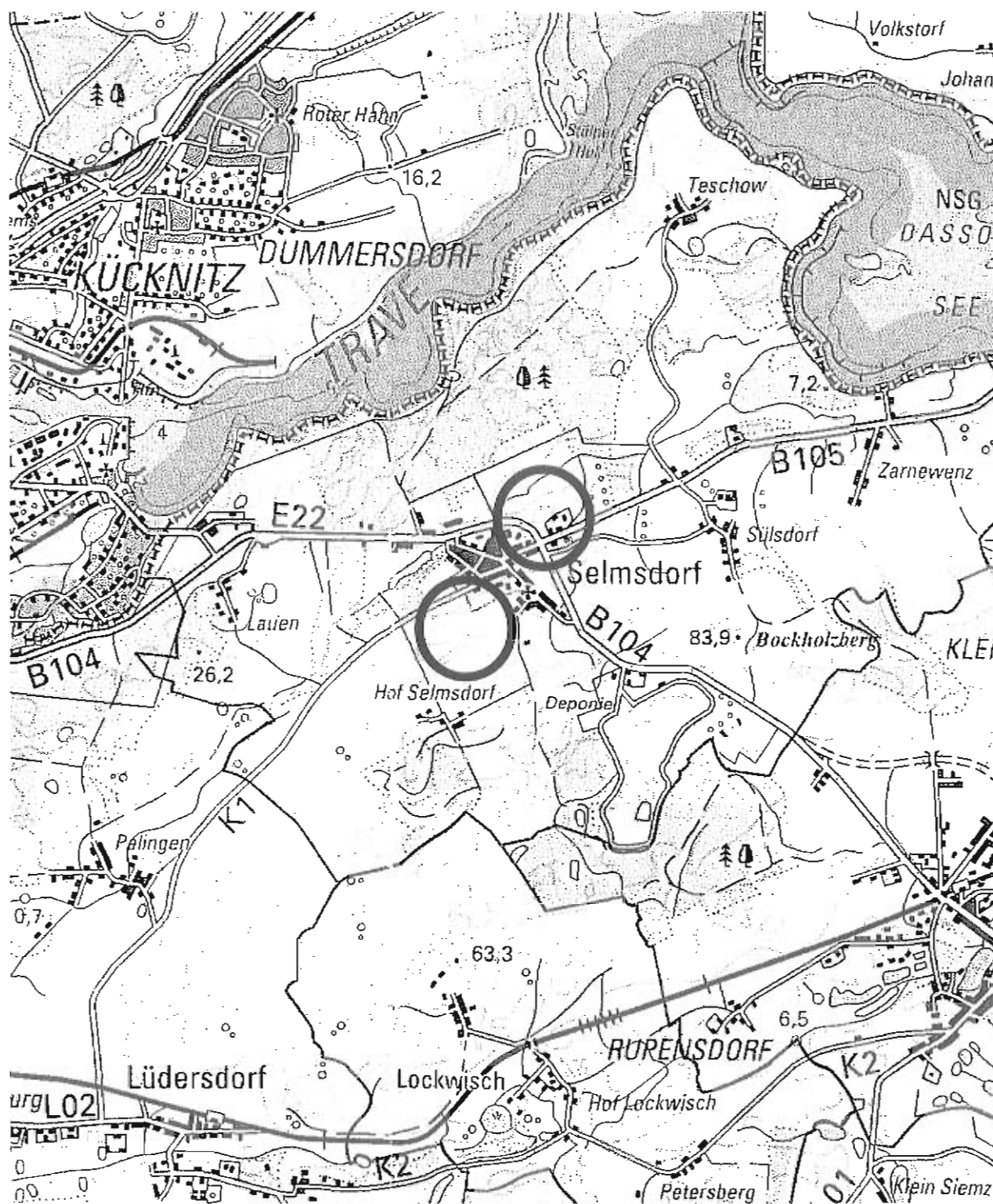




GEMEINDE SELMSDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

14.04.2011

(einschließlich der mit der Genehmigung vom 18.08.2011 verbunden Auflagenerfüllung)

Inhaltsverzeichnis

Begründung

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	4
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	5
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	6
2.1 Änderungsbereich 1: Erweiterung Sportplatz und Flächen für den Gemeinbedarf	6
2.2 Änderungsbereich 2: Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortseingang	7
2.3 * Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächenausweisung	9
3. Immissionsschutz	10
4. Erschließung und Planungskosten	12

** Mit der Aufnahme des Gliederungspunktes 2.3 und den dazugehörigen Ausführungen im Text erfüllt die Gemeinde Selmsdorf die mit der Genehmigung vom 18.08.2011 verbundene Auflage des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern*

Teil 2 – Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)	13
--	-----------

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 08.10.2009 die Aufstellung der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgte Ziel bestand darin, parallel zur Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg" die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes zu erreichen (Entwicklungsgebot).

Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bauleitplanes am 01.04.2010 gebilligt und in der Zeit vom 15.5.2010 bis zum 11.06.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 14.04.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sowie von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der im Vorentwurf dargestellten Flächen geführt haben. Mit der Erarbeitung des Entwurfs wurden nun die präzisen Flächennutzungen der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg" in den F-Plan aufgenommen. Dies betrifft insbesondere auch die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf parallel zur Neuen Reihe (K1). Die Gemeinde beabsichtigt, hier einen neuen Standort für die örtliche Feuerwehr und den Bauhof auszuweisen.

Des Weiteren wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

Nach der Billigung des Vorentwurfs hat die Gemeinde am 17.06.2010 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet beim Mühlenbruch" eine weitere Planung begonnen, die mit dem derzeitigen Flächennutzungsplan nicht vereinbar ist. Aus diesem Grund wurde der Entwurf um eine weitere Fläche ergänzt. Die in den Entwurf aufgenommene, ca. 8 ha große Fläche umfasst im Wesentlichen den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16.

Die Gemeinde hat in den zurückliegenden Monaten ein städtebauliches Gesamtkonzept nicht nur für den Bebauungsplan Nr. 16, sondern darüber hinaus auch für angrenzende Flächen entwickelt. Dieses Gesamtkonzept umfasst eine Fläche von ca. 18 ha und soll in den nächsten 10 bis 12 Jahren umgesetzt werden. Dieses Konzept wurde in 5 Bauabschnitte unterteilt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 sollen die ersten beiden Abschnitte umgesetzt werden. Die Umsetzung der folgenden Abschnitte bedarf insbesondere noch weitergehenden Präzisierungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Flächen.

Mit Umsetzung des letzten Bauabschnittes soll dann eine Entwicklung abgeschlossen sein, die auf dem jetzigen Gewerbestandort und den nördlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft eine qualitativ hochwertige bauliche Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig soll so der in diesem Bereich bestehende städtebauliche Missstand behoben werden. Mit diesem Konzept zur Wohnbaulandentwicklung reagiert die Ge-

meinde auf die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und möchte gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung vorerst in einem Bereich konzentrieren. Zum angesprochenen Entwicklungskonzept gehört auch die Errichtung einer zentralen Einkaufsmöglichkeit, die im westlichen Kreuzungsbereich geplant ist.

Die Gemeinde legt jedoch besonderen Wert auf die qualitätvolle Entwicklung des künftigen Wohnstandortes. So ist es keinesfalls beabsichtigt, das Gebiet vollständig mit Wohngebäuden zu bebauen. Die großzügige Durchgrünung, die Vernetzung von Biotopstrukturen nördlich und östlich der Wohnbaufläche, die Schaffung von Abstandsflächen zu den Bundesstraßen sowie die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen werden dazu führen, dass einerseits ein erheblicher Teil der Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht und andererseits sich die gewünschten Qualitätsmerkmale einstellen. Darüber hinaus prüft die Gemeinde gemeinsam mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg die Umsetzbarkeit eines Energieversorgungskonzeptes für die geplanten Wohnbauflächen. Hier soll insbesondere die Versorgung mit Raumwärme durch alternative bzw. regenerative Energieformen untersucht werden.

Nach der Aufnahme einer zusätzlichen Fläche wurde der Entwurf der 8. F-Planänderung erarbeitet. Alle erforderlichen Untersuchungen und Erläuterungen, insbesondere die Ausführungen zum Immissions- und Naturschutz, wurden in den Entwurf der Begründung eingearbeitet. Die vollständigen Unterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 10.12.2010 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind dementsprechend zwei Änderungsbereiche.

Inhalt des Änderungsbereiches 1 ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft östlich und südöstlich der bestehenden Sportplatzanlage in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Bezeichnung "SO-Sport".

Inhalt des Änderungsbereiches 2 ist die Umwidmung eines dargestellten, ca. 5,8 ha großen Gewerbegebietes und einer ca. 2,2 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Selmsdorf ist eine wachsende Gemeinde im Ordnungsraum Lübeck. Es gibt verschiedene, lebendige Sportvereine im Ort mit zahlreichen Mitgliedern. Dementsprechend besteht ein wachsender Bedarf an ganzjährigen Spiel- und Trainingsmöglichkeiten. Im Ort leben außerdem viele Familien mit Kindern. Durch die geplante Skateranlage soll das Freizeitangebot für die Jugendlichen und Kinder gestärkt werden.

