

# **Gemeinde Selmsdorf**

## **Bebauungsplan Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“**

### 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“ verfolgt die Gemeinde Selmsdorf das Ziel, die bisherige und sicherlich noch nicht abgeschlossene positive Entwicklung der Gebietskörperschaft mit den Instrumenten der Bauleitplanung städtebaulich zu untersetzen und durch lenkende Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für die Zukunft zu sichern. So sollen die in der Vergangenheit getätigten öffentlichen Investitionen in das Gemeinwesen und in die Infrastruktur ebenso langfristig gesichert werden wie die privaten Investitionen in Wohn- und Gewerbebereiche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde erstmals Einfluss auf die Entwicklung des Deponiegeländes nehmen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde Selmsdorf gegenüber dem Deponiebetreiber eine starke Position, um ihre Interessen zu verdeutlichen.

Die nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigten Nutzungen innerhalb des Deponiebetriebes sind dem Bauplanungsrecht jedoch nicht zugänglich, d.h. der Bebauungsplan Nr. 18 kann und darf ausdrücklich nicht in bestehende und genehmigte Nutzungen eingreifen. Der Bebauungsplan Nr. 18 regelt also nicht den genehmigten Deponiebetrieb, sondern nur neue und zusätzliche Nutzungen.

Neben den bisher genutzten Betriebsflächen soll mit dem Bebauungsplan Nr. 18 im nordwestlichen Bereich des Deponiegeländes ein Baugebiet für die Ansiedlung von Betrieben, die sich überwiegend mit der Aufbereitung und der Weiterverarbeitung von Wertstoffen sowie der Erzeugung, Speicherung und Umwandlung von regenerativen Energien beschäftigen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll einerseits die funktionale Nähe zum Deponiebetrieb dokumentiert werden, andererseits eröffnet diese Festsetzung der Gemeinde im Vergleich zu einer Gewerbegebietsfestsetzung größere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungen.

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 18 betroffene Bereich ist bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 9. Änderung. Dort wird das Deponiegelände als Sondergebiet (SO) „Sondermülldeponie“ dargestellt. Die Darstellung der im Bebauungsplan aufgenommenen „Gewerbefläche am Kirchenholz“ (Gebiet SO 9) und die Fläche zur Aufforstung am östlichen Rand des Betriebsgeländes sollten in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes behandelt werden. Um den Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, hat sich die Gemeinde Selmsdorf deshalb dazu entschlossen, eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2023 hat der Landkreis Nordwestmecklenburg die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 18 entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 10. Änderung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 31. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der Gebietsbezeichnung „Deponie auf dem Ihlenberg“ beschlossen. Daraufhin begann ein umfangreicher Abstimmungsprozess zu den konkreten Zielen und Möglichkeiten dieses Bebauungsplanes. Es wurden Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, der unteren Naturschutzbehörde und der Planungsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie mit dem Deponiebetreiber geführt. Zwischen 2011 und 2013 wurden die Nutzungen innerhalb der Anlage analysiert und daraus die notwendigen Festsetzungen abgeleitet. Ab 2014 wurden dann zunächst Erweiterungen der Fläche sowie die Ergänzung der „Gewerbefläche am Kirchenholz“ (Gebiet SO 9) diskutiert und insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf Grundlage dieser Abstimmungen zwischen den genannten Beteiligten konnte somit der Vorentwurf der Planung erarbeitet werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 30. März 2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18. September 2017 bis zum 19. Oktober 2017 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. September 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Es wurden allgemeine Hinweise zum Artenschutz, sowie Anmerkungen zum Baum-, Alleen- und Biotopschutz innerhalb des Plangebietes gegeben. Außerdem wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben.

Die Gemeindevertretung hat am 12. April 2018 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen sowie der bereits verfügbaren Umweltinformationen erfolgte zwischen dem 06. August 2018 und dem 10. September 2018. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem die naturschutzfachlichen Festsetzungen konkretisiert sowie weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert. Die Gemeindevertretung hat den Erneuten Entwurf in ihrer Sitzung am 17. Oktober 2019 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10. Februar 2020 bis zum 12. März 2020 öffentlich ausgelegen.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Erneute Entwurf geändert. Es wurde eine Überprüfung der zulässigen Nutzung vorgenommen und die

Schalltechnische Untersuchung wurde um Aussagen zu den im Umkreis des Geltungsbereiches vorhandenen Windenergieanlagen ergänzt. Des Weiteren erfolgten die grundlegende Abprüfung und Neuarbeitung der notwendigen Ausgleichsflächen sowie eine vollumfassende Überarbeitung des Umweltberichts.

Der Erneute Entwurf II der Planung wurde am 13. April 2023 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15. Mai 2023 bis zum 22. Juni 2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Mai 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich hauptsächlich gegen den grundsätzlichen Betrieb der Deponie am Standort wenden, sich jedoch inhaltlich kaum auf den Bebauungsplan Nr. 18 beziehen. Aus den privaten Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden ebenfalls überprüft und zum Satzungsbeschluss wurden lediglich Konkretisierungen der Erschließungsplanung sowie konkrete Formulierungsvorschläge seitens der Behörden zu den Festsetzungen zum Artenschutz und zum Brandschutz in die Planung aufgenommen. Somit konnte die Gemeinde Selmsdorf am 23. November 2023 den Bebauungsplan Nr. 18 als Satzung beschließen und die Begründung einschließlich Umweltbericht dazu billigen.

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. 18 nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Aufgrund der im Umweltbericht dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, wurden im Erneuten Entwurf II unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Versiegelungen durch die bestehende Bebauung wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Unter anderem wird das geplante Sonstige Sondergebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ durch die Pflanzung von Hecken begleitet und im Südosten des Plangebietes werden Flächen aufgeforstet. Diese Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Durch die Planung kommt es zu keiner Betroffenheit von internationalen oder nationalen Schutzgebieten.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialanalyse erarbeitet. Eine potentielle Betroffenheit liegt für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien vor. Mit der Erarbeitung des Erneuten Entwurfes II erfolgte eine vertiefende Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betrachtungen im Hinblick auf die angepassten Planungsziele. Es werden Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen oder die Schaffung von Ersatzquartieren getroffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Eine Betroffenheit der in M-V nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommender Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl von gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäumen vorhanden. Unter Berücksichtigung des geplanten Multifunktionsgebäudes wurde unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 18 ein Fällantrag für 63 Pappeln eingereicht. Bestandteil des Fällantrages war ein Baumgutachten vom Sachverständigen Herrn Franke. Mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 17. Februar 2023 liegt eine Genehmigung für die Fällung dieser Pappeln vor.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Antrag für die Fällung von drei nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäumen gestellt. Mit dem Erneuten Entwurf II wurde die Neugestaltung der Zufahrtssituation überprüft. Hierbei wurden verschiedene Varianten in einer gesonderten Untersuchung durch den Erschließungsplaner verglichen. Es wurde die Variante gewählt, bei welcher die geringsten Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zu erwarten sind und eine rechtskonforme Ausgestaltung der Anbindung an die Bundesstraße B 104 gewährleistet werden kann. Ein geringerer Eingriff in den Alleebestand konnte nicht erreicht werden. Mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 26. Oktober 2023 liegt eine Genehmigung für die Fällung dieser drei Alleebäume vor.

Für die Errichtung eines neuen Knotenpunktes mit der Bundesstraße B 104 wurde in einer Verkehrsuntersuchung (erstellt durch die Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock vom 15. November 2017) die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktausbaus geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der geplante Verkehrsknotenpunkt sowohl bei den derzeitigen als auch bei den zukünftigen Verkehrsbelastungen leistungsfähig sein wird. Der Bau einer Lichtsignalanlage wird nicht notwendig.

Für verschiedene Bereiche des Betriebes der Mülldeponie liegen Einzelgenehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vor. Mit diesen Genehmigungen waren auch die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (z.B. in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen) nachzuweisen. Für den neu zu entwickelnden Standort der „Gewerbefläche am Kirchenholz“ (Gebiet SO 9) wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, den 05. März 2018 erstellt, um die Verträglichkeit der beabsichtigten Gewerbenutzung im SO 9 mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung zu untersuchen. Eine Ergänzung des Gutachtens erfolgte mit Datum vom 02. März 2023 und berücksichtigt nunmehr die vorhandenen Windenergieanlagen im Umfeld

des Plangebietes. Für das SO 9 wurden Emissionskontingente festgesetzt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen kann der Schutz der Wohnbevölkerung sichergestellt werden.

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

Gemeinde Selmsdorf, den 14.12.2023



Marcus Kneft  
Bürgermeister