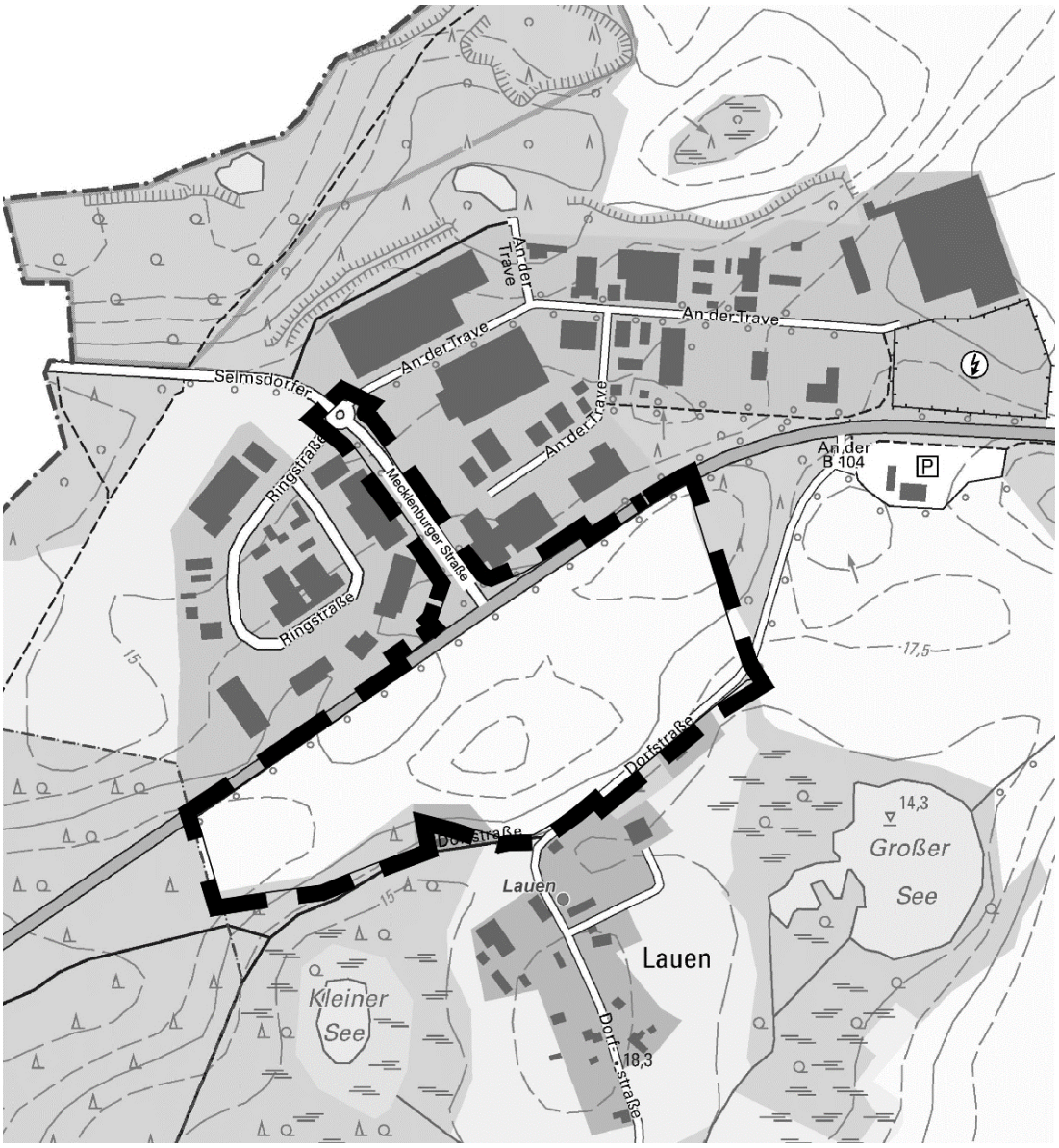

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“

begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor, im Osten durch eine Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Wald, mit einer Gesamtgröße von rd. 15 ha

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.03.2021

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zum Entwurf

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung ... 3
1. Einleitung ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung ... 3
1.2 Lage und Geltungsbereich ... 4
1.3 Planverfahren ... 4
2. Planungsgrundlagen ... 6
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ... 6
2.2 Angaben zum Bestand ... 8
2.3 Eigentumsverhältnisse ... 0
3. Inhalt des Bebauungsplanes ... 0
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen ... 0
3.2 Örtliche Bauvorschriften ... 10
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze ... 11
3.4 Flächenbilanz ... 13
4. Ver- und Entsorgung ... 14
4.1 Trinkwasserversorgung ... 14
4.2 Löschwasserversorgung ... 14
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung ... 14
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation ... 15
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten ... 16
5. Immissionsschutz ... 16
6. Durchführungsrelevante Hinweise ... 19
Teil 2 - Umweltbericht ... 20
1. Einleitung ... 20
1.1 Allgemein ... 20
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes ... 20
2. Umweltprüfung ... 20
2.1 Vorhaben und Planungsziel ... 20
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 30
3.1 Schutzgut Mensch ... 30
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ... 32
3.3 Schutzgut Boden ... 34

3.4 Schutzgut Wasser 35
3.5 Schutzgut Luft und Klima 36
3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 37
3.7 Schutzgut Landschaft 37
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter 41
3.9 Störfälle 41
3.10 Kumulierung mit anderen Projekten 42
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand 42
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 42
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 43
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 43
5. Eingriffsregelung 45
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung 45
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung 45
5.3 Eingriffsbilanzierung 50
5.4 Kompensationsmaßnahmen 54
6. Zusätzliche Angaben 58
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 58
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 58
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 59
8. Referenzliste der verwendeten Quellen 61

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde entschieden, am westlichen Ortsrand von Selmsdorf eine Erweiterung und Ergänzung des schon vorhandenen gewerblichen Nutzungsschwerpunktes vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet. Ziel ist es, in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes und in einem begrenzten Umfang, auch größere Gewerbegrundstücke ab ca. 1 ha, anbieten zu können. Dieser Bedarf kann auf den noch unbelegten Flächen des bestehenden Gewerbegebiets nicht mehr gedeckt werden, da die Vermarktung der Flächen abgeschlossen ist. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, Ansiedlungen in Richtung technologieaffines Gewerbe zu steuern. Neben der räumlichen Verflechtung sollen so auch wirtschaftliche und technologische Synergieeffekte erzielt werden, da in dem vorhandenen Gewerbegebiet ein deutlicher Schwerpunkt in diesem Bereich zu verzeichnen ist. Darüber hinaus können auch Erweiterungspotenziale für die bestehenden Betriebe geschaffen werden. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort soll somit den Fortbestand der ortsansässigen Gewerbebetriebe sichern und zukünftige Erweiterungsflächen vorhalten und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen Wirtschaftspolitik.

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es auch, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtes untersucht (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 03. März 2021).

Insgesamt soll durch die Zuordnung der Flächennutzungen und baulichen Anlagen im Plangebiet eine Beeinträchtigung der angrenzenden Ortslage Lauen vermieden bzw. minimiert werden. Dies umfasst sowohl Beeinträchtigungen durch Immissionen als auch visuelle Störungen. Obwohl die Ortslage Lauen planungsrechtlicher Außenbereich ist, soll die Problematik der räumlichen Nähe zwischen Gewerbe und Wohnbebauung einen hohen Stellenwert innerhalb des städtebaulichen Konzeptes erhalten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst rund 15 ha und liegt direkt an der Bundesstraße B 104. Er wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor, im Osten durch eine mit Ginster bewachsene Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Waldflächen.

Abb. 1: Plangebiet mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V, 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 03. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 12. August 2003.

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 Gewerbestandorten planungsrechtlich vorzubereiten. Da sich jedoch zunächst auf die Vermarktung der vorhandenen Flächen konzentriert wurde, wurde das Verfahren zunächst pausiert.

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 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bzgl. ihrer Vor- und Nachteile untersucht wurden. Die Gemeinde Selmsdorf entschied sich daraufhin für den Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Herrenwiekers Camp/Krempelmoor, da hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes am ehesten gegeben sind. Der zweite Standort, im Bereich des Hauptortes Selmsdorf ist mittlerweile durch die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 16.1 mit Wohngebieten überplant. Der dritte Standort, gegenüber den Flächen der Deponie, wäre von weiteren gewerblichen Betrieben im Gemeindegebiet isoliert und würde somit einen größeren Einschnitt in die freie Landschaft darstellen, als der nun gewählte Standort.
Vorteile des Standortes südlich des Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ sind unter anderem die gute verkehrliche Anbindung über die B 104 und damit einhergehend ein Anschluss an die vorhandene Ampelkreuzung. Zudem sind Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben im bereits bestehenden Gewerbegebiet möglich. Des Weiteren ist die relativ große Entfernung zum Wohnschwerpunkt in der Ortslage Selmsdorf ein weiterer Vorteil dieses Standortes.

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Daher ist vor Inkrafttreten der Satzung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 gestellt. Die zuständige untere Naturschutzbehörde hat bei Fortführung der Planung eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet verbindlich in Aussicht gestellt.

Ein weiterer wichtiger Themenbereich war die Auseinandersetzung mit dem Projekt „Grünes Band Deutschland“. Dieses vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland angestoßene Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Als zentrales Grünes Band wird dabei der Bereich zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen Staatsgrenze zwischen BRD und DDR bezeichnet. Dieser Streifen ist zwischen 50 und 200 m breit. Im weiteren Umfeld des Plangebiets verläuft dieser nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der Trave.
Die Bestrebungen, das Grüne Band zu einem Biotop- und Grünverbund mit europäischer Bedeutung zu entwickeln, werden von der Gemeinde sehr wohlwollend begleitet. Durch die Bereitschaft, die Entwicklungen durch Flächenankauf aktiv zu unterstützen, hat die Gemeinde dies auch zum Ausdruck gebracht. In Vorbereitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde daher auch eine mögliche Beeinträchtigung des Projektraums geprüft.
Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des möglicherweise relevanten Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Zur Trave hin wird der Landschaftraum im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbe, im Nordwesten durch den Lübecker Stadtteil Schlutup und im Osten durch die vorhandene Tank- und Raststätte geprägt. Da die gewählte Fläche nur im Bereich der west- und südwestlichen Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftraum hat, ansonsten durch Straßen und bebaute Flächen umfasst wird, eignet sich die Fläche auch nicht als Bestandteil eines Biotopverbundsystems im weiteren Umfeld des

Grünen Bandes. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als „Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.
Der Vorentwurf der Planung wurde am 24. Oktober 2013 durch die Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09. Dezember 2013 bis zum 16. Januar 2014 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land 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 18. November 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet wurden zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kam Angaben gemacht, eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde zu dem Zeitpunkt noch nicht in Aussicht gestellt. Die weiteren vorgebrachten Stellungnahmen wurden überprüft und teilweise in die nun fortgeführte Planung aufgenommen. Zum einen werden Hinweise zu Lage- und Sicherungspunkten sowie vorhandenen Bodendenkmalen ergänzt, zum anderen wurde die Erschließungsplanung konkretisiert. Des Weiteren wurden für den Entwurf aktualisierte Gutachten erarbeitet.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, TÖBs und Nachbargemeinden durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird die überplante Fläche mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Kurzstucken“ der Gemeinde Selmsdorf wird deshalb nach Satzungsbeschluss dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert, und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV - Bauen und Gemeindeentwicklung während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek, Wismar (Stand November 2020); der Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 der Gemarkung Lauen; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat knapp über 3 000 Einwohner und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land. Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von rund 3 610 ha.

Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar. Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur Autobahn A 20 zwischen Lübeck und Rostock sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) werden der Gemeinde Selmsdorf hinsichtlich der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe mit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Demnach sollen die im Grenzraum von Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sowie die Gemeinde Selmsdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Leitbild soll dabei eine homogene Entwicklung des angesprochenen räumlichen Gefüges sein. Bezüglich dieses Leitbildes sieht die Gemeinde Selmsdorf Entwicklungs-

bedarf insbesondere auch im Bereich des Gewerbeflächenangebotes. Die Gemeindeentwicklung soll dabei vorhandene Potentiale und Infrastruktur maßvoll und raumverträglich nutzen. Dies schließt auch die Verpflichtung ein, Flächen für zentrale Bereiche der Gemeindeentwicklung, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen im Umlandraum, vorzuhalten.
Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entspricht die vorliegende Planung, auf Grundlage der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06. Januar 2014, dem Erfordernis der Raumordnung, gewerbliche Bauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde auszurichten. Es können der Fortbestand der ortsansässigen Gewerbebetriebe gesichert und gleichzeitig zukünftige Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Dadurch werden Arbeitsplätze in der Gemeinde Selmsdorf gesichert und die Unternehmen können wettbewerbsfähig bleiben. Zudem entspricht die Standortwahl im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet im Norden den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch seine bewegte, teils kuppige Topografie geprägt. Der höchste Punkt befindet sich im Osten. Zwei weitere Hochpunkte folgen in westlicher Richtung, von denen aus das Gelände in Richtung Bundesstraße teils stark abfällt.

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist nahezu vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Im Westen und Südwesten handelt sich dabei um Wald. Lediglich im Osten des Plangebiets öffnet sich die Fläche zu den umgebenden räumlichen Strukturen. Dies sind zum einen der östliche Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes an der B 104 und zum anderen die Dorfstraße in Richtung Lauen bis zum Ortseingangsschild. Östlich des Plangebietes schließt eine Ginsterfläche an, die als Ausgleichsfläche für die benachbarte Tankstelle mit Rastplatz angelegt wurde.

Abb. 2: Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes, vorwiegend Birken, eigene Aufnahme.