Mit der geplanten Umwidmung im Änderungsbereich 1 soll das bestehende Sonstige Sondergebiet "SO-Sport" südlich der Wohnbebauung am Sandberg und westlich der Wohnbebauung am Flöhkamp in südliche und südwestliche Richtung erweitert werden. Dadurch soll die Erweiterung des bestehenden Funktionsgebäudes, die Errichtung einer Skateranlage und eines multifunktionalen Sportplatzes ermöglicht werden. Bei dem Bauvorhaben der Gemeinde sind insbesondere die Immissionsschutzrechtlichen Belange des nördlich angrenzenden Wohngebietes "Am Sandberg" zu berücksichtigen.

sichtigen. Darüber hinaus ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf Inhalt des Änderungsbereiches. Hier verfolgt die Gemeinde das Ziel, einen neuen Standort für die Feuerwehr und den Bauhof auszuweisen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat bereits unmittelbar nach der Wende mit der Ausweisung von Wohn- und anderen Bauflächen begonnen. Gemeinsam mit erheblichen Investitionen in die Infrastruktur ist es der Gemeinde gelungen, Selmsdorf zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort zu machen. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen sind bis auf eine Fläche zwischen Ernst-Thälmann-Straße und B 104 vollständig bebaut. In der jüngeren Vergangenheit gab es den Versuch, die freie Wohnbaufläche zu entwickeln. Die rd. 4 ha große Fläche befindet sich unmittelbar östlich des Ortszentrums und eignet sich besonders für eine flächensparende Verdichtung der Ortslage Selmsdorf. Die intensiven Bemühungen der Gemeinde haben jedoch ergeben, dass diese Fläche für eine Bebauung mittelfristig nicht zur Verfügung steht. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen, die unterschiedliche Interessen verfolgen. Es ist der Gemeinde nicht gelungen, diese unterschiedlichen Interessen zusammenzuführen. Aus diesem Grund verfügt die Gemeinde derzeit über keine Flächen, die kurzfristig die bestehende Nachfrage an Wohnbauland decken können.

Nach intensiven Beratungen in den gemeindlichen Gremien hat sich die Gemeinde entschlossen, eine langfristige Konzeption für die künftige Baulandausweisung zu erarbeiten. Dabei soll sichergestellt werden, dass zukünftig nicht einzelne Bebauungspläne ohne inhaltlichen Zusammenhang erstellt werden. Die städtebauliche und funktionelle Vernetzung der künftigen Entwicklungsflächen soll sichergestellt werden.

Die Geltungsbereiche sowie die Planungsinhalte der 8. Änderung des F-Planes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der Ursprungsplan, der am 16.10.1999 wirksam geworden ist, hat bereits sechs Änderungen erfahren. Eine siebte Änderung befindet sich derzeit ebenfalls im Verfahren. Aufgrund zu klärender Rahmenbedingungen ruht dieses Verfahren jedoch derzeit.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 8. Änderung 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),

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

Des Weiteren wurden das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, das Regionale Raumentwicklungsprogramm in der Fassung des Entwurfs zum 2. Beteiligungsverfahren und die aktuellen Belange und Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung M-V sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf in der aktuellen Fassung verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 8. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Norden des Änderungsbereiches 1 ein Bodendenkmal. Um die Bauarbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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 Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung verzeichnet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Änderungsbereichen keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die bestehenden Erd- und Steindeponien innerhalb des derzeitigen Gewerbegebietes werden im Zuge der Erschließung vollständig beraumt. Gleiches gilt für die ober- und unterirdischen Anlagen der genehmigten Tankstelle. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Die Änderungsbereiche sind als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Änderungsbereich 1:

Erweiterung Sportplatz und Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 umfasst ein etwa 5,0 ha großes Gebiet im Westen der Ortslage Selmsdorf. Es grenzt im Norden an die Kreisstraße 1 "Neue Reihe", im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an den vorhandenen Sportplatz.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft und als Schutzgrün zu Verkehrs- und Sportflächen ausgewiesenen Flächen, östlich und südöstlich der bestehenden Sportplatzanlage in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Bezeichnung "SO-Sport" sowie in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" erfolgen. Innerhalb der Grünfläche sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgen. Der B-Plan sieht bereits entsprechende Festsetzungen vor.

Des Weiteren ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr/Bauhof" geplant. Mit dieser Flächendarstellung beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes und den gemeindlichen Bauhof zu schaffen. Beide Einrichtungen sollen künftig einen neuen Standort erhalten. Derzeit lässt die Gemeinde einen Feuerwehrbedarfsplan erarbeiten, der langfristig die technischen, räumlichen und sonstigen Bedürfnisse der Feuerwehr klären soll. In Abhängigkeit der Ergebnisse werden die konkreten Parameter des künftigen Standortes geklärt.

Einen neuen Standort benötigt auch der Bauhof. Durch das stetige Wachstum der Gemeinde und die Zunahme der Aufgaben des Bauhofs kann der jetzige Standort die räumlichen Anforderungen nicht mehr abdecken. Aus diesem Grund soll in unmittelbarer Nähe zum Standort der Feuerwehr ein neues Gebäude für den Bauhof errichtet werden. Dabei sind vorhandene Gas- und Wasserleitungen sowie der gesetzliche Waldabstand zu berücksichtigen.

Mit der geplanten Umwidmung soll das bestehende Sonstige Sondergebiet "SO-Sport" südlich der Wohnbebauung am Sandberg und westlich der Wohnbebauung am Flöhkamp um ca. 150 m in südwestliche Richtung erweitert werden. Südlich davon soll die erforderliche Ausgleichsfläche angegliedert werden. Die Erweiterungsflächen, die Ausgleichsflächen sowie die Flächen für den Gemeinbedarf umfassen das Flurstück 31/3 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf-Dorf.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot) und diesem Entwicklungsgebot entsprochen werden soll, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes anzupassen.

2.2 Änderungsbereich 2: Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortseingang

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich nach der Wende zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen war in der Vergangenheit erheblich und hält weiter an. Grund hierfür ist insbesondere die hervorragende Infrastrukturausstattung der Gemeinde sowie die besondere Lage im östlichen Bereich des Ordnungsraumes Lübeck.

Derzeit sind alle erschlossenen und mit Baurecht versehenen Wohnbauflächen besetzt. Eine weitere, im F-Plan dargestellte Wohnbaufläche östlich des Ortszentrums steht für eine Entwicklung nicht zur Verfügung, da sich aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse keine Nutzung als Bauland umsetzen lässt.

Die Gemeinde hat sich daher entschieden, eine langfristige Wohnbauflächenentwicklung zu beginnen. Diese Entwicklung soll östlich der Ortsumgehung und nördlich der B 105 stattfinden. In diesem Bereich weist der F-Plan derzeit ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die gewerblichen Nutzungen werden in Kürze aufgegeben. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, die Flächen zu erwerben und für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten.

Das derzeitige Erscheinungsbild des Gewerbegebietes kann als städtebaulicher Missstand definiert werden. Das Gebiet wird von Altbauten, Baustoff- und Erddeponien sowie von großflächig versiegelten Flächen geprägt. Darüber hinaus werden Flächen als Lagerplatz verwendet, die deutlich über das bisherige Gewerbegebiet hinausgehen.

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

In der Vergangenheit wurden in Selmsdorf, so wie in vielen Gemeinden unterschiedliche, kleinteilige Bebauungspläne für Wohngebiete erarbeitet. Diese B-Plangebiete verfügten oftmals über keinen inhaltlichen Zusammenhang. Auch waren sie in der Regel funktional und verkehrlich nicht miteinander verbunden. Die Gemeinde möchte nun einen anderen Weg beschreiten und für eine rd. 18 ha große Fläche ein gemeinsames städtebauliches Konzept erarbeiten und dieses schrittweise umsetzen.

Mit der hier vorgelegten 8. Änderung des F-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines ca. 8 ha großen Teilbereiches der in Aussicht genommen Gesamtfläche geschaffen werden. Dieser Teilbereich umfasst die ersten beiden Bauabschnitte der Gesamtkonzeption.



Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Selmsdorf



Darstellung der in Aussicht genommen Bauabschnitte des Gesamtkonzeptes

Bei diesem städtebaulichen Konzept soll ein besonderes Augenmerk auf die Vermeidung von übermäßiger Verdichtung, von zu klein dimensionierten öffentlichen Räumen und zu geringer Durchgrünung gelegt werden. Unter Berücksichtigung dieser Planungsziele wird deutlich, dass ein erheblicher Teil der Fläche nicht bebaut werden soll. Wo genau sich künftig Grünflächen, öffentliche Räume, Bauflächen und andere Nutzungen befinden werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend

bestimmen. Diese Binnendifferenzierung wird im Rahmen der künftigen Bebauungspläne erfolgen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Mühlenbruch" hat die Gemeinde mit dem ersten Schritt zur Umsetzung des Konzeptes begonnen. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16 ist rd. 8 ha groß und umfasst im Wesentlichen das derzeitige Gewerbegebiet sowie ca. 2 ha als nördliche Erweiterung.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Herausnahme der überplanten Flächen für die Landwirtschaft aus dem Landschaftsschutzgebiet "Palinger Heide und Halbinsel Teschow" wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist. Die ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik erfolgt im Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt der Antrag auf Herauslösung der nördlichen Erweiterungsflächen aus dem LSG.

Weitergehende Änderungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ergeben sich nicht.

2.3 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächenausweisung

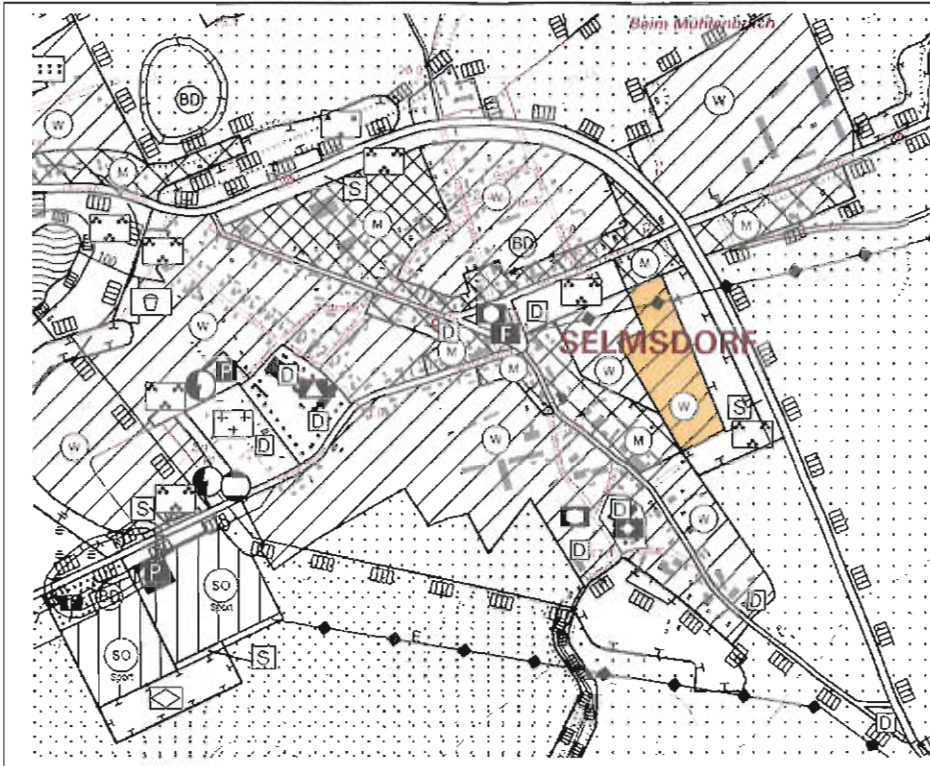
Mit Schreiben vom 05.01.2011 wurde das Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

In seiner Stellungnahme vom 07.02.2011 weist das Amt für Raumordnung darauf hin, dass der Gemeinde Selmsdorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen bekommen hat und sich demnach die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu beschränken hat. Zu diesem Punkt gab es mehrere Beratungen zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumordnung.

Im Ergebnis dieser Beratung hat die Gemeinde beschlossen, eine freie, aber derzeit nicht umsetzbare Wohnbaufläche südlich der Straße der Freiheit und westlich der B 104 im nächsten Änderungsverfahren zurück zu nehmen.

In ihrer Abwägung kommt die Gemeinde daher zu folgendem Ergebnis:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die vom Amt für Raumordnung und Landesplanung genannte Fläche wird in dieser Neuaufstellung berücksichtigt. Unter Beachtung einer künftigen Arrondierung der Ortslage, die gemäß Vereinbarung mit dem Amt für Raumordnung auch weiterhin in einem Maß der heutigen Bebauungs- bzw. Nutzungstiefe möglich sein soll, wird die über das Maß der Arrondierung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung zurückgenommen. Auf der folgenden Übersichtskarte wird die geplante Flächenrücknahme deutlich.



3. Immissionsschutz

Die bauliche Nutzung des Änderungsbereiches 1 soll im Wesentlichen durch die Errichtung eines Multifunktionssportplatzes, einer Skateranlage sowie durch Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen. Insbesondere vom Sportplatz und von der Skateranlage gehen erhebliche Immissionen aus. Gerade die geplante Skateranlage ist hier als besondere Lärmquelle zu nennen. Aufgrund der benachbarten Wohngebiete entsteht hier eine Situation, die hinsichtlich des verträglichen Miteinanders von Wohn- und Sportfunktionen zu untersuchen und zu bewerten ist.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die geplante Skateranlage einen wesentlichen Beitrag zum Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche leisten soll. Vor diesem Hintergrund ist eine zu starke Reglementierung der Nutzungszeiten nicht sinnvoll.

Die Gemeinde hat daher bei der TÜV Nord Umweltschutz GmbH eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die geplanten Sportanlagen so auszulegen sind, dass deren Geräuschimmissionen an schutzwürdigen Nutzungen nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation beitragen.

Unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Skateranlage berechnen sich für die geplanten Anlagen an den Immissionsorten tags Beurteilungspegel von max. 41 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und max. 39 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden damit sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Die geplanten zusätzlichen Sportstätten tragen nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation an den umliegenden Immissionsorten bei. Im Nachtzeitraum ist nicht mit einer Nutzung der geplanten Anlagen zu rechnen.

Zur Einhaltung der beschriebenen Pegel ist im Bereich der Skateranlage die Errichtung einer Schallschutzwand / eines Schallschutzwalls mit folgenden Mindestanforderungen erforderlich: Höhe 3,3 m über Geländeoberkante, maximaler Abstand der Lärmschutzeinrichtung zum nördlichen und östlichen Rand der Skateranlage 3,0 m, nördliche Länge mindestens 44,0 m und östliche Länge mindestens 18,0 m.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen führt nicht zu einer Erhöhung des bestehenden Beurteilungspegels der Verkehrsräusche von 3 dB(A) und mehr.

Die Gemeinde hat diese Maßgaben der schalltechnischen Untersuchung im Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigt und in Absprache mit dem Gutachter eine Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls unmittelbar nördlich und östlich der Skateranlage festgelegt.

Der Änderungsbereich 2 wird in den südlichen und westlichen Bereichen von den Immissionen der Bundesstraßen 104 und 105 beeinflusst. Aus diesem Grund hat die Gemeinde in Vorbereitung des Bebauungsplanes auch für diesen Bereich eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Dabei wurde deutlich, dass die das Gebiet bestimmenden Emissionen von den genannten Bundesstraßen verursacht werden. Der Bebauungsplan wird daher Festsetzungen zum Schallschutz beinhalten.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der bestehende Windpark Selmsdorf einer Betrachtung unterzogen. Dabei wurde deutlich, dass die geringste Entfernung zwischen dem Windpark und den vorhandenen Gebäuden in der Ortslage Selmsdorf ca. 550 m beträgt. Die Betreiber der WKA haben dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) nachgewiesen, dass bei dieser Entfernung keine unzulässigen Immissionen auf die Ortslage einwirken.

Die geringste Entfernung zwischen dem Windpark und dem Änderungsbereich 2 beträgt ca. 850 m. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass sich durch eine Vergrößerung der Abstände die einwirkenden Lärmemissionen verringern. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass auch der Änderungsbereich 2 keinen unzulässigen Immissionen ausgesetzt ist.

Diese Vorgehensweise wird auch von der Stellungnahme des StALU zum Entwurf der 8. Änderung des F-Planes unterstützt. Das StALU weist die Gemeinde darauf hin, dass die WKA Bestandsschutz genießen. Einen Hinweis auf unzulässige Immissionen enthält die Stellungnahme nicht.

Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auf die schallschutztechnische Untersuchung, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 16 den Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Bebauung sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt wird.

In seiner Stellungnahme weist das StALU darauf hin, dass im Planbereich und seiner Immissionsschutzrelevanten Umgebung folgende Anlagen bekannt sind, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurden:

- IAG Ihlenberg mbH (Deponie, Blockheizkraftwerk und Wertstoffumschlag),
- RABA Ihlenberg (Restabfallbehandlungsanlage)
- Windpark Selmsdorf.

4. Erschließung und Planungskosten

Die Erschließung der geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist im Änderungsbereich 1 gesichert. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen bzw. entsprechend den Angaben im Bebauungsplan oder entsprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Anlagen zur verkehrlichen Erschließung neu herzustellen.

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

Die Planungskosten für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf werden von der Gemeinde und von dem Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 16, der für die Gemeinde treuhänderisch tätig ist, getragen.

Umweltbericht

Zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Sport“ sowie für Wohnbauflächen im Bereich der Gewerbefläche Kobarg



Auftraggeber: Stadt- und Regionalplanung Planungsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Uhle
Kirchstraße 28
23936 Grevesmühlen

Unter Mitarbeit von Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 212
23936 Grevesmühlen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	15
1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	15
1.2	Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung	17
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	22
2.1.1	Schutzgut Boden	22
2.1.2	Schutzgut Wasser	22
2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	23
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	25
2.1.5	Schutzgut Menschen	25
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	26
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	27
2.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
3.	Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	29
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	29
3.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	29
3.4	Maßnahmen zum Artenschutz.....	30
4.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen.....	31
5.	Zusätzliche Angaben	31
5.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	31
5.2	Verlegung einer rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche.....	30
5.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)	32
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
6.	Literatur	34

1. Einleitung

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

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

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

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

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Sportplatzflächen im westlichen Teil der Ortslage zu erweitern sowie neue Wohnbauflächen im Bereich eines heute gewerblich genutzten Geländes zu schaffen.

SO-Gebiet „Sport“

Aufgrund des wachsenden Bedarfes an ganzjährigen Spiel- und Trainingsmöglichkeiten soll hier ein multifunktionaler Sportplatz errichtet werden. Dafür wird gesondert eine B-Plan-Änderung und Ergänzung vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss der B-Planänderung wurde bereits gefasst. Der Bebauungsplan befindet sich im Entwurfs-Stadium.

Gleichzeitig wird eine Fläche für Gemeinbedarf für Feuerwehr und Bauhof einschließlich Stellflächen ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Selmsdorf stellt für diese Fläche derzeit Ackerland dar. Dieses soll im Rahmen der F-Planänderung in ein Sondergebiet „Sport“ sowie in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Bestand



Abbildung 3: Flächennutzungsplan (geplante Änderung)

Flächenbedarf

Ergänzungsbereich SO-Gebiet (multifunktionaler Sportplatz):	25.644 m ²
Heckenpflanzung (geplant)	2.060 m ²
Skaterbahn	400 m ²
Sportplatzflächen	23.184 m ²
Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr/Bauhof)	1800 m ²
Grünfläche / Anpflanzfläche im Rahmen der Kompensation des Eingriffs)	16.800 m ²

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Selmsdorf Fläche umfasst das Flurstück 31/3 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf-Dorf.

Weitere Angaben über Umfang, Art und Ziele der Maßnahme können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

W-Gebiet im Bereich des ehemaligen Speditionsbetriebes

Aufgrund des wachsenden Bedarfes an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde am nordöstlichen Ortsrand Wohnflächen ausweisen. In diesem Bereich sind kleinteilig schon Bereiche, die ausschließlich dem Wohnen dienen vorhanden. Der übrige baulich genutzte Teil wird von Gewerbeflächen beansprucht, welche jedoch kurz- bis mittelfristig nicht mehr in dieser Form genutzt werden. Die Gemeinde möchte diesen Bereich städtebaulich ordnen und die Flächen ausschließlich für Wohnzwecke verfügbar machen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Selmsdorf stellt für diese Fläche derzeit Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 5,8ha, sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Vorhandene Wohnbauflächen wurden aufgrund ihrer geringen Größe und Lage (teilw. im Außenbereich) nicht gesondert dargestellt.

Die Flächen sollen im Rahmen der F-Planänderung in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan Bestand



Abbildung 5: Flächennutzungsplan (geplante Änderung)

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Selmsdorf. Die Fläche umfasst mehrere Flurstücke der Flur 3, Selmsdorf Dorf.

Flächenbedarf (außerhalb des vorhandenen GE-Gebietes)

Ergänzungsbereich W-Gebiet : ca. 2 ha

Im Rahmen der B-Planaufstellung sind umfangreiche Grünflächen beabsichtigt, insbesondere im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Die Grundstücke sollen mindestens 650m² groß sein, mit einer GRZ von maximal 0,3.

1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

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

Aufgrund der Lage und geringer naturräumlicher Ausstattung im Nahbereich wurde der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung klein gefasst. Er umfasst für das Sondergebiet Sport lediglich den Nahbereich (ca. 50 m) des Ergänzungsbereiches südlich der Straße.

Für das Wohngebiet im nordwestlichen Teil von Selmsdorf wird lediglich die Fläche selbst betrachtet. Aufgrund der Vornutzung (Gewerbe) sind die Auswirkungen auf benachbarte nahe gelegene Wertbiotope im östlichen Teil vernachlässigbar. Insbesondere für die detaillierte Eingriffsbilanz im Rahmen der B-Planaufstellung gilt es aber alle angrenzenden Wertbiotope (hier insbesondere linienhafte Gehölze am nordwestlichen Rand) zu berücksichtigen.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen fest-gelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan Gemeinde Selmsdorf

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf werden die Änderungsbereiche wie unter 1.1 dargelegt, als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Gewerbefläche ausgewiesen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg ist der Bereich des Bebauungsplans als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

GLRP – Westmecklenburg / LINFOS

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Klenräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ (Naturraumnummer 401) zuordnen.

Die vorherrschende Bodenart der Änderungsgebiete sind sickerwasserbestimmte Sande sowie grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme im südlichen Teil des geplanten SO-Gebietes. Diese sind mit Bewertungsstufe 2 (mittel – hoch) bewertet.

Der Grundwasserflurabstand liegt größtenteils bei >10m. Nur im nördliche Teil des geplanten Wohngebietes werden Grundwasserflurabstände >2 – 5m angegeben.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem mit „gering bis mittel“ (für Bereiche mit einem Grundwasserflurabstand > 10m) und „hoch bis sehr hoch“ für Bereiche mit einem geringeren Grundwasserflurabstand eingestuft.

Der Änderungsbereich gilt als Raum mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Der Landschaftsbildraum für das Änderungsgebiet am Sportplatz (Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf) wird mit mittel bis hoch bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Änderungsbereich nur eine geringe Bedeutung.

Der Landschaftsbildraum für das Änderungsgebiet 2 ehemaliger Gewerbestandort (Selmsdorfer Forst) wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Als landschaftlicher Freiraum besitzt dieser Änderungsbereich ebenfalls nur eine geringe Bedeutung. Jedoch wird der nördlich vorhandene Freiraum der Stufe 2 (mittel) mit der Ausweisung von Wohnbauflächen etwas verkleinert.

Der Raum besitzt zeitweise eine vorrangige Bedeutung für ökologische Funktionen. Das Lebensraumpotenzial wird mit mittel bis hoch (südlicher Teil der Sportplatzfläche) bzw. hoch bis sehr hoch (nördlicher Teil der Sportplatzfläche und Bereich der geplanten Wohnbaufläche) bewertet. Der Vogelzug hat hier eine mittlere bis hohe relative Dichte.

Innerhalb des Raumes werden Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft empfohlen. Nördlich des geplanten Wohngebietes sind Maßnahmenflächen zur Regeneration entwässerter Moore ausgewiesen.

Gemäß Landesinformationssystem befinden sich im Gebiet einige geschützte Biotop nach §20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV). Hierbei handelt es sich um Gebüsch und Strauchgruppen südlich der Straße Bereich des Sportplatzes) sowie um ein verbuschtes Kleingewässer im Bereich eines privaten Wohngrundstücks (Änderungsbereich 2).

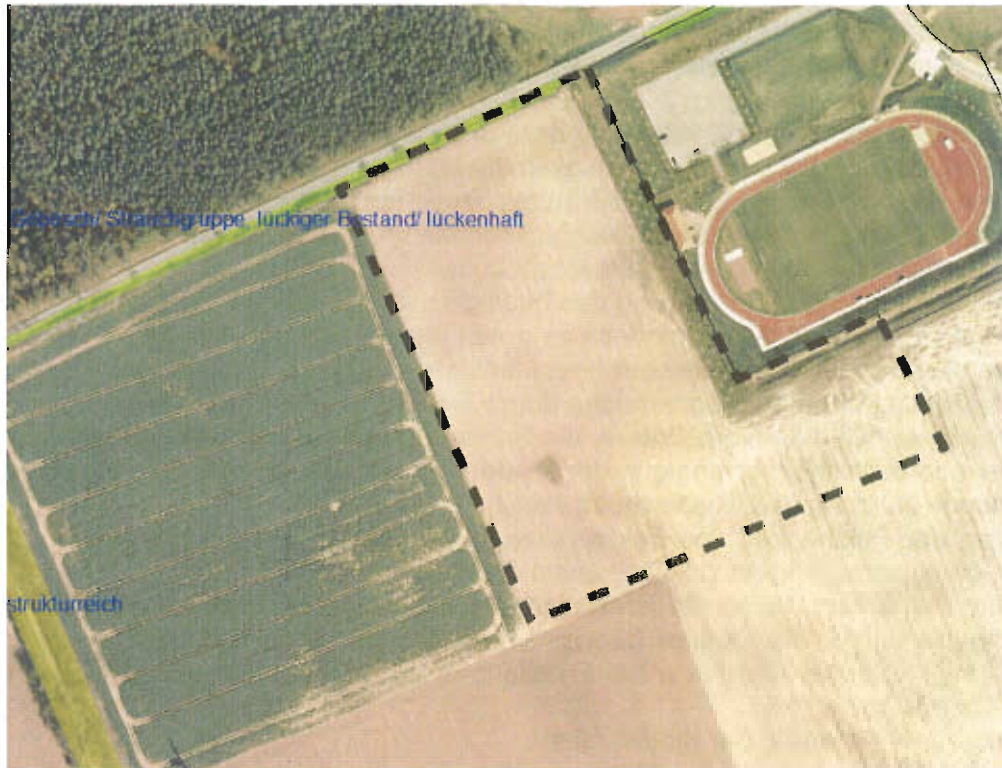


Abbildung 6: §20

Biotope Bereich Sportplatz

Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Bereich des geplanten Wohngebietes liegt innerhalb des LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“. Dieses befindet sich derzeit im Rechtssetzungsverfahren.

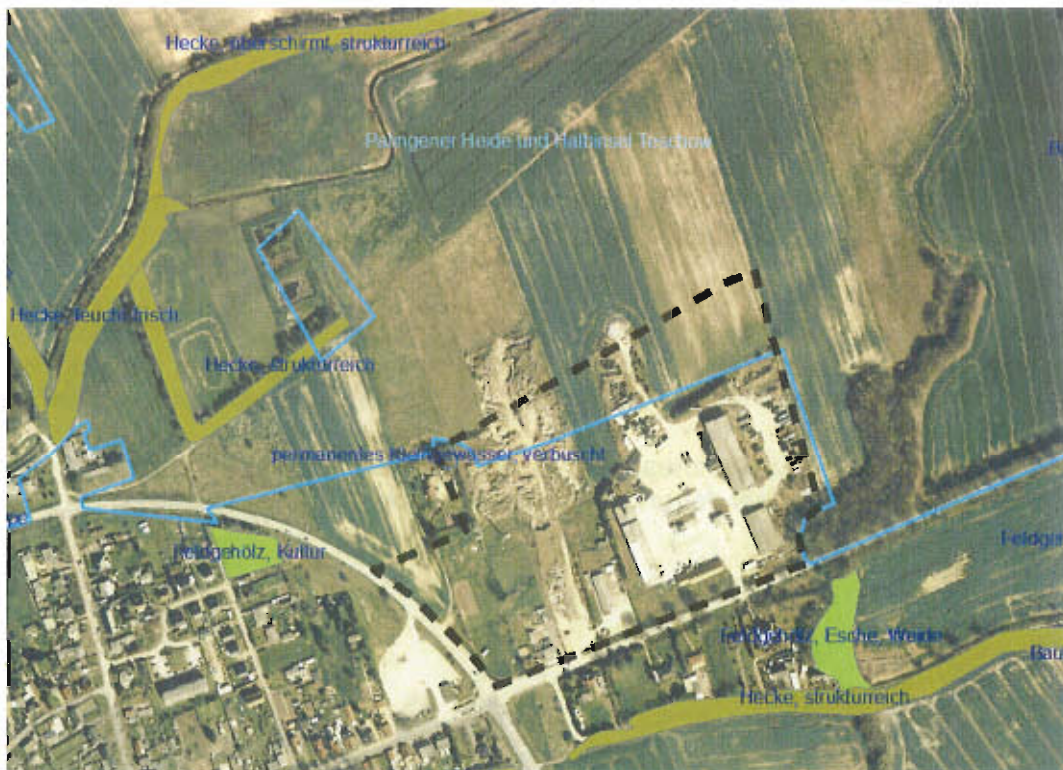


Abbildung 7: Grenze LSG und §20 Biotope im Bereich der geplanten Wohnbauflächen

Schutzzweck des LSG ist auszugsweise insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles sowie die

Erhaltung und Verbesserung der Funktion der Flächen innerhalb des Grünen Bandes. Auszugsweise werden nachfolgend konkretere Schutzzwecke dargestellt:

- Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch
 - Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse
 - die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit und ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck
 - die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie
 - die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche
 - die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschirmten Feldhecken
 - die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils
 - die Erhaltung und Förderung der Biodiversität
 - die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes
 - die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“
- Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit
- Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen
- Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen

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

Ein entsprechend begründeter Ausnahmeantrag für die Herauslösung des nördlichen Teiles aus dem LSG ist erforderlich und bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande sowie grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vor. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. wird von Gewerbe- und Wohnbauflächen eingenommen, so dass von einem hohen Nährstoffgehalt ausgegangen werden kann. Die Bodenfunktionen sind nicht gestört.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung. Die Versiegelungen im SO-Gebiet beschränken sich jedoch auf kleine Flächen (Skaterbahn, Funktionsgebäude). Im Bereich der Wohnbauflächen soll auf eine niedrige GRZ orientiert werden.

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

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

Im Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen erfolgt eine Entsiegelung, welche zumindest auf dieser Fläche durch die geplante Wohnbebauung nicht in dieser Größenordnung wieder vorgenommen wird.

2.1.2 Schutzgut Wasser

SO-Sport

Zwischen dem Ergänzungsbereich und dem ursprünglichen B-Plan befindet sich ein flacher, schmaler Entwässerungsgraben (ca. 0,5m breit). Das Gewässer ist wenig naturnah. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa >10m.

Auswirkungen des Vorhabens

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

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen (Flächen für den Gemeinbedarf) sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Mit dem Sportplatzbau wird großflächig keine Versiegelung vorgenommen. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bleiben gering.

W-Gebiet "ehemaliger Gewerbestandort"

Innerhalb des Gebietes existieren keine Gewässer. Das im Atlas der geschützten Biotope aufgeführte Gewässer existiert nicht.

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

Auswirkungen des Vorhabens

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

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen.

Innerhalb des Gebietes sind großzügig Grünflächen vorgesehen, außerdem wird die GRZ niedrig gehalten, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering bleiben.

2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete

SO-Sport

Der Änderungsbereich des F-Planes wird fast ausschließlich von Ackerland mit geringer Habitatqualität eingenommen. Nur der schmale Saum zur Straße weist Ruderalfluren und lückige Gebüsche und jüngere Bäume auf. Dieser Bereich ist dem Straßenbegleitgrün zuzuordnen. Einer dieser Bäume erreicht den §18 Staus für gesetzlich geschützte Bäume gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V. Zwei weitere unmittelbar nebeneinander stehende Jungbäume (Baumgruppe) bleiben knapp unter dem Bemessungswert. Bei den Bäumen handelt es sich um jüngere Stiel-Eichen im Straßenraum. Die vorhandenen Gebüsche bestehen aus Hasel, Schlehe, Schwarzer Holunder und Hunds-Rose. Sie stehen einzeln. Der Charakter einer lückigen Hecke ist in diesem Bereich nicht gegeben.

Außerdem befindet sich ein gepflanzter Gehölzstreifen am Rand des bereits vorhandenen Sondergebietes innerhalb des Änderungsbereiches.

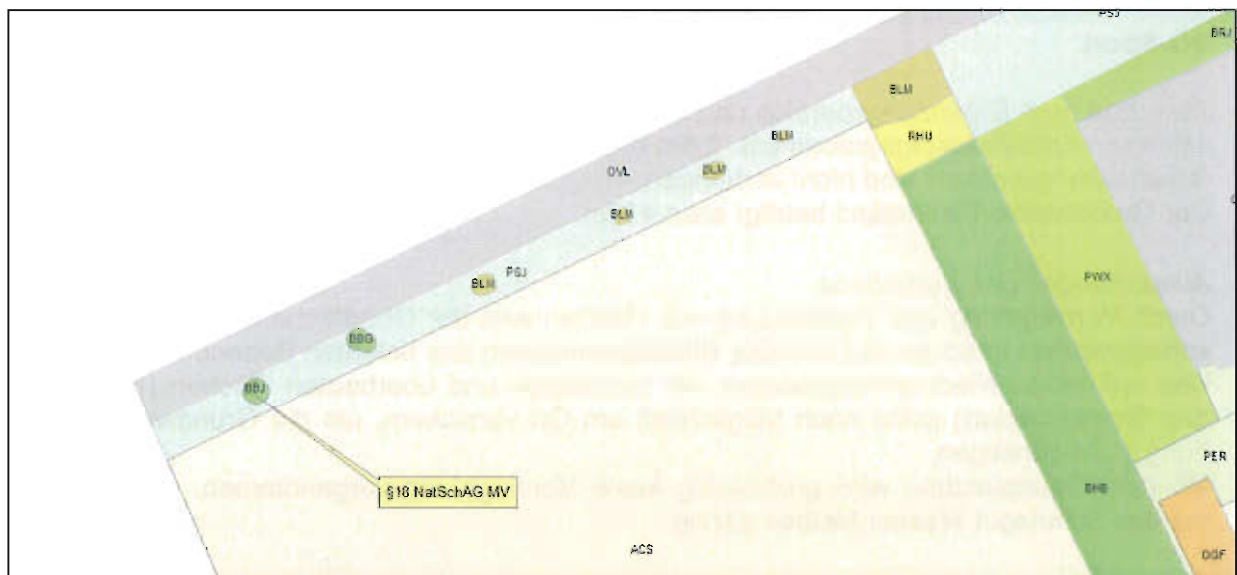


Abbildung 8: Auszug Biotoptypenkarte mit Gehölzen am Plangebietsrand zur Kreisstraße

Faunistisch hat die neu überplante Fläche eine äußerst geringe Bedeutung. Die homogene Ackerfläche weist weder Habitategnung für Amphibien und Reptilien noch für Brutvögel auf. Entsprechend der Fruchtfolge können die Flächen gelegentlich von Rastvögeln aufgesucht werden. Nördlich der Kreisstraße schließt sich das LSG "Palingener Heide und Teschower Ufer an".

Auswirkungen des Vorhabens

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

Die vorhandene Gehölzpflanzung im Randbereich der Sportanlagen wird in ihrem Biotopwert gemindert. Gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Als Ersatzmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs in Acker- und Gehölzbiotope sind großflächig Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen am Rand des Sondergebietes vorzunehmen.

Die Jungen Stiel-Eichen im Straßensaum bleiben erhalten.

Die Randlagen zur Straße, mit Saum und lückigem Gehölzbestand bleiben unberührt und besitzen mit der angrenzenden Straße ein weitaus höheres Störungspotenzial für die Fauna. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Windenergieanlagen, der Straße und der vorhandenen Nutzung ist die Bedeutung als Rastfläche ebenfalls äußerst gering.

Im Rahmen der B-Planerstellung ist eine detaillierte Eingriffsbilanz vorzunehmen. Bei dieser ist der Verlust des Ackerbiotops aber auch die Wertminderung der jetzigen Gehölzpflanzung am Rand der vorhandenen Sportanlagen zu berücksichtigen.

Auswirkung auf das nördlich gelegene LSG lassen sich nicht ableiten.

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Trotz der großen Flächen des Gebietes sind nur relativ wenige Biotopstrukturen vorhanden. Der südliche Teil wird von den Gewerbestandorten eingenommen, die durch große gewerbliche Bauten gekennzeichnet sind. Kleinteilig ist Wohnbebauung vorhanden. Innerhalb der Wohnbauflächen sind auch Siedlungsgehölze, überwiegend aus nichtheimischen Arten ausgebildet. Gleiches gilt für die Gewerbeflächen. Hier befinden sich auch einige Gehölzstrukturen heimischer Arten, wie Ahorn und Sal-Weide.

Das als Kleingewässer im Atlas der geschützten Biotope dargestellte Biotop ist nicht vorhanden. Auch weisen an diesem Standort vorhandene Strukturen nicht darauf hin, dass ein solcher je existiert hat. Diese Fläche ist mit Landreithgras zugewachsen und weist einen Gehölzbestand aus Robinien, Fichten, Kiefern und jungen Stieleichen auf. Es befindet sich innerhalb des vorhandenen Wohngrundstücks, welches im Rahmen der Überplanung nicht verändert wird. Sicher können hier jedoch Habitatqualitäten für Amphibien ausgeschlossen werden.

Bei dem vorhandenen Gebäudebestand des Gewerbegebietes ist mit dem Vorhandensein von gebäudebewohnenden Fledermäusen, insbesondere der Zwergfledermaus zu rechnen. Außerdem stellen sie ein geeignetes Habitat für an Gebäuden brütende Vogelarten dar. Diese Artengruppen sind für das Gebiet im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen. Die Untersuchung wurde beauftragt.

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

Entlang der B 105 (südliche Begrenzung des Gebietes) befinden sich noch Fragmente einer Allee. Innerhalb des Plangebietes sind als Alleebäume eine Kirsche, ein Berg-Ahorn, eine Linde und eine Roßkastanie vorhanden.

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

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem der Umsetzung der Planungsabsichten gehen die vorhandenen Habitate für Fledermäuse und Brutvögeln an Gebäuden verloren. Hierfür sind im Rahmen vorgezogener Ersatzmaßnahmen Ersatzlebensräume gemäß Aussagen der SaP zu schaffen.

Weitere Biotope wie landwirtschaftliche Nutzflächen sind entsprechend der im B-Plan festgesetzten maximalen Versiegelungen zu kompensieren. Geringfügig gehen Siedlungsgehölze auf dem jetzigen Gelände „Kobarg“ verloren. Auch diese sind zu kompensieren. Auf den Gewerbeflächen von Kobarg werden auch Entsiegelungen vorgenommen. Dieser Bereich erfährt von seiner Biotopqualität insgesamt keine Verschlechterung, wenn entsprechende Artenschutzmaßnahmen (Brutvögel, Fledermäuse) vorgenommen werden.

Der Gehölzbestand im Bereich vorhandener Wohngebäude bleibt unberührt.

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

Beachtlich bleibt aber in jedem Fall die notwendige Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet für den nördlichen Teil.

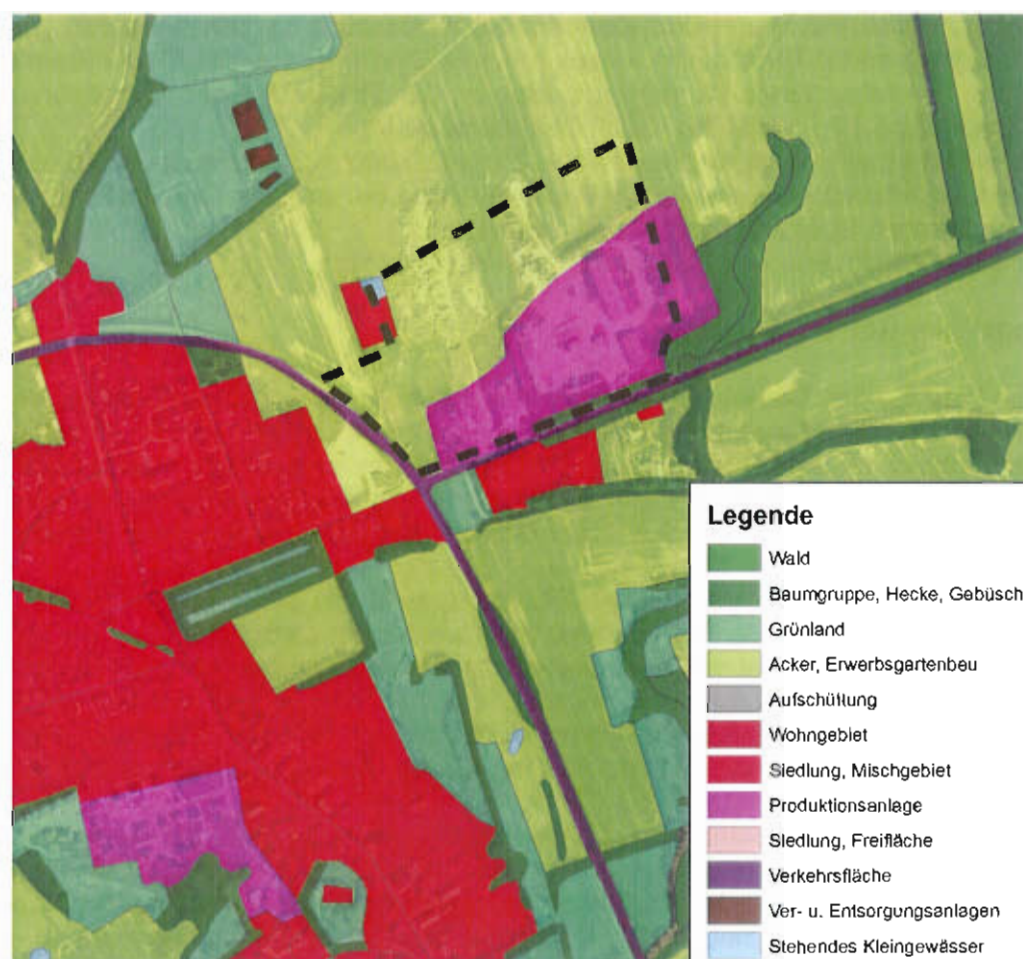


Abbildung 9: Auszug aus der BNTK nach LINFOS

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Vielmehr wird das Kleinklima durch Gehölzpflanzungen und dauerhaft vorhandene Grünanlagen verbessert (Abkühlungseffekt und Staubfilterung).

2.1.5 Schutzgut Menschen

SO-Sport

Die Änderungsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Erholungseignung ist gering da kaum Strukturelemente vorhanden sind. Außerdem wird die Erholungseignung durch die nahe gelegenen Windenergieanlagen abgemildert.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Ackerflächen gehen als Produktionsstätte verloren. Die Erholungseignung wird aber durch die Sportanlagen erhöht. Das Planvorhaben ist mit Lärmemissionen durch den Sportplatzbetrieb verbunden. Hier existiert jedoch bereits eine Vorbelastung durch vorhandene Sportanlagen. Die Richtwerte für zulässige Lärmemissionen sind entsprechend einzuhalten.

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Die Änderungsflächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind Gewerbe- und Wohnstandort. Die Erholungseignung ist gering, da kaum Strukturelemente vorhanden sind und das Gebiet als Gewerbestandort vorbelastet ist. Negativ sind natürlich auch die tangierenden Bundesstraßen als Immissionsquelle zu bewerten.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die entfallende Gewerbenutzung steigt die Attraktivität als Wohnstandort. Bei gleichzeitiger großzügiger Begrünung wird für einen Großteil der Fläche der Erholungswert für den Menschen erhöht. Die Richtwerte für zulässige Lärmemissionen, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Verkehrsträger, sind einzuhalten.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen als Produktionsstätte verloren.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

SO-Sport

Die beanspruchte Ackerfläche ist strukturarm mit einer geringen Landschaftsbildqualität. Außerdem wird das Landschaftsbild durch vorhandene Windenergieanlagen beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind insbesondere aufgrund der Vorbelastung gering und nicht erheblich.

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen werden weitere wertsteigernde Strukturelemente geschaffen.

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Die beanspruchte Gewerbe- und Ackerfläche ist strukturarm mit einer geringen Landschaftsbildqualität. Der nördliche Teil gehört zum LSG Pallingener Heide und Halbinsel Teschow, welches in diesem Bereich jedoch keine für das LSG wertgebenden Charakteristika aufweist (siehe unter 1.3). Die vorhandenen Gewerbeflächen reichen teilweise schon in das LSG hinein und zeichnen sich in diesem Bereich insbesondere durch großflächige Aufschüttungen aus Erdmaterial und Bauschutt aus.

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der starken Vorbelastungen (Nutzung, Aufschüttungen) und geplanter Eingriffsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering und nicht erheblich.

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

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche des SO-Gebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Ackerflächen werden voraussichtlich weiterhin intensiv genutzt. Auch die Habitatqualität bleibt weiterhin auf geringem Niveau.

Inwieweit der Gewerbestandort weiter in dieser oder ähnlicher Form genutzt wird, lässt sich nur schwer abschätzen. Bei Auflassung entsteht möglicherweise eine gewerbliche Brache, die im Bereich der Ortslage aber als städtebaulicher Missstand zu betrachten ist.

2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung im Vergleich zum Status-Quo.

SO-Sport

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Flächen bleiben größtenteils unversiegelt und werden begrünt; Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten	(-)
Wasser	Keine Auswirkungen	0
Tiere und Pflanzen	Verlust des Lebensraum „Acker“	I
	Wertminderung von Gehölzpflanzungen	(-)
	Schaffung neuer Gehölzstrukturen	(+)
Klima / Luft	keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas, Verbesserung durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen	(+)
	Erhöhung der Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten	0
Mensch	Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen	(+)
Landschaftsbild	Erhöhung der Strukturdichte natürlicher Landschaftselemente Verlust von homogenem Ackerland	(-)
Kulturgüter	Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt	0

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Flächen werden teilweise versiegelt, jedoch auch Entsiegelungsmaßnahmen. Großzügige Begrünung. Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten	(-)
Wasser	geringe Auswirkungen	(-)
Tiere und Pflanzen	Verlust des Lebensraum „Acker“ (<1ha)	I
	Reduzierung der Fläche des Landschaftsschutzgebietes	(-)
	Schaffung neuer Gehölzstrukturen	(+)
Klima / Luft	keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas, Verbesserung durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen	(-)
	Erhöhung der Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten	O
Mensch	Schaffung von Wohnraum, Reduktion von Immissions-trächtigem Gewerbe, Verlust von freiem Landschaftsraum	(-)
Landschaftsbild	Erhöhung der Strukturdichte natürlicher Landschaftselemente, Rückbau Gewerbe Verlust von homogenem Ackerland	(-)
Kulturgüter	Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt	O

- II starke Auswirkung
 I mittlere Auswirkung
 (-) geringe Auswirkung
 O keine Auswirkung
 (+) Verbesserung der derzeitigen Situation

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

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

SO-Gebiet

Die Umsetzung eines derartigen Planvorhabens ist nur an diesem Standort möglich. Bereits vorhandene Sportanlagen sowie die Ortsrandlage favorisieren diesen Standort. Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslage erhöht das Konfliktpotenzial und stellt demnach keine Alternative dar.

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

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

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf den Umweltbericht zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen gering gehalten werden. Vorhandene Grünstrukturen, wie die Bepflanzungen am jetzigen Ortsrand bleiben erhalten. Innerhalb der Flächen sind großzügige Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Nördlich des vorhandenen Gewerbestandes war ursprünglich die Ausweisung weit größerer Wohnbauflächen beabsichtigt. Von dieser Planabsicht wurde nun erheblich abgewichen. Damit soll insbesondere der freie Landschaftsraum und das vorhandene LSG berücksichtigt werden. Die nun ausgewiesenen Wohnbauflächen gehen nur geringfügig über den bereits gewerblich genutzten Bestand hinaus.

3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Eine entsprechende Bilanzierung des Vorhabens am Sportplatz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die SO-Fläche vorgenommen. Die Bilanzierung zeigt kein Kompensationsdefizit.

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Detail auf die nachfolgenden B-Planverfahren verwiesen. Die Gemeinde hält für Ersatzmaßnahmen ausreichende Flächengrößen zur Verfügung. Unter anderem können weitere Anpflanzmaßnahmen südlich des Sportplatzgeländes erfolgen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der vorhandenen Habitatstrukturen, und der planerisch möglichen Versiegelung, wird eingeschätzt, dass der Kompensationsbedarf etwa zwischen 8.000 und 12.000 KfA liegen wird. Hinzu kommen artenschutzrechtliche Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse.

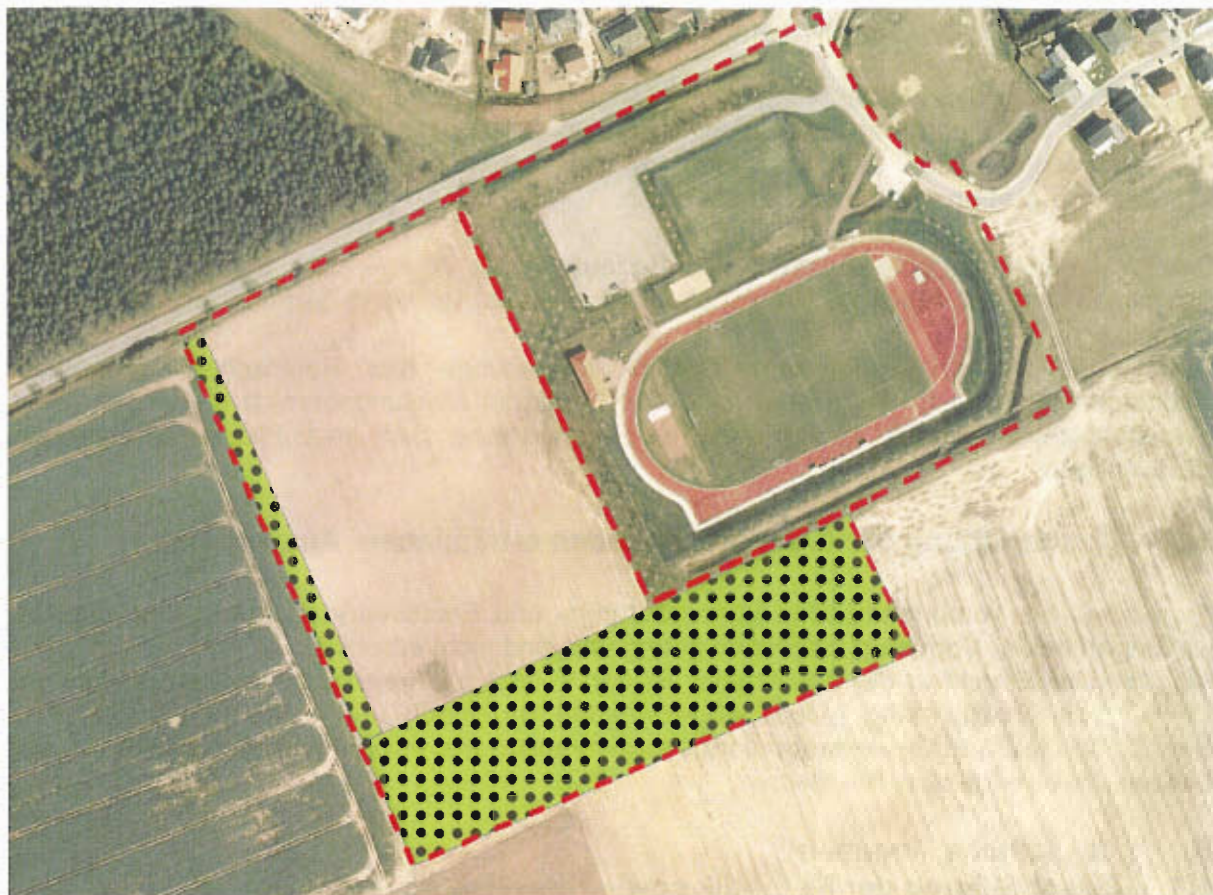


Abbildung 4: geplante Ersatzpflanzung im Zusammenhang mit der B-Planänderung im SO-Gebiet

3.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialabschätzung) wurde durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Artengruppen Amphibien/Reptilien sowie Avifauna überprüft. Im Bereich des W-Gebietes „Kobarg“ wurde außerdem die Habitateignung für Fledermäuse eingeschätzt.

SO-Gebiet

Die Biotope im Änderungs- und Ergänzungsbereich stellen keine geeigneten Habitate für wertgebende Brutvögel und Rastvögel dar. Der Ergänzungsbereich wird derzeit größtenteils von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Diese Flächen sind sehr homogen und weisen keinerlei Strukturen auf.

Entsprechend der Fruchtfolge können die Flächen gelegentlich von Rastvögeln aufgesucht werden. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Windenergieanlagen, der Straße und der vorhandenen Nutzung ist die Bedeutung als Rastfläche aber äußerst gering. Durch das Vorhaben werden keine traditionellen Äsungs- bzw. Rastflächen beansprucht. Eine sekundäre Beeinträchtigung durch Nutzungsintensivierung des Umlandes ist infolge der begrenzten Nutzung und des Zeitraumes der Zug- und Rastgeschehens in den Herbst- und Wintermonaten auszuschließen. Die Bedeutung für durchziehende Singvogelarten ist zu vernachlässigen, da diese störungsunempfindlich sind.

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

Im Bereich der SO-Fläche sind konkrete Maßnahmen zum Artenschutz aufgrund der geringen Habitatqualität nicht erforderlich. Die geplanten Ersatzmaßnahmen (großflächige Ersatzpflanzung im südlichen und östlichen Teil des Änderungsgebietes) sind zukünftig aber Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten.

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Bei dem Wohngebiet Mühlenbruch kann aufgrund des großen Gebäudebestandes das Vorhandensein von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Rahmen einer SAP in nachfolgenden B-Planverfahren zu klären. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind abzuleiten und umzusetzen.

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

Durch das Vorhaben werden keine traditionellen Äsungs- bzw. Rastflächen beansprucht. Habitatqualitäten für Brutvogelarten sind beschränkt im Siedlungsbereich vorhanden (Siedlungsgehölze, Gebäude). Auch dies ist im Rahmen einer SAP im B-Planverfahren zu berücksichtigen.

4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Angesichts der vorzunehmenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen bleiben die Auswirkungen beider Vorhaben insgesamt gering und sind nicht erheblich.

Als stärkster Eingriff in die Schutzgüter ist der Verlust an Ackerfläche sowie der mögliche Verlust von Bruthabitaten (gebäudebewohnende Brutvögel) und Fledermausquartiere im Bereich des jetzigen Gewerbestandortes zu beurteilen. Die Bodenfunktionen dieser Flächen bleiben aber weitgehend erhalten.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der Jahreszeit war hinsichtlich des Artenschutzes nur eine Potenzialabschätzung möglich. Diese ist aber aufgrund der geringen Habitatqualität für das Planvorhaben (F-Planänderung) ausreichend aussagefähig. Auf Bbauungsplanebene sind für das Gelände "B-Plan 16, Wohngebiet Mühlenbruch" konkrete Untersuchungen wertgebender Brutvögel und Fledermäuse erforderlich.

5.2 Verlegung einer rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche

Innerhalb des Teilbereiches 2 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche (Flurstück 67/1, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf). Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg sind zum Schutz zur zur Entwicklung der Niederung des Selmsdorfer Baches Vorschläge zu Maßnahmen enthalten, die der Renaturierung der gestörten Naturhaushaltsfunktionen des stark entwässerten und degradierten Moores und Regeneration der gestörten Funktionen des Fließgewässers dienen soll. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche entspricht diesen Entwicklungszielen. Die Fläche dient dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Errichtung von Windkraftanlagen in der Gemarkung Schönberg verursacht wurden. Insgesamt ist durch die noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme ein Kompensationsbedarf von ca. 112.500 Punkten auszugleichen.

Die bisherige Planung sah vor, auf dem genannten Flurstück 22.400 m² Feldgehölze zu pflanzen und eine Fläche von 24.000 m² der Sukzession zu überlassen. Durch die Überplanung dieser vereinbarten Ausgleichsfläche als Wohnbaufläche soll die Ausgleichsmaßnahme nun an anderer Stelle realisiert werden.

Die Maßnahme soll nun in einem Bereich umgesetzt werden, in dem bereits zwei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Die Gemeinde ist im Besitz einer ca. 25 ha großen Ackerfläche, die sich zwischen der Ortslage Selmsdorf (südlich des B-Planes Flöhkamp) und

der Deponie befindet. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, diese Fläche aufzuforsten, um so einen Puffer zwischen Ortslage und Deponie zu schaffen. Zu diesem Zweck wurden bereits die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Windpark Selmsdorf und den Windpark Gägelow auf diese Fläche gelegt.

Nunmehr soll im Anschluss an die genannten Ausgleichsmaßnahmen auch der Ausgleich für die Windkraftanlagen in der Gemarkung Schönberg geschaffen werden. Dazu sollen ca. 3,75 ha mit Feldgehölzen und standorttypischen Bäumen bepflanzt werden.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordwestmecklenburg abgestimmt wird, ist der Ausgleich erbracht. Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen somit keine naturschutzrechtlichen Hindernisgründe im Weg.

Die Verlagerung der Ausgleichsfläche wurde zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen vertraglich vereinbart.

5.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

SO-Gebiet

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Nutzungsänderung, teilw. Versiegelung	- Zuwegung zum Ergänzungsbereich bleiben unbefestigt	Im Rahmen der Beachtung der vorhandenen Biotope und Habitateigenschaften erfolgt zum Teil eine Kompensation
Oberflächenwasser	Nicht betroffen		
Grundwasser	Gering betroffen		
Klima / Luft	Nur Kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Erhaltung von Gehölzstrukturen, Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung des Kleinklimas
Tiere und Pflanzen	Verlust von Ackerflächen, Wertminderung vorhandener Gehölzflächen	Erhalt vorhandener Gehölze, Schaffung von unversiegelten Grünflächen (Sportanlagen)	Gehölzpflanzungen
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen /	Schaffung von unversiegelten Grünflächen (Sportanlagen)	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölzriegel)
Mensch und Verkehr	Lärmemissionen	Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung bleiben erhalten	Gehölzpflanzungen (breiter Gehölzriegel)
Kultur-/ Sachgüter Nicht betroffen	Bodendenkmal	Beteiligung und Anzeige des Baubeginns bei der Bodendenkmalschutzbehörde	

W-Gebiet „ehemaliger Gewerbestandort“

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Nutzungsänderung, Versiegelung	- niedrige GRZ	Im Rahmen der Beachtung der vorhandenen Biotope und Habitatelgenschaften erfolgt zum Teil eine Kompensation
Oberflächenwasser	Nicht betroffen		
Grundwasser	Gering betroffen	Versickerung vor Ort	
Klima / Luft	Nur Kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Erhaltung von Gehölzstrukturen, Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung des Kleinklimas
Tiere und Pflanzen	Verlust von Ackerflächen, Verlust von Habitaten von Fledermäusen und Brutvögeln möglich	Erhalt vorhandener Gehölze, Schaffung von unverselegelten Grünflächen	Gehölzpflanzungen, artenschutzrechtliche Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bzw. Brutvögel)
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen /	Schaffung von Grünstrukturen im Plangebiet / Rückbau von gewerbl. Gebäuden und Beseitigung von Aufschüttungen	Gehölzpflanzungen außerhalb und innerhalb des Gebietes
Mensch und Verkehr	Lärmemissionen	Wertgebende Gehölzpflanzungen bleiben erhalten	Gehölzpflanzungen
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen		
Nicht betroffen			

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. Alle Eingriffe können funktional im Gebiet bzw. im Nahbereich ausgeglichen werden.

Selmsdorf, den 7.09.2011



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

6. Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. – In **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. – Ökologie in Forschung und Anwendung, 5, 27- 38.

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

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

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

GEMEINDE SELMSDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

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

Seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden Änderungen wurden von der Gemeinde Selmsdorf mit der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg" sowie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet Am Mühlenbruch" Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings neue Vorhaben darstellen oder geänderte Planungsziele beinhalten. Diese neuen Vorhaben und Planungsziele werden durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen begründet.

Da diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat daher am 08.10.2009 die Aufstellung der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planungsziel bestand darin, parallel zur Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes zu erreichen (Entwicklungsgebot).

Die Gemeindevertretung hat den Vorentwurf des Bauleitplanes am 01.04.2010 gebilligt und in der Zeit vom 15.5.2010 bis zum 11.06.2010 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde die 8. Änderung des F-Planes, die bis dahin nur eine Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasste, um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ergänzt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hat in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 10.12.2010 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes waren somit zwei Änderungsbereiche.

Inhalt des Änderungsbereiches 1 ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft östlich und südöstlich der bestehenden Sportplatzanlage in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Bezeichnung "SO-Sport".

Inhalt des Änderungsbereiches 2 ist die Umwidmung eines dargestellten, ca. 6 ha großen Gewerbegebietes und einer ca. 2 ha großen Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß den Festsetzungen des Baugesetzbuches wurde zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem Umweltbericht wurden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf der FNP-Änderung öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch, Wechselwirkungen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

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

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Für die behandelten Änderungsbereiche wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialabschätzung) durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Artengruppen Amphibien/Reptilien sowie Avifauna überprüft. Im Bereich des künftigen Wohngebietes "Am Mühlenbruch" wurde außerdem die Habitateignung für Fledermäuse eingeschätzt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die beiden Änderungsbereiche keine Bedeutung als Winter- bzw. Landlebensraum für Amphibien und Reptilien besitzen. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Vermehrungshabitate für Amphibien. Maßnahmen zum Artenschutz sind aufgrund der geringen Habitatqualität nicht erforderlich. Die geplanten Ersatzmaßnahmen (großflächige Ersatzpflanzung im südlichen und östlichen Teil des Änderungsgebietes) sind zukünftig aber Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten.

Bezüglich der Habitateignung für Fledermäuse konnte festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Anhaltspunkte für eine Bedeutung der Gebäude als Wochenstube oder Winterquartier vorlagen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Erarbeitung der 8. Änderung und Ergänzung des F-Planes einbezogen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Inhalt der Planung unter Beachtung einer Auflage mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Diese Auflage bestand darin, dass eine im Flächennutzungsplan dargestellte aber derzeit nicht umsetzbare Wohnbaufläche südlich der Straße der Freiheit und westlich der B 104 im nächsten Änderungsverfahren zurück zu nehmen ist. In ihrer Abwägung berücksichtigt die Gemeinde diese Auflage und hat daher beschlossen, die angesprochene Fläche im derzeit laufenden Verfahren zur Neuaufrstellung des F-Planes zurück zu nehmen.

Die Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (zum Zeitpunkt der Planaufstellung: Staatliches Amt für Umwelt und Natur) sowie die der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden bei der Planaufstellung soweit wie möglich bzw. erforderlich berücksichtigt.

Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange haben der Planung im Wesentlichen zugestimmt. Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

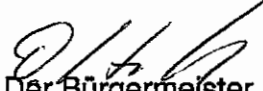
Im Ergebnis der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde deutlich, dass die Gemeinden Lüdersdorf, Schönberg und Dassow der Planung zustimmen. Die Stadt Lüneburg stimmt der Planung nicht zu. Sie führt an, dass die Gemeinde Selmsdorf den zu beachtenden Eigenbedarf im Bereich der Wohnbauflächenausweisung überschreitet. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung sachgerecht mit den Bedenken der Stadt Lüneburg auseinandergesetzt und diese unter Verweis auf die landesplanerische Zustimmung sowie unter Verweis auf die Aussagen des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes in die Abwägung eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung sowie während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Selmsdorf entspricht.

Selmsdorf, den 7. 9. 2011




Der Bürgermeister