

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde
Selmsdorf
vom 23.02.2021

Top 5.2 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "Kurzstücken"

Herr Stoeter bittet Herrn Hufmann in Zukunft die textlichen Festsetzungen für einen B-Plan als pdf-Datei separat zu versenden. Die verkleinerten Planauszüge erschweren ein Lesen der Texte bzw. machen ein Lesen unmöglich.

Herr Hufmann sichert dies zu und beginnt seine Ausführungen mit einer Begründung der Übergabe der Unterlagen einen Tag vor der Sitzung an das Amt Schönberger Land. Herr Hufmann beschreibt, dass die Anzahl der zu lösenden Fragen sehr groß ist. Es geht um Themen wie die Herauslösung des B-Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, Fuß- und Radwegführung von Lauen zur Tankstelle, welche durch die Untere Naturschutzbehörde verwehrt wurde. Diese Fuß- und Radwegführung im LSG soll separat behandelt werden. Herr Hufmann erklärt, dass die Verlängerung des Fuß- und Radweges über die B-Plangrenze hinaus ist auf dem Plan bereits sichtbar. Die Verlängerung des Fuß- und Radweges von Lauen bis in das Gewerbegebiet führt im Anschluss an das Gewerbegebiet zu einer Kollision mit einer bestehenden Baumreihe. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen diese Bäume umgepflanzt werden, so dass es zu keiner neuen Ausgleichsmaßnahme kommt, wie es bei Fällung der Bäume der Fall gewesen wäre. Herr Hufmann erklärt den Aufbau des Straßenkörpers mit Fahrbahn, Fußweg und westlich gelegenen Graben. Die Anbindung ist mit dem Straßenbauamt noch zu klären. Die Anbindung an den Kreisverkehr wurde verworfen.

Im B-Plangebiet wird die Planstraße in einer Breite von 13m hergestellt mit folgendem Aufbau: 6,50m Straßenkörper, 3,50m Parkstreifen; 1,50m Fußweg mit einem Wendepunkt. Das Gebiet zeichnet sich durch eine bewegte Topografie aus mit Höhenunterschieden von ca. 2m. Es entstehen Flächen mit Aufschüttungen und Flächen mit Abgrabungen, die bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sind. Dies wird Bestandteil der Begründung. Das Regenrückhaltebecken war ursprünglich am topografisch tiefsten Punkt angeordnet.

Nach einem kürzlich stattgefundenen Gespräch mit der Forstbehörde, Herrn Rabe, wird eine südlich gelegene baumbewachsene Fläche als Wald definiert. Somit greift die Regelung des Waldabstandes von 30m. Eine durch Herrn Hufmann avisierte Kompromisslösung durch eine teilweise untergeordnete bauliche Nutzung der Fläche innerhalb des Waldabstandes wurde durch die Forstbehörde negiert. Daraus hat sich eine Umplanung erforderlich gemacht, die eine veränderte verkehrliche Erschließung zur Folge hat. Hier hat Herr Hufmann Rücksprache mit dem Büro Möller gehalten. Der Bürgermeister erfragt, wieviel Nettobauland bei der neuen Planvariante verloren geht.

Herr Hufmann geht von keiner nennenswerten Änderung aus. Die Planstraße wird nach Süden verschoben in Richtung Wald. Somit verschiebt sich die bebaubare Fläche nach Norden. Der Straßenkörper mit 13m Breite wird in den Waldabstand verlegt. Hier geht die Forstbehörde mit. Innerhalb des 30m Waldabstandstreifen verbleibt dann nach Abzug des Straßenkörpers mit 13m Breite eine Fläche mit 17m Tiefe, die weiterhin zu vermarkten ist, z.B. für Stellplätze oder Nutzungen, wo

Menschen sich nicht dauerhaft aufhalten. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ist neu zu prüfen, damit ein direkter Anschluss an die Straße möglich ist. Es wird veränderte Aufschüttungen und Abgrabungen geben. Bis zur 9.KW 2021 wird das Lärmschutzgutachten mit neuen Berechnungen aktualisiert. Die Ortslage Lauen wird nicht beeinträchtigt, da die Planstraße eine geringere Lärmbelastung darstellt, als Gewerbegrundstücke. Die Erschließung der nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraße. Es ist eine private innere Erschließung planungsrechtlich zulässig.

Der Bürgermeister verweist darauf, dass sich Selmsdorfer Handwerker mit Grundstücksgrößen von 1500m² bis 3000m² im Gewerbegebiet mit Betriebswohnungen ansiedeln wollen. Wo sind die Grundstücke, die auf diese Belange abzielen. Herr Hufmann verweist auf die private Erschließung über Stichstraßen.

Herr Hufmann erklärt, dass im Bereich des Waldabstandes Lagerung möglich ist, die Anordnung von Stellplätzen, Carport u.ä., lediglich Arbeitsstätten und Nutzungen mit Aufenthalt von Personen sind nicht zulässig.

Herr Tegatz erinnert an die Aufnahme der Alltec-Stellplätze in die Planung; die Wegführung von der Tankstelle in das Gewerbegebiet mit gleichzeitiger Nutzung als Radweg für die Ortschaft Lauen - Herr Hufmann erklärt, dass dort stark geböschtes Gelände vorhanden ist, eine Querung der Straße erforderlich ist, aber die Wegführung wird für möglich erachtet.

Weitere Themenpunkte werden behandelt:

Die Stellplätze' in der B-Planerweiterung „An der Trave“ sind in der Begründung erneut aufzuzeigen. GEe - ‚Gewerbegebiet eingeschränkt‘ - d.h. hinsichtlich des Lärmschutzes ist tagsüber eine uneingeschränkte Nutzung mit 60dB möglich; der zulässige Lärmpegel für die Nacht mit 35 - 45dB schließt defacto eine Nutzung aus. Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Zuge der Erschließungsplanung betrachtet, zukünftige Eigentümer finden ein nivelliertes Grundstück vor mit angeglichenen Höhen.

Herr Hufmann erklärt, dass die Geländeänderung keine Auswirkungen auf die Belange des Schallschutzes haben. Die Geländeänderung ist nicht Bestandteil des Schallschutzgutachtens.

Wildschweinquerung - Es sind keine Zäune als Einfriedung des Gebietes geplant. Der Kolonnenweg und der Wald können weiterhin genutzt werden; hierzu ist Gemeindevertreterin Frau Streckert zugeschaltet eine Einzäunung des Gewerbegebietes würde die Wildschweine auf die Bundesstraße und nach Lauen ausweichen lassen, das muss verhindert werden und. deshalb ist die Durchlässigkeit des Gebietes von Bedeutung.

Zu dieser Vorlage wurde kein Beschluss gefasst. Diese Vorlage gilt als abgeschlossen. Es wird eine neue Vorlage angelegt unter der Nummer 4/509/2021.

Der zeitliche Ablauf wird wie folgt festgelegt:

Herr Hufmann erhält bis 03.03.2021 eine Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens; der Entwurf wird zeitnah überarbeitet. Bis spätestens 15.03.2021 übergibt der Planer die überarbeiteten Unterlagen, zur Weiterreichung an den Bau- und Umweltausschuss und die Fraktionen. Die Textliche Festsetzungen des B-Plans werden durch den Planer bis 15.03.2021 als pdf-Datei bereitgestellt.