Abb. 3: Topographie des Geländes, Senke im Norden des geplanten Gewerbegebietes, eigene Aufnahme.

Abb. 4: Wall mit Gehölzstrukturen im Nordwesten des Plangebietes, eigene Aufnahme.

Abb. 5: Vorhandener Knotenpunkt im Norden des geplanten Gewerbegebietes, eigene Aufnahme.

Bei einem Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldgrenzen im Südwesten des Geltungsbereiches festgelegt. Diese wurden in einem Schreiben vom 22. Februar 2021 konkretisiert und entsprechend auch in die Planzeichnung aufgenommen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser wurde ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde trägt alle Planungskosten. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde. Die Kosten werden durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Nordwesten von Selmsdorf zu schaffen. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen und technischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes soll über den bestehenden Knotenpunkt B 104/Selmsdorfer Landstraße erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße, die sich im Plangebiet nach Westen und Osten erstreckt. Dabei wurde vor allem die Topographie des anstehenden Geländes berücksichtigt, da das Plangebiet nach Süden teils stark ansteigt und auch im Westen und Osten Hochpunkte hat.

Die vorhandenen Gehölze entlang der Bundesstraße bleiben überwiegend vorhanden, lediglich für die Anbindung an den Knotenpunkt müssen vier Bäume gefällt werden. Ebenso bleibt der vorhandene Wall erhalten. Dadurch ist eine Einsehbarkeit aus dem Bereich der Bundesstraße nur auf dem Teilstück zwischen nordöstlicher Grenze des Plangebiets und dem bestehenden Knotenpunkt B 104/Selmsdorfer Landstraße

gegeben. Aufgrund der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße von zwanzig Metern werden in diesem Bereich die Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie die Bäume entlang der Bundesstraße überwiegend erhalten. Auch im südlichen Bereich werden, als Abstandsflächen zu der vorhandenen Wohnbebauung der Ortslage Lauen, umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Im Südwesten sowie westlich des Plangebietes befindet sich Wald, der im Bebauungsplan festgesetzt und nach Absprache mit dem zuständigen Forstamt durch gezielte Festsetzungen nicht durch das geplante Gewerbegebiet beeinträchtigt wird.

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese müssen dem konkreten Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig. Östlich des Plangebietes ist bereits eine Tankstelle mit Rastplatz vorhanden, sodass innerhalb des Gewerbegebietes keine Konkurrenzsituation geschaffen werden soll. Auch Lagerplätze möchte die Gemeinde ausschließen, da sie das Ziel verfolgt, hochwertiges, ggf. technologieaffines Gewerbe bzw. kleinere Betriebe aus dem Gemeindegebiet an diesem Standort anzusiedeln. Reine Lagerplätze sorgen dagegen für eine Abwertung des Standortes.
Zudem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig, da die Gemeinde an diesem Standort im Gemeindegebiet keinen Bedarf für solche Nutzungen sieht.
Einzelhandelsbetriebe, die unter Umständen im eingeschränkten Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang einen unmittelbaren und eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes hat. Die differenzierten Festsetzungen sollen die angestrebten gewerblichen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde steuern.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten. So kann im Rahmen des eingeschränkten Gewerbegebietes eine angemessene Freiflächenentwicklung angestrebt werden. Zudem wird die Geschossflächenzahl auf 1,4 und die maximale Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. So soll eine Angleichung der Baukörper an das schon bestehende Gewerbegebiet erreicht werden.
Für die festgesetzte Firsthöhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche nach den Erschließungsmaßnahmen festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Die für eine gewerbliche Nutzung vergleichsweise restriktive Begrenzung auf 11,0 m soll gleichzeitig visuelle Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Ortslage Lauen vermeiden bzw. minimieren. Auch Dachaufbauten, wie

Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die First- bzw. Gebäudehöhe nur um maximal 1,5 m überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt.
Nach Ablauf des genannten Zeitraumes dürfen die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene, nach der Geländeregulierung hergestellte, Geländehöhe über HN76 (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen sind auch in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Regelungen zum Grenzabstand der offenen Bauweise. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Bundesstraße 104 dürfen, wie bereits zuvor erwähnt, in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. In dem Streifen gilt das Anbauverbot gemäß § 31 Straßenwegegesetz MV (StrWG-MV). Für diesen Bereich wurden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind teilweise als Verkehrsgrün Bestandteil der Fläche der B 104.

Im Einmündungsbereich zur B 104 werden Sichtdreiecke festgesetzt. Hier dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht errichtet werden. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Einfügen in die städtebauliche Situation gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zu sehr einzuschränken. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Gliederung und Materialverwendung für Fassaden sowie die Gestaltung von Abfall- und Webeanlagen.

Als vorbeugender Brandschutz wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig sind. Um das Regenwasser wie geplant versickern zu können sind unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei im Plangebiet generell unzulässig. Gründächer sind zulässig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Zusätzlich sind stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Ebenso sind im gesamten Plangebiet im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Steuerung möglicher zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage Lauen wird die Gemeinde parallel zum Bebauungsplanverfahren verkehrslenkende Maßnahmen prüfen (z.B. Begrenzung der zulässigen Tonnage, Durchfahrtsbeschränkungen). Die Ortsdurchfahrt ist bereits als geschwindigkeitsreduzierte Straße mit maximal 30 km/h ausgewiesen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Ausbau des vorhanden dreiarmigen Knotenpunktes zu einem vierarmigen Knoten. Plangebietsseitig ist ausreichend dimensionierte Rückstaufläche vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße, die sich im Plangebiet nach Westen und Osten erstreckt. Jeweils an den Enden befinden sich ausreichend dimensionierte Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 30,6 m, in deren Mitte je eine Rotbuche gepflanzt wird.

Entlang der Planstraße werden im südlichen Bereich Parkplätze vorgesehen, die in Längsaufstellung durch PKW und LKW genutzt werden können, diese erhalten eine Breite von 3,0 m.
Die Dimensionierung der Querschnitte der Planstraße erfolgt unter dem Gesichtspunkt des reibungslosen Ablaufs des gewerblichen Verkehrs. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m, der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 13,05 m. Die Straßenquerschnitte werden im folgenden Schaubild differenziert dargestellt:

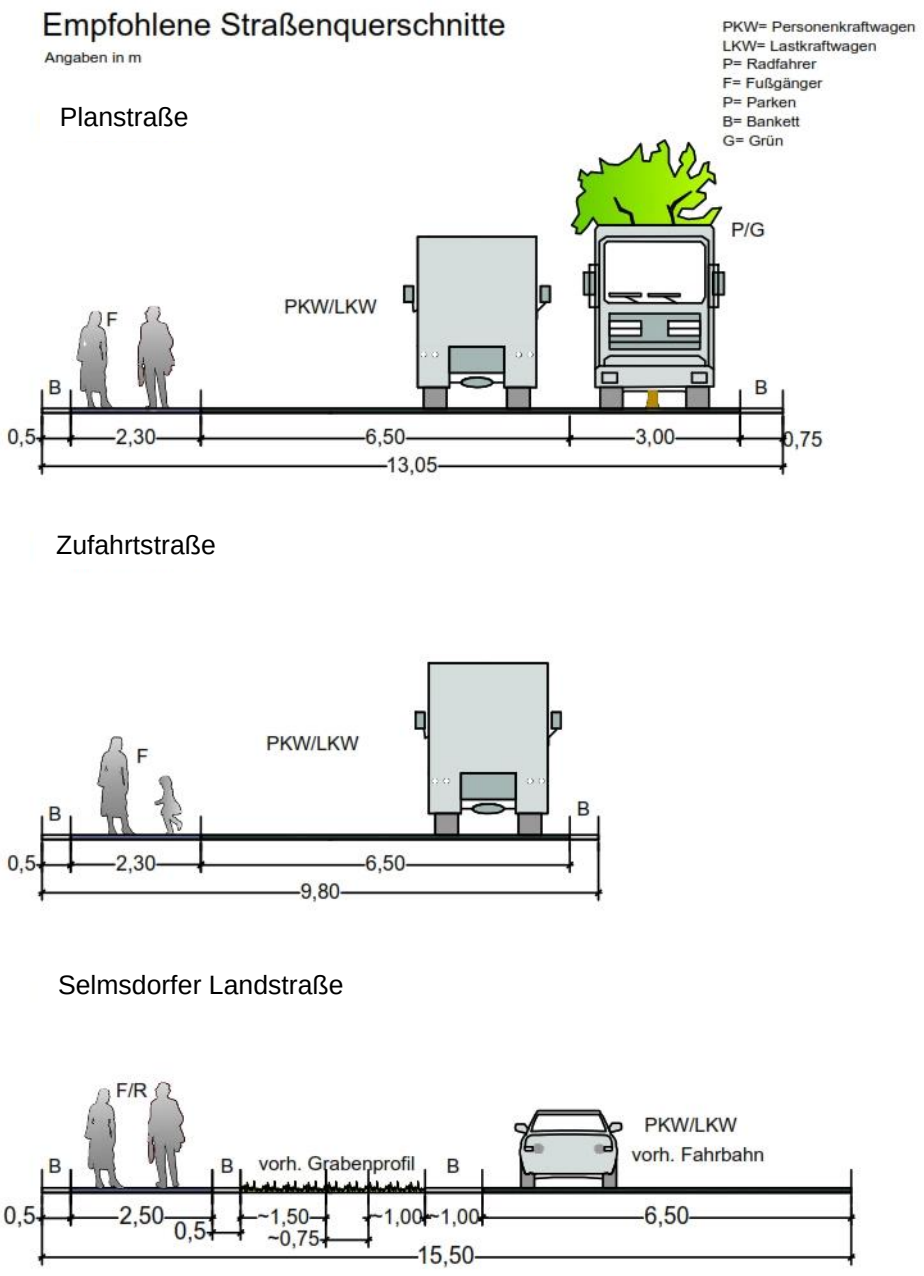

Abb. 6: Empfohlene Straßenquerschnitte.

Zusätzlich zum gewerblichen Verkehr innerhalb des Plangebietes legt die Gemeinde Selmsdorf großen Wert auf eine sinnvolle Fuß- und Radwegeverbindung. Deshalb wurde nördlich des geplanten Gewerbegebietes die Selmsdorfer Landstraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier soll ein Fuß- und Radweg beide Gewerbegebiete miteinander verbinden. Geplant ist die Anknüpfung an den vorhandenen Fußweg im Norden. Dieser soll entlang der Selmsdorfer Landstraße bis zur Ampelkreuzung an der B 104 geführt werden. Als Abgrenzung zur Fahrbahn dient der vorhandene Graben. Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf gepflanzten Linden sollen innerhalb des als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünstreifen erhalten bleiben. Die vorhandenen Jungbäume sind ggf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Fortgeführt wird die Fußwegeverbindung entlang der Planstraße bis zu den beiden Kreisverkehren sowie in Richtung Süden nach Lauen. Dieser südliche Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 5,0 m inkl. Bankett von je 0,5 m ausgeführt und dient zeitgleich als weitere Notzufahrt für die Feuerwehr.
Da entlang der Straße nach Lauen im Süden des Geltungsbereiches keine Möglichkeit besteht, einen Fußweg vorzusehen, wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung entschieden, dass südlich des geplanten Gewerbegebietes der vorhandene Trampelpfad als Weg in die Planung aufgenommen wird, um eine sichere Verbindung zwischen Lauen und der Ortslage Selmsdorf zu ermöglichen. Dieser Weg soll als wassergebundene Decke ausgeführt werden und würde im weiteren Verlauf durch die östlich angrenzende Fläche verlaufen. Diese Weiterführung befindet sich derzeit in planungsrechtlicher Vorbereitung und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 15 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Eingeschränktes Gewerbegebiet	**89 400**
Verkehrsflächen	**24 100**
Planstraße	8 180
B 104 u. Selmsdorfer Landstraße	11 375
Dorfstraße Lauen	3 000
Wirtschaftsweg RRB	200
Fußweg/Notzufahrt Feuerwehr	695
Fußweg	650
Grünflächen	**27 580**
Verkehrsgrün, öffentlich	8 080
Straßenbegleitgrün, öffentlich	2 640
Naturnahe Wiese, öffentlich	2 490
Abschirmgrün, öffentlich	7 930
Zäsurgrün, öffentlich	4 780
Abstandsgrün, öffentlich	1 660
Wald	**8 000**
Flächen für Ver- und Entsorgung	**2 100**
Regenrückhaltebecken (RRB)	1 940
Löschwasserzisternen	160
Summe Geltungsbereich	**151 180**

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen nördlich der B 104. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.
Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.
Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Selmsdorfer Landstraße im Norden bzw. der Dorfstraße in Lauen. Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf sichergestellt. Ein entsprechendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h notwendig. Diese Menge muss für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Um diese Menge bereitstellen zu können, wird eine Kombination aus Hydranten und Löschwasserzisternen vorgesehen.
Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zu erweitern. Im Bereich der Wendeanlagen wird je ein Hydrant zur Löschwasserentnahme vorgesehen. Die Löschwasserzisternen werden ebenfalls nahe den Wendeanlagen festgesetzt.

Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Süden des Plangebietes wird eine Notzufahrt für die Feuerwehr vorgesehen.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

<u>Schmutzwasser</u>
Es ist vorgesehen, alle gewerblichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der

Anschlusspunkt befindet sich nördlich des Gewerbegebiets in der Selmsdorfer Landstraße.

Innerhalb des Gebietes sollen die Schmutzwassersammelleitungen nach Möglichkeit im Freigefälle verlegt werden. Alle Schmutzwasserhausanschlussleitungen werden bis 1,0 m auf den privaten Baugrund vorgestreckt. Hausanschlussschächte sind in Eigenleistung durch die jeweiligen Bauherren zu setzen. Es wird empfohlen, eine Anlage gegen rückstauendes Schmutzwasser vorzusehen.

Regenwasser
Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung § 2 Abs. 2 als gering verschmutzt eingestuft.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können wurde durch die GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020), eine Geotechnische Hauptuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Bis zu den Endtiefen von sieben Metern wurde kein freies Bodenwasser angetroffen.
Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und in das festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet. Gemäß der Berechnung durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen (Stand 26. Mai 2020) beträgt das erforderliche Speichervolumen 552 m³, das festgesetzte Regenrückhaltebecken umfasst ein Speichervolumen von 654 m³.

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum der B 104 bzw. Selmsdorfer Landstraße verlegt sind. Die neuen Leitungen sollten ausreichend dimensioniert werden, um künftige Entwicklungen im Bereich der Ladeinfrastruktur berücksichtigen zu können.

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

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

Derzeit wird in der Gemeinde Selmsdorf die Versorgung mit Glasfaser durch die WEMAG AG ausgebaut. Ein Anschluss des Plangebietes ist ebenfalls frühzeitig mit dem Unternehmen abzustimmen.

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Im Bereich der Planstraße werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen konzipiert.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.
Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021).

Untersuchungsgegenstand waren zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche nördlich des Plangebietes. Zur Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf das Instrument der Emissionskontingentierung zurückgegriffen. Es werden folgende Emissionskontingente L_{EK} tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt:

Tab. 2: Festgesetzte Emissionskontingente.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²			
Teilgebiet	**Flächengröße in m²**	**L_{EK} tags**	**L_{EK} nachts**
1	24 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

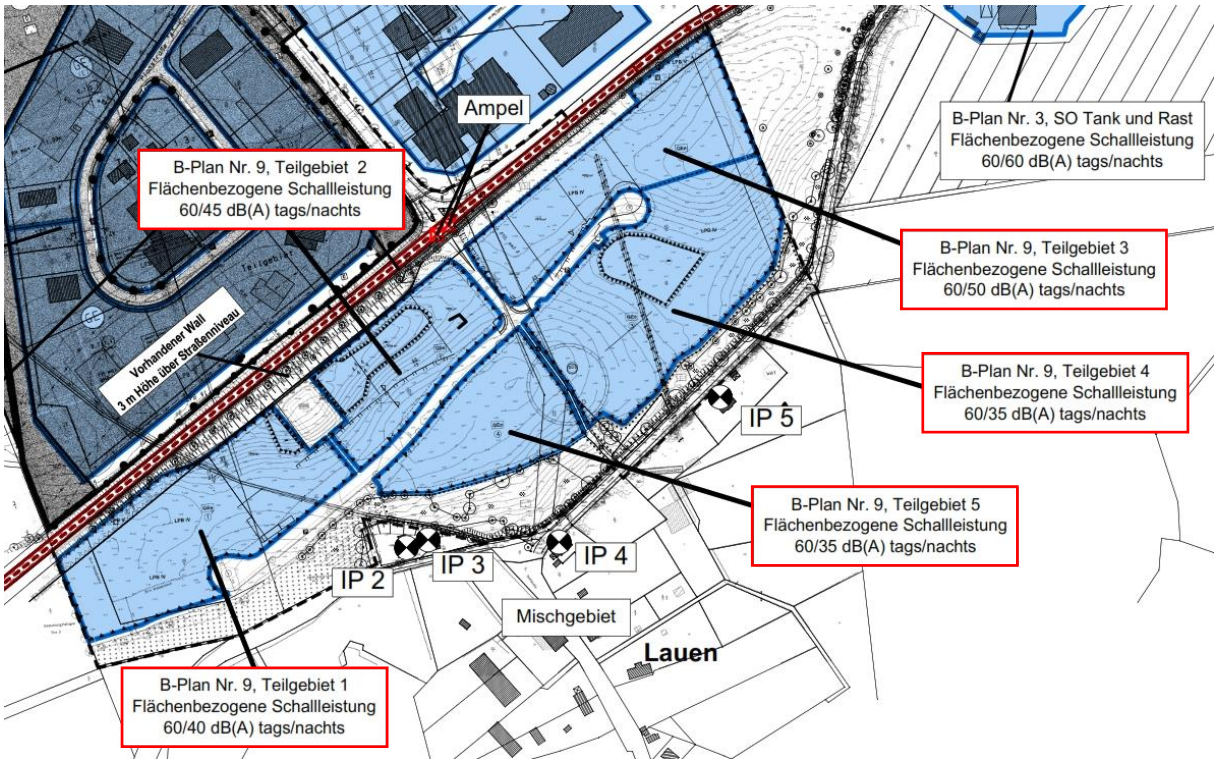

Abb. 7: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Teilgebiete für flächenbezogene Schallleistungen. Quelle: ALN Akustik Labor Nord, März 2021.

Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. Ziel ist die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.
Zwar ist laut Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4 CN 7.16 vom 07. Dezember 2017 bei der Emissionskontingentierung von Gewerbeflächen mindestens eine Teilfläche für uneingeschränkte Gewerbenutzung vorzusehen, für den Bebauungsplan Nr. 9 wird hiervon jedoch abgewichen. Gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO können Festsetzungen zur Gliederung auch für mehrere Gewerbe- oder Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Da nördlich des Plangebietes bereits uneingeschränkte Gewerbeflächen vorhanden sind, kann im Grundsatz auf diese Ergänzungsgebiete verwiesen werden.
Die festgesetzten Emissionskontingente weisen für den Nachtzeitraum eine Kontingentierung für alle Teilflächen aus, für den Tagzeitraum stellt die Emissionsbeschränkung für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen keine Einschränkung des Betriebes dar.

Zum anderen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104 untersucht. Dazu wurden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 auf das Jahr 2030 prognostiziert und von einer Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr ausgegangen. Eine erhöhte Störwirkung wird auch für die lichtzeichengeregelte Kreuzung der B 104 und der Selmsdorfer Landstraße angenommen.
Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 55 dB(A).
Am Tage ist an straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel gerundet 66 – 67 dB(A). In der Nachtzeit ist an straßenzugewandten Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes von rund 4 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den weiteren Bereichen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden allerdings für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen oder Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden in den Festsetzungen folgendermaßen geregelt:

Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Tab. 3: Festgesetzte Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))**	**Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB)[1)]**	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	**Büroräume und Ähnliches**
IV	66 bis 70	$L_{a,res}$ 30	$L_{a,res}$ 35
[1)] resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen			

Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den zuvor genannten Festsetzungen abgewichen werden.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemein

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.
Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ der Gemeinde Selmsdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 hat eine Größe von rund 15 ha und befindet sich südlich der Bundesstraße B 104 und nördlich der Ortslage Lauen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine konventionell bewirtschaftete Ackerfläche. In den Randbereichen sind als Abgrenzung zu der Ortslage Lauen und der Bundesstraße 104 Gehölzstrukturen vorhanden.

Naturräumliche Gliederung

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

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht der im RREP WM für die Gemeinde Selmsdorf beschriebenen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe als Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübecks (vgl. RREP WM Punkt 3.2.2 Abs.3). Unterlegt wird diese Aussage durch die Ausführungen in der Begründung zum benannten Punkt: „Entwicklungsmöglichkeiten werden insbesondere für (…) die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren und die Gemeinde Selmsdorf gesehen. Deshalb sollen hier verstärkt Standortangebote geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbeansiedlung aufnehmen zu können.“

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Die Aussagen des GLRP WM für das Plangebiet werden nachfolgend zusammengefasst. Diese werden im Anschluss auf ihre Relevanz und Aussagekraft in Bezug auf die vorgesehenen Planungen bewertet.

Die dargestellten Schutzwürdigkeiten in den Karten 3 – 9 können aufgrund ihrer Großmaßstäbigkeit und Übersichtscharakter nicht für baugebietsscharfe Betrachtungen herangezogen werden. Es werden folgende Aussagen für den nordwestlichen Bereich der Gemeinde Selmsdorf getroffen:
Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Karte 3):
- Bereiche mit hoher bzw. sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt

Schutzwürdigkeit des Bodens (Karte 4):
- Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Karte 6):
- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds (Karte 8):
- Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) (Karte 9):
- Stufe 2 – mittlere Schutzwürdigkeit

In der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen. Westlich des Plangebietes sind „Trocken- und Magerstandorte mit typischen Lebensgemeinschaften“ (T.1) verzeichnet. In östlicher und westlicher Richtung der Ortslage Lauen sind „Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen“ (B.1) aufgezeigt und südlich von Lauen schwach bis mäßig entwässerte naturnahe Moore“ (M.1) und „Stark entwässerte, degradierte Moore“ (M.3).

Daraus leiten sich die in Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ dargestellten Maßnahmen ab:

- 2.1 Ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore, teilweise flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes

- 6.2 Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten
- 8.4 Verbesserung der Waldstrukturen und langfristigen Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

Biotopverbund

In der Karte II des GLRP WM wird die Biotopverbundplanung dargestellt:

- Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG
- Biotopverbund im weiteren Sinne:
  Europäischer Biotopverbund
  - Gemeldete FFH-Gebiete
  - Europäische Vogelschutzgebiete
  - Verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet ist gemäß Karte 10 des GLRP WM als verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie dargestellt.
Teile des Plangebietes sind als „verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie“ verzeichnet. In der Karte II (Biotopverbundplanung) ist das Plangebiet als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt. Des Weiteren ist in der Karte IV (Ziele der Raumentwicklung/Anforderung an die Raumordnung) das Plangebiet als „Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktion“ verzeichnet. Dies leitet sich aus der Darstellung des Plangebietes als Biotopverbundfläche in Karte II ab.

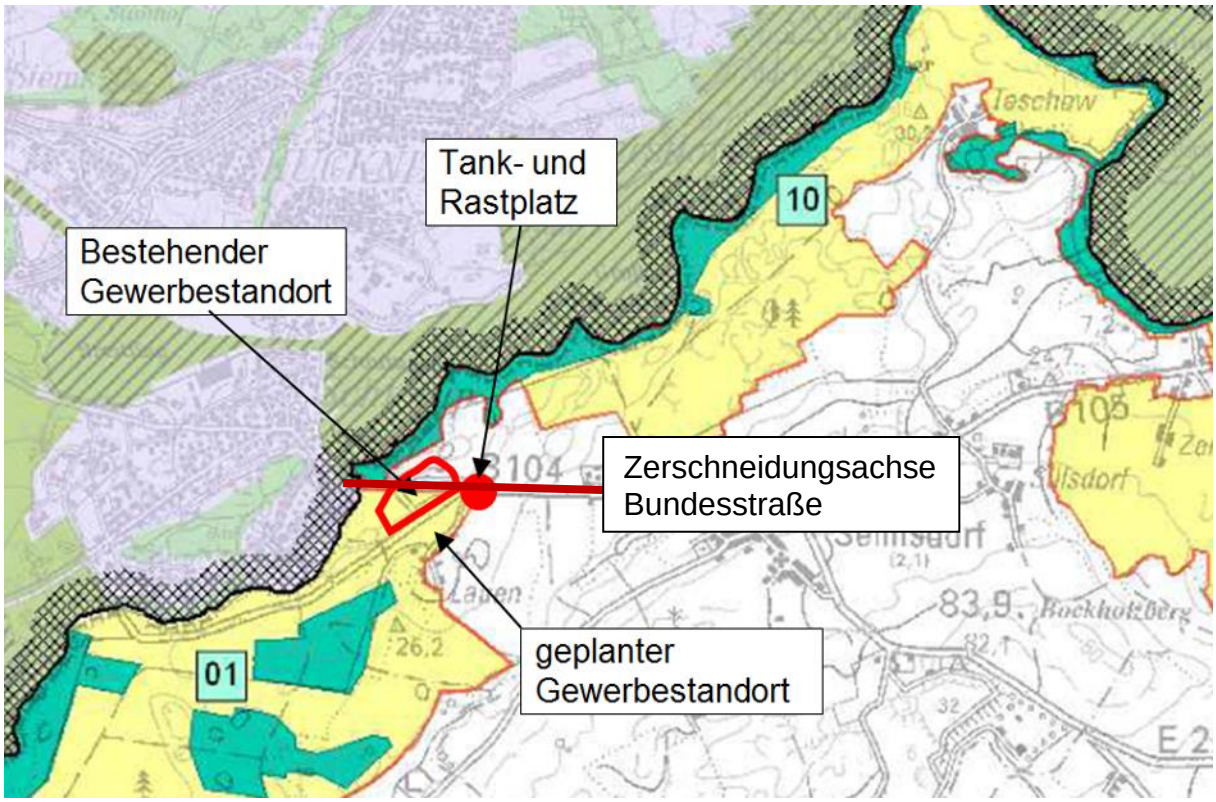

Abb. 1.: Auszug aus Karte II-Biotopverbundplanung aus GLRP (blau=Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG, gelb= Biotopverbund im weiteren Sinne) mit Kennzeichnung der Störfaktoren.

Die tatsächliche Funktion des Plangebietes als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ wird durch die Gemeinde jedoch in Frage gestellt. Die reale Nutzung als ackerbauliche Fläche und die vorhandenen Beeinträchtigungen, wie beispielsweise der vorhandene Gewerbestandort, der Tank- und Rastplatz, die Bundesstraße oder die Dorfstraße in Lauen sprechen gegen die dargestellte Bedeutung. Eine direkte Verbindung zwischen dem „Biotopverbund im engeren Sinne“ und „Biotopverbund im weiteren Sinne“ ist nur westlich des vorhandenen Gewerbestandortes gegeben. Das Plangebiet kann als „Sackgassen-Fläche“ bezeichnet werden, da eine Verbindung nach Norden durch die Bundesstraße und das sich daran anschließende Gewerbegebiet stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden ist. Die Grünstrukturen bzw. Gehölzflächen in den Randbereichen werden im Rahmen des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit als funktionale Randbereiche/Puffer, auch als Migrationskorridore zu den umgebenden Biotopstrukturen (z.B. Waldflächen) bestehen.

Im GLRP Abbildung III-3, welche die Herleitung des „Biotopverbundes im weiteren Sinne“ darstellt, wird der hier betrachteten Fläche nur eine regionale Bedeutung beigemessen. Eine gewisse Ungenauigkeit der Grenzziehung ist auch aufgrund des verwendeten Maßstabes (1:100 000) anzunehmen.
Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Entwicklung eines Gewerbestandortes zu keiner wesentlichen Änderung der Biotopverbundfunktionen führt. Auch eine Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen im Bereich des geplanten Gewerbestandortes würde zu keiner tatsächlichen Verbesserung der Förderung und Sicherung verbindender Landschaftselemente im Hinblick auf die Sicherung dieser Flächen für die Wanderung und Ausbreitung von wildlebenden Tieren und Pflanzen führen. Mit den oben genannten Störquellen, wie dem vorhandenen Gewerbestandort und der Bundesstraße sowie der Tank- und Raststätte sind diese Funktionen bereits maßgeblich behindert.

<u>Grünes Band</u>
Ein weiterer wichtiger Themenbereich war die Auseinandersetzung mit dem Projekt „Grünes Band Deutschland“. Dieses vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland angestoßene Projekt bezieht sich auf den Streifen der ehemals innerdeutschen Grenze. Als zentrales Grünes Band wird dabei der Bereich zwischen dem sogenannten Kolonnenweg und der ehemaligen Staatsgrenze zwischen BRD und DDR bezeichnet. Dieser Streifen ist zwischen 50 und 200 m breit. Im weiteren Umfeld des Plangebiets verläuft dieser nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der Trave.
Die Bestrebungen, das Grüne Band zu einem Biotop- und Grünverbund mit europäischer Bedeutung zu entwickeln, werden von der Gemeinde sehr wohlwollend begleitet. Durch die Bereitschaft, die Entwicklungen durch Flächenankauf aktiv zu unterstützen, hat die Gemeinde dies auch zum Ausdruck gebracht. In Vorbereitung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde daher auch eine mögliche Beeinträchtigung des Projektraums geprüft.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des möglicherweise relevanten Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Zur Trave hin wird der Landschaftraum im Wesentlichen durch das vorhandene Gewerbe, im Nordwesten durch den Lübecker Stadtteil Schlutup und im Osten durch die vorhandene Tank- und Raststätte geprägt. Da die gewählte Fläche nur im Bereich der west- und südwestlichen Waldfläche einen tatsächlichen räumlichen Bezug zum offenen Landschaftraum hat, ansonsten durch Straßen und bebaute Flächen umfasst wird, eignet sich die Fläche auch nicht als Bestandteil eines Biotopverbundsystems im weiteren Umfeld des

Grünen Bandes. In diesem Sinne lässt sich das Plangebiet als “Sackgassen-Fläche“ bezeichnen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes

Landschaftsschutzgebiet (LSG 121) *„Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.*
Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des benannten Landschaftsschutzgebietes. Dieses wurde im Jahr 2004 (Erstaufnahme) ausgewiesen. Wenngleich die Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplanes somit im Vorfeld der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte, waren diese gemeindlichen Entwicklungsziele formal noch nicht vorangetrieben worden.

Ein Antrag auf die Herauslösung der Flächen wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Mittlerweile hat die untere Naturschutzbehörde die Herauslösung in Aussicht gestellt. Es wurde erläutert, dass das Herauslösungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

Im Vorfeld des Herauslösungsantrages fand eine Auseinandersetzung mit Standortalternativen statt. Grundlegende Argumentation im Rahmen der Herauslösung sind der verhältnismäßig geringe Flächenanteil des LSG für die Herauslösung. Es werden ca. 10 ha aus dem LSG herausgelöst. Die Gesamtfläche des Schutzgebietes beträgt ca. 3200 ha. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 0,3 %. Des Weiteren sind Gründe der faktischen Funktion der Fläche anzuführen. Generell wird dem Standort aufgrund seiner Lage zwischen dem bebauten Bereich der Ortslage Lauen und dem vorhandenen Gewerbestandort und der Bundesstraße in Bezug auf seine biotopverbindende Funktion eher eine geringe Rolle zugeordnet.
Der Gewerbesektor hat sich, aufgrund der günstigen Lage zu wichtigen Verkehrsanbindungen u.a. zur Hansestadt Lübeck, gut entwickelt und trägt zu dem erheblichen Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Selmsdorf bei. Die weiterhin bestehende Nachfrage an zusätzlichen Gewerbestandortkapazitäten soll durch die Schaffung des hier betrachteten Gewerbegebietes südlich der B 104 abgedeckt werden. Dabei sollen Synergieeffekte mit dem bestehenden Gewerbegebiet entstehen.

Schutzgebiete außerhalb des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei Schutzgebiete von internationaler Bedeutung vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2130-303) „Moore in der Palinger Heide“ – Entfernung ca. 300 m südwestlich des Plangebietes
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ – Entfernung ca. 500 m nördlich des Plangebietes

Des Weiteren sind folgende Schutzgebiete von nationaler Bedeutung im Umfeld des Plangebietes vorhanden:

- Naturschutzgebiet (Nr. 242) Selmsdorfer Traveufer - Entfernung ca. 500 m nördlich des Plangebietes

Natura 2000-Belange

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.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in einem GGB vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Im Zusammenhang mit dem hier behandelten Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können. Diese Schlussfolgerung basiert auf folgender Argumentation:

- Die Planungsziele des hier vorgesehenen Gewerbestandortes beziehen sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Die Schutzgebiete befinden sich in einem Mindestabstand von 300 m Entfernung.
- Die Schutz- und Erhaltungsziele beziehen sich zum einen auf die Küsten- und Gewässerbereiche und zum anderen auf Moorbereiche. Durch die Planungsziele liegen hier keine Beeinträchtigungen dieser spezifischen FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten vor.
- Es sind anthropogene Vorbelastungen zwischen den Natura 2000-Schutzgebieten und dem Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um weitere Gewerbestandorte, eine Ortslage und eine Bundesstraße.

Aufgrund dieser Argumentation wird auf die Durchführung einer FFH-Vorprüfung verzichtet.

Naturschutzgebiet

Das hier genannte Naturschutzgebiet überlagert sich nahezu vollständig mit dem im Küstenbereich vorhandenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aus den zuvor im Rahmen der Betrachtung der Natura 2000-Belange benannten Gründen werden ebenso Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes ausgeschlossen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung werden die dafür erforderlichen Flächen im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Entsprechend den aktuellen und angepassten Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird die überplante Fläche mit dem Instrument der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ der Gemeinde Selmsdorf wird deshalb nach Satzungsbeschluss dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt.

Geschützte Biotope

Gemäß der LINFOS-Datenbank sind mit Überschneidung des Plangebietes und im Umfeld von 200 m verschiedene gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) verzeichnet. Die Kartierungen für diese Aufnahmen fanden in den Jahren 1996/97 statt. Gemäß der Aussage der unteren Naturschutzbehörde sind die Biotopstrukturen im Rahmen eines Bebauungsplanes auf ihre Ausprägung und Schutzstatus zu überprüfen.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine Bewertung der bestehenden Biotopstrukturen anhand von Luftbildauswertungen und Begehungen. Hierbei ließen sich Diskrepanzen zwischen den Darstellungen im Kartenportal und der tatsächlichen Ausprägung feststellen. Nachfolgend sind eine Betrachtung und Bewertung der bestehenden Biotopstrukturen dargestellt.

Tab. 1: Gesetzlich geschützte Biotope des Kartenportales des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Nr.	Gesetzesbegriff	Biotopname	Fläche (in ha)	Lage (PG= Plangebiet)
1	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01066)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,0877	Südlich des PG
2	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01068)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,1134	Südlich des PG/ geringe Überschneidung
3	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01072)	Gebüsch/Strauchgruppe	0,1180	Südlich des PG/ geringe Überschneidung
4	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01074)	Feldgehölz; lückiger Bestand	0,4796	Südlich der Dorfstraße Entfernung: ca. 50 m
5	Naturnahes Feldgehölz (NWM 01077)	Eiche; sonstiger Laubbaum	0,2990	Südöstlich des PG/ geringe Überschneidung
6	Verlandungsbereich des „Großen Sees“ bei Lauen	Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder; Quellbereich einschl. Ufervegetation	8,7257	Südöstlich des PG Entfernung: ca. 80 m
7	„Kleiner See“ bei Lauen	Naturnahe Moore, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwälder	4,1022	Südwestlich des PG Entfernung: 70 m

Gemäß Anlage 2 zugehörig zum § 20 NatSchAG M-V liegt Naturnahen Feldgehölzen (Punkt 4.3) folgende Definition zugrunde:

Feldgehölze sind kleinflächige, nicht lineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Feldgehölze können Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes sein oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein.

Typische Feldgehölze sind im Inneren waldähnlich, sie besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tiefbeasteten Randgehölzen. Geschützte Feldgehölze sind aber auch kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft

ohne diese idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen.

Gehölzpflanzungen sind nicht geschützte Biotope, wenn sie einen höheren Anteil (> 50 Prozent) nichtheimischer Baum- und Straucharten (z. B. Hybridpappeln, Fichten) enthalten.

Mindestgröße: 100 m²

Typische Merkmale der Vegetation:
Kennzeichnende Baumarten sind u. a. Stiel-Eiche, Hainbuche, Sand-Birke, Zitter-Pappel, Eberesche, Ulmen-, Linden-, Ahorn- und Wildobstarten, in feuchteren Lagen auch Schwarz-Erle, Moor-Birke, Esche und Weiden (vgl. 4.1). Prägende Sträucher sind u. a. Weißdorn-, Rosen- und Brombeerarten, Hasel, Wald-Geißblatt, Schwarzer Holunder, Hopfen, Pfaffenhütchen und Kreuzdorn.

In der nachfolgenden Abbildung sind die gesetzlich geschützten Biotope dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung der vorgefundenen Biotope.

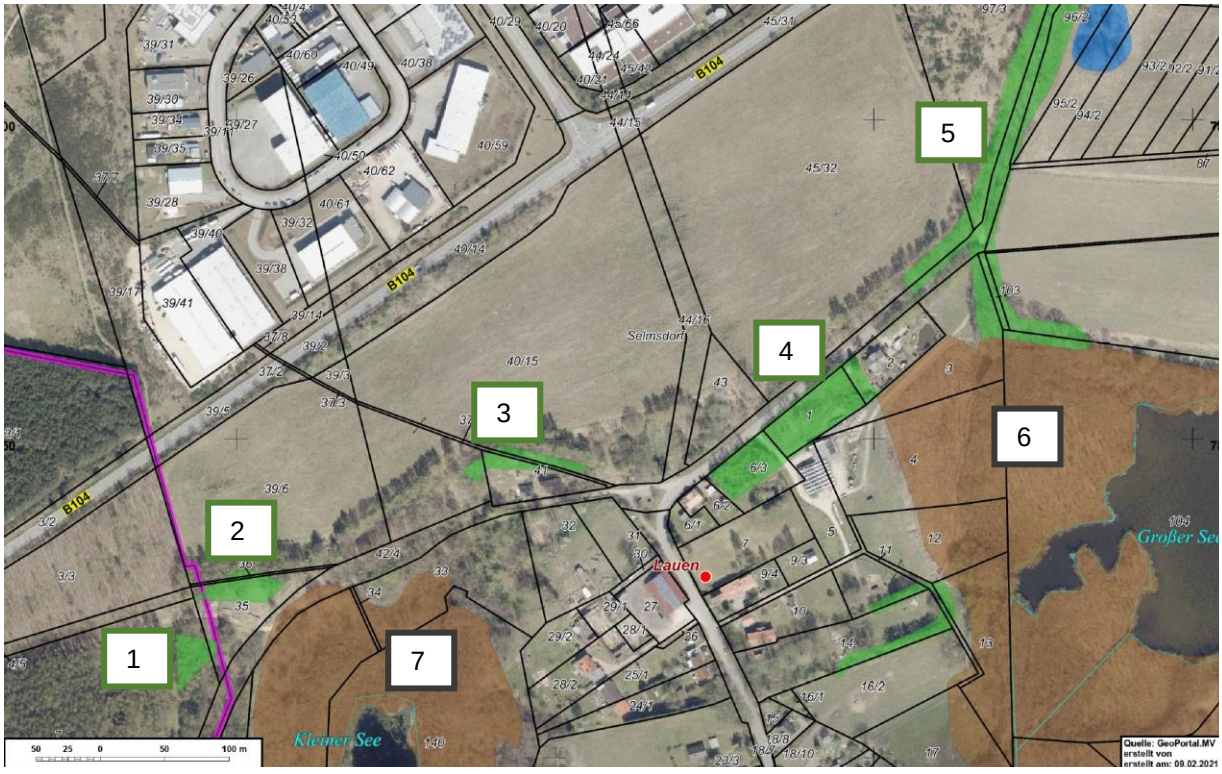

Abb. 2: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope mit Nummerierung, © GeoBasis DE/M-V, 2021.

Für die naturnahen Feldgehölze Nr. 1 und 2 lässt sich feststellen, dass diese sich mittlerweile in Flächen befinden, die forstrechtlich als Wald zu definieren sind. Des Weiteren standen die Feldgehölze Nr. 1 und 2 bereits zum Zeitpunkt der Kartierung im räumlichen Zusammenhang mit östlich und westlich bewaldeten Bereichen. Somit entspricht die Ausprägung der Feldgehölze Nr. 1 und 2 nicht der grundlegenden Definition der gesetzlich geschützten Biotope. Diese stehen im direkten Zusammenhang mit Waldkomplexen, wodurch die Lage in der freien Landschaft laut Definition nicht gegeben ist.

Das Feldgehölz Nr. 3 befindet sich zwischen der Dorfstraße und einem angrenzenden Gebäude und einer Ackerfläche. Entlang der Ackerfläche ist ein unbefestigter Weg vorhanden, der von Spaziergängern genutzt wird. Im Weiteren grenzen weitere Gehölz- bzw. Ruderalflächen an. Wegebegleitend befinden sich Birken, die eher als Baumreihe zu beschreiben sind. Ansonsten sind die Gehölze des eingetragen Biotops lückig ausgeprägt. Das Biotop befindet sich am Rand der Siedlungsstrukturen. Die flächenmäßige Ausprägung ist in östliche und westliche Richtung zu erweitern und von den angrenzenden Waldflächen im Westen zu differenzieren. Die lineare Struktur entlang des Spazierweges entspricht eher den Strukturen einer naturnahen Feldhecke gemäß § 20 NatSchAG M-V. In Bezug auf die Abgrenzung der Biotopstrukturen sind weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Das naturnahe Feldgehölz Nr. 4 befindet sich südlich der Dorfstraße zwischen zwei Wohngebäuden und steht somit im räumlichen Zusammenhang mit der Ortslage Lauen. Die Gehölzstrukturen entlang der Straße sind heckenartig ausgebildet. Im Inneren sind überwiegend ruderal- und strauchartige Strukturen in lückiger Ausprägung vorhanden. Teilweise haben sich Neophyten angesiedelt.
Aufgrund des fehlenden Tatbestandes der Lage in der freien Landschaft und der vorgefundenen Biotopentwicklung wird hier nicht von einem geschützten Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgegangen.

Durch das als naturnahes Feldgehölz (Nr. 5) in der Datenbank dargestellte geschützte Biotop verläuft die Dorfstraße. Diese Verbindungsstraße war auch schon zum Zeitpunkt der Kartierungen vorhanden. In der aktuellen Biotopkartierung lässt sich eine lineare Struktur von Gehölzen beidseitig der Straße erkennen. Die Gehölzstruktur wird von Bäumen dominiert. Somit wird eine gesetzlich geschützte Hecke (Baumhecke) im Rahmen der weiteren Betrachtungen angenommen. Zur Abgrenzung dieses Biotops sind ebenso weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Die Biotope Nr. 6 und 7 werden entsprechend der Kartierung von 1997 betrachtet und bewertet, da hier keine hervorzuhebenden Diskrepanzen vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich insbesondere im südlichen Anschluss an das Plangebiet bzw. mit geringfügigen Überschneidungen Gehölzstrukturen vorhanden sind, die dem gesetzlichen Schutzstatus des § 20 NatSchAG M-V unterliegen, sich jedoch in ihrer Ausprägung von den Angaben der Kartierung von 1997 teilweise unterscheiden. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Biotope anhand des aktuellen Bestandes neu differenziert, wobei teilweise Anpassungen der Biotopcharakteristik oder Abgrenzung erforderlich sind. Eine Anpassung des Biotopkatasters übersteigt die Betrachtung und Bewertung der Biotopstrukturen, wie sie im Rahmen eines Bebauungsplanes üblich sind. Die Aufnahme und Neubewertung der Biotopstrukturen ist im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt, um Rückschlüsse auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Planung ziehen zu können.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine direkten Eingriffe in die geschützten Biotope. Es erfolgt ein Heranrücken von Gewerbeflächen an die Biotopstrukturen. Die bestehenden Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die Planung werden im nördlichen Anschluss Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese ergänzen die bestehende Gewerbeansiedlungen nördlich der B 104. Im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich die Ortslage Lauen. Somit können den betrachteten Biotopen deutlich anthropogene

Vorbelastungen zugeordnet werden. Verbindungen zu weiteren Biotopen in nördliche, östliche und südliche Richtung sind eingeschränkt. In westliche Richtung schließen sich Waldbereiche an. Diese Verbindungen werden mit der Errichtung der geplanten Gewerbeentwicklung nicht gestört.

Aufgrund der dargelegten Argumentation kommt die Gemeinde zu der Schlussfolgerung das mit der hier betrachteten Planung keine Maßnahme verbunden sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopstrukturen führen. Dementsprechend ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V nicht notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde intensiv mit der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes auseinandergesetzt. Bei der Überprüfung der Aussagen der übergeordneten Planungen konnte aufgrund der bestehenden Störwirkungen nur eine geringe Bedeutung des Plangebietes herausgestellt werden. Ebenso konnte bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages keine hervorzuhebende Bedeutung des Plangebietes (z.B. als Migrationskorridor) für streng geschützte Arten erkannt werden.

Waldbelange

Bei einem Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Forstbehörde wurden die Waldgrenzen im Südwesten des Geltungsbereiches festgelegt. Diese wurden in einem Schreiben vom 22. Februar 2021 konkretisiert und entsprechend auch in die Planzeichnung aufgenommen. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser wurde in die Planzeichnung übernommen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Tab. 2: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	▪ BNatSchG (Eingriffsregelung), ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG, ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

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

3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Basisszenario
Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich aktuell als Ackerbaufläche mit konventioneller Nutzungsstrategie dar. Mit dem Vorentwurf wurde für das Jahr 2013 ein Anbau von Mais auf der Fläche beschrieben. Die Bestellung des Ackers mit Mais hat sich auch in den folgenden Jahren fortgesetzt. Teilweise erfolgte der Anbau von anderen Getreidesorten oder einer Zwischenfrucht. Im vergangenen Jahr 2020 wurde die Ackerfläche nicht bestellt, jedoch gepflügt.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist geprägt durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Bundesstraße B 104. Südlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Lauen sowie landschaftlich geprägte Bereiche mit u.a. Wald- und Gewässerflächen. Die Ortslage befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m. Diese beiden Themenbereiche wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtes untersucht (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021).

Die Ackerfläche selbst besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im südlichen Randbereich ist ein Wiesenstreifen vorhanden, der von Spaziergänger (mit Hunden) genutzt wird.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Detaillierte Aussagen sind dem gesonderten Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

Untersuchungsgegenstand waren zum einen die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche nördlich des Plangebietes. Zur Sicherstellung des ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf das Instrument der Emissionskontingentierung zurückgegriffen.
Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. Ziel ist die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Zum anderen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104 untersucht. Dazu wurden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 auf das Jahr 2030 prognostiziert und von einer Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen. Eine erhöhte Störwirkung wird auch für die lichtzeichengeregelte Kreuzung der B 104 und der Selmsdorfer Landstraße angenommen.
Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 55 dB(A).
Am Tage ist an straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel gerundet 66 – 67 dB(A). In der Nachtzeit ist an straßenzugewandten Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes von rund 4 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den weiteren Bereichen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden allerdings für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen oder Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes ändert sich mit der Umsetzung der Planungsziele nicht. Der Spazierweg wird als Grünfläche in die Planung aufgenommen.

Aufgrund der Abschirmung des Plangebietes und der topographischen Entwicklung des Geländes sind die wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Wohnfunktion in der Ortslage Lauen eingeschränkt.
Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Voraussetzung der Einhaltung der immissionsschutzrelevanten Maßnahmen ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erfassung des Baumbestandes
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere in den Randbereiche Gehölze vorhanden. Der ggf. damit verbundene Schutzstatus ist nachfolgend dargestellt.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume - § 18 NatSchAG M-V
Es sind keine einzeln stehenden Bäume sowie Baumgruppen vorhanden, die in ihrer Charakteristik dem gesetzlichen Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V entsprechen.

Gesetzlich geschützte Baumreihen/Alleen - § 19 NatSchAG M-V
Entlang der Selmsdorfer Landstraße im Nordwesten des Plangebietes ist eine Baumreihe vorhanden. Es handelt sich dabei um Linden mit einen Stammdurchmesser von ca. 13 bis ca. 17 cm. Formal ist ein Schutzstatus ab einem Stammdurchmesser von größer 10 cm erreicht. Diese Bäume wurden als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ angepflanzt. Die Baumreihe erstreckt sich über eine Länge von rund 220 m. Die Baumpflanzungen haben einen Abstand von ca. 15-20 m. Teilweise sind begleitende Sträucher vorhanden.
Die Gemeinde möchte im Zuge der Ergänzung der Gewerbefläche auch die dazugehörige verkehrliche Infrastruktur entsprechend anpassen. Dies beinhaltet u.a. die Anlage eines Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße. Hierdurch werden teilweise die Standorte bzw. Wurzelbereiche der benannten Baumreihe beeinträchtigt. Entlang der Straße verläuft ein Entwässerungsgraben und im unmittelbaren westlichen Anschluss befindet sich die Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebietes, so dass eine andere Positionierung des Geh- und Radweges nicht möglich ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen ebenso keine Flächen in entsprechender Breite für die Einrichtung des Weges zur Verfügung.
Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Bäume wird von der Gemeinde vorgesehen, die betroffenen Bäume um wenige Meter innerhalb der verbleibenden Grünfläche zu verpflanzen bzw. Maßnahmen zum Wurzelschutz wie Wurzelbrücken in Betracht zu ziehen, um einen langfristigen Bestand der verhältnismäßig jungen Baumreihe zu gewährleisten.

Des Weiteren sind entlang der Bundesstraße 104 Baumpflanzungen vorhanden. Die Baumreihe verläuft innerhalb des Plangebietes entlang der gesamten Länge von ca. 450 m und teilweise darüber hinaus. Es sind Baumpflanzungen im Abstand von ca. 20 m vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ist die Entfernung von vier Bäumen erforderlich. Da es sich um eine geschlossene Baumreihe handelt ist eine Entfernung von Bäumen unausweichlich. Die Position der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist durch die bestehende Kreuzungssituation und die topographische Entwicklung des Plangebietes begründet. Auch diese Baumfällungen werden im Rahmen eines Ausnahmeantrages behandelt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt die Baumreihe zu erhalten. Baumreihen und Alleen zählen in der Gemeinde Selmsdorf zu wichtigen grüngestalterischen Elementen. Die Verpflanzung bzw. Maßnahmen zum Wurzelschutz von ca. fünf Bäumen scheint unter Berücksichtigung der infrastrukturellen verkehrlichen Erweiterung entlang der Selmsdorfer Landstraße sowie die Fällung von vier Bäumen im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ein angemessenes Mittel zu sein.

Die zusätzliche Erschließung durch den Geh- und Radweg wird für die Verkehrssicherheit innerhalb des Gemeindegebietes für zwingend erforderlich gehalten. Ziel ist der Erhalt der Baumreihe. Hierzu sind weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Ausnahmeantrages notwendig.

Kommunale Baumschutzsatzung
Gemäß § 2 der gemeindlichen Baumschutzsatzung sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Auch mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen, fallen unter den Schutzstatus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Selmsdorf“. Eine Ausnahme für Bäume in Hausgärten ist dort nicht festgelegt. Die Satzung gilt jedoch nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, sodass sie für den hier behandelten Bebauungsplan keine Anwendung findet.

<u>Artenschutzrechtliche Betrachtung</u>
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Durch die vorliegende Prüfung soll festgestellt werden, ob durch die Umsetzung der Planungsziele des hier betrachteten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG Abs. 1 eintreten werden und ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich sind. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- *Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig,*

sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Biologische Vielfalt
Generell wird die Biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes als gering eingestuft, da es sich im Wesentlichen um eine konservativ bewirtschaftete Ackerfläche handelt. Die Grünstrukturen sind hierbei höher zu bewerten. Diese bleiben jedoch mit der Umsetzung der Planungsziele erhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

3.3 Schutzgut Boden

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.
Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Basisszenario
Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten Geotechnische Hauptuntersuchung GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020) vor. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Sandersande festgestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Die oberen Bodenschichten sind durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes verändert. Den sickerwasserbestimmten Sanden wird eine Ackerzahl von <20 zugeordnet. Die Wirtschaftlichkeit der Böden als landwirtschaftliche Produktionsfläche ist somit eingeschränkt. Die geringe Ackerzahl und diesich daraus ergebenden geringen Erträge sowie dieTatsache, dass im Gemeindegebiet von Selmsdorf im südlichen Bereich deutlich höhere Ackerzahlen vorliegen, sprechen u.a. für die Standortwahl.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im geplanten Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,7 (max. bis 0,8 mit Überschreitung) festgelegt. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen.

Die genaue Beurteilung der Bodenverhältnisse in Bezug auf beispielsweise die Versickerungsfähigkeit und der Niederschlagsentsorgung erfolgen im Rahmen des Schutzgutes Wasser. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Aufgrund der bewegten Topographie des Geländes sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Aufschüttungen

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandelt.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialen kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Das Potenzial des Plangebietes als Sandmagerrasen, aufgrund der anstehenden mageren Sande, ist auch für Flächen nördlich/nordöstlich des vorhandenen Gewerbegebietes vorhanden. Im Leitbild/Landschaftsmodell (Karte 10 des Landschaftsplanes) ist der Bereich des Plangebietes ebenso wie die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes als Naturschutz/Magerrasen dargestellt. Jedoch ist in Karte 12 die Erweiterung des Gewerbegebietes Bestandteil des Landschaftsplanes.
Im Vorfeld der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte eine intensive Auseinandersetzung von Standortalternativen. Die gewählte Fläche besitzt deutliche Störwirkungen durch die Bundesstraße und die bestehende Gewerbenutzung. Gleichzeitig werden positive Synergieeffekte zwischen den Gewerbegebieten erwartet. Die Nutzung des hier behandelten Plangebietes ist bereits längerfristig Ziel der Gemeinde.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

3.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario
Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,5 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach GLRP WM hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Oberflächenwasser
Generell ist die Region des Plangebietes durch zahlreiche Vorkommen an Kleingewässern, ehemalig abflusslosen Niederungen, Senken mit wechselnd hohem Grundwasserstand und Entwässerungsgräben geprägt.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegen keine detaillierten Angaben über das Vorhandensein von Ackerdrainagen vor.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Grundwasser
Der Grundwasserstand unter Flur muss im Zusammenhang mit der Leitbodenart gesehen werden. Sande zeichnen sich im Allgemeinen durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Gemäß der Aussagen des vorliegenden Geotechnischen Berichtes (Geo.Tech, Juni 2020) ist nach den Geländebefunden davon auszugehen, dass der Grundwasserstand unterhalb von 13,25 m u AP (maximale Ausschlusstiefe) zu erwarten ist. Bei der

vorgefundenen Geländehöhe von mindestens 5,25 m u AP ist eine Beeinflussung der Flächen durch Grundwasser dementsprechend laut gutachterlicher Aussage nicht zu erwarten.

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Oberflächenwasser
Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können wurde durch die GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020), eine Geotechnische Hauptuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Bis zu den Endtiefen von sieben Metern wurde kein freies Bodenwasser angetroffen.
Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und in das festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet. Gemäß der Berechnung durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen (Stand 26. Mai 2020) beträgt das erforderliche Speichervolumen 552 m³, das festgesetzte Regenrückhaltebecken umfasst ein Speichervolumen von 654 m³.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung wird nicht ausgegangen.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

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

Bewertung
Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Generell lässt sich jedoch die Aussage treffen, dass konventionell bewirtschafteten Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zuzuordnen ist. Die diesbezüglich zu beachtenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes wird durch die

Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen erreicht. Ebenso werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen getroffen. So ist pro 1 000 m² Gewerbefläche je ein Großbaum zu pflanzen.

Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden aufgrund der Ausprägung des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen durch Bundesstraße und weitere Gewerbeansiedlungen sowie die Ortslage Lauen nicht erwartet.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Basisszenario
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V zum Vorentwurf (18.12.2013) sind Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Basisszenario
Im Hinblick auf das Landschaftsbild weist der Standort bereits starke Vorbelastungen z.B. durch die Bundesstraße, Tank- und Rastanlage und das vorhandene Gewerbegebiet auf. Dem Plangebiet wird dementsprechend keine übergeordnete Relevanz bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zugeordnet.

Sensible Nutzergruppen sind mit den Einwohnern der Ortslage Lauen vorhanden. Bundesstraßennutzer oder Nutzer innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes werden als weniger empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eingestuft. Die Sichtbeziehungen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 3: Landschaftsbild - Darstellung wichtiger Sichtbeziehung, topographische Karte © GeoBasis DE/M-V, 2021, eigene Darstellung.

Vom vorhandenen Gewerbegebiet ist keine Einsehbarkeit zum geplanten Standort gegeben. Verkehrsnutzer der Bundesstraße haben partiellen Einblick auf das geplante Gewerbegebiet bei Unterbrechung der Grünstrukturen entlang der Verkehrsachse.

Abb. 4: Partielle Einsehbarkeit des Plangebietes von der B104, eigene Aufnahme.

Abb. 5: Vorhandenes Gewerbegebiet als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, eigene Aufnahme.

Die visuellen Eindrücke des Bundesstraßennutzers sind geprägt durch Wald- und Ackerflächen. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als starke visuelle Störquelle. Die zusätzlichen Einblicke bzw. Störwirkung in das geplante Gewerbegebiet werden als gering betrachtet. Aus Richtung Westen kommend ist das geplante

Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden Bepflanzung auf einem Wall erst sehr spät gegeben. Auch für Touristen wird das zusätzliche Gewerbegebiet den typischen Eindruck des Landes Mecklenburg-Vorpommers kaum mindern. Es wird auf die wirtschaftliche Entwicklung bzw. Bedeutung von Gewerbe im Land verweisen.

Die Ortslage Lauen ist durch Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich eingegrenzt. Der Gewerbestandort ist im Gelände etwas höher gelegen als die Ortslage. Teilweise sind Einblicke in das Gewerbegebiet aus süd-/südwestlicher Richtung möglich.

Durch die Festsetzung der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße zum Erhalt werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert.

Abb. 6: Gehölzbestand entlang der Dorfstraße, eigene Aufnahme.

Abb. 7: Blick von Plangebiet nach Lauen, eigene Aufnahme.

Auch in der Bewertung der landschaftlichen Freiräume im Gutachterlichem Landschaftsprogramm MV (GLP MV) wird dem geplanten Gewerbegebietsstandort keine hervorzuhebende Bedeutung beigemessen (siehe nachfolgende Abbildungen 8 und 9). Die Fläche selbst befindet sich in einem nicht bewerteten Bereich (Pufferzone von Zerschneidungsachsen bzw. bebaute Bereiche). Erst südöstlich bzw. südwestlich der Ortslage Lauens schließen sich unzerschnittene Freiräume mit einer geringen bzw. mittleren Bewertung an. Die Funktionsbewertung ist für die genannten Bereiche mit mittel bis hoch dargestellt (vgl. GLP MV – Textkarten 7a und b).

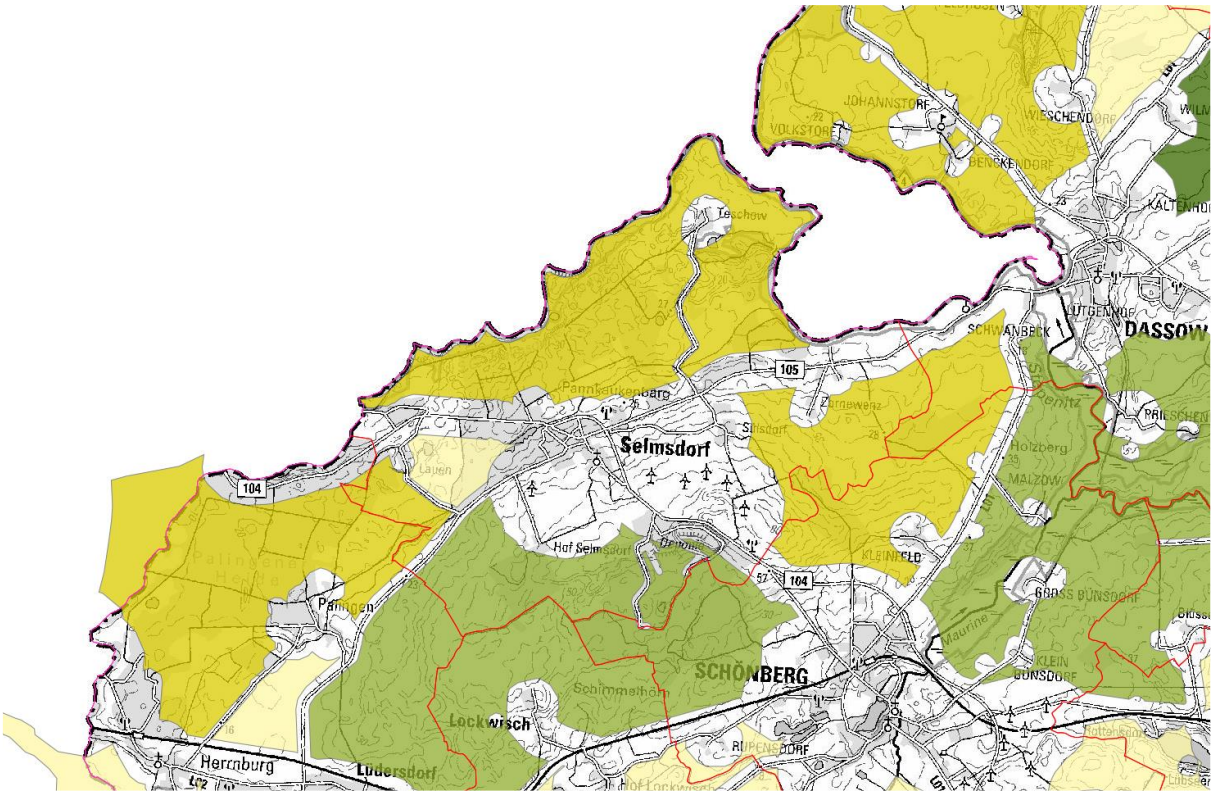

Abb.8: Auszug GLP (Textkarte 7a): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Flächengröße und Verkehrsarme Räume (insgesamt 4-stufig)
Gelb: Stufe 1 gering - <600 ha; Hellgrün: Stufe 2 mittel – 600-1199 ha; Mittelgrün Stufe 3: hoch – 1200-2399 ha

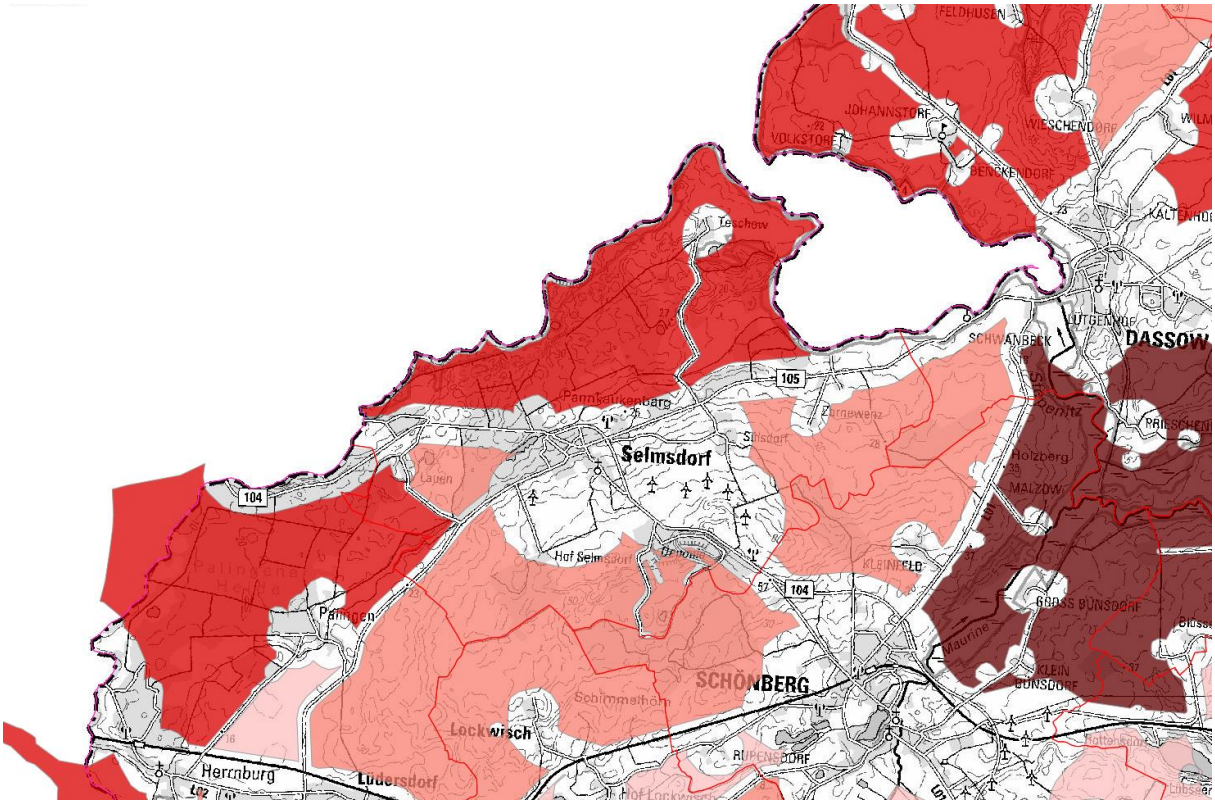

Abb. 9: Auszug GLP (Textkarte 7b): Unzerschnittene landschaftliche Freiräume: Bewertung Funktionen (insgesamt 4-stufig)
Rosa: Stufe 2 – mittel; Rot: Stufe 3- hoch

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass dem Plangebiet keine hohe Bedeutung auf das Landschaftsbild zukommt. Grund hierfür sind die bestehenden Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Bundesstraße. Zudem bleiben die Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten. Die Höhe der Gebäude wird auf maximal 11 m Firsthöhe beschränkt. Die Gemeinde trifft gleichzeitig Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Gliederung und Materialverwendung für Fassaden, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild. Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist nicht zu rechnen.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering aus.
Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung und geringen baulichen Erweiterung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.9 Störfälle

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen
Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.10 Kumulierung mit anderen Projekten

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine ähnlich gelagerten weiteren Planungen vorgesehen. Mit der Ausweisung möchte die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbestandorten nachkommen.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der Umsetzung der Planung sind zusammenfassend die folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die zuvor behandelten Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut Mensch
- stetigen Nachfragen nach weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet wird nachgekommen
- Erhöhung von Immissionen werden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt
- Erholungsfunktion (geringe Einstufung) bleibt nahezu unverändert bestehen

Schutzgut Tiere und Pflanzen
- mit dem Umsetzen der Planungsziele kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten

Schutzgut Boden
- zusätzliche Flächenversiegelung auf einem Standort mit bestehenden Vorbelastungen

Schutzgut Wasser
- größtenteils Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich aufgrund des sandigen Bodens
- Regenrückhaltebecken für die Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen konzipiert

Schutzgut Landschaft
- Grün- bzw. Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten
- Plangebiet gliedert sich an weitere Gewerbeflächen an
- Festsetzung zur Gestaltung von Fassanden etc. mildern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Bekannte Bodendenkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet

Schutzgut Klima und Luft
- keine signifikanten Auswirkungen
- Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen

ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan werden die Grün- und Gehölzflächen in den Randbereichen erhalten. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld mit Standortalternativen auseinandergesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption die naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde ein Großteil des Plangebietes entsprechend der aktuellen Nutzung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die bestehenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes und entlang der Bundesstraße würden ebenso weiterhin erhalten werden. Auch ohne die Durchführung der Planung handelt es sich um eine anthropogen beeinflusste Fläche.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Neuausweisung eines Gewerbestandortes wurden durch die Gemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Gemeinde war bei der Entscheidungsfindung um eine gesamtheitliche Betrachtung aller naturräumlichen und städtebaulichen Belange bemüht, wobei Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gering gehalten werden sollten. Der gewählte Standort ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen.

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 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf bzgl. ihrer Vor- und Nachteile untersucht wurden. Die Gemeinde Selmsdorf entschied sich daraufhin für den Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, da hier die Voraussetzungen für die Schaffung eines weiteren Gewerbegebietes am ehesten gegeben sind. Der zweite Standort, im Bereich des Hauptortes Selmsdorf ist mittlerweile durch die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 16.1 mit Wohngebieten überplant. Der dritte Standort, gegenüber den Flächen der Deponie, wäre von weiteren gewerblichen Betrieben im Gemeindegebiet isoliert und würde somit einen größeren Einschnitt in die freie Landschaft darstellen, als der nun gewählte Standort.
Vorteile des Standortes südlich des Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ sind unter anderem die gute verkehrliche Anbindung über die B 104 und damit einhergehend ein Anschluss an die vorhandene Ampelkreuzung. Zudem sind Synergieeffekte mit vorhandenen Betrieben im bereits bestehenden Gewerbegebiet möglich. Des Weiteren ist die relativ große Entfernung zum Wohnschwerpunkt in der Ortslage Selmsdorf ein weiterer Vorteil dieses Standortes.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegen diese Argumente im Abgleich der Standortalternativen für das Gewerbegebiet gegenüber des Vorschlages des Fortsamtes diese Fläche für die Waldvermehrung als naturschutzrechtliche und forstrechtliche Ausgleichsflächen zu nutzen.

Aufgrund des anstehenden mageren Sandbodens besitzt es ein ökologisches Potential für die Ausbildung von Sandmagerrasen und wird im Landschaftsplan als Fläche für Naturschutz/Magerrasen (Karte 10 Leitbild/Landschaftsmodell) dargestellt. Dies spricht zusätzlich gegen eine Nutzung für Waldvermehrung.

Die Migrationsbewegungen durch das Plangebiet sind durch die bestehenden Zerschneidungswirkungen durch die Bundesstraße und gewerblichen Ansiedlungen sowie die Ortslage Lauen stark gestört. Somit kann sich eine solche Fläche nicht im ausreichenden Maße entwickeln. Die Funktionsfähigkeit ist aufgrund der Vorbelastungen eingeschränkt. Auch aus diesem Grund wird dieser Standort für eine gewerbliche Entwicklung als Vorzugsvariante gewählt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Mit dem Vorentwurf wurde die Bilanzierung nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung 1999“ begonnen. Das Planverfahren wird nun nach den Bestimmungen dieses Bilanzierungsmodells beendet. Es erfolgt keine Umstellung auf die Bestimmungen der Neufassung aus dem Jahre 2018.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt. Im Anschluss werden die Biotoptypen verbal beschrieben und die Wahl des Biotopwertes begründet. Im Rahmen der Bestandserfassung werden sowohl die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, als auch angrenzende Biotoptypen außerhalb des Plangebietes um ggf. mittelbare Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Eingriffsbilanzierung zu berechnen. Hier sind alle Biotoptypen mit einer Wertstufe ab 3 entscheidend.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungsstrukturen. Nachfolgend sind die Biotoptypen im Umfeld des Plangebietes von

200 m beschrieben. Als Grundlage dienten Geländeaufnahmen, Luftbildauswertungen sowie die bestehenden fachlichen Grundlagen des landeseigenen Kartenportals und die Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Überprüfung der Aktualität.

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
1.1.1	**WNA**	Birken- (und Erlen-)Bruch nasser, mesotropher Standorte	4	8
1.1.2	**WNR**	Erlen- (und Birken-)Bruch nasser, euthropher Standorte	4	8
1.8.4	**WKS**	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1	1,5
1.10.3	**WXS**	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1	1,5
2.1.1	**BLT**	Gebüsch trockenwarmer Standorte	3	5
2.1.3	**BLS**	Laubgebüsch bodensaurer Standorte	3	5
2.2.1	**BFX**	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	5
2.6.2	**BRR**	Baumreihe	*	-
2.3.3	**BHB**	Baumhecke	3	5
5.4	**SE**	Nährstoffreiche Stillgewässer	3	5
8.5.3	**TZG**	Trockene Zwergstrauchheide mit hohem Gehölzanteil	3	5
9.3.3	**GIM**	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
10.1.3	**RHU**	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
12.1.1	**ACS**	Sandacker	1	1
13.10.1	**PSJ**	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1
14.5.1	**ODF**	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	-
14.7.3	**OVU**	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,2
14.7.5	**OVL**	Straße	0	-
14.7.6	**OVB**	Bundesstraße	0	-
14.8.2	**OIG**	Gewerbegebiet	0	-
14.8.3	**OIT**	Tankstelle außerhalb Geschlossener Gewerbegebiete	0	-

* Eingriffe werden auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern beurteilt.

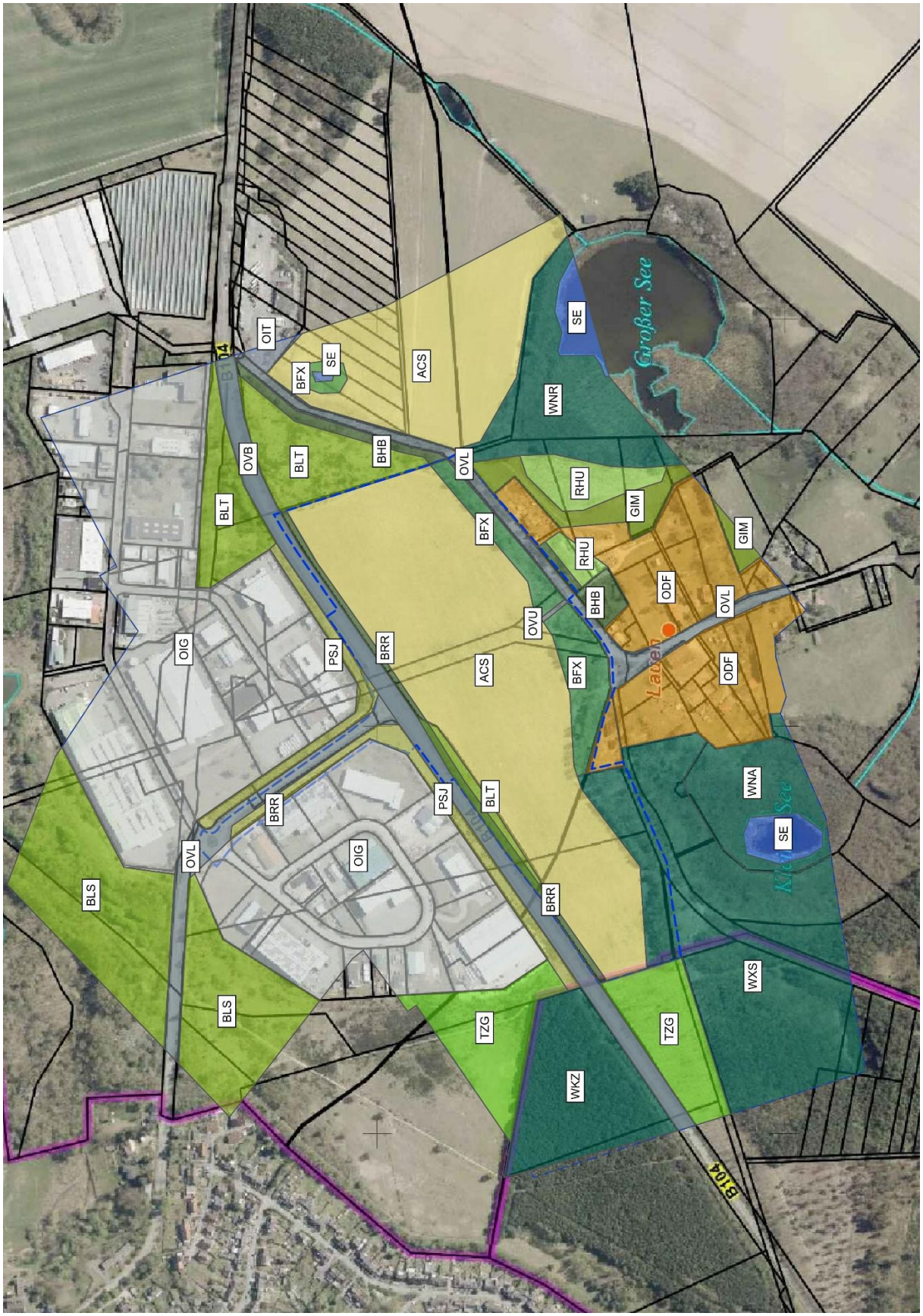

Abb. 10: Biotopkartierung, Grundlage Luftbild © GeoBasis DE/M-V, 2021, eigene Darstellung.

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Der südliche Rand des Plangebietes ist als Abgrenzung zur Ortslage Lauen ein Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Laubgehölzen vorhanden. Im westlichen Teil ist der Gehölzbestand weniger dicht ausgeprägt. Im weiteren westlichen Anschluss schließen sich Waldbereiche an.

2.6.2 Baumreihe (BRR)
Entlang der Bundesstraße ist eine Baumreihe vorhanden, diesich in einem Abschnitt östlich der Selmsdorfer Landstraße als lückig darstellt und aus diesem Grund nicht als Biotoptyp „Geschlossene Baumreihe“ (BRG) aufgenommen wird.

Ebenso ist entlang der Selmsdorfer Landstraße eine Baumreihe vorhanden. Wenngleich es sich um Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm handelt und sie deshalb nicht als Biotoptyp „Neuanpflanzung einer Baumreihe“ (BRJ) kartiert wird, handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise junge Baumreihe, die als Ausgleich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ (Bebauungsplan Nr. 6) gepflanzt wurden.

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
Am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die im Zusammenhang mit Waldflächen im südlichen Anschluss stehen und im Rahmen der Kartierungen zum Entwurf (Winter/ Frühjahr 2020/21) als Biotoptyp „Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten“ aufgenommen werden. In den Randbereichen zu den Ackerflächen dominieren Birken.

12.1.1 Sandacker (ACS)
Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als konventionell bewirtschaftete Ackerfläche dar. Zum Zeitpunkt der Kartierungen zum Vorentwurf 2013 war die Ackerfläche mit Mais bestellt. In den darauffolgenden Jahren wurden neben Mais vereinzelt auch andere Getreidesorten angebaut.

13.10.1 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)
Entlang der Bundesstraße 104 bzw. der Selmsdorfer Landstraße sind straßenbegleitende Grünflächen vorhanden, die von Rasen dominiert werden. Des Weiteren befinden sich verschiedene Gehölze im Bestand. Im Falle der Selmsdorfer Landstraße handelt es sich um eine Baumreihe.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
Es besteht ein unbefestigter Weg, der die Ackerfläche aus Richtung der Ortslage Lauen erschließt. Dieser Weg unterbricht die Gehölzstruktur.

14.7.5. Straße (OVL)
Die Haupterschließungsstraße (Dorfstraße) durch die Ortslage Lauen sowie die Haupterschließung (Selmsdorfer Landstraße) werden dem Biotoptyp OVL zugeordnet. Es handelt sich um asphaltierte Straßen.

14.7.6 Bundesstraße (OVB)
Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 104. Aufgrund der Bedeutung des Begleitgrüns für die Planung, werden die straßenbegleitenden Grünstrukturen separat aufgenommen.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

1.1.1 Birken- (und Erlen-)Bruch nasser, mesotropher Standorte (WNA)
Um den Kleinen See befindet sich ein Bruchwaldgürtel.

1.1.2 Erlen- (und Birken-)Bruch nasser, euthropher Standorte (WNR)
Um den Großen See befindet sich ein Bruchwaldgürtel.

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)
Nördlich der B 104 und westlich des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich ein Kiefernholzwald.

1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)
Westlich des Bruchwaldes um den Kleinen See setzt sich ein Laubholzbestand fort.

2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT)
Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße 104 befindet sich eine Fläche mit strauchartiger Vegetation.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Magerrasenfläche, die von Besenginster dominiert wird. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsfläche.

2.1.3 Laubgebüsch bodensaurer Standorte (BLS)
Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ist ein Bereich mit Laubgebüschen ausgebildet.

Des Weiteren befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenso eine Magerrasenfläche.

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Um ein kleineres Soll, südwestlich der Tank- und Raststätte, auf einer Ackerfläche befindet sich ein Gehölzstreifen.

2.3.3 Baumhecke (BHB)
Entlang der Dorfstraße, die u.a. die Verbindung zwischen der Tank- und Raststätte und der Ortslage Lauen bildet, befindet sich beidseitig ein Gehölzstreifen, der von Bäumen dominiert wird.

Hier erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes eine Überprüfung der Biotopstrukturen. Nach Auffassung des Planverfassers ist hier gegenüber der Darstellung als gesetzlich geschütztes Feldgehölz eher die Charakteristik einer Baumhecke gegeben.

5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich innerhalb von bewaldeten Bereichen Gewässer (Kleiner und Großer See). Des Weiteren ist ein Soll in der Ackerfläche südlich der Tank- und Raststätte vorhanden.

8.5.3 Trockene Zwergstrauchheide mit hohem Gehölzanteil (TZG)
Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und Waldbereichen nördlich der B 104 befinden sich Strauchheidenbereiche.

Ebenso sind Strauchheidenbereiche westlich des Plangebietes vorhanden.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
Östlich der Ortslage Lauen befinden sich Grünlandflächen, die intensiv bewirtschaftet werden.

10.1.3 Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
Angrenzend an die Grünlandflächen im Übergang zu Waldbereichen befinden sich Ruderalflächen.

12.1.1 Sandacker (ACS)
Östlich des Plangebietes und östlich der Dorfstraße befindet sich eine weitere Ackerfläche.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Die Ortslage Lauen befindet sich im südlichen Anschluss an das Plangebiet.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)
Nördlich der Bundesstraße 104 bzw. beidseitig der Selmsdorfer Landstraße befindet sich das Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor.

14.8.3 Tankstelle außerhalb geschlossener Gewerbegebiete (OIT)
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Tank- und Raststätte.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand, angrenzend an bestehende aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie Verkehrsflächen. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Innerhalb des Plangebietes geht es im Wesentlichen um die Schaffung eines Gewerbestandortes in der Ergänzung der gewerblichen Nutzung nördlich der B 104. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Für die Feuerwehrnotzufahrt im Süden des Plangebietes wird eine bestehende Zuwegung genutzt.

Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG M-V sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als zwei Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.
Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Bereiche für Aufschüttungen dargestellt. Diese werden im Rahmen des Biotopverlustes bereits berücksichtigt.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Maßnahme	**Flächenverbrach (A in m²)**	**Kompensationsfaktor (K)**	**Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**KFÄ**
Gewerbegebiet				
GE	71 514	1	0,75	53 636
Verkehrliche Erschließung				
Planstraße	8 182	1	0,75	6 137
Weg (Nord)	741	1	0,75	556
Weg (Süd) - Teil 1	723	1	0,75	542
Weg (Süd) - Teil 2	166	0,2	0,75	25
Weg (Ost)	651	1	0,75	488
Versorgungseinrichtungen				
Versorgungseinrichtungen	160	1	0,75	120
RRB	1 938	1	0,75	1 454
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF				**62 957**

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf ist innerhalb der Gewerbeflächen eine maximale Versiegelung von 80 % möglich. Für die Erschließungsstraßen einschließlich der Feuerwehrnotzufahrt/fußläufige Verbindung in

Richtung der Ortslage Lauen wird eine Vollversiegelung berechnet. Der Fußweg am südöstlichen Plangebietsrand in Richtung Tank- und Raststätte wird gemäß der Festsetzungen als wassergebundene Wegedecke hergestellt und somit als Teilversiegelung in der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Tab. 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung.

Maßnahme	**Flächenverbrach (A in m²)**	**Zuschlag Versiegelung (Z)**	**KFÄ**
Gewerbegebiet			
GE	71 514	0,5	35 757
RRB	1 938	0	0
Planstraße	8 182	0,5	4 091
Weg (Nord)	741	0,5	371
Weg (Süd) - Teil 1	723	0,5	362
Weg (Süd) - Teil 2	166	0,5	83
Weg (Ost)	651	0,2	130
Versorgungseinrichtungen	160	0,5	80
Gesamteingriff - Versiegelung = A x Z			**40 873**

Wirkzonen

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (1999) werden unter Punkt 2.4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen folgende Aussagen zur Berücksichtigung von Wirkzonen getroffen:

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens
Biotoptypen und Kompensationsmaßnahmen selbst können unmittelbar oder mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Vom Vorhaben bzw. Vorhabensort (und von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen) gehen in unterschiedlicher Intensität auch erhebliche und nachhaltige Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen aus. Hierbei handelt es sich um projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierung u. a. m. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind i. d. R. eine bzw. zwei Wirkzonen zu bilden, innerhalb deren Grenzen die von den Beeinträchtigungen betroffenen Biotope oder Maßnahmen liegen können.

Im Bereich der Wirkzone(n) sind im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Die räumliche Ausprägung der Wirkzone(n) hängt vom Eingriffstyp ab und muss daher individuell ermittelt werden und verbal-argumentativ begründet werden 1. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzone(n) lassen sich die projektbegleitenden Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen.
Beschränken sich negative projektspezifische Auswirkungen eines Vorhabens auf Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten oder auf Biotope, in denen aufgrund ihrer Ausstattung sensible Arten regelmäßig vorzufinden sind, kann innerhalb der Wirkzone(n) auf die flächendeckende Berücksichtigung aller Biotoptypen mit einer Werteinstufung verzichtet werden. In diesen Fällen sind nur solche Biotoptypen zu beachten, bei denen - durch Untersuchungen nachgewiesen - die entsprechenden Kriterien

zutreffen. Ausgenommen von dieser einschränkenden Regelung bleiben aber stets die Biotoptypen mit einer Werteinstufung, soweit sie in Bereichen liegen, die in Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen als „Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt“ dargestellt sind.

Im Rahmen der Biotopkartierungen wurden die Biotoptypen im Umfeld des Plangebietes bis zu einer Entfernung von 200 m erfasst. Innerhalb dieses Untersuchungsraumes befinden sich Biotoptypen mit einer Werteineinstufung ≥ 2. Es handelt sich hierbei um verschiedene Wald- und Gehölzbiotope sowie Bereiche mit Heide und Ruderalstrukturen. Jedoch befinden sich diese höherwertigen Biotoptypen gleichzeitig im unmittelbaren Umfeld eines bestehenden Gewerbegebietes oder der Ortslage Lauen und an der Bundesstraße 104.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages konnte keine Betroffenheit störungsempfindlicher Tierarten oder auf Biotope, in denen aufgrund ihrer Ausstattung sensible Arten regelmäßig vorzufinden sind festgestellt werden.

Aufgrund der dargelegten Argumentation der vorhandenen Störwirkungen in zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes sowie der fehlenden artenschutzfachlichen Relevanz des Plangebietes wird von einer Berücksichtigung von Wirkzonen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung verzichtet.

<u>Kompensationsmindernde Maßnahmen</u>

Unter kompensationsmindernden Maßnahmen sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt und somit eine mindernde Wirkung auf den Eingriff haben.

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m²]	X	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]

Innerhalb der Gewerbeflächen wird auf den verbleibenden nicht versiegelten Flächen von der Entwicklung verschiedenartiger Grünflächen ausgegangen, die wiederum den Eingriff des Totalverlustes relativieren. Der Biotopwert der Grünflächen wird als Minimierung angerechnet.

Tab. 6: Zusammenstellung kompensationsmindernden Maßnahmen.

Maßnahme	**Flächenverbrauch (A in m²)**	**Minimierungsfaktor (M)**	**Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad**	**KFÄ**
Gewerbegebiet				
Grünflächen	17 879	0,5	0,75	6 704
Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF				**6 704**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	62 957
Versiegelung und Überbauung	40 873
Wirkzonen	-
Minimierung	6 704
Multifunktionaler Gesamteingriff	**97 126 m² FÄ**

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen kaum direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen bleiben, bis auf die Einrichtung einer fußläufigen Wegeverbindung, die gleichzeitig als Feuerwehrnotzufahrt dient, vollständig erhalten. Für diese Zufahrt wird ein bestehender unbefestigter Wirtschaftsweg genutzt, der die Ackerfläche aus Richtung der Ortslage Lauen erschließt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zu den Grünmaßnahmen präzisiert. Es werden Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen sowie Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen (ein Baum pro 1000 m²). Des Weiteren werden die Grünstrukturen entlang der Bundesstraße durch einen Abschnitt eines extensiven Wiesenstruktur ergänzt.

Interne Kompensationsmaßnahmen (KMI)

KMI1-Naturnahe Wiese

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd ist mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 (Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund des festgesetzten Mahdregimes ist ein langfristig Nutzungs- und Pflegemanagement gewährleistet.

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesstraße sowie des bestehenden Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Leistungsfaktor von 0,7 angewandt.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 (Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- und Wirtschaftsgrünland) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

KMI2-Straßenbäume
Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) oder Echter Rotdorn (Crataegus laevigata) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.

Die Wendeanlagen sind mit jeweils einer Rotbuche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 (Anpflanzung von Einzelbäumen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

KMI3-Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen
Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m² Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 (Anpflanzung von Einzelbäumen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Tab. 8: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen.

Kompensationsmaßnahmen	**Fläche in m²**	**Wert-stufe**	**Kompensations-wertzahl**	**Leis-tungsfak-tor**	**Flächen-äquivalent**
KM1 - Naturnahe Wiese	2 490	2	2	0,7	3 486
KMI2- Straßenbäume	250	2	2	0,7	350
KMI3- Bäume im GE	2 250	2	2	0,7	3 150
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m²KFÄ					**6 986**

Externe Kompensationsmaßnahmen (KME)
Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 90 140 m²KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent/Ökopunkten).

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über ein gemeindeeigenes Ökokonto, welches für den hier betrachteten Bebauungsplan genutzt werden soll. Es handelt sich um die Ökokontomaßnahme „Magerrasenfläche am Grünen Band“ Gemeinde Selmsdorf. Mit dem Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 04. Oktober 2017 liegt ein Anerkennungsbescheid für diese Ökokontomaßnahme vor. Für die Maßnahme wurde ein Maßnahmewert von 94 649 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) bestätigt.

Es kann mit der Nutzung des Ökokontos ein vollständiger Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Nutzung des gemeindeeigene Ökokontos „Magerrasenfläche am Grünen Band“ beglichen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist die Baumreihe zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu gestalten bzw. dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Zur Errichtung des straßenbegleitenden Geh- und Radweges sind die vorhandenen Jungbäume ggf. in westliche Richtung zu versetzen bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wurzelschutzbereiche in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockeren Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Fußwegeverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist in der Bauweise einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mahd ist mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine extensive Beweidung oder einer Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist als extensiver Landschaftsrasen zu erhalten.

Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) oder Echter Rotdorn (Crataegus laevigata) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.

Die Wendekreisel sind mit jeweils einer Rotbuche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m² Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

Hinweise

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Nutzung des gemeindeeigene Ökokontos „Magerrasenfläche am Grünen Band“ beglichen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.
Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandssituation fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der in der LINFOS-Datenbank eingetragenen gesetzlich geschützten Biotope. Diese Neubewertung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ebenso sind teilweise mit der Umsetzung der Planungsziele Eingriffe in Baumreihen notwendig. Hier sind ebenso in Rahmen eines Ausnahmenantrages gemäß § 19 Abs. 2 Abstimmungen mit der zuständigen Behörde notwendig.

Des Weiteren gab es in der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen einen Vor-Ort-Termin mit dem zuständigen Forstamt zur Abgrenzung der forstrechtlich als Wald zu bewertenden Flächen. In der Planung wurden

Ansonsten sind keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zu verzeichnen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §2 Abs. 4 und §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs .3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 15 ha und befindet sich nördlich der Ortslage Lauen und südlich der Bundesstraße 104. Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als konservativ bewirtschaftete Ackerfläche dar. In den Randbereiche befinden sich teilweise Gehölzstrukturen als Abgrenzung zur Ortslage Lauen bzw. der B 104. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf mit dem Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Dazu zählen die Bewertung des Plangebietes als Teil eines Landschaftsschutzgebietes sowie angrenzender Natura 2000-Schutzgebiete. Des Weiteren wurde die Funktion des Plangebietes in Relation zu der Ausweisung des sogenannten „Grünen Bandes“ betrachtet und bewertet.
Diese Auseinandersetzung steht ebenso im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

In der Gemeinde Selmsdorf sind mit Ausnahme der Siedlungsflächen großflächige Ausweisungen des Landschaftsschutzgebietes „Palinger Heide und Teschower Ufer“ vorhanden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Fortschreitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf wurde ein Herauslösungsverfahren eingeleitet. Die untere Naturschutzbehörde hat die Herauslösung der hier betroffenen Teilflächen in Aussicht gestellt.

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. Aus Sicht der Gemeinde können aufgrund der spezifischen Erhaltungsziele, der Entfernung zum Plangebiet und der bestehenden Vorbelastungen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden. Ebenso werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes gesehen.

Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Überprüfung der eingetragenen gesetzlich geschützten Biotope und einer Überprüfung eines ggf. Ausnahmetatbestandes gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen wird von Seiten der Gemeinde von keiner Handlung, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führt, ausgegangen.

Es besteht keine Betroffenheit von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen vorhanden. Es handelt sich zum einem 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 vier Bäumen notwendig. Für die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße ist teilweise die Umpflanzung von Jungbäumen in westliche Richtung notwendig. Beide Tatbestände werden im Rahmen eines Ausnahmeantrages gemäß § 19 Abs. 2 behandelt. Dieser wird parallel mit der Entwurfsbearbeitung erarbeitet und bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes sind anthropogene Vorbelastungen durch die Bundesstraße und ein weiteres Gewerbegebiet, eine Tank- und Raststätte sowie die Ortslage Lauen vorhanden.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Ursprungsfassung 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird ein gemeindeeigenes Ökokonto genutzt.

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.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien
Siehe Kapitel 3 - Umweltbericht

Umweltdaten und – informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Fassung 1999, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Landschaftsplan der Gemeinde Selmsdorf, Endfassung, Stand: Juni 2013

Lärmschutzgutachten, Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 03. März 2021

Bodengutachten Geotechnische Hauptuntersuchung GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin, Stand: 29. Juni 2020

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

https://www.geoportal-mv.de/portal/

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister