

Gemeinde Selmsdorf **Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Aufgrund vorausschauender Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf die südlich gelegene Ortslage Lauen und damit einhergehend auf den Immissionsschutz gelegt. Zudem wurden vielfältig relevante Umweltbelange abgeprüft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, die in einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf Berücksichtigung finden sollen. Diese wird zeitlich nach dem Bebauungsplan behandelt, weshalb der Bebauungsplan dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt wird.

Für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes hat die Gemeinde Selmsdorf bereits am 03.07.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Satzungsbeschluss des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ vorbereitet. Aus Sicht der Gemeinde Selmsdorf erschien es daher sinnvoll, die gegenüber der Bundesstraße 104 liegende Fläche ebenfalls für die Ausweisung von Gewerbebeständen planungsrechtlich vorzubereiten. Da sich jedoch zunächst auf die Vermarktung der vorhandenen Flächen konzentriert wurde, wurde das Verfahren zunächst zurückgestellt. Seit etwa 2009, nachdem absehbar wurde, dass der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kurzfristig nicht mehr zu decken ist, hat die Gemeinde sich erneut intensiv mit möglichen Standorten für zukünftige Gewerbeansiedlungen auseinandergesetzt. Auf der Basis erster städtebaulicher Überlegungen wurde daraufhin 2010 eine vergleichende Standortanalyse durchgeführt, um eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu haben. Zur Auswahl standen drei Standorte, die bzgl. ihrer Vor- und Nachteile untersucht wurden. Die Gemeinde Selmsdorf entschied sich daraufhin für den Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, da dort die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes städtebaulich am ehesten gegeben sind. Die beiden weiteren Standorte standen zum Zeitpunkt des Entwurfes des Bebauungsplanes aufgrund anderweitiger Planungen nicht mehr zur Verfügung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 am 24.10.2013 gebilligt. Vom 09.12.2013 bis zum 16.01.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund

der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet wurden zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kaum Angaben gemacht. Es wurde in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Vorentwurf auf die Notwendigkeit eines erfolgreichen Herauslösungsverfahrens verwiesen.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Teil des Landschaftsschutzgebietes „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“. In der Gemeinde Selmsdorf sind mit Ausnahme der Siedlungsflächen großflächige Ausweisungen dieses Landschaftsschutzgebietes vorhanden. Das Ansinnen der Gemeinde, am hier behandelten Standort ein Gewerbegebiet zu errichten, besteht bereits seit längerer Zeit. Ein Herauslösungsverfahren wurde von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Mit dem Schreiben der uNB vom 09.11.2021 wurde eine Herauslösung zugesichert. Die Bekanntmachung über die Verordnung zur vierten Änderung des Landschaftsgebietes wurde am 20.01.2022 bekanntgemacht.

Für den Entwurf der Planung wurden neue Gutachten zu den Themen Boden und Lärm sowie eine konkretisierte Erschließungsplanung erarbeitet. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden zudem erneut geprüft und teilweise in die fortgeführte Planung aufgenommen. Das zuvor festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ war nicht mehr Bestandteil der Planung.

Somit konnte die Gemeinde am 08.04.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschließen und zwischen dem 10.05.2021 und dem 15.06.2021 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden größtenteils geringfügige, meist klarstellende, Ergänzungen in der Planzeichnung und dem Teil B - Text aufgenommen. Um die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet abschließend zu regeln, wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die östliche Heckenpflanzung in ähnlicher Ausprägung des Vorentwurfs wieder aufgenommen. Weiterhin wurden einzelne Pflanzfestsetzungen in Art und Umfang konkretisiert sowie Hinweise zu Telekommunikationslinien, zu Festsetzungen hinsichtlich der Lärmkontingente sowie zu den Waldabstandsflächen ergänzt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) verbunden. Daher wurde im Rahmen des Umweltberichts geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Der Umweltbericht stellt im Ergebnis fest, dass dies aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Fall ist.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen. Die ermittelten Eingriffe werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung durch Bebauung und Erschließung zuzurechnen. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstyp-

pen bilanziert. Es werden überwiegend Ackerflächen überplant. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Naturschutzgebiet, welches sich mit einem der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung überlagert. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt.

In Bezug auf das behandelte Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (06.05.2021) wird bestätigt, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der in mittelbarer Nähe gelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung durch die hier behandelte Planung derzeit nicht erkennbar ist.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem sogenannten „Grünen Band“. Prinzipiell kann festgestellt werden, dass das Plangebiet kein Bestandteil des „Grünen Bandes“ ist. Intensiv wurde die Bedeutung der Fläche in der Funktion als sogenannte „Trittsteinfläche“ diskutiert. Aus Sicht der Gemeinde erscheint eine Verdichtung der Gewerbefunktion an dieser Stelle insgesamt vorteilhaft. Andere Standorte wurden betrachtet und bewertet, sind jedoch derzeit nicht mehr verfügbar.

Aus Sicht der Gemeinde können ebenso keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes gesehen werden.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 9 umfasst im Wesentlichen eine Ackerfläche. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen ausgeschlossen. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (06.05.2021) wird diese Einschätzung mitgetragen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen vorhanden. Es handelt sich zum einen um eine Baumreihe entlang der B 104 und zum anderen um eine junge Baumreihe an der Selmsdorfer Landstraße. Für die Zufahrt zum Gewerbegebiet an der B 104 ist die Entfernung von drei Bäumen notwendig. Hierfür wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht und im Ergebnis positiv beschieden.

Für die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße werden sowohl Möglichkeiten einer Umpflanzung der Bäume als auch einer Fällung geprüft. Die Gemeinde hat sich entschieden die Selmsdorfer Straße vom Satzungsbeschluss auszunehmen, bis eine abschließende Lösungsvariante für die Verlängerung des Fuß- und Radweges erarbeitet wurde.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ (Akustik Labor Nord GmbH, 03.09.2020, ergänzt am 13.01.2021 und 10.03.2021) betrachtet zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche nördlich des Plangebietes sowie zum anderen die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104. Für das Plangebiet selbst werden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Emissionskontingente vorgesehen, um insbesondere die südlich gelegene Ortslage Lauen vor Gewerbelärm zu schützen.

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

Gemeinde Selmsdorf, den 19.04.2022



Klaus Kreft
Bürgermeister