4/1265/2023 **Gemeinde Selmsdorf**

Beschlussvorlage
öffentlich

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf „Gewerbegebiet Kurzstucken“ hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Amt Schönberger Land	*Bearbeitung:*
Fachbereich IV	Stefanie Müller
Datum	*Bearbeiter/in-Telefonnr.:*
09.02.2023	038828/3301411

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ sollte entlang der Selmsdorfer Landstraße westlich der Fahrbahn ein kombinierter Geh- und Radweg geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Baumreihe und der Nicht-Inaussichtstellung eines Ausnahmeantrages zum Eingriff in diese, konnte der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht als Satzung beschlossen werden.

Nach Rechtskraft des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 hat sich die Gemeinde Selmsdorf weiterhin um einen Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße bemüht. Durch eine Verlagerung des Weges auf die östliche Seite der Straße können nunmehr naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Damit einhergehend, muss auch die Erschließung des Plangebietes an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Zusätzlich dazu werden entlang der Planstraßen Versorgungsflächen für Trafostationen vorgesehen und die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken werden aufgrund des bewegten Geländes von maximal 0,75 m auf maximal 1,25 m erhöht. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wird deshalb zum Entwurf der Planung auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes erweitert.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung kann innerhalb des Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 eine abgestimmte und an das Gebiet angepasste Erschließung sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ und die Begründung dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der dazugehörigen Begründung, ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

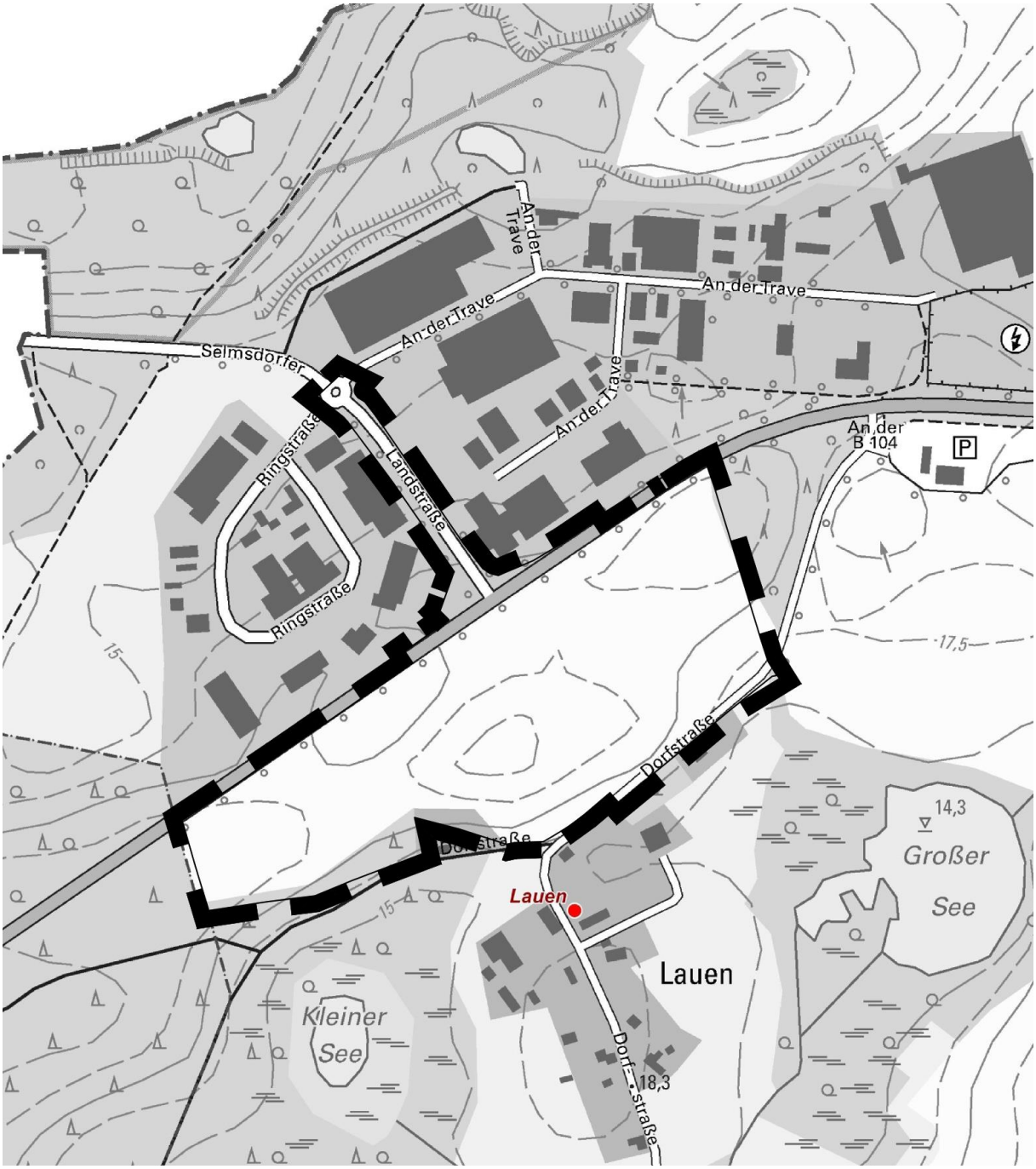
Finanzielle Auswirkungen

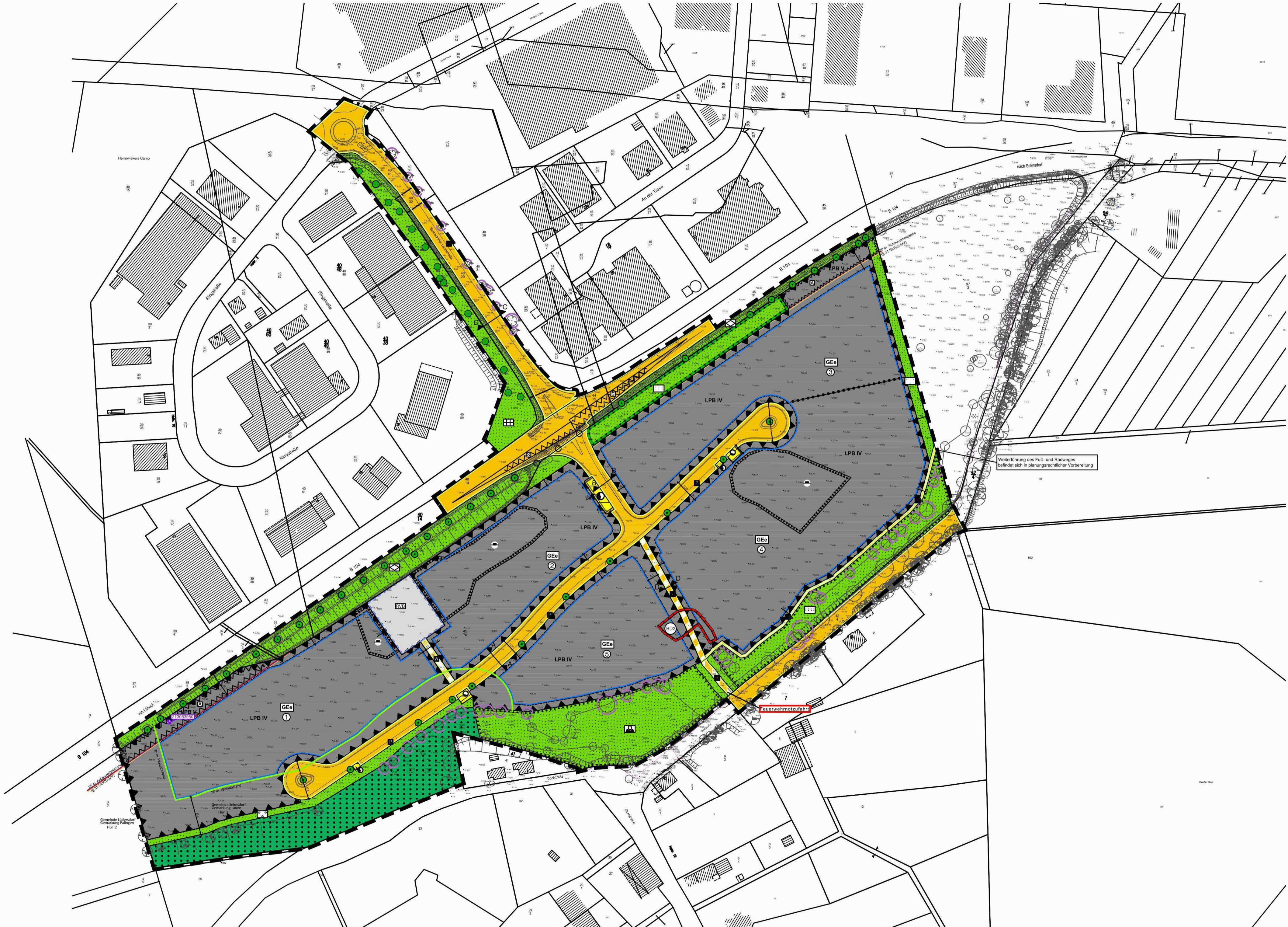
Keine

Anlage/n

1	Anlage 1 - 1. Änd. des B-Plans Nr. 9 "GE Kurzstucken" - Übersichtsplan (öffentlich)
2	Anlage 2 - 1. Änd. des B-Plans Nr. 9 "GE Kurzstucken" - Planzeichnung (A3/A4) (09.02.2023) (öffentlich)
3	Anlage 3 - 1. Änd. des B-Plans Nr. 9 "GE Kurzstucken" - Begründung (09.02.2023) (öffentlich)

Anlage Übersichtsplan: Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ der Gemeinde Selmsdorf





Weiterführung des Fuß- und Radweges befindet sich in planungsrechtlicher Vorbereitung
Feuerwehrnotzufahrt
GEe
LPB IV
LPB V
B 104
SVB
BD2
An der Trave
Ringstraße
Dorfstraße
nach Selmsdorf
von Lübeck
Herrnwiekers Camp
Gemeinde Selmsdorf
Gemarkung Lauen
Gemeinde Lüdersdorf
Gemarkung Palingen
Flur 2

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. HN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Parkplätze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Löschwasserzisterne, unterirdisch

Elektrizität, Trafo

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsgrün, öffentlich

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Naturnahe Wiese, öffentlich

Abschirmgrün, öffentlich

Zäsurgrün, öffentlich

Abstandsgrün, öffentlich

Lichtes Gehölz, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses - Regenversickerungsbecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

entfallende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

Bereiche mit festgesetzten Emissionskontingenten, mit lfd. Nummerierung

Lärmpegelbereiche (LPB) IV - V

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG-MV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Böschung

Bemaßung in m

Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

3. Nachrichtliche Übernahme

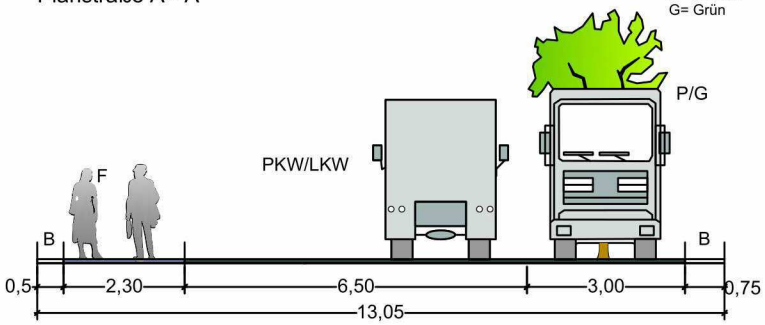
Lagefestpunkt der Hierarchiestufe D

Empfohlene Straßenquerschnitte

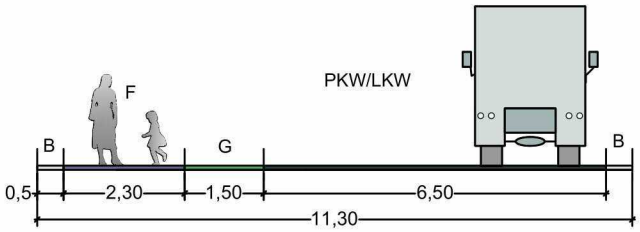
Angaben in m

PKW= Personenkraftwagen
LKW= Lastkraftwagen
P= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

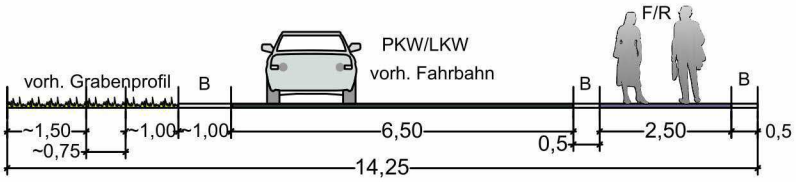
Planstraße A - A



Planstraße B - B

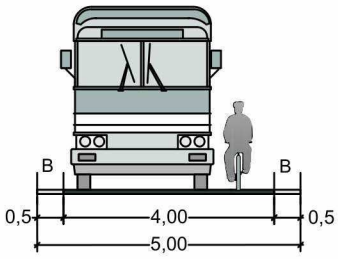


Selmsdorfer Landstraße C - C



Schnitt D - D

F / R / Feuerwehrnotzufahrt



Unverbindliche Planerläuterung

Nach Rechtskraft des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ hat sich die Gemeinde Selmsdorf weiterhin um einen Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße bemüht. Durch eine Verlagerung des Weges auf die östliche Seite der Straße können nunmehr naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Damit einhergehend muss auch die Erschließung des Plangebietes an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom …….. folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“, umfassend den rechtskräftigen Teilbereich 1 des Ursprungsplanes sowie als Ergänzung die Selmsdorfer Landstraße nördlich des Gewerbegebietes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO)

1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 1,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene hergestellte Geländehöhe (s. hierzu Punkt 6) über HN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockerem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

8.18 Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Wurzeln im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist.

Nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO)

1.1 Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im GEe Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig.
1.4 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
1.6 Für die festgesetzte Firsthöhe im GEe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
1.7 (Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9)
1.8 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG - MV)
4.1 Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).
4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. 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.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Regenversickerungsbecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.

6. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 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. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind 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. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente $L_{WA"}$ festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{WA"}$ tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{WA"}$ tags und nachts in dB(A)/m²			
Teilgebiet	**Flächengröße in m²**	**$L_{WA"}$ tags**	**$L_{WA"}$ nachts**
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von LWA" = 60 dB(A)/m² stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachweis:

a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.

b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schellleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.

c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

7.2 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 Raumar-

ten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ (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			

7.3 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.

7.4 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 Festsetzungen unter Punkt 7.2 bis 7.3 abgewichen werden.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

8.1 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 erhalten.

8.2 (Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9)

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

8.4 Die Gehölz- und Pflanzenstrukturen innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrer derzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.

8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die „Naturnahe Wiese“ wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

8.6 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.

8.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Krautsaum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister ≥ 150/175, Sträucher ≥ 80/100, Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die

Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.

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

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

8.10 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.

8.11 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig, Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken.

8.12 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen.

8.13 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.

8.14 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.

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

8.16 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.

8.17 Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

9.1 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig. Gründächer sind zulässig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

9.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.

9.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
9.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig.
9.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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 weitere Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen 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.

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.

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

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Hinweise zur Festsetzung von Emissionskontingenten:
Flächennutzung tags
Eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW“ tags von 60 dB(A)/m² stellt für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes dar. Nach DIN 18005 wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m².
Flächennutzung nachts
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel LW“ ≈ 50 dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel LW“ ≤ 45 dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

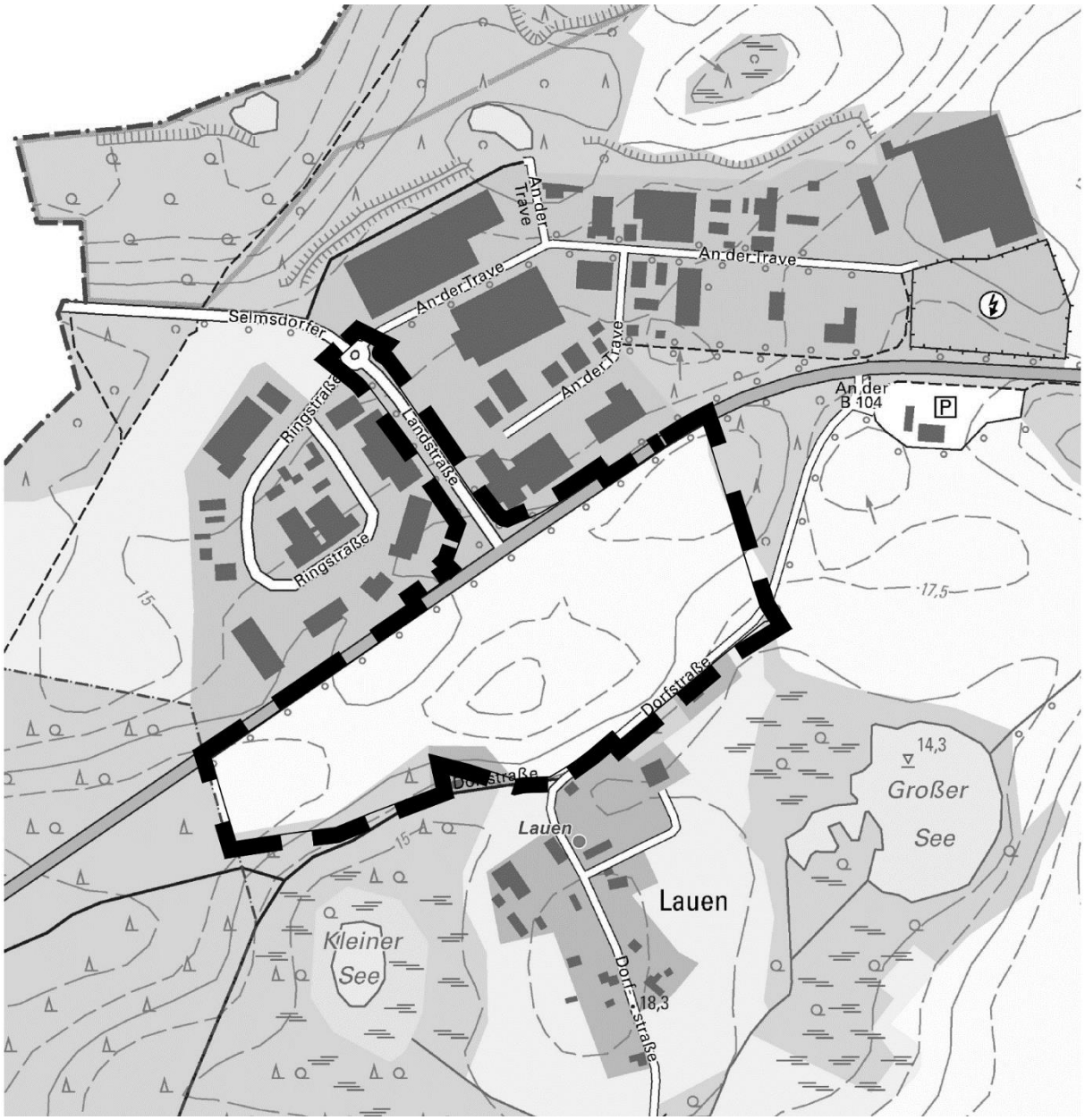
Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der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

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar 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.

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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“

umfassend den rechtskräftigen Teilbereich 1 des Ursprungsplanes
sowie als Ergänzung die Selmsdorfer Landstraße nördlich des Gewerbegebietes

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.02.2023

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Selmsdorf

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“

Begründung zum Entwurf

Inhalt Seite

1. Einleitung 2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Planverfahren 4
2. Planungsgrundlagen 5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen .. 5
2.2 Angaben zum Bestand 7
2.3 Eigentumsverhältnisse 8
3. Inhalt des Bebauungsplanes 8
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 8
3.2 Verkehrserschließung und Stellplätze 10
3.3 Flächenbilanz 12
4. Ver- und Entsorgung 13
4.1 Trinkwasserversorgung 13
4.2 Löschwasserversorgung 13
4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 14
4.4 Energieversorgung und Telekommunikation 15
4.5 Abfallentsorgung und Altlasten 15
5. Immissionsschutz 16
6. Umweltbelange 19
7. Durchführungsrelevante Hinweise 29

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ hat die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, geschaffen. Sie hat damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 09. November 2021 den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt. Die Genehmigung des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05. April 2022 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise wurden beachtet. Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung der Satzung wurden am 27. Mai 2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Die Erschließungsarbeiten wurden Ende des Jahres 2022 begonnen.

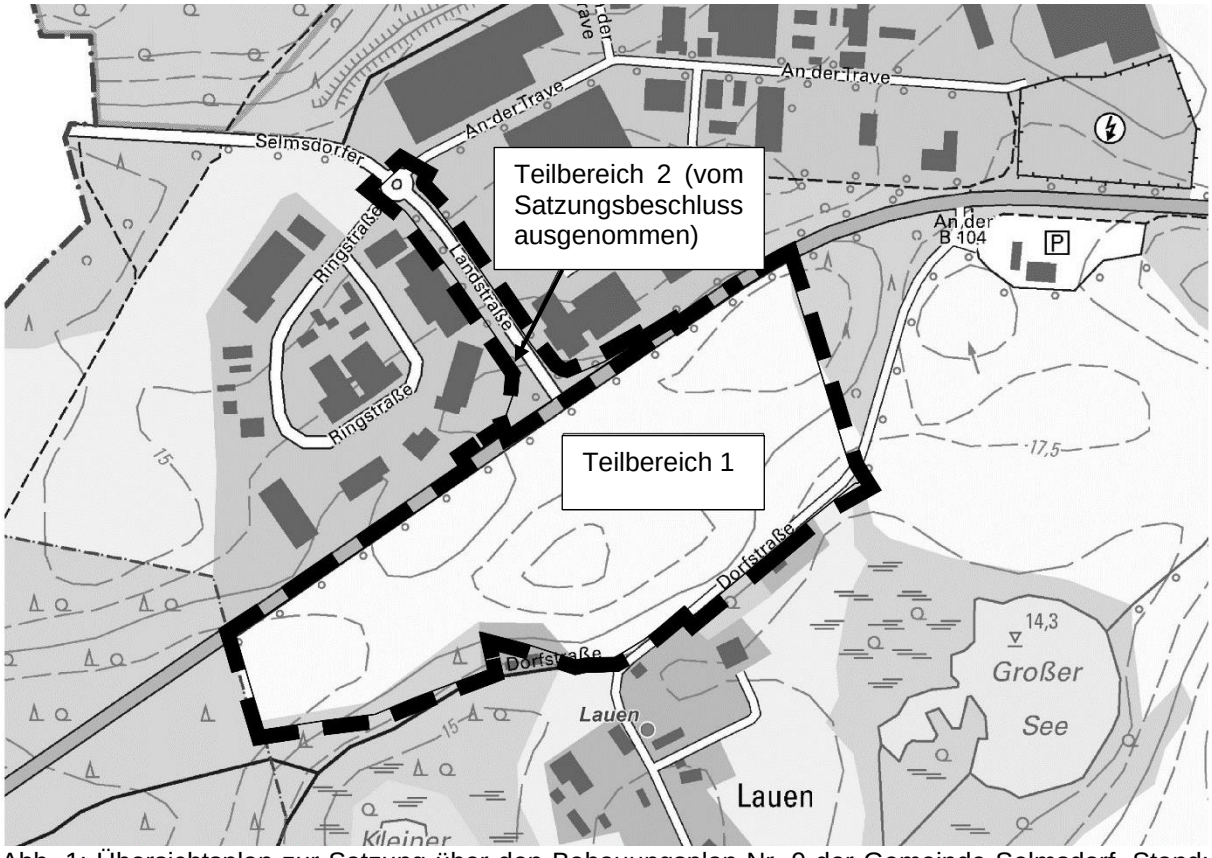


Abb. 1: Übersichtsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf, Stand: Satzungsbeschluss 09.11.2021. Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Der Teilbereich 2, der die Selmsdorfer Landstraße im Norden des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst, wurde vom Satzungsbeschluss ausgenommen, da aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen keine konkrete Lage des notwendigen Geh- und Radweges festgelegt werden konnte.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, den bisher als Teilbereich 2 bezeichneten Bereich als Ergänzung in den Bebauungsplan Nr. 9 aufzunehmen sowie die damit einhergehenden erschließungstechnischen Belange im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzugreifen. Die Änderungen werden im Kapitel 3 dieser Begründung konkret benannt und erläutert.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen gesichert werden. Insbesondere der Ausbau des Geh- und Radwegenetzes in diesem Bereich soll sicher gestaltet werden, sodass die Anbindung der nördlichen Gewerbeflächen gewährleistet wird.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Abb. 2: Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung 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.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2022 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Gewerbegebiet Kurzstucken“ gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt:

> *„(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt […] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*
> *1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
> *2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
> *3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ geschaffen. Vorrangiges Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Anbindung des Geltungsbereiches über einen kombinierten Geh- und Radweg nach Norden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 9 werden dadurch nicht berührt. Durch die Ergänzungsflächen ergeben sich lediglich untergeordnete Änderungen, die die Erschließung des Gewerbegebietes betreffen.

> *„(2) Im vereinfachten Verfahren kann*
> *1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,*
> *2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
> *3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.“*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Januar 2023 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Von einer frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde abgesehen.
Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

„(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Im Kapitel 6 dieser Begründung werden die wesentlichen Umweltbelange, die im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt werden müssen, betrachtet. Außerdem erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Derzeit werden die Flächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt.
Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich derzeit in einem Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Dieses wurde pausiert, da der Bebauungsplan Nr. 9 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ lag und eine Herauslösung bis zum Entwurf der Planung nicht in Aussicht gestellt wurde. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Derzeit prüft die Gemeinde Änderungen sowie Entwicklungsabsichten im Gemeindegebiet, die im Erneuten Entwurf zu berücksichtigen sind.
Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek mit Sitz in Wismar mit Stand von November 2020 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 wird vom Amt Schönberger Land verwaltet.
Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 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 A 20 (Lübeck – Rostock) sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Selmsdorf sind im Nordosten die Stadt Dassow, im Südosten die Stadt Schönberg, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen und Norden 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 Entwicklungsbedarf 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. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann eine an das Gebiet angepasste Erschließung sichergestellt werden.

Die Gemeinde Selmsdorf liegt des Weiteren im Tourismusentwicklungsraum. Hier „sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden“ (RREP WM, S. 33). Aufgrund der Zielsetzung ein Gewerbegebiet südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ zu entwickeln, sieht die Gemeinde eine Entwicklung von

touristischen Nutzungen in diesem Bereich als nicht gegeben. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote können bei Bedarf an anderer Stelle im Gemeindegebiet geprüft werden.

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. Derzeit erfolgen im Plangebiet Erschließungsmaßnahmen, die notwendigen Leitungen werden entsprechend der geplanten Straßenverläufe verlegt. Im Zuge dessen wurde auch das Bodendenkmal erkundet und geborgen. Bis zum Beginn der Arbeiten wurde die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Abb. 3: Bodendenkmal im Süden des Plangebietes, eigene Aufnahme Dezember 2022.

Das Plangebiet wird nahezu vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Im Westen und Südwesten handelt es 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.

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden bei einem Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Forstbehörde die Waldgrenzen im Südwesten des Geltungsbereiches festgelegt. Diese gelten für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 weiter fort.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Bundesstraße im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Selmsdorf.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Im Rahmen des Ursprungsplanes war es vorgesehen auf der westlichen Seite der Selmsdorfer Landstraße einen Geh- und Radweg vorzusehen, um die Stellplätze auf der östlichen Straßenseite erhalten zu können. Diese hatten sich nach der Bebauung des Gewerbegebietes „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ entwickelt. Da jedoch im Westen eine Baumreihe vorhanden ist, die durch einen Geh- und Radweg beeinträchtigt werden würde und die untere Naturschutzbehörde keine Genehmigung eines Ausnahmeantrages in Aussicht gestellt hat, musste die Gemeinde andere Alternativen prüfen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde deshalb auch die Entwicklung des Geh- und Radweges auf der östlichen Straßenseite geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bei Verzicht auf den straßenbegleitenden Parkstreifen ausreichend Platz für einen kombinierten Geh- und Radweg vorhanden ist, ohne dass Beeinträchtigungen der vorhandenen Bäume zu erwarten sind. Bei einem Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde konnte zudem festgestellt werden, dass trotz der teilweisen Flächeninanspruchnahme innerhalb von Wurzelschutzbereichen sehr wahrscheinlich keine Baumwurzeln durch die Planung beeinträchtigt werden. Dies ergibt sich aus dem anstehenden Gelände, welches für den Bau des Verkehrsweges nur um etwa 10 cm abgegraben werden muss. Dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, ist durch Such- bzw. Handschachtungen nachzuweisen.

Durch die Verlagerung des Geh- und Radweges wird es jedoch notwendig auch Bereiche innerhalb des rechtskräftigen Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 an die geänderte Erschließung anzupassen. Dies betrifft zum einen den Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße 104 sowie die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet. Die Planstraße, die in das Gewerbegebiet führt, wird nun ebenfalls mit einem Geh- und Radweg auf der östlichen Seite der Straße geplant. Dadurch muss die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, Trafo“ auf die westliche Seite verschoben werden. Entsprechend werden auch die Baugrenzen in diesem Bereich angepasst.

Im Zuge der konkretisierten Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 werden im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung zudem weitere Versorgungsflächen festgesetzt. Aufgrund der Länge der Planstraßen in das Gebiet hinein werden im Osten und Westen je eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität, Trafo“ festgesetzt. Dies soll die ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellen.

Eine weitere Änderung ergibt sich bei der Darstellung des Bodendenkmals in der Planzeichnung. Dieses wird aufgrund von durchgeführten Untersuchungen kleiner dargestellt und somit dem Bestand angepasst. Bei archäologischen Untersuchungen wurden geomagnetische Anomalien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geprüft. Gefunden wurden Stahlseile sowie ein Fundament.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des bewegten Geländes wurden bereits in der Ursprungsplanung Festsetzungen zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Dies umfasste zum einen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeregulierung sowie zum anderen Flächen für Aufschüttungen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden. Beide Festsetzungen gelten befristet bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße.
Zusätzlich wurde geregelt, dass nach diesem Zeitraum die Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden dürfen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes können jedoch nicht alle Flächen bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen höhentechnisch reguliert werden. Aufgrund der teils großflächigen Gewerbegrundstücke sind die zuvor festgesetzten Maximalwerte allerdings nicht immer ausreichend. Die Gemeinde Selmsdorf hat sich deshalb dazu entschlossen im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken zu erweitern. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nun um maximal +/- 1,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt weiterhin die vorhandene hergestellte Geländehöhe über HN.

Sonstiges

Des Weiteren werden eine Festsetzung zu Grünflächen geändert sowie eine Festsetzung zum Wurzelschutz in die Planung aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 legt die Gestaltung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ fest. Diese befindet sich westlich der Selmsdorfer Landstraße. Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden hier Maßnahmen zum Umpflanzen von einzelnen Bäumen der Baumreihe festgelegt. Da die Bäume nun im Bestand erhalten bleiben, muss auch die textliche Festsetzung entsprechend angepasst werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist deshalb die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockerem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Östlich der Selmsdorfer Landstraße ist ebenfalls eine Baumreihe vorhanden, die sich an den aktuell vorhandenen Parkplatzstreifen anschließt. Die Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, allerdings überschneiden sich Teile des geplanten Geh- und Radweges mit den Wurzelschutzbereichen. Die Gemeinde Selmsdorf setzt deshalb fest, dass alle Baumaßnahmen so auszuführen sind, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Wurzeln im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und

Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist. Vor Baubeginn werden entsprechende Maßnahmen getroffen.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, die nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung sind, gelten für die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 unverändert weiter fort.

3.2 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.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen dreiarmigen Knotenpunktes zu einem vierarmigen Knoten. Plangebietsseitig ist eine 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.

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 ergänzt. Hier soll ein Fuß- und Radweg beide Gewerbegebiete miteinander verbinden. Geplant ist die Anknüpfung an den vorhandenen Fußweg im Norden. Dieser soll, wie bereits beschrieben, östlich entlang der Selmsdorfer Landstraße bis zur Ampelkreuzung an der B 104 geführt werden. Dadurch kann, im Gegensatz zur Planung des Teilbereiches 2 der Ursprungsplanung, der Eingriff in die westliche Baumreihe nunmehr vermieden werden

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. Entsprechend der RASt 06 können bei Verkehrsstärken bis 500 Kfz/h Fahrräder und Kraftverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Dieses Verkehrsaufkommen wird innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht überschritten, sodass der Radverkehr innerhalb des Gewerbegebietes auf die Straße verlagert wird.

Die Straßenquerschnitte werden im folgenden Schaubild differenziert dargestellt:

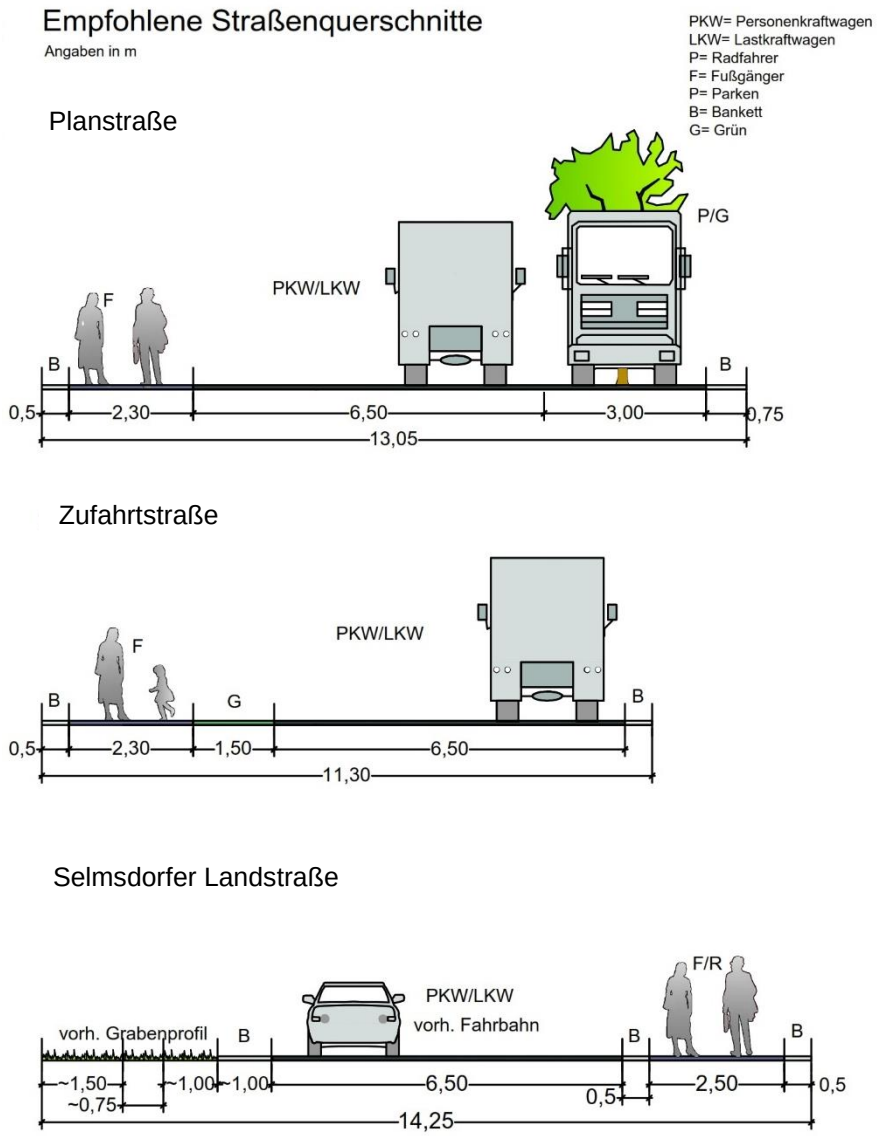


Abb. 4: Empfohlene Straßenquerschnitte, eigene Darstellung.

3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung 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	**87 865**
Verkehrsflächen	**21 435**
Planstraße	8 280
B 104	4 140
Selmsdorfer Landstraße	4 470
Dorfstraße Lauen	3 000
Wirtschaftsweg RVB	200
Fußweg/Notzufahrt Feuerwehr	695
Fußweg	650
Grünflächen	**30 540**
Verkehrsgrün, öffentlich	8 080
Straßenbegleitgrün, öffentlich	4 450
Naturnahe Wiese, öffentlich	2 440
Lichtes Gehölz, öffentlich	7 930
Zäsurgrün, öffentlich	4 780
Abstandsgrün, öffentlich	1 660
Abschirmgrün	1 200
Wald	**8 000**
Flächen für Ver- und Entsorgung	**2 350**
Regenversickerungsbecken (RVB)	1 940
Löschwasserzisternen	160
Elektrizität, Trafo	250
Summe Geltungsbereich	**151 190**

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

Die Wasserversorgung der Ortslage Selmsdorf erfolgt über die Zuständigkeit des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung mit Anschluss an die vorhandene Leitung nördlich der B 104. Das Leitungsnetz ist von hier ausgehend auszubauen. Die Trinkwasserhauptleitung wird bis in die Ortslage Lauen weitergeführt.
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

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 Löschwasserzisternen werden nahe den Wendeanlagen festgesetzt. Diese haben jeweils ein Fassungsvermögen von 100 m³. Ergänzt wird die Löschwassermenge über das Trinkwassernetz. Das Wasserversorgungsnetz der Ortslage Selmsdorf ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden. Im Plangebiet sind zu diesem Zweck ein Oberflur- und drei Unterflurhydranten geplant. Die neuen Hydranten sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen vertraglich zu binden.

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.

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

Schmutzwasser
Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Selmsdorf hat diese dem Zweckverband Grevesmühlen übertragen. 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. Der vorhandene Leitungsbestand ist entsprechend zu erweitern. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk in der Straße „An der Trave“ ist beim vorhandenen Anschluss um einen Staukanal als Rückhaltung zu erweitern.

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 Regenversickerungsbecken geleitet. Gemäß der Berechnung durch das Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen (Stand 26. Mai 2020) beträgt das erforderliche Speichervolumen 552 m³, das festgesetzte Regenversickerungsbecken 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 im öffentlichen Straßenraum der B 104 bzw. der Selmsdorfer Landstraße verlegt sind. Im Planbereich werden Nieder- und Mittelspannungsleitungen verlegt, zudem ist eine Neuordnung der Anbindung der Ortslage Lauen vorgesehen. Die neuen Leitungen sollten ausreichend dimensioniert werden, um künftige Entwicklungen im Bereich der Ladeinfrastruktur berücksichtigen zu können. Im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes werden Flächen für eventuell notwendige Versorgungsstrukturen vorgehalten.

In der Ortslage Selmsdorf ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt über die Travenetz GmbH. Die Gasversorgung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Gasleitung mit Anschluss an die vorhandene Gasleitung im Bereich der Ringstraße (Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp).

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder die WEMACOM Telekommunikation GmbH sichergestellt. Entlang der Bundesstraße sind Leitungen der Telekom vorhanden.
Der Ausbau des Telekommunikations- und Breitbandnetzes innerhalb des geplanten Gewerbegebietes soll durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungsgespräche zu führen.
Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

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. Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden diese beiden Themenbereiche im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 10. März 2021). Für die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung ergeben sich keine Änderungen diesbezüglich. Die folgenden Erläuterungen entsprechen denen der Ursprungsplanung.

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 $L_{WA“}$ tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) festgesetzt:

Tab. 2: Festgesetzte Emissionskontingente.

Emissionskontingente $L_{WA“}$ tags und nachts in dB(A)/m²			
Teilgebiet	**Flächengröße in m²**	**$L_{WA“}$ tags**	**$L_{WA“}$ nachts**
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von LWA“ = 60 dB(A)/m² stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachweis:

a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.

c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

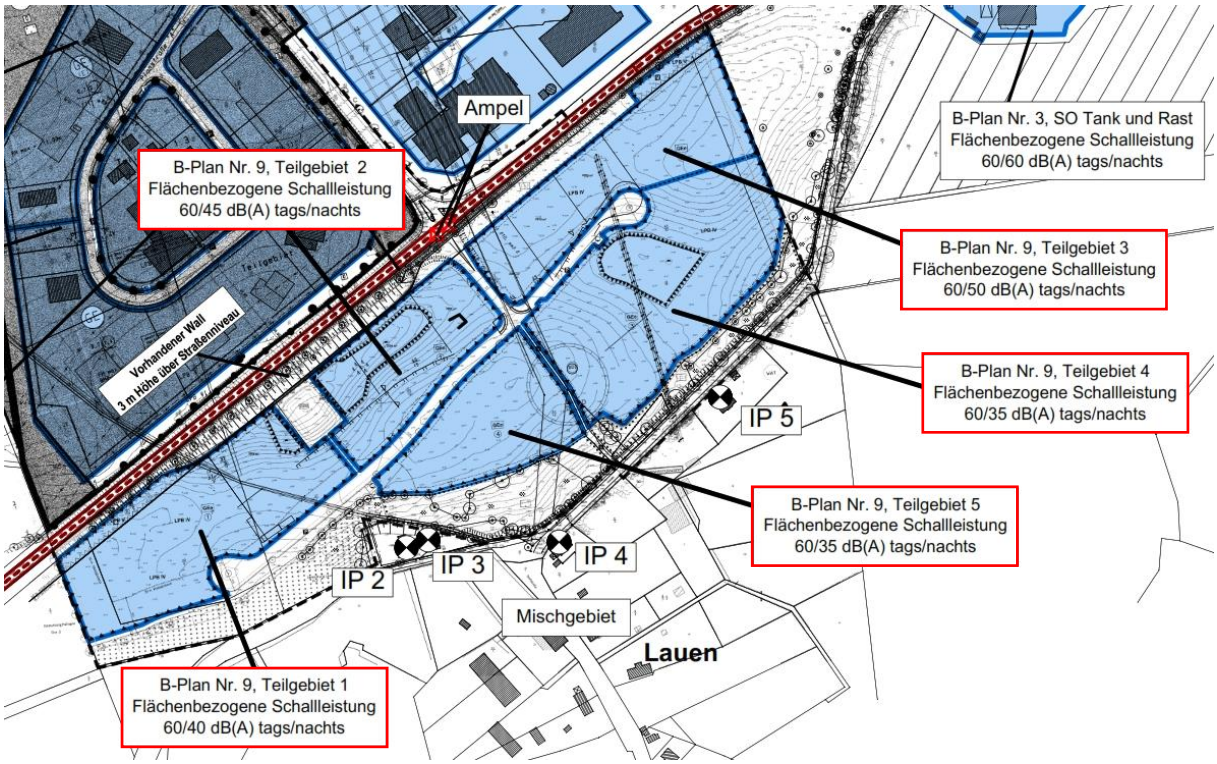


Abb. 5: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Teilgebiete für flächenbezogene Schallleistungen. Quelle: ALN Akustik Labor Nord, März 2021.

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.

Lärmpegel-bereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))**	**Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (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.
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.

Bezüglich der Emissionskontingente wird darauf hingewiesen, dass eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W''}$ tags von 60 dB(A)/m² für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes darstellt. Nach DIN 18005 [1] wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m².
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W''} \approx$ 50 dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W''} \leq$ 45 dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung
Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 09. November 2021 den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken“ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt. Die Genehmigung des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05. April 2022 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise wurden beachtet. Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung der Satzung wurden am 27. Mai 2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht.

Der Teilbereich 2, der die Selmsdorfer Landstraße im Norden des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst, wurde vom Satzungsbeschluss ausgenommen, da aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen keine konkrete Lage des notwendigen Geh- und Radweges festgelegt werden konnte. Im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden die möglichen Varianten für den Geh- und Radweg geprüft. Diese Prüfung ergab, dass der östliche Randbereich der Selmsdorfer Landstraße besser für diesen Weg geeignet ist als der westliche Randbereich. Östlich angrenzend an die Selmsdorfer Landstraße befindet sich derzeit ein strak verdichteter Bodenbereich, der von PKWs und LKWs zum Parken genutzt wird. Angrenzend zu diesem Parkstreifen verläuft eine Baumreihe. Diese ist durch die parkenden Fahrzeuge bereits stark anthropogen vorbelastet. Mit der Umsetzung des Geh- und Radweges in diesem Bereich erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der Baumreihe. Dementsprechend wurde der östliche Randbereich für die Umsetzung des Geh- und Radweges gewählt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, den bisher als Teilbereich 2 bezeichneten Bereich als Ergänzung in den Bebauungsplan Nr. 9 aufzunehmen sowie die damit einhergehenden erschließungstechnischen Belange im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzugreifen.

Es erfolgen in dem Bereich des Gewerbegebietes weder zusätzliche Beseitigungen oder Veränderungen von Biotoptypen noch zusätzliche Versiegelungen. Aus diesem Grund wird für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 nur der Teilbereich 2, in dem ein Geh- und Radweg entlang der Straße geplant ist, berücksichtigt. Dementsprechend ist in den Umweltbelangen zur 1. Änderung und Ergänzung mit dem Begriff Plangebiet bzw. Geltungsbereich der Teilbereich 2 gemeint.

Eingriffsbilanzierung
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „*Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018*“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich grundsätzlich für die Verwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg-Vorpommern entschieden.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“*, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2. Die Aufnahmen erfolgten auf der Grundlage des Luftbildes zusätzlich wurde eine Ortsbegehung hinzugezogen.

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 Versieglungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).
Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf und nördlich der Ortslage Lauen, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist jeweils der Wirkbereich I von 50 m und der Wirkbereich II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.
In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 4: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
2.6.2	**BRR**	Baumreihe	*	-
13.2.3	**PHZ**	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
13.10.2	**PSJ**	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1,5
14.7.1	**OVD**	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0,5
14.7.5	**OVL**	Straße	0	0
14.8.2	**OIG**	Gewerbegebiet	0	0,3

* *Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV*

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.6.2 Baumreihe (BRR)
Westlich der Selmsdorfer Landstraße verläuft eine Baumreihe.

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)
Östlich grenzt ein Sand- bzw. Rasenstreifen an die Selmsdorfer Landstraße. Dieser ist durch dort parkende Fahrzeuge stark verdichtet. Wenngleich hier keine Versiegelung durch beispielsweise Pflasterung oder Asphaltierung vorliegt, scheint es nicht gerechtfertigt, für Zierrasenflächen und den stark verdichteten Parkstreifen den gleichen Biotopwert anzusetzen. Die Gemeinde weicht deshalb in diesem Punkt von den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) ab und berechnet den stark verdichteten Randbereich der Selmsdorfer Landstraße mit einem Biotopwert von 0,5.

14.7.5 Straße (OVL)
Die Selmsdorfer Landstraße ist eine zweispurige Straße, die von der Bundesstraße 104 durch das Gewerbegebiet führt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.6.2 Baumreihe
Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine Baumreihe.
13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe befindet sich eine Hecke, die sich durch heimische Gehölze kennzeichnet.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)
Der Geltungsbereich ist von einem bestehenden Gewerbegebiet umgeben.

Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht aus einem Teilbereich der Selmsdorfer Landstraße mit ihren Randbereichen. Planungsziel ist die Schaffung eines Geh- und Radweges östlich angrenzend an diese Straße.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die
- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Abb. 6: Biotopkartierung für das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf (Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle), eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2022

<u>Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung</u>

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 in einem bestehenden Gewerbegebiet und daran angrenzend. 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]

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird ein unversiegelter aber stark verdichteter Randbereich der Selmsdorfer Landstraße überplant, welcher derzeit von PKWs und LKWs zum Parken genutzt wird. Dieser befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, angrenzend an eine Baumreihe.

Tab. 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp M-V	**Fläche**	**Biotopwert**	**Lage-faktor**	**m² EFÄ**
Geh- und Radweg				
OVD	627	0,5	0,75	235
PSJ	88	1,5	0,75	99
			Gesamt:	**334**

Versiegelung und Überbauung

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

Der Geh- und Radweg ist in vollversiegelter Bauweise geplant. Deshalb wird ein Zuschlag von 0,5 (Vollversiegelung) angerechnet.

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biotoptyp M-V	**Fläche**	**Zuschlag**	**m² EFÄ**
Verkehrsfläche	715	0,5	358
		Gesamt:	**358**

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Geh- und Radwege (straßenparallel) ist kein Wirkbereich festgelegt. Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	334
Versiegelung	358
Wirkzonen	-
Minderung	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	**692 m² EFÄ**

Kompensationsmaßnahmen
Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 692 m² EFÄ ist mit dem Ursprungsplan ausgeglichen. Im Ursprungsplan wurde der Geh- und Radweg in einem anderen Bereich und auf einer hochwertigeren Fläche angenommen und dementsprechend ein höherer Ausgleich berechnet. Die folgenden Tabellen aus dem Ursprungsplan stellen diese Berechnung dar (s. grüne Kennzeichnung).

Tab. 8: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Maßnahme	Flächen-verbrauch (A in m²)	Kompensati-onsfaktor (K)	Korrektur-Frei-raumbeeinträchti-gungsgrad	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
RVB	1 938	1	0,75	1 454
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF				**62 957**

Tab. 9: Eingriffsberechnung durch Versiegelung.

Maßnahme	Flächenverbrauch (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**

Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsplanes wurden für den Geh- und Radweg 927 m² KFÄ berechnet und ausgeglichen. Für den neuen Geh- und Radweg der 1. Änderung ergibt sich ein Eingriff von 692 m² EFÄ. Da der ursprünglich geplante Geh- und Radweg mit einem höheren Eingriff bilanziert wurde, ist der Ausgleich für den geplanten Weg der 1. Änderung und Ergänzung mit dem Ursprungsplan ausgeglichen.

Bäume
Erfassung des Baumbestandes
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Baumreihen bildet der § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 19 NatSchAG M-V – Schutz der Alleen
„(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.“

Der Geh- und Radweg ist in einem Bereich geplant, der aktuell von PKWs und LKWs zum Parken genutzt wird. Entlang dieses Bereiches verläuft eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Baumreihe durch den Geh- und Radweg kann ausgeschlossen werden. Durch die parkenden Fahrzeuge ist der Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt enorm stark verdichtet. Bei einem Vor-Ort-Termin mit der unteren Naturschutzbehörde konnte zudem festgestellt werden, dass trotz der teilweisen Flächeninanspruchnahme innerhalb von Wurzelschutzbereichen sehr wahrscheinlich keine Baumwurzeln durch die Planung beeinträchtigt werden. Dies ergibt sich aus dem anstehenden Gelände, welches für den Bau des Verkehrsweges nur um etwa 10 cm abgegraben werden muss und der bereits bestehenden starken Verdichtung der Fläche. Dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, ist durch Such- bzw. Handschachtungen nachzuweisen.

Abb. 7: Bereich für den Geh- und Radweg mit parkendem PKW und Baumreihe, eigene Aufnahme Oktober 2022.

Abb. 8: Parkende Fahrzeuge im Bereich des geplanten Geh- und Radweges, eigene Aufnahme März 2021.

Schutzgebiete
Im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsplanes wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der angrenzenden umweltrechtlichen Schutzgebiete nachgewiesen.

- Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“
- Naturschutzgebiet „Selmsdorfer Traveufer“
- FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
- FFH-Gebiet „Moore in der Palinger Heide“

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird ein Geh- und Radweg nördlich des Ursprungsplanes, östlich entlang der Selmsdorfer Landstraße bis zum Kreisverkehr, planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich um einen Geh- und Radweg, der innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes verläuft, sodass hiervon keinen feststellbaren Mehrbelastungen für die zuvor genannten Schutzgebiete auszugehen ist. Aus diesem Grund entfällt ein Verträglichkeitsnachweis nach § 34 Abs.1 BNatSchG.

Landschaftsbild
Die Gemeinde sieht durch die Ergänzung des Geh- und Radweges auch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben, da dieser innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes geplant wird.

Artenschutz
Des Weiteren wurde geprüft, ob mit der der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 zusätzliche artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Es erfolgt keine Änderung von Baugrenzen. Der geplante Geh- und Radweg entsteht entlang der Landstraße in einem Bereich, indem aktuell PKWs und LKWs parken. Dementsprechend ist der Boden in diesem Bereich stark verdichtet und der Bereich ist stark anthropogen vorbelastet. Durch die Zulassung des Geh- und Radweges werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz
Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,
1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

7. 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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.

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

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister