anwachsen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in unmittelbarer Nähe, westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16, entstehen. Mit der Errichtung des Marktes und der angegliederten Dienstleistungen soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den täglichen Bedarf an Lebensmitteln innerhalb der Gemeinde zu decken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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

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



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

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

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

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

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

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

1.4 Darstellung der derzeitigen Einzelhandelssituation

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

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

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

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

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

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

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

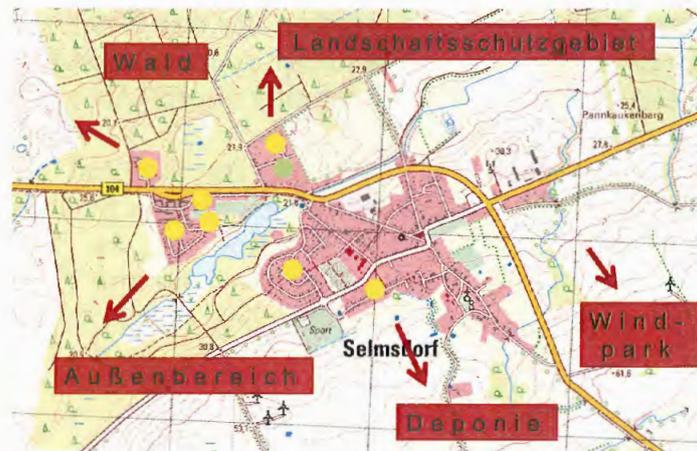
Der Gemeinde ist bewusst, dass der nun gewählte Standort aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet erscheint, als der auf der westlichen Straßenseite. Dies ergibt sich schon dadurch, dass Kunden aus dem Hauptort nun die Bundesstraße queren müssen. Dies betrifft insbesondere ältere Einwohner, die ihre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

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

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

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

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



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

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

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

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

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



Blick von Norden auf das Plangebiet

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

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

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

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Flächenbilanz

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

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

3. Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

3.1 Trinkwasserversorgung

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

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

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

3.2 Löschwasserversorgung

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

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

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

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

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

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

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

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

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

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

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

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

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

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

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

4. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die zulässigen Werte nicht.

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

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

Andere Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Nutzern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

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

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

6. Sonstiges

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

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

Selmsdorf, den 21.5.2013




Der Bürgermeister

Teil 2 - Umweltbericht

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

Anlage: Karte 1 - Bestandsplan

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

1.1 Allgemeines

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

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

Selmsdorf stellt mittlerweile einen attraktiven Wohnstandort dar. Während die Einwohnerzahl 1990 noch bei ca. 1.500 lag, wird sie mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der geplanten, nachfolgenden Bauabschnitte auf eine Zahl von oberhalb 3000 Personen anwachsen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in unmittelbarer Nähe, westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16, entstehen. Mit der Errichtung des Marktes und der angegliederten Dienstleistungen soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den täglichen Bedarf an Waren und Dienstleistungen innerhalb der Gemeinde zu decken.

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

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

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

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

Naturräumliche Gliederung

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

Heutige potentielle natürliche Vegetation

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

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

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

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

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

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

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

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

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

Schutzgebiete

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

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

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

Geschützte Biotope

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

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

3.1 Schutzgut „Mensch“

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

Bewertung

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

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

3.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

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

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

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

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

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

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

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

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

Bewertung

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



12.1.1 Sandacker (ACS)

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

Bewertung

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



14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

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

Bewertung

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



14.7.6 Bundesstraße (OVB)

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

Bewertung

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



Erfassung des Baumbestandes

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine vorhandenen Bäume kartiert werden.

Bewertung

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

3.2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Ausgangssituation

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Es stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

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



Blick von Norden auf das Plangebiet

grenzt im Osten an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 und wird im Norden und

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

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

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



Lage des Geltungsbereiches

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

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

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

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

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

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

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

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

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

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

Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

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

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

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

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

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

Relevante Projektwirkungen

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

➤ **Gebäudeabbruch**

- entfällt -

➤ **Beseitigung von Bäumen**

- entfällt -

➤ **Beseitigung von Hecken und Buschwerk**

- entfällt -

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

- entfällt -

➤ **Umnutzung von Flächen**

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

➤ **Lärm**

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

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

- entfällt -

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

Relevanzprüfung (RP)

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind

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

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

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Brut- und Rastvögel

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

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

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

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

Bewertung

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

Säugetiere / Fledermäuse

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

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

Reptilien

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

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

Amphibien

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

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

Pflanzen

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

Fazit / Bewertung - Artenschutz

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

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

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

3.3 Schutzgut „Boden“

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

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

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

Bewertung

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

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

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

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

Bewertung

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

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

Bewertung

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

Oberflächenwasser

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

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

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanteilaufhebung konnte ein Oberflächengewässer nachgewiesen werden.

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

Bewertung

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

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Von den vorliegenden Bebauungsplanungen werden keine Sachgüter betroffen.

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

3.7 Schutzgut „Landschaft“

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

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

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

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

Tabelle 3: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

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

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

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

Bewertung

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

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

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

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

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

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

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

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- entfällt -

5. Eingriffsregelung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

5.1 Bilanzierungsberechnung

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

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

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

Tabelle 4: Flächenzusammenstellung des Geltungsbereiches

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

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

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

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

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

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

Tabelle 6: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

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

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

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

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

Tabelle 8: Flächenzusammenstellung zur Ermittlung der Minderungs- und Ausgleichsflächen

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

Tabelle 9: Berechnung Flächenäquivalent „Minimierung“

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

Tabelle 10: Berechnung Flächenäquivalent „Ausgleich“

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

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

Tabelle 11: Berechnung des Kompensationserfordernisses

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

Tabelle 12: Gegenüberstellung „Eingriff“ & „Kompensation“

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

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

5.2 Kompensationsmaßnahmen

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

M1 - Grünfläche, privat „Zäsurgrün“

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

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

M2 - Grünfläche, privat „Schutzgrün“

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

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

M3 - Grünfläche, privat „Abschirmgrün“

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

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

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

M4 - Anlage Streuobstwiese

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

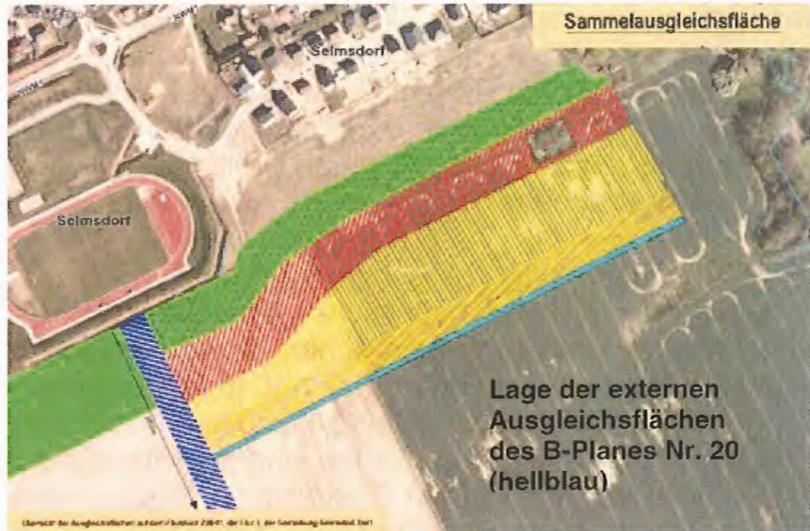
Vorzugsweise Verwendung lokaler Sorten:

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

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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



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

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

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

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

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

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

Bewertung

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

Pflanzenliste – Externer Ausgleich

Sträucher - 80 – 100 cm, 2xv.

Viburnum opulus
(Gewöhnlicher Schneeball)

Corylus avellana
(Gemeiner Hasel)

Cornus sanguinea
(Blutroter Hartriegel)

Sambucus nigra
(Schwarzer Holunder)

Crataegus monogyna
(Eingriffeliger Weißdorn)

Frangula alnus
(Faulbaum)

Sämlinge - 5-j., verpflanzt

Quercus robur
(Stieleiche)

Acer campestre
(Feld-Ahorn)

Carpinus betulus
(Hainbuche)

Heister - 150 – 175 cm, 2xv.

Carpinus betulus
(Hainbuche)

Sorbus aucuparia
(Eberesche)

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

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

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

GEMEINDE SELMSDORF

Bebauungsplan Nr. 20 - Lebensmittelmarkt Selmsdorf - Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (im Zusammenhang mit der Teilbekanntmachung des Bebauungsplanes)

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

Die Gemeinde Selmsdorf hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der ursprünglichen Gebietsbezeichnung "Versorgungszentrum Selmsdorf" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Sie reagiert damit auf die stetig zunehmende Bevölkerungszahl in der Gemeinde und den damit verbundenen Nahversorgungsbedarf.

Selmsdorf stellt einen attraktiven Wohnstandort am östlichen Rand der Hansestadt Lübeck dar. Während die Einwohnerzahl 1990 noch bei ca. 1.500 lag, wird sie aufgrund laufender Wohngebietsentwicklungen absehbar auf eine Zahl von oberhalb 3000 Personen anwachsen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll in unmittelbarer Nähe, westlich des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16, entstehen. Mit der Errichtung des Marktes und der angegliederten Dienstleistungen soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den täglichen Bedarf an Lebensmitteln innerhalb der Gemeinde zu decken.

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

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes auch der wirksame Flächennutzungsplan geändert. So weist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung das Plangebiet im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich als Wohnbaufläche aus. Es erfolgt die Umwidmung der Flächen so, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Planes 20 als Wohnbaufläche dargestellt wird. Diese Umwidmung wurde im Rahmen der 9. Änderung des F-Planes durchgeführt. Diese 9. Änderung wurde von der Gemeindevertretung bereits beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 20 hat das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren durchlaufen. Der Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 10.05.2012 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 23.07.2012 durch öffentlichen Aushang. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Am 20.09.2012 erfolgten die Billigung des Entwurfs und der Beschluss

über die öffentliche Auslegung. Mit diesem Beschluss hat die Gemeindevertretung ebenfalls festgelegt, die Gebietsbezeichnung des B-Planes von "Einkaufszentrum Selmsdorf" in "Lebensmittelmarkt Selmsdorf" zu ändern. Die Gemeinde kam damit einer Auflage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nach. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.10.2012 bis zum 09.11.2012 statt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden. Die von den Trägern öffentlicher Belange formulierten Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. in die Planung eingearbeitet. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte am 31.01.2013.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB hat die Gemeinde keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes erlangt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, in geringem Umfang von Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für den zukünftigen Lebensmittelmarkt sowie für die dafür erforderlichen Verkehrsflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht dokumentiert. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine Aufforstungsmaßnahme zwischen Sportplatz und Deponiefläche ausgeglichen. Hier werden konkret ca. 3.100 m² als Waldpflanzung aufgeforstet. Diese Maßnahme ist Teil einer größeren Sammelausgleichsfläche.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Für das Plangebiet wurde ein Antrag auf Herauslösung aus dem LSG "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" gestellt. Mit Verordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18.09.2012 wurde das Gebiet des B-Planes Nr. 20 aus dem LSG herausgelöst.

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

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Schallemissionsdaten der relevanten Geräuschquellen auf Grundlage der Betriebsdaten zusammengestellt. Die Betriebsdaten und Einsatzzeiten, die berücksichtigten Schallquellen sowie ein Lageplan mit den maßgeblichen Immissionsorten sind Teil des Gutachtens und können diesem entnommen werden.

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

Die Schallimmissionen, die von dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden, liegen an allen Immissionsorten unter den Immissionsrichtwerten.

Um dies zu erreichen, sind folgende Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen:

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

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

Die von der Bundesstraße B104 ausgehenden Emissionen sind für das Plangebiet nicht relevant. Andere Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20 bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Selmsdorf, den 21.5.2013



[Handwritten Signature]
Hitzigrat, Bürgermeister

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,

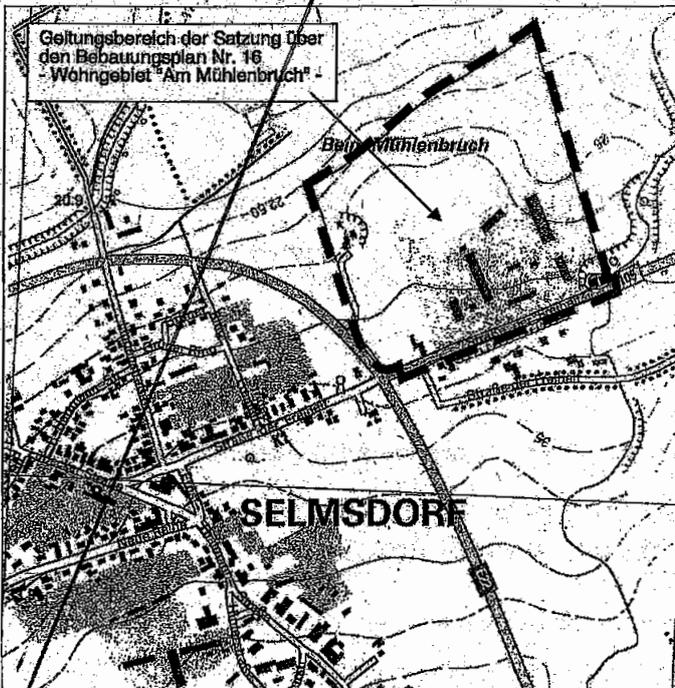
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 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 21.05.2013

gez. Hitzigrat
Bürgermeister

(Siegel)



Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20

„Lebensmittelmarkt Selmsdorf“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in Ihrer Sitzung am 31.01.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 mit der Gebietsbezeichnung „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil

B) sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dazu beschlossen.

Die von der Gemeinde beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 tritt mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung ab diesem Tage im Amt Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, 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. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 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 21.05.2013

gez. Hitzigrat
Bürgermeister

(Siegel)